

REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA

GACETA MUNICIPAL



MUNICIPIO EL HATILLO DEL ESTADO MIRANDA

AÑO: MMXIII

EL HATILLO, 02 DE DICIEMBRE DE 2013 N° 091/2013 ORDINARIA

ORDENANZA DE
COORDINACIÓN, REGULACIÓN,
PUBLICACIÓN, EMISIÓN Y DISTRIBUCIÓN
DE LA GACETA MUNICIPAL
Artículo N° 6

Artículo 6.- En la Gaceta Municipal del Municipio El Hatillo se publicaran: 1.- Las Actas de las sesiones públicas del Concejo Municipal. 2.- Las Ordenanzas, luego de haber sido debidamente sancionadas por el Pleno Municipal, los reglamentos y los Acuerdos. 3.- Los Reglamentos y Decretos dictados por el Alcalde o la Alcaldesa. 4.- El texto de los Discursos de Orden pronunciados en las Sesiones Solemnes o Especiales, cuando así sea aprobado por el Pleno. 5.- El Estado de Ejecución del Presupuesto de Ingresos, el informe de la Ejecución Física y Financiera del Presupuesto de Gastos, así como el Balance del Tesorero y la Hacienda Pública Municipal y demás estados financieros del Municipio. 6.- Los avisos y notificaciones del Concejo Municipal y de la Alcaldía. 7.- Los instrumentos jurídicos cuya publicación se establezca como requisito en la Ordenanza sobre Instrumentos Jurídicos Municipales. **PARÁGRAFO ÚNICO:** Los autos judiciales, carteles de remate, edictos, carteles de citación, requisitorias, avisos de licitación y demás documentos expedidos por cualquier autoridad pública para su publicación podrán ser insertados en la Gaceta Municipal, previo el pago de los derechos que ocasionare, de conformidad con la tasa que se encuentre vigente por tal servicio.

ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL SAN ANTONIO

CONTENIDO: 38 PÁGINAS

PRECIO Bs. 89,88
Depósito Legal pp 93-0431

ORDENANZA DE
ZONIFICACIÓN DEL
PLAN ESPECIAL
SAN ANTONIO

ÍNDICE

Exposición de motivos.....	Pág. 1
Título I. Disposiciones Generales.....	Pág. 4
Título II. Objetivos del Plan.....	Pág. 9
Título III. Variables Urbanas y Zonificación Urbanística.....	Pág. 10
Capítulo I. Disposiciones Comunes.....	Pág. 10
Capítulo II. Zona R.M.F.....	Pág. 14
Capítulo III. Zona U.M.1.....	Pág. 17
Capítulo IV. Zona U.M.2.....	Pág. 20
Capítulo V. Zona E.S.C.R.....	Pág. 24
Capítulo VI. Zona E.P.R.....	Pág. 26
Capítulo VII. Zona A.V.P.....	Pág. 28
Capítulo VIII. Zona A.V.T.....	Pág. 29
Título IV. Mitigación de Riesgo Hidrológico/Geotécnico.....	Pág. 29
Título V. Plan de Obras.....	Pág. 30
Título VI Permisería.....	Pág. 30
Capítulo I. De los Procedimientos.....	Pág. 30
Capítulo II. De las Sanciones.....	Pág. 31
Capítulo III. De los Recursos.....	Pág. 31
Capítulo IV. De las Tasas.....	Pág. 31
Título VII. Contribución Especial por Plusvalía.....	Pág. 32
Capítulo I. Contribución Especial por Plusvalía	Pág. 32
Capítulo II. Incentivos Tributarios.....	Pág. 34
Título VIII. Disposiciones finales.....	Pág. 35

EXPOSICION DE MOTIVOS
ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN
DEL PLAN ESPECIAL SAN ANTONIO

El Sector "SAN ANTONIO" se encuentra ubicado en el Estado Miranda, Municipio El Hatillo, al oeste del mismo. Presenta un área de 32.52 Hectáreas aproximadamente. Espacio físico que representa una oportunidad de crecimiento sostenible y ordenado a la altura de las metrópolis mejor urbanizadas de la América Latina.

En esta área, encontramos un asentamiento urbano incipiente por un lado, y por el otro uno semi-rural, en su mayoría se trata de asentamientos ilegales y anárquicos, constituido en una zona con grandes restricciones urbanas y de accesibilidad. Poseyendo una pequeña carretera que se encuentra en mal estado con fallas de borde y problemas de deslizamiento de tierra en la zona de la periferia, adicional a ello posee una quebrada que impide la comunicación norte-sur. Lo citados asentamientos y desarrollos existentes no permiten la creación de mallas viales y la acometida de servicios. Todo ello, limita su desarrollo y crea un obstáculo en el desarrollo y crecimiento ordenado del municipio.

El prenombrado sector, constituye un espacio estratégicamente importante para el municipio, ya que es una puerta de entrada al mismo si nos dirigimos a él desde el Municipio Baruta, y adicionalmente, como área de esparcimiento y recreación turística tanto para sus residentes como para los vecinos de otros municipios.

Es oportuno exaltar la belleza general de sus espacios los cuales han de aprovecharse conciliando la arquitectura con el medio ambiente, con espacios culturales, recreacionales a fin de construir un proyecto de vida distinto, avanzado y sano que sirva como modelo de orden, planeación y proyección futura dentro de nuestra capital.

El sector San Antonio, limita al oeste, con la Urbanización de mayor densidad del municipio El Hatillo, denominada El Cigarral, así mismo al noroeste con la Urbanización Los Naranjos, ambas urbanizaciones carecen de espacios de esparcimiento y áreas de servicios. En el presente Plan Especial se plantea subsanar tales carencias y adaptarse a los nuevos requerimientos y contribuir con el desarrollo del municipio en general, mediante la creación de una centralidad de servicios, comercios, espacios recreacionales, e integración peatonal de espacios públicos.

De esta forma, la zona de mas alta densidad poblacional, contará con una nueva oferta de servicios y fuentes de empleos, permitiendo a su vez el disfrute del medio ambiente y la integración cultural y deportiva de la población, para lo cual el presente instrumento de planificación urbana establecerá, la base para la creación

de estímulos tributarios para el incentivo y la generación de empleos, así como para el establecimiento de servicios para la población del municipio, contribuyendo a incrementar la auto-sustentabilidad del mismo.

Este municipio tan importante debido al crecimiento desordenado y anárquico viene funcionando principalmente como municipio dormitorio, ya que sus pobladores se ven obligados a trasladarse a otras zonas en busca de fuentes de empleo o zonas de trabajo. Al implementarse el plan especial se estará disminuyendo significativamente el desplazamiento de las pobladores del Municipio El Hatillo hacia otras zonas y municipios vecinos, pues verán satisfechos sus requerimientos y exigencia de trabajo y obtención de ingresos.

En general, la realidad del área, nos lleva a considerar que las tendencias de crecimiento de la misma y su reglamentación actual, no permiten el óptimo y armónico aprovechamiento del potencial de la zona, pues mas bien ha propiciado el creciente deterioro urbano, y atenta contra los principios ambientalistas que deben regir en ese espacio privilegiado.

En base a lo precedentemente transcrito, observamos que la zona objeto de estudio, requiere a la mayor brevedad posible, la realización e implementación de un proyecto de Plan Especial el cual denominaremos en adelante "Plan Especial San Antonio"

Un Plan Especial se refiere al instrumento jurídico, que permite la creación de un marco legal para la ordenación y regulación de sectores particulares de la ciudad que dadas sus condiciones específicas permiten un tratamiento especial dentro del marco legal existente. Constituye la herramienta más detallada para la planificación urbana y permite regular, a menor escala, el urbanismo.

La Ley Orgánica de Ordenación Urbanística (LOOU) define de manera explícita lo que es un Plan Especial, en su artículo 49, señalando que: "Son Planes Especiales aquellos cuyo objetivo fundamental es la ordenación, creación, defensa o mejoramiento de algún sector particular de la ciudad, en especial las áreas de conservación histórica, monumental, arquitectónica o ambiental, las zonas de interés turístico o paisajístico, los asentamientos no controlados, las áreas de urbanización progresiva o cualquier otra área cuyas condiciones específicas ameriten un tratamiento por separado, dentro del Plan de Desarrollo Urbano Local. La autoridad urbanística municipal dispondrá lo concerniente a la elaboración, aprobación y ejecución de estos planes". La Ley Orgánica de Ordenación Urbanística además establece en su artículo 49 "(...) la responsabilidad de las Autoridades Urbanísticas Municipales en lo concerniente a la elaboración, aprobación y ejecución de los Planes Especiales (...)".

Este texto normativo consta de Ocho (08) Títulos, dentro de los cuales se agrupan un total de Cincuenta y Nueve (59) artículos, de la siguiente forma:

- **Título I.** Disposiciones Generales: Establece el objeto, el ámbito de aplicación, y el contenido de la presente Ordenanza.
- **Título II.** Objetivos del Plan: Establece los Objetivos Generales y Específicos del Plan Especial San Antonio.
- **Título III.** Variables Urbanas y Zonificación Urbanística: Regula lo relativo a las Variables Urbanas, los Usos, los espacios públicos, las áreas verdes de protección, la incorporación vial, las restricciones por seguridad y protección ambiental, la densidad poblacional, las zonas de equipamiento, así como las variables urbanas que regirán para cada zona en particular.
- **Título IV.** Mitigación de Riesgo Hidrológico/Geotécnico: Determina las medidas especiales a ser aplicadas en torno a aquellas parcelas o lotes que se encuentren total o parcialmente en las zonas de resguardo de quebradas y cursos de agua, en zonas de inestabilidad geotécnica y otros.
- **Título V.** Plan de Obras: Establece las obras que conforman parte de las mejoras y acondicionamientos que son necesarios para la ejecución del Plan Especial, así como los lapsos para la ejecución de las mismas.
- **Título VI.** Autorizaciones: Establece las normas para la obtención de autorizaciones, las tasas administrativas, las sanciones por el incumplimiento de la Ordenanza y los recursos contra dichas sanciones.
- **Título VII.** Contribución Especial por Plusvalía e Incentivos Tributarios: Establece todo lo relativo a esta contribución especial, los incentivos y regulaciones tributarias especiales que serán aplicadas en virtud de la aprobación del Plan Especial.
- **Título VIII.** Disposiciones Finales: Regula lo relativo a los casos no previstos en la Ordenanza y la entrada en vigencia de la misma.

**REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ESTADO BOLIVARIANO DE MIRANDA
MUNICIPIO EL HATILLO**

El Concejo Municipal del Municipio El Hatillo del Estado Miranda, en uso de las atribuciones que le confiere el artículo 95 de la Ley Orgánica del Poder Público Municipal, sanciona la siguiente:

**ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL
PLAN ESPECIAL SAN ANTONIO**

**TÍTULO I
Disposiciones Generales**

Artículo 1: La presente Ordenanza tiene por objeto establecer la zonificación y las variables urbanas fundamentales que regularán el desarrollo urbano del sector "San Antonio", ubicado al oeste del Municipio El Hatillo. El mismo presenta un área de 325.204 m². y está integrado por 2 lotes de terreno. Esta Ordenanza se hace conforme a las características y los parámetros de desarrollo determinados en el Plan Especial San Antonio.

Artículo 2: Los límites del área objeto de regulación en la presente Ordenanza son los siguientes:

- Norte: Carretera Cantarrana – El Hatillo
- Sur: Quebrada La Boyera
- Este: Urbanización Los Geranios
- Oeste: Urbanización El Cigaral

Artículo 3: La poligonal del sector San Antonio, objeto del Plan Especial está definida por los siguientes puntos en coordenadas Loma Quintana, ya que toda la base cartográfica disponible se encuentra expresada en las mismas:

Por el Norte: una línea quebrada de doce (12) segmentos que partiendo del punto 01 de coordenadas N-7855.7069, E11018.7097 al punto 02 de coordenadas N-7828.8812, E11104.6188 con una longitud de noventa metros con cero centímetros (90,00mts); del punto 02 al punto 03 de coordenadas N-7838.5007, E11123.5344 con una longitud de veinte y un metros con veinte y dos centímetros (21,22 mts); de este punto 03, colindando con la Urbanización Cantarrana, al punto 04 de coordenadas N -7843.2300, E11172.4000 con una longitud de cuarenta y nueve metros con nueve centímetros (49,09 mts); de

este punto 04 al punto 05 de coordenadas N -7865.9815, E11221.0910 con una longitud de cincuenta y tres metros con setenta y cuatro centímetros (53,74 mts); de este punto 05 al punto 06 de coordenadas N -7872.7958, E11264.9457 con una longitud de cuarenta y cuatro metros con treinta y ocho centímetros (44,38 mts); de este punto 06 y bordeando el camino vecinal que se comunica con la Carretera Vieja a El Hatillo, al punto 07 de coordenadas N-7885.9057, E11364.3478 con una longitud de cien metros con veinte y seis centímetros (100,26 mts); de este punto 07 al punto 08 de coordenadas N -7894.9157, E11396.1226 con una longitud de treinta y tres metros con tres centímetros (33,03 mts); de este punto 08 al punto 09 de coordenadas N -7906.4400, E11466.6100 con una longitud de setenta y un metros con cuarenta y dos centímetros (71,42 mts); de este punto 09 al punto 10 de coordenadas N-7924.0124, E11497.5220 con una longitud de treinta y cinco metros con cincuenta y seis centímetros (35,56 mts); de este punto 10 al punto 11 de coordenadas N-7945.2803, E11521.6416 con una longitud de treinta y dos metros con dieciséis centímetros (32,16 mts); de este punto 11 al punto 12 de coordenadas N-7974.9711, E11585.5991 con una longitud de setenta metros con cincuenta y uno centímetros (70,51 mts); de este punto 12 al punto 13 de coordenadas N-8024.2276, E11646.0630 con una longitud de setenta y siete metros con noventa y nueve centímetros (77,99 mts), con terrenos que son o fueron de Ramón Pérez y de Leopoldo Matamoros, quedando en medio el camino que conducía de El Hatillo a la ciudad de Caracas; **Por el Este:** con una línea quebrada de diez (10) segmentos y partiendo del punto 13 antes mencionado al punto 14 de coordenadas N-8144.8600, E11533.9300 con una longitud de ciento sesenta y cuatro metros con setenta centímetros (164,70 mts); de este punto 14 al punto 15 de coordenadas N-8161.9447, E11472.5194 con una longitud de sesenta y tres metros con setenta y cuatro centímetros (63,74 mts); de este punto 15 y pasando por unos terrenos residenciales al punto 16 de coordenadas N-8202.1322, E11422.8677 con una longitud de sesenta y tres metros con ochenta y ocho centímetros (63,88 mts); de este punto 16 al punto 17 de coordenadas N-8250.0700, E11407.7300 con una longitud de cincuenta metros con veintisiete centímetros (50,27 mts); de este punto 17 al punto 18 de coordenadas N-8305.3895, E11294.6149 con una longitud de ciento veinticinco metros con noventa y dos centímetros (125,92 mts); de este punto 18 al punto 19 de coordenadas N-8332.2331, E11280.6843 con una longitud de treinta metros con veinticuatro centímetros (30,24 mts); de este punto 19 al punto 20 de coordenadas N-8350.5473, E11246.8622 con una longitud de treinta y ocho metros con cuarenta y seis centímetros (38,46 mts); de este punto 20 al punto 21 de coordenadas N-8291.5606, E11173.8048 con una longitud de noventa y tres metros con noventa centímetros (93,90) mts; de este punto 21 al punto 22 de coordenadas N-8348.6362, E11096.2949 con una longitud de noventa y seis metros con veintiséis centímetros (96,26 mts); de este punto 22 y pasando por terrenos residenciales y la Urbanización Los Geranios al punto 23 de coordenadas N-8455.7356, E10954.3406 con una longitud de ciento setenta y siete metros con ochenta y dos centímetros (177,82 mts) llegando por el eje de la Quebrada La Boyera, con terrenos que

son o fueron de Ángel María Brito y terrenos que son o fueron de Ramón Díaz; **Por el Sur:** con una línea quebrada de dieciséis (16) segmentos y partiendo del punto 23 antes mencionado pasando por el eje de la Quebrada La Boyera, al punto 24 de coordenadas N-8443.7820, E10947.2323 con una longitud de trece metros con noventa y un centímetros (13,91 mts); desde este punto 24 al punto 25 de coordenadas N-8414.7629, E10936.9554 con una longitud de treinta metros con setenta y nueve centímetros (30,79 mts); de este punto 25 al punto 26 de coordenadas N-8402.7088, E10926.2316 con una longitud de dieciséis metros con trece centímetros (16,13 mts); de este punto 26 al punto 27 de coordenadas N-8378.1092, E10916.5981 con una longitud de veintiséis metros con cuarenta y dos centímetros (26,42 mts); de este punto 27 al punto 28 de coordenadas N-8377.2613, E10902.1032 con una longitud de catorce metros con cincuenta y dos centímetros (14,52 mts); de este punto 28 al punto 29 de coordenadas N-8367.7929, E10893.3095 con una longitud de doce metros con noventa y dos centímetros (12,92 mts); de este punto 29 al punto 30 de coordenadas N-8352.1673, E10862.2553 con una longitud de treinta y cuatro metros con setenta y seis centímetros (34,76 mts); de este punto 30 al punto 31 de coordenadas N-8339.4435, E10851.9784 con una longitud de dieciséis metros con treinta y seis centímetros (16,36 mts); de este punto 31 al punto 32 de coordenadas N-8320.0230, E10843.7121 con una longitud de veintiún metros con once centímetros (21,11 mts); de este punto 32 al punto 33 de coordenadas N-8299.6300, E10839.0600 con una longitud de veinte metros con noventa y dos centímetros (20,92 mts); de este punto 33 al punto 34 de coordenadas N-8279.7800, E10849.1700 con una longitud de veintidós metros con veintiocho centímetros (22,28 mts); de este punto 34 al punto 35 de coordenadas N-8266.1052, E10849.4851 con una longitud de trece metros con sesenta y ocho centímetros (13,68 mts); de este punto 35 al punto 36 de coordenadas N-8254.7400, E10844.7800 con una longitud de doce metros con treinta centímetros (12,30 mts); de este punto 36 al punto 37 de coordenadas N-8238.7740, E10827.1055 con una longitud de veintitrés metros con ochenta y dos centímetros (23,82 mts); de este punto 37 al punto 38 de coordenadas N-8227.2100, E10817.5400 con una longitud de quince metros con un centímetros (15,01 mts); de este punto 38 al punto 39 de coordenadas N-8211.9872, E10776.6145 con una longitud de cuarenta y tres metros con sesenta y seis centímetros (43,66 mts) llegando por el eje de la Quebrada La Boyera, con terrenos que son o fueron de Gabiso y de Ramón Rodríguez, terrenos que son o fueron de Rafael Poleo, terrenos que son o fueron de Francisca Guía e Isaías Matamoros, terrenos que son o fueron de Francisco López y Rafael Poleo, quedando de por medio la Quebrada La Boyera; **Por el Oeste:** con una línea quebrada de trece (13) segmentos y partiendo del punto 39 antes mencionado y empezando en el lindero con la Urbanización El Cigarral, al punto 40 de coordenadas N-8190.3926, E10761.8664 con una longitud de veintiséis metros con quince centímetros (26,15 mts); de este punto 40 al punto 41 de coordenadas N-8167.1600, E10768.1000 con una longitud de veinticuatro metros con cinco centímetros (24,05 mts); de este punto 41 al punto 42 de coordenadas N-8146.5219, E10800.0996 con una longitud de

treinta y ocho metros con ocho centímetros (38,08 mts); de este punto 42 al punto 43 de coordenadas N-8123.0683, E10808.4286 con una longitud de veinticuatro metros con ochenta y nueve centímetros (24,89 mts); de este punto 43 al punto 44 de coordenadas N-8060.3130, E10818.1017 con una longitud de sesenta y tres metros con cincuenta centímetros (63,50 mts); de este punto 44 al punto 45 de coordenadas N-8023.7546, E10837.9644 con una longitud de cuarenta y un metros con sesenta y un centímetros (41,61 mts); de este punto 45 al punto 46 de coordenadas N-7946.5079, E10852.4224 con una longitud de setenta y ocho metros con cincuenta y nueve centímetros (78,59 mts); de este punto 46 al punto 47 de coordenadas N-7923.7006, E10846.3592 con una longitud de veintitrés metros con sesenta centímetros (23,60 mts); de este punto 47 al punto 48 de coordenadas N-7903.3879, E10852.4224 con una longitud de veintiún metros con veinte centímetros (21,20 mts); de este punto 48 al punto 49 de coordenadas N-7888.0642, E10872.0389 con una longitud de veinticuatro metros con ochenta y nueve centímetros (24,89 mts); de este punto 49 al punto 50 de coordenadas N-7863.2913, E10883.4793 con una longitud de veintisiete metros con veintinueve centímetros (27,29 mts); de este punto 50 al punto 51 de coordenadas N-7854.3621, E10894.2250 con una longitud de trece metros con noventa y siete centímetros (13,97 mts); de este punto 51 y cerrando la poligonal cerca de la Urbanización Cantarrana al punto 01 de coordenadas N-7855.7069, E11018.7097 con una longitud de ciento veinte y cuatro metros con cuarenta y nueve centímetros (124,49 mts) con terrenos que son o fueron de José María Pérez

Artículo 4: En concordancia con la de Ley de Geografía, Cartografía y Catastro Nacional, publicada en Gaceta Oficial número 37.002, de fecha veintiocho (28) de julio de dos mil (2000); y la Resolución del Ministerio del Ambiente y de los Recursos Naturales Nro. 54, de fecha veintiocho (28) de mayo de dos mil dos (2002), publicada en Gaceta Oficial Extraordinaria Nro. 5.590, de fecha diez (10) de junio de dos mil dos (2002); la poligonal del sector San Antonio, en coordenadas REGVEN, es la siguiente:

TABLA DE COORDENADAS U.T.M. REGVEN

PUNTOS	NORTE	ESTE	RUMBO	DISTANCIA
1	1154048.26	737021.55	N 72°17'03" E	90.00
2	1154075.65	737107.28	S 63°25'09" E	21.22
3	1154066.15	737126.26	S 84°50'48" E	49.09
4	1154061.74	737175.15	S 65°19'47" E	53.74
5	1154039.31	737223.99	S 81°32'33" E	44.38
6	1154032.78	737267.89	S 82°51'41" E	100.26
7	1154020.32	737367.37	S 74°32'37" E	33.03
8	1154011.52	737399.21	S 81°05'21" E	71.42
9	1154000.46	737469.77	S 60°45'28" E	35.56
10	1153983.09	737500.79	S 48°58'11" E	32.16
11	1153961.98	737525.05	S 65°28'21" E	70.51
12	1153932.71	737589.20	S 51°12'26" E	77.99
13	1153883.85	737649.99	S 42°31'46" O	141.48
14	1153779.59	737654.35	S 42°31'46" O	23.24
15	1153745.00	737477.35	S 74°05'45" O	63.74
16	1153704.49	737427.96	S 50°38'21" O	63.88
17	1153656.45	737413.14	S 17°09'01" O	50.27
18	1153600.39	737300.39	S 63°33'51" O	125.92
19	1153573.46	737286.63	S 27°03'00" O	30.24
20	1153554.92	737252.93	S 61°11'26" O	38.46
21	1153613.43	737179.49	N 51°27'26" O	93.90
22	1153555.85	737102.35	S 53°15'28" O	96.26
23	1153447.83	736961.10	S 52°35'34" O	177.82
24	1153459.73	736953.91	N 31°06'47" O	13.91
25	1153488.68	736943.45	N 19°52'33" O	30.78
26	1153500.67	736932.65	N 42°01'56" O	16.13
27	1153525.20	736922.85	N 21°45'38" O	26.42
28	1153525.97	736908.35	N 86°59'15" O	14.52
29	1153535.37	736899.50	N 43°17'20" O	12.91
30	1153550.79	736868.34	N 63°38'52" O	34.76
31	1153563.45	736857.98	N 39°18'27" O	16.36
32	1153582.81	736849.59	N 23°25'36" O	21.11
33	1153603.17	736844.80	N 13°13'25" O	20.92
34	1153623.09	736854.78	N 26°36'53" E	22.28
35	1153636.77	736855.01	N 00°56'43" E	13.68
36	1153648.10	736850.23	N 22°51'50" O	12.30
37	1153663.95	736832.45	N 48°16'55" O	23.82
38	1153675.45	736822.81	N 39°58'17" O	15.01
39	1153690.41	736781.79	N 69°58'16" O	43.66
40	1153711.90	736766.90	N 34°42'21" O	26.15
41	1153735.18	736772.98	N 14°38'41" E	24.05
42	1153756.02	736804.84	N 56°48'20" E	38.08
43	1153779.53	736813.02	N 19°10'36" E	24.89
44	1153842.35	736822.28	N 08°23'17" E	63.50
45	1153879.04	736841.90	N 28°08'28" E	41.61
46	1153956.38	736855.86	N 10°13'38" E	78.59
47	1153979.14	736849.64	N 15°15'43" O	23.60
48	1153999.49	736855.57	N 18°14'43" E	21.20
49	1154014.95	736876.09	N 51°37'47" E	24.89
50	1154039.79	736886.37	N 24°24'48" E	27.29
51	1154048.79	736897.05	N 49°54'01" E	13.97
			S 89°45'20" E	124.49

Artículo 5: Toda persona o ente privado o público que desee hacer cualquier tipo de acción urbanística u obra de edificación dentro del área afectada por esta

Ordenanza, deberá ajustarse a lo establecido en el presente instrumento y obtener las autorizaciones -tanto urbanísticos como de edificaciones- de la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro de la Alcaldía de este Municipio, de acuerdo a la normativa vigente en la materia.

Artículo 6: Forman parte integrante de esta Ordenanza los siguientes documentos:

Texto Normativo, constituido por los siguientes puntos:

Disposiciones Generales

Objetivos del plan

Variables Urbanas y Zonificación Urbanística.

Mitigación de Riesgos Hidrológicos/Geotécnicos

Autorizaciones

Disposiciones Finales.

Normativa Gráfica:

Plano de Organización Espacial: Zonificación, Usos.

Plano Vialidad y Transporte

Memoria Descriptiva de las etapas I,II,III

Estudio de Impacto Económico

Estudio de impacto ambiental

Memoria descriptiva parque Simón Alberto Consalvi

Informe sobre estimaciones de impacto vial

TÍTULO II

Objetivos del Plan

Artículo 7: En general, el objetivo central de este Plan, es la elaboración de un instrumento de Planificación Especial de carácter estratégico en coherencia con las tendencias, potencialidades y las directrices establecidas en la zona, todo enmarcado en el debido respeto al medio ambiente y calidad de vida de la población. Los objetivos generales y específicos del Plan Especial San Antonio, son los siguientes:

Objetivo Generales:

- Ordenar, mejorar y regular el desarrollo urbano en el área, desde el punto de vista funcional, morfológico y ambiental, tomando en cuenta las tendencias, potencialidades y necesidades futuras de crecimiento urbano.
- Frenar y evitar el avance del desarrollo urbano anárquico e ilegal en la zona, regulando el uso al que se destinará el suelo y estableciendo las características específicas de construcción de las edificaciones a localizarse en el sector.

- Consolidar la tendencia actual de desarrollo de una zona comercial y de servicios (turístico, empresaria), así como mejorar y potenciar los usos actuales del área, mediante la propuesta de acciones urbanísticas específicas en la zona acordes a la realidad y potencialidades de la misma.
- Creación de potenciales fuentes de empleos, áreas de esparcimiento y servicios para la comunidad Hatillana, así como también nuevas fuentes de ingresos por medio de la implantación de la nueva actividades económicas en el municipio, todo lo cual redundará en el aumento de la calidad de vida de la población.
- Constituir el marco estratégico vinculante y coordinador de las actuaciones públicas y privadas a ejecutarse en el área de estudio.
- Complementar mediante nuevas obras viales y ampliación de avenidas existentes el sistema vial del municipio del sector, beneficiando a todo el municipio por tratarse de la entrada mas importante de El Hatillo desde el resto de la ciudad de Caracas

Objetivos Específicos:

- Realizar un análisis general del área mediante la recopilación e interpretación de información, incluyendo los aspectos físico naturales, urbanos, visuales y perceptuales, inventario de servicios puntuales y de red, transporte y vialidad, interrelación con el contexto entre otros.
- Elaborar un diagnóstico integral del sector, concretándolo en los principales problemas y potencialidades del sector.
- Elaborar una propuesta de diseño espacial e imagen objetivo plasmada a través de un esquema de organización espacial por sectores incluyendo los lineamientos, criterios de diseño y características arquitectónicas de las edificaciones puntuales y/o comunes, así como también mediante el establecimiento de acciones jerarquizadas.
- Definir políticas de gestión y control urbanístico que regulen la realidad del sector.
- Lograr la participación de los agentes involucrados, a través de Asambleas y Talleres de Participación Comunitaria.
- Lograr que la imagen objetivo, acciones y propuestas sean compatibles y armónicas con el entorno urbano y natural propio de la zona y el contexto.

TÍTULO III Variables Urbanas y Zonificación Urbanística

CAPÍTULO I Disposiciones Comunes

De las Variables Urbanas y zonificación Urbanística

Artículo 8: La Zonificación Urbanística tiene por objeto el establecimiento de las Variables Urbanas Fundamentales y complementarias en el área afectada por la presente Ordenanza, a fin de regular el uso de la tierra, la intensidad y localización

de los usos; el tipo de edificación que corresponda a cada uso; la densidad de la población; las áreas y frentes mínimos de parcelas, superficies máximas de ubicación y construcción, alturas máximas y retiros mínimos de las edificaciones; las áreas para estacionamiento de vehículos y sus accesos; requerimientos de áreas para servicios; definir el carácter de la vialidad y otros aspectos, siempre de acuerdo a los objetivos del Plan Especial San Antonio.

Artículo 9: Toda obra debe ajustarse a las variables urbanas de la zona a la cual pertenece, según lo establecido en los cuadros y planos de Zonificación que forman parte de la presente Ordenanza.

Artículo 10: Las zonificaciones y variables que se establezcan en esta Ordenanza sólo podrán ser modificadas conforme a lo previsto en los artículos 46 y 69 de la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística, así como las demás disposiciones que regulen la ordenación territorial y urbanística.

Artículo 11: La incorporación a la trama vial del sector San Antonio se realizará a través de la construcción de la nueva avenida San Antonio, el mejoramiento de la carretera Los Naranjos – La Muralla (Vía Seminario), y la ampliación de la avenida intercomunal La Trinidad – El Hatillo en el sector la Boyera. No se permite la incorporación de otras vías vehiculares en el área del Plan Especial, sin embargo se aceptaran conexiones peatonales a través de áreas verdes y zonas de equipamiento urbano público. Obras que se obligan a los particulares a ejecutar con la coordinación y dirección de las autoridades municipales en concordancia con el marco jurídico vigente.

Artículo 12: Respecto a las restricciones por seguridad y por protección ambiental, se acatará el Plan Especial San Antonio, demás instrumentos jurídicos nacionales y lineamientos que dicte el Ministerio del Poder Popular para el Ambiente, órgano competente en la materia. De igual manera aquellas áreas que estén sujetas a restricciones especiales, conforme a lo establecido en la Ley Orgánica del Servicio Eléctrico. El Ministerio del Poder Popular para el Ambiente para el momento de la implantación de los urbanismos y edificaciones dictara las acreditaciones y lineamientos ambientales a seguir.

De los espacios y usos privados

Artículo 13: Los espacios privados están constituidos por las parcelas residenciales, comerciales y de usos mixtos, sobre las cuales se aplicaran restricciones de usos, horarios, accesibilidad y disfrute de acuerdo con los usos, sin aplicar discriminación alguna, tal como lo establece la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela.

Artículo 14: Los usos privados corresponden al uso particular que los propietarios asignen a sus inmuebles residenciales, oficinas, comercios, áreas de uso privado,

hoteles, asistencial privado, educacional privado, zonas de circulación vertical y horizontal con acceso controlado etc.

Artículo 15: En las diferentes zonas o zonificaciones del área de estudio, no se permitirán – en ningún caso – usos distintos a los que estén expresamente permitidos en cada zona determinada.

Artículo 16: A los efectos de aplicar la densidad bruta se utilizará un coeficiente de 5 personas para las viviendas permanentes, tal y como esta contemplado en la ordenanza de Zonificación del Sector Sureste. Las unidades de alojamiento temporal, alojamiento turístico y hotelero y viviendas para tercera edad en todas sus variantes no serán consideradas en los cálculos de población, equipamiento público puntual y densidad pero si en la consideración de servicios públicos de redes y estacionamientos

De los espacios y usos públicos

Artículo 17: Los espacios públicos están constituidos por todas aquéllas áreas naturales o construidas que conforman los llamados bienes de dominio público y sobre los cuales ninguna persona natural o jurídica puede ejercer derechos particulares, pues su condición de bien público es inalienable e imprescriptible. Comprenden los espacios destinados a la libre circulación de las personas y vehículos y aquéllos destinados a la prestación de algún servicio público, estén o no construidos. Estos son la vialidad, las áreas verdes, la zona de protección de la quebrada La Boyera y los equipamientos urbanos públicos

Artículo 18: Los usos públicos corresponden al libre tránsito uso y disfrute de los espacios públicos y de los privados con usos abiertos como son las plazas, locales de comercio y recreación, circulación, sujetándose a los horarios y a la aceptación de condiciones de comportamiento

Artículo 19: Con el propósito de mejorar la seguridad, el funcionamiento y el mantenimiento de estos espacios se podrán establecer convenios de gestión entre el Municipio y particulares, a fin de que éstos últimos asuman su administración, cuidado, mantenimiento y custodia de manera tal que puedan generar ingresos sin fines de lucro destinados a los gastos de operación y mantenimiento de sus instalaciones, particularmente en aquellos espacios dedicados a actividades recreacionales, culturales y otros.

Artículo 20: Las áreas de equipamiento urbano son aquéllas destinadas a la prestación de servicios de apoyo a la actividad residencial y otras del desarrollo. Los usos a asignar en las mismas se regirán por lo dispuesto en la presente Ordenanza y la normativa vigente, de acuerdo al uso específico en cuestión, previa aprobación de la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro de la Alcaldía del Municipio El Hatillo. En general, deben estar ubicados en áreas acondicionadas para ello, cuyos retiros, previsión de estacionamientos e

implantación sea adecuada al uso y no perturben la tranquilidad de la comunidad para la cual se genera el equipamiento.

De los usos propuestos, Zonificaciones y sus reglamentaciones

Artículo 21: Los usos y zonificaciones correspondientes en el sector San Antonio serán:

A.V.P. Área verde de protección (franja de protección de quebrada y ladera norte)

A.V.T. Área verde tratada (laterales de carretera Los Naranjos – La Muralla)

E.P.R. Equipamiento público recreacional. Uso Recreacional

R.M.F. Residencial Multifamiliar

U.M.1. Usos mixtos 1 (comercio, oficinas, servicios)

U.M.2. Usos mixtos 2 (comercio, oficinas, asistencial, educación, alojamiento turístico y residencial)

E.S.C.R. Educativo Socio Cultural y Religioso (Seminario San José de la Arquidiócesis de Caracas)

Artículo 22: Los sectores A.V.P. destinados a Área Verde de Protección de zonas naturales con altas pendientes y franja de 25 metros de protección de la quebrada La Boyera son los siguientes:

Sector H área aproximada de 8.13 Has. Zona de protección de ladera Norte

Sector K área aproximada de 0.26 Has, Zona de protección de quebrada La Boyera

Sector L área aproximada de 0.88 Has. Zona de protección de quebrada La Boyera

Artículo 23: Los sectores A.V.T. destinados a Áreas Verdes Tratadas, sujetas a obras de contención para vialidad, reforestación y enriquecimiento forestal son las siguientes:

Sector I área aproximada de 0.91 Has. Borde Norte carretera Los Naranjos – La Muralla

Sector J área aproximada de 0.37 Has. Borde Sur carretera Los Naranjos – La Muralla

Artículo 24: Los sectores E.P.R. destinados a Equipamiento Público Recreacional corresponde al parque vecinal a ubicarse en el Sector G área aproximada de 1.33 Has. en el sector oeste del área considerada

Artículo 25: El sector R.M.F. destinado a Residencial Multifamiliar corresponde al Sector A, con un área aproximada de 3.20 Has. al norte de la carretera los Naranjos-la Muralla

Artículo 26: Los sectores U.M.1. es decir usos Mixtos 1 son aquellos donde se permiten diversos usos, esta conformado por los siguientes sectores:

Sector B área aproximada de 1.30 has. al norte de la carretera Los Naranjos-la Muralla

Sector C área aproximada de 0.80 has. al Sur de la carretera Los Naranjos-la Muralla

Artículo 27: Los sectores U.M.2. Destinados a Usos Mixtos 2 son los siguientes:

Sector D área aproximada de 1.28 has. al Sur-Oeste de la carretera Los Naranjos-la Muralla

Sector E área aproximada de 8.16 has. al Sur-Este de la carretera Los Naranjos-La Muralla y el área restante de 2.03 has. corresponde a vialidad

Artículo 28: El sector E.S.C.R. es decir Educacional Socio Cultural Religioso destinado a dichos usos, comprende los terrenos correspondientes al Sector F actual seminario San José, área aproximada de 3.87 Has. al Oeste del área considerada

Artículo 29: Las áreas verdes del sector, Zonificadas AVP (Áreas Verdes de Protección) son aquellas áreas de densa vegetación, con altas pendientes, que por sus condiciones topográficas, físicas y de riesgo no son aprovechables. Las mismas deben ser conservadas manteniendo su vegetación original.

Artículo 30: Las áreas verdes del sector, Zonificadas AVT (Áreas Verdes Tratadas), son aquellas áreas verdes intervenidas con obras de estabilización y nueva reforestación, La cuales deben ser reforestadas de acuerdo a las acreditaciones técnicas del Ministerio del Poder Popular para el Ambiente, el cual es el órgano competente en materia ambiental, bajo la supervisión del Instituto Autónomo de Gestión Ambiental (IAGA), preferiblemente con especies autóctonas de la zona, que favorezcan la estabilidad del terreno y la calidad ambiental en general, en conformidad con la Ordenanza de Áreas Verdes del Municipio El Hatillo y la memoria descriptiva del parque Simón Alberto Consalvi.

CAPÍTULO II

ZONA R.M.F.

Artículo 31: Las zonas R.M.F. (Residencial Multifamiliar) son aquéllas áreas destinadas al uso residencial y se regirán por las características de desarrollo establecidas en el siguiente cuadro:

R.M.F.	
USO PRINCIPAL	Residencial, Vivienda multifamiliar
USOS COMPLEMENTARIOS	Educación pre-escolar, salones de fiesta, deportes, recreación, conserjerías, depósitos, maleteros, equipos.

ÁREA MÍNIMA DEL TERRENO	Mil Doscientos Metros Cuadrados (1200 m ² .) Se permiten reparcelamientos siempre que se mantengan las áreas mínimas y que las vías requeridas para dar los frentes respectivos sean parte de la zonificación. No se permitirá el trazado de futuras vías en otras zonificaciones. Las vías resultantes tendrán el carácter de vías publicas del municipio sin embargo podrán contar con controles de acceso por parte de la asociación vecinal
PORCENTAJE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	Ochenta por ciento (80 %). Este porcentaje se calculará sobre el área bruta del sector zonificado R.M.F En caso de reparcelamiento el área de construcción y la población asignada serán prorrateados en forma homogénea y proporcional a las superficies de las parcelas resultantes Incluye todos los apartamentos medidos mediante poligonales que incluyen todas las paredes exteriores, la mitad de las paredes medianeras con otros ambientes y ductos dentro del área menores de Un Metro Cuadrado (1 m ² .) excluyendo ductos mayores de Un Metro Cuadrado (1 m ² .) dentro del área de apartamentos, Las escaleras, ascensores, sala de maquinas, tanques de agua, bombas, circulaciones verticales y horizontales, aleros no visitables, marquesinas, casetas de vigilancia, conserjerías, salas de fiesta, juegos o reuniones, y cualquier otro ambiente de uso del condominio ubicado en planta baja, techos y/o niveles de estacionamiento no será computable en el porcentaje de construcción
PORCENTAJE MÁXIMO DE UBICACIÓN	Veinticinco por ciento (25%). Este porcentaje se calculará sobre el área neta de la parcela resultante. Incluye la máxima proyección de las placas y volados de los primeros Cinco Metros (5 mts) de altura sobre el nivel de planta baja, no incluye marquesinas y casetas de vigilancia hasta Cuatro Metros (4 mts) de ancho.
ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES	Se establece un máximo de Veinte Metros de altura (20,00 mts.) u seis (06) niveles acumulativos de niveles con viviendas, La altura se medirá desde la cota más baja donde se inicie la edificación o sobre placas de estacionamiento cubierto. No incluye antepechos o volúmenes contentivos de salas de maquinas sobre el nivel del techo
RETIROS	FRENTE: (Se establece como frente todo lindero de la parcela que tenga contacto con vialidad publica) Seis Metros (6,00 Mts) las paredes o rejas de cerramiento estarán ubicadas a dos metros (2 Mts) metros de la línea de la propiedad, quedando esta franja para paisajismo fuera de la misma. LATERAL: Cuatro metros (4,00 Mts) Se permitirá el adosamiento de edificaciones en linderos comunes de parcelas contiguas del mismo uso mediante presentación y aprobación de interconexión funcional en arquitectura FONDO: Cuatro metros (4,00 Mts) Los niveles subterráneos o semi-subterráneos (hasta Un Metro

	(1 mt) sobre la superficie) podrán extenderse hasta los linderos de las parcelas con excepción del frente donde se respetara al igual que las rampas el retiro correspondiente.
ESTACIONAMIENTO	Dos (02) puestos de estacionamiento por cada unidad de vivienda hasta Ciento Cincuenta Metros Cuadrados (150 m ² .), mas un puesto adicional por cada Cien Metros Cuadrados (100 m ² .) o fracción de área neta. Los puestos de visitantes se calcularan como el Quince Por Ciento (15%) del numero de apartamentos de la parcela
TOPOGRAFIA	La topografia modificada de la parcela deberá ser adecuada para la construcción de las edificaciones, estacionamientos y demás servicios de las residencias, pudiendo contener taludes naturales o producto de cortes y rellenos con pendientes máximas de 1:1 y de mayor pendiente hasta la vertical con estructuras de contención
DRENAJES	Los drenajes de aguas de lluvias deberán proveer de captación a lo largo de los linderos de las partes superiores y encauzarlos mediante obras de drenajes hasta los colectores o cauces naturales correspondientes. No se permitirá la descarga libre de sistemas de canalización hacia linderos inferiores fuera de vaguadas u otros sistemas de concentración existentes
OTROS USOS	Las unidades de vivienda serán estrictamente para uso residencial, no pudiendo ser utilizadas como consultorios u oficinas
ORGANIZACIÓN SOCIAL	Cada parcela contara con un documento de condominio en el que se establecen las alícuotas de cada unidad de vivienda o áreas de uso exclusivo, las definiciones de áreas comunes y particulares y la organización de la Junta directiva En caso de varias parcelas o reparcelamiento se determinara una asociación de juntas de condominio, para el cuido y mantenimiento de la vialidad, servicios e instalaciones comunes.
RESTRICCIONES AMBIENTALES	Dentro de las parcelas y en las vías locales que le dan acceso no se permitirá el estacionamiento permanente de vehículos de carga mayores de camiones tipo 350. No se permitirá el uso de cristales reflectivos en las fachadas No se permitirá la colocación de avisos luminosos No se permitirá la colocación de basura fuera de contenedores o cubículos debidamente cerrados y cubiertos No se permitirán kioscos ni ventas ambulantes en áreas de aceras publicas
CONTROL DE POBLACION	El área de construcción neta será el resultado de asignar Veinte y Cinco Metros Cuadrados (25 m ² .) de construcción por cada habitante, el numero de habitantes por dormitorio se establece en 1.80 hab./dormitorio solo para los cálculos de servicios.

ESTIMULOS	<p>Se establece un estímulo a la construcción de áreas comunes mediante el cual se incrementara el área neta permitida a razón de Un Metros Cuadrados (1 m².) por cada Diez Metros (10 m².) de áreas cubiertas y definidas de uso social y/o entretenimiento que no correspondan a circulaciones</p> <p>Cada apartamento tendrá como regalía el área de una (1) terraza cuya área se calculara como la multiplicación del largo y el ancho libres de una esquina abierta y hasta el Diez por Ciento (10%) del área neta del apartamento. No se aplicaran otras regalías</p>
SOTANOS	<p>Los niveles destinados a estacionamientos deberán tener una altura libre de cualquier instalación o estructura superior a Dos Metros con Veinte Centímetros (2.20 metros), las fachadas que se orienten hacia desniveles tendrán cerramientos o antepechos con aberturas no mayores de 18 cm.</p>
MALETEROS Y CUARTOS AUXILIARES	<p>Los maleteros, depósitos o cuartos auxiliares particulares de los apartamentos no serán computables hasta Veinte Metros Cuadrados (20 m².), dispondrán de puertas ventiladas y estas abrirán hacia pasillos o áreas libres de paso o estacionamiento con un ancho igual o mayor a Un Metro (1 mt.)</p> <p>En caso de tener superficies mayores a Doce Metros Cuadrados (12 m².) Deberán contar con instalaciones eléctricas y ventilación e iluminación natural.</p>
JARDINES Y TERRAZAS DE USO EXCLUSIVO	<p>Las viviendas podrán disponer de jardines y terrazas para uso exclusivo que estén comunicadas directamente con los apartamentos. Solo se permitirá agregar techos livianos flexibles entre paredes y sin afectar la fachada principal. El acceso a salas de maquina no podrá realizarse a través de áreas privadas o de uso exclusivo</p>

CAPÍTULO III ZONA U.M.1.

Artículo 32: Las zonas U.M.1. (Usos mixtos 1) son aquéllas áreas destinadas al uso variado a lo largo de la Carretera Los Naranjos – El Hatillo y se regirán por las características de desarrollo establecidas en el siguiente cuadro:

U.M.1.	
USO PRINCIPAL	Comercial, oficinas, educacional superior, gimnasios, recreación, consultorios y clínicas ambulatorias privadas, no se permitirá pernocta ni alojamientos turísticos o asistenciales. No se permitirán locales de concentración mayores de 150 personas (cines, convenciones, aulas, restaurantes etc.)
USOS COMPLEMENTARIOS	Área administrativa, estacionamientos, cuartos de instalaciones y equipos, estaciones de servicio. Comercio industrial, talleres de mantenimiento, deportes

ÁREA MÍNIMA DEL TERRENO	Dos Mil Metros Cuadrados (2000 m ² .) Se permiten reparcelamientos siempre que se mantengan las áreas mínimas y que las vías de servicio requeridas para dar los frentes respectivos sean parte de la zonificación. No se permitirá el trazado de futuras vías en otras zonificaciones. Las vías resultantes tendrán el carácter de vías públicas del municipio sin embargo podrán contar con controles de acceso
PORCENTAJE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	Ciento Cincuenta y Cinco Por Ciento (155 %). Este porcentaje se calculará sobre el área bruta del sector zonificado U.M.1. En caso de reparcelamiento el área de construcción y la población asignada serán prorratados en forma homogénea y proporcional a las superficies de las parcelas resultantes Incluye todos los locales y oficinas medidos mediante poligonales que incluyen todas las paredes exteriores, la mitad de las paredes medianeras con otros ambientes y ductos dentro del área menores de 0.50 m ² dentro del área de los locales Las escaleras, ascensores, sala de maquinas, tanques de agua, bombas, circulaciones verticales y horizontales, aleros no visitables, marquesinas, casetas de vigilancia, y cualquier otro ambiente de uso del condominio ubicado en planta baja, techos y/o niveles de estacionamiento no será computable en el porcentaje de construcción
PORCENTAJE MÁXIMO DE UBICACIÓN	Sesenta por Ciento (60%). Este porcentaje se calculará sobre el área neta de la parcela resultante. Incluye la máxima proyección de las placas y volados de los primeros Cinco Metros (5 mt) de altura sobre el nivel de planta baja, no incluye marquesinas y casetas de vigilancia hasta Cuatro Metros (4 mt) de ancho.
ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES	Se establece un máximo de Dieciséis Metros de altura (16 mt) o cuatro (4) niveles acumulativos de niveles comerciales, La altura se medirá desde la cota más baja donde se inicie la edificación o sobre placas de estacionamiento cubierto. No incluye antepechos o volúmenes contentivos de salas de maquina sobre el techo
RETIROS	FRENTE: (Se establece como frente todo lindero de la parcela que tenga contacto con vialidad pública) Seis Metros (6,00 Mts) En caso de no proponer vía de servicio las paredes o rejas de cerramiento estarán ubicadas a Dos Metros (2 mt) de la línea de la propiedad, quedando esta franja para paisajismo fuera de la misma. En caso de calle de servicio no se exigirá retiro de frente adicional. LATERAL: Cuatro metros (4,00 Mts) Se permitirá el adosamiento de edificaciones en linderos comunes de parcelas contiguas del mismo uso mediante presentación y aprobación de interconexión funcional en arquitectura FONDO: Cuatro metros (4,00 Mts) Los niveles subterráneos o semi - subterráneos (hasta Un Metro (1 mt) sobre la superficie) podrán extenderse hasta los linderos de las parcelas con excepción del frente donde se respetara al igual que las rampas el retiro correspondiente.

ESTACIONAMIENTO	<p>Un (01) puesto de estacionamiento por cada Veinte Metros Cuadrados (20 m²). o fracción de área neta comercial, u oficinas ubicadas en los primeros dos niveles de la edificación</p> <p>Un (01) puesto de estacionamiento por cada Cuarenta Metros Cuadrados (40 m².) o fracción de área neta de oficinas</p> <p>Un (01) puesto de estacionamiento por cada 100 m². o fracción de área de terrazas y plazas cubiertas o descubiertas aprovechables como complemento a áreas comerciales</p> <p>Un (01) puesto de estacionamiento por cada Cien Metros Cuadrados (100 m².) o fracción de espacios destinados a depósitos</p> <p>Un (01) puesto de estacionamiento por cada Cuarenta Metros Cuadrados (40 m².) o fracción de áreas de concentración de personas como cines, convenciones, restaurantes, centros nocturnos y teatros</p> <p>Se dispondrá de puestos preferenciales para discapacitados a razón del Dos Por Ciento (2%) de los puestos</p> <p>Se dispondrá de puestos para estacionamiento de camiones no mayores del tipo 350 en actividades de carga y descarga en lugares adecuados</p> <p>Los estacionamientos dispondrán de suficientes puntos de entrada y salida para no generar acumulación de vehículos dentro y fuera del estacionamiento, no se permitirán puntos de acceso y salida hacia la avenida con separaciones menores a Cincuenta Metros (50 mts.) sin calle de servicio</p>
TOPOGRAFIA	<p>La topografía modificada de la parcela deberá ser adecuada para la construcción de las edificaciones, estacionamientos y demás servicios de las residencias, pudiendo contener taludes naturales o producto de cortes y rellenos con pendientes máximas de 1:1 y de mayor pendiente hasta la vertical con estructuras de contención</p>
DRENAJES	<p>Los drenajes de aguas de lluvias deberán proveer de captación a lo largo de los linderos de las partes superiores y encauzarlos mediante obras de drenajes hasta los colectores o cauces naturales correspondientes. No se permitirá la descarga libre de sistemas de canalización hacia linderos inferiores fuera de vaguadas u otros sistemas de concentración existentes</p>
OTROS USOS	<p>Los puestos de estacionamiento frente a locales destinados a actividades de venta, mantenimiento, reparación de vehículos no serán computables en el numero de puestos y podrán ser reservados para esas actividades</p> <p>Espacios obtenidos con mezzaninas cuyas alturas sean inferiores a Dos Metros con Veinte Centímetros (2.20 mts.) serán computados como áreas de deposito y no se permitirán las actividades de permanencia de empleados o visitantes</p>
SANITARIOS	<p>Cada local u oficina hasta Sesenta Metros Cuadrados (60 m².) contará al menos con un sanitario interno con excusado y lavamanos. Locales u oficinas con superficies mayores dispondrán de recintos para sexos separados de acuerdo con las leyes de sanidad.</p> <p>Locales destinados a preparación y venta de comida dispondrán al menos de un sanitario para uso exclusivo del personal.</p>

	<p>Grupos de locales con superficies inferiores a Treinta Metros Cuadrados (30 m².) Podrán contar con sanitarios públicos y no restringidos a no mas de Cincuenta Metros (50 mts) de distancia.</p>
RESTRICCIONES AMBIENTALES	<p>No se permitirá la colocación de basura fuera de contenedores o cubículos debidamente cerrados y cubiertos.</p> <p>No se permitirán actividades generadoras de ruidos en áreas exteriores o abiertas de las parcelas o edificaciones</p> <p>No se permitirán kioscos en áreas de aceras publicas</p>
PASARELAS Y PARADAS DE TRANSPORTE	<p>Se permitirá la construcción de pasarelas peatonales que crucen las avenidas siempre que estas mantengan la altura libre reglamentada por los organismos de transporte, estas no tendrán apoyos intermedios sobre la sección de las vías</p> <p>Las paradas de transporte público podrán ser construidas en los frentes de las parcelas, como bahías que no interrumpan los canales de circulación de las vías. Esto no afectara los retiros y porcentajes de construcción de la parcela</p>
SOTANOS	<p>Los niveles destinados a estacionamientos deberán tener una altura libre de cualquier instalación o estructura superior a Dos Metros con Veinte Centímetros (2.20 mt), las fachadas que se orienten hacia desniveles tendrán cerramientos o antepechos con aberturas no mayores de Diez y Ocho (18 cm.)</p>
ESTIMULOS	<p>Se establece un estímulo a la construcción de áreas de plazas cubiertas y publicas mediante el cual se incrementara el área neta permitida a razón de Un Metro Cuadrado (1 m².) por cada Diez Metros Cuadrados (10 m².) de áreas cubiertas y definidas como plazas y jardines que no correspondan a circulaciones ni sean utilizadas por los comercios adyacentes</p> <p>Los locales u oficinas entregadas en propiedad y sin costo al Municipio El Hatillo generaran igual superficie adicional con el mismo uso libre de ser computables en áreas de construcción. Ambas serán consideradas en ubicación, altura y estacionamientos</p> <p>La construcción de paradas de transporte público será incentivada mediante la reducción de Diez (10) puestos de estacionamiento por cada Ocho Metros (8 mts.) de parada en línea paralela a la vía</p>

CAPÍTULO IV

ZONA U.M.2.

Artículo 33 Las zonas U.M.2. (Usos mixtos 2) son aquellas áreas destinadas a usos variados a lo largo de la Avenida San Antonio y se regirán por las características de desarrollo establecidas en el siguiente cuadro:

U.M.2.	
USO PRINCIPAL	Comercial, oficinas, educacional superior, consultorios y clínicas privadas, hoteles, residencias de tercera edad, macrotiendas, cines,
USOS COMPLEMENTARIOS	Área administrativa, estacionamientos, cuartos de instalaciones y equipos, centros de convenciones, recreación
ÁREA MÍNIMA DEL TERRENO	Tres Mil Metros Cuadrados (3000 m ² .) Se permiten reparcelamientos siempre que se mantengan las áreas mínimas y que las vías de servicio requeridas para dar los frentes respectivos sean parte de la zonificación. No se permitirá el trazado de futuras vías en otras zonificaciones. Las vías de servicio u otras resultantes tendrán el carácter de vías públicas del municipio sin embargo podrán contar con controles de acceso
PORCENTAJE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	Doscientos Cincuenta y Cinco Por Ciento (255 %.) Este porcentaje se calculará sobre el área bruta del sector zonificado U.M.1. En caso de reparcelamiento el área de construcción y la población asignada serán prorrateados en forma homogénea y proporcional a las superficies de las parcelas resultantes Incluye todos los locales y oficinas medidos mediante poligonales que incluyen todas las paredes exteriores, la mitad de las paredes medianeras con otros ambientes y ductos dentro del área menores de 0.50 m ² dentro del área de los locales y/o apartamentos. Las escaleras, ascensores, sala de máquinas, tanques de agua, bombas, circulaciones verticales y horizontales, aleros no visitables, marquesinas, casetas de vigilancia, y cualquier otro ambiente de uso público y abierto ubicado en planta baja, techos y/o niveles de estacionamiento no será computable en el porcentaje de construcción
PORCENTAJE MÁXIMO DE UBICACIÓN	Sesenta Por Ciento (60%) para el cuerpo bajo y Treinta Por Ciento (30%) para los cuerpos altos. Estos porcentajes se calcularán sobre el área neta de la parcela resultante. Incluye la máxima proyección de las placas y volados de los primeros Cinco Metros (5 mt) de altura sobre el nivel de planta baja, no incluye marquesinas y casetas de vigilancia hasta Cuatro Metros (4 mt) de ancho.
ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES	Para el cuerpo bajo Se establece un máximo de dieciséis metros de altura (16mt) u cuatro niveles acumulativos de niveles comerciales, La altura se medirá desde la cota más baja donde se inicie la edificación o sobre placas de estacionamiento cubierto. No incluye antepechos o volúmenes contentivos de salas de máquina sobre el techo. El cuerpo alto podrá desarrollarse en una o varias edificaciones adosadas o separadas y su altura máxima será de Veinte y Tres Metros (23,00 mt) sobre el nivel de techos del cuerpo bajo
RETIROS	FRENTE: (Se establece como frente todo lindero de la parcela que tenga contacto con vialidad pública) Seis metros (6,00 Mts) En caso de no proponer vía de servicio las paredes o rejas de cerramiento estarán ubicadas a Dos Metros (2,00 mts) de la línea

	<p>de la propiedad, quedando esta franja para paisajismo fuera de la misma. En caso de calle de servicio no se exigirá retiro de frente adicional.</p> <p>LATERAL: Cuatro metros (4,00 Mts)</p> <p>Se permitirá el adosamiento de edificaciones en linderos comunes de parcelas contiguas del mismo uso mediante presentación y aprobación de interconexión funcional en arquitectura</p> <p>FONDO: Cuatro metros (4,00 Mts)</p> <p>Los niveles subterráneos o semi-subterráneos (hasta 1 metro sobre la superficie) podrán extenderse hasta los linderos de las parcelas con excepción del frente donde se respetara al igual que las rampas el retiro correspondiente.</p>
ESTACIONAMIENTO	<p>Un (01) puesto de estacionamiento por cada Veinte Metros Cuadrados (20 m².) o fracción de área neta comercial, u oficinas ubicadas en los primeros dos niveles de la edificación</p> <p>Un (01) puesto de estacionamiento por cada Cuarenta Metros Cuadrados (40 m².) o fracción de área neta de oficinas</p> <p>Un (01) puesto de estacionamiento por cada Cien Metros Cuadrados (100 m².) o fracción de área de terrazas descubiertas aprovechables como complemento a áreas comerciales</p> <p>Un (01) puesto de estacionamiento por cada habitación de hotel, alojamiento o habitación de clínica</p> <p>Un (01) puesto de estacionamiento por cada Cien Metros Cuadrados (100 m².) O fracción de espacios destinados a depósitos</p> <p>Un (01) puesto de estacionamiento por cada Cuarenta Metros Cuadrados (40 m².) O fracción de áreas de concentración de personas como cines, convenciones, restaurantes, centros nocturnos y teatros</p> <p>Se dispondrá de puestos preferenciales para discapacitados a razón del 2% de los puestos</p> <p>Se dispondrá de puestos para estacionamiento de camiones no mayores del tipo 350 en actividades de carga y descarga en lugares adecuados</p> <p>Los estacionamientos dispondrán de suficientes puntos de entrada y salida para no generar acumulación de vehículos dentro y fuera del estacionamiento, no se permitirán puntos de acceso y salida hacia la avenida con separaciones menores a Cincuenta Metros (50 mts.) sin calle de servicio</p> <p>Se permitirá el estacionamiento de vehículos de carga de todo tipo solo en patios con andenes y áreas para maniobras que no obstaculicen las avenidas.</p>
TOPOGRAFIA	<p>La topografía modificada de la parcela deberá ser adecuada para la construcción de las edificaciones, estacionamientos y demás servicios de las residencias, pudiendo contener taludes naturales o producto de cortes y rellenos con pendientes máximas de 1:1 y de mayor pendiente hasta la vertical con estructuras de contención</p>
DRENAJES	<p>Los drenajes de aguas de lluvias deberán proveer de captación a lo largo de los linderos de las partes superiores y encauzarlos mediante obras de drenajes hasta los colectores o cauces naturales correspondientes. No se permitirá la descarga libre de sistemas de canalización hacia linderos inferiores fuera de vaguadas u otros sistemas de concentración existentes</p>

OTROS USOS	<p>Los puestos de estacionamiento frente a locales destinados a actividades de venta, mantenimiento, reparación de vehículos no serán computables en el número de puestos y podrán ser reservados para esas actividades</p> <p>Espacios obtenidos con mezzaninas cuyas alturas sean inferiores a Dos Metros con Veinte Centímetros (2.20 mts.) serán computados como áreas de depósito y no se permitirán las actividades de permanencia de empleados o visitantes</p>
SANITARIOS	<p>Cada local u oficina hasta Sesenta Metros Cuadrados (60 m².) contará al menos con un sanitario interno con excusado y lavamanos. Locales u oficinas con superficies mayores dispondrán de recintos para sexos separados de acuerdo con las leyes de sanidad.</p> <p>Locales destinados a preparación y venta de comida dispondrán al menos de un sanitario para uso exclusivo del personal.</p> <p>Grupos de locales con superficies inferiores a Treinta Metros Cuadrados (30 m².) Podrán contar con sanitarios públicos y no restringidos a no más de Cincuenta Metros (50 mts) de distancia.</p>
RESTRICCIONES AMBIENTALES	<p>No se permitirá la colocación de basura fuera de contenedores o cubículos debidamente cerrados y cubiertos.</p> <p>No se permitirán kioscos ni ventas ambulantes en áreas de aceras públicas</p>
PASARELAS Y PARADAS DE TRANSPORTE	<p>Se permitirá la construcción de pasarelas peatonales que crucen las avenidas siempre que estas mantengan la altura libre reglamentada por los organismos de transporte, estas no tendrán apoyos intermedios sobre la sección de las vías</p> <p>Las paradas de transporte público podrán ser construidas en los frentes de las parcelas, como bahías que no interrumpan los canales de circulación de las vías. Esto no afectará los retiros y porcentajes de construcción de la parcela</p>
SOTANOS	<p>Los niveles destinados a estacionamientos deberán tener una altura libre de cualquier instalación o estructura superior a Dos Metros con Veinte Centímetros (2.20 metros), las fachadas que se orienten hacia desniveles tendrán cerramientos o antepechos con aberturas no mayores de Diez y Ocho Centímetros (18 cm.)</p>
ESTIMULOS	<p>Se establece un estímulo a la construcción de áreas de plazas cubiertas y públicas mediante el cual se incrementará el área neta permitida a razón de Un Metro Cuadrado (1,00 m².) por cada Diez Metros Cuadrados (10,00 m².) de áreas cubiertas y definidas como plazas y jardines que no correspondan a circulaciones ni sean utilizadas por los comercios adyacentes</p> <p>Los locales u oficinas entregadas en propiedad y sin costo al Municipio El Hatillo generarán igual superficie adicional con el mismo uso libre de ser computables en áreas de construcción. Ambas serán consideradas en ubicación, altura y estacionamientos</p> <p>Las áreas destinadas a centros de convenciones con capacidades en su conjunto mayor a Quinientas (500) personas y sus áreas de servicios anexos no serán computadas, pero se aplicarán los puestos de estacionamiento correspondientes. No se permitirá cambio de uso posterior al adoptar cualquiera de los incentivos</p> <p>La construcción de paradas de transporte público será incentivada mediante la reducción de Diez (10) puestos de estacionamiento por cada Ocho Metros (8,00 mts.) de parada en línea paralela a la vía como bahía adicional sin interrumpir los canales de circulación</p>

CAPÍTULO V ZONA E.S.C.R.

Artículo 34: Las zonas E.S.C.R. (Educativa – Socio - Cultural - Religiosa) son aquellas áreas destinadas al estos usos en la zona ocupada por el Seminario San José y se regirán por las características de desarrollo establecidas en el siguiente cuadro:

E.S.C.R.	
USO PRINCIPAL	Educativa, Cultural, Religiosa
USOS COMPLEMENTARIOS	<p>Social, deportivo, recreacional</p> <p>Religiosa, Seminario menor y mayor, universidad, capilla, centro social y de atención al público</p> <p>Guardería infantil, educación pre-escolar, básica, diversificada, especial y superior, escuelas de artes y de oficios,</p> <p>Salones de reunión, bibliotecas, centros de ciencia y tecnología, aulas para enseñanza a distancia, centro de convenciones con todos sus servicios, salas de proyección, cines, museos, galerías, exhibiciones, exposiciones, ferias, espacios para la práctica y presentaciones de la danza, la música, el teatro.</p> <p>Locales de uso comercial complementarios a la actividad principal tales como cafeterías, farmacias, librerías, conexiones telefónicas e internet, banco, oficinas de atención al público y de entidades no comerciales.</p> <p>Venta de libros, arte, artesanía, flores, videos, música, objetos de arte, accesorios para deportes, e instrumentos musicales</p> <p>Locales y estudios para preparación de documentos, impresión, grabación, fotografía, video, radio y teledifusión,</p> <p>Uso y administración de estacionamientos, de espacios cubiertos, instalaciones deportivas y recreacionales,</p> <p>Residencial temporal (máximo 100 hab./ha. calculado sobre área bruta) siempre ligado a alguna de las actividades principales</p>
ÁREA MÍNIMA DEL TERRENO	<p>Ocho Mil Metros Cuadrados (8.000 m².) Se permiten reparcelamientos siempre que se mantengan las áreas mínimas y que las vías requeridas para dar los frentes respectivos sean parte de la zonificación. No se permitirá el trazado de futuras vías en otras zonificaciones. Las vías resultantes tendrán el carácter de vías públicas del municipio sin embargo podrán contar con controles de acceso por parte de la asociación vecinal</p>
PORCENTAJE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	<p>Cincuenta por Ciento (50 %.) Este porcentaje se calculará sobre el área bruta del sector zonificado E.S.C.R.</p> <p>En caso de reparcelamiento el área de construcción y la población asignada podrán ser distribuidos en forma heterogénea o prorrateados en forma homogénea y proporcional a las superficies de las parcelas resultantes</p> <p>Incluye todos los locales de uso privado medidos mediante poligonales que incluyen todas las paredes exteriores, la mitad de las paredes medianeras con otros ambientes y ductos dentro del área menores de 0.50 m², excluyendo ductos mayores de Un Metro Cuadrado (1 m².), dentro del área de apartamentos,</p> <p>Las escaleras, ascensores, sala de maquinas, tanques de agua,</p>

	<p>bombas, circulaciones verticales y horizontales, aleros no visitables, marquesinas, casetas de vigilancia, salones de uso común, juegos o reuniones, y cualquier otro ambiente de uso común ubicado en planta baja, techos y/o niveles de estacionamiento no será computable en el porcentaje de construcción</p> <p>Cualquier otra actividad o propuesta de espacios no contemplada en este instrumento podrá ser objeto de consulta ante la Dirección de Ingeniería Municipal a los fines de determinar su carácter de área computable</p>
PORCENTAJE MÁXIMO DE UBICACIÓN	<p>Veinte y Cinco Por Ciento (25%). Este porcentaje se calculará sobre el área neta de la parcela resultante. Incluye la máxima proyección de las placas y volados de los primeros Cinco Metros (5 mt) de altura sobre el nivel de planta baja, no incluye marquesinas y casetas de vigilancia hasta Cuatro Metros (4 mt) de ancho.</p>
ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES	<p>Se establece un máximo de doce metros de altura (12,00) o tres niveles acumulativos de niveles con viviendas, La altura se medirá desde la cota más baja donde se inicie la edificación o sobre placas de estacionamiento cubierto. No incluye antepechos o volúmenes contentivos de salas de maquinas sobre el nivel del techo</p>
RETIROS	<p>FRENTE: (Se establece como frente todo lindero de la parcela que tenga contacto con vialidad publica) Seis metros (6,00 Mts) las paredes o rejas de cerramiento estarán ubicadas a 2 metros de la línea de la propiedad, quedando esta franja para paisajismo fuera de la misma.</p> <p>LATERAL: Cuatro metros (4,00 Mts)</p> <p>Se permitirá el adosamiento de edificaciones en linderos comunes de parcelas contiguas del mismo uso mediante presentación y aprobación de interconexión funcional en arquitectura</p> <p>FONDO: Cuatro metros (4,00 Mts)</p> <p>Los niveles subterráneos o semi-subterráneos (hasta 1 metro sobre la superficie) podrán extenderse hasta los linderos de las parcelas con excepción del frente donde se respetara al igual que las rampas el retiro correspondiente.</p>
ESTACIONAMIENTO	<p>Un (01) puesto de estacionamiento por cada Cuarenta Metros Cuadrados (40 m².) o fracción de área neta de oficinas, aulas, bibliotecas, salones, capilla etc.</p> <p>Un (01) puesto de estacionamiento por cada Cinco 5 habitaciones de alojamiento temporal</p> <p>Un (01) puesto de estacionamiento por cada Veinte Metros Cuadrados (20 m².) o fracción de áreas de concentración de personas como cines, convenciones, restaurantes y teatros</p> <p>Se dispondrá de puestos preferenciales para discapacitados a razón del Dos Por Ciento (2%) de los puestos</p> <p>Un (01) puesto de estacionamiento por cada Cien Metros Cuadrados (100 m².) o fracción de área neta de canchas deportivas y otras áreas de concentración recreacional.</p>
TOPOGRAFIA	<p>La topografía modificada de la parcela deberá ser adecuada para la construcción de las edificaciones, estacionamientos y demás servicios de las residencias, pudiendo contener taludes naturales o producto de cortes y rellenos con pendientes máximas de 1:1 y de mayor pendiente hasta la vertical con estructuras de contención</p>

DRENAJES	Los drenajes de aguas de lluvias deberán proveer de captación a lo largo de los linderos de las partes superiores y encauzarlos mediante obras de drenajes hasta los colectores o cauces naturales correspondientes. No se permitirá la descarga libre de sistemas de canalización hacia linderos inferiores fuera de vaguadas u otros sistemas de concentración existentes
OTROS USOS	Las habitaciones serán estrictamente para uso de residencia temporal y no podrán exceder Cuarenta Metros Cuadrados (40 m ² .) c/u
RESTRICCIONES AMBIENTALES	No se permitirá el uso de cristales reflectivos en las fachadas No se permitirá la colocación de avisos luminosos No se permitirá la colocación de basura fuera de contenedores o cubículos debidamente cerrados y cubiertos No se permitirán kioscos en áreas de aceras publicas

CAPÍTULO VI ZONA E.P.R.

Artículo 35: Las zonas E.P.R. (Equipamiento Público Recreacional) son aquéllas áreas destinadas al uso recreacional ubicadas en la zona adyacente a la urbanización El Cigarral y se regirán por las características de desarrollo establecidas en el siguiente cuadro:

	E.P.R.
USO PRINCIPAL	Recreación, deportes, plaza, paseos
USOS COMPLEMENTARIOS	Sala de usos múltiples abierta, núcleo de sanitarios, iglesia, mercado abierto, exposiciones, teatro descubierto, pre-escolar, kiosco
ÁREA MÍNIMA DEL TERRENO	El área mínima de la parcela no será inferior a Diez Metros Cuadrados (10 m ² .) Por habitante permanente de la zona residencial Sector "A", la parcela es de propiedad municipal sin embargo podrá ser subdividida con cercas de control para establecer separación de usos y asignación de responsabilidades en su cuido y funcionamiento
PORCENTAJE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	Se permitirá construcción de hasta el Veinte por Ciento (20%) del área de la parcela, computándose en ella todas las áreas cubiertas indistintamente del uso. Se permitirá la colocación y funcionamiento de no más de Dos (2) kioscos de Doce Metros Cuadrados (12 m ² .) Cada uno para venta de periódicos, revistas, comidas empacadas y otros pequeños artículos de conveniencia local mediante mostradores externos
PORCENTAJE MÁXIMO DE UBICACIÓN	Diez Por Ciento (10%.) Este porcentaje se calculará sobre el área neta de la parcela resultante. Incluye la máxima proyección de las placas y volados de los primeros Cinco Metros (5 mt) de altura sobre el nivel de planta baja

ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES	Se establece un máximo de ocho metros de altura (8,00) o dos (2) niveles, La altura se medirá desde la cota más baja donde se inicie la edificación.
RETIROS	<p>FRENTE: (Se establece como frente todo lindero de la parcela que tenga contacto con vialidad pública) Seis metros (6,00 Mts) las paredes o rejas de cerramiento estarán ubicadas a Dos Metros (2 mts) de la línea de la propiedad, quedando esta franja para paisajismo fuera de la misma.</p> <p>LATERAL: Cuatro metros (4,00 Mts)</p> <p>Se permitirá el adosamiento de edificaciones en linderos comunes de parcelas contiguas del mismo uso mediante presentación y aprobación de interconexión funcional en arquitectura</p> <p>FONDO: Cuatro metros (4,00 Mts)</p>
ESTACIONAMIENTO	Un (01) puesto de estacionamiento por cada Mil Metros Cuadrados (1000 m².) De parcela y un (01) puesto de estacionamiento adicional por cada Cien Metros Cuadrados (100 m².) De áreas cubiertas
TOPOGRAFIA	<p>La topografía modificada de la parcela deberá ser adecuada para la construcción de las edificaciones, estacionamientos y demás servicios de las residencias, pudiendo contener taludes naturales o producto de cortes y rellenos con pendientes máximas de 1:1 y de mayor pendiente hasta la vertical con estructuras de contención</p> <p>Una superficie no menor del Veinte Por Ciento (20%) de la parcela se terminara en forma de terraza horizontal para actividades múltiples</p>
DRENAJES	Los drenajes de aguas de lluvias deberán proveer de captación a lo largo de los linderos de las partes superiores y encauzarlos mediante obras de drenajes hasta los colectores o cauces naturales correspondientes. No se permitirá la descarga libre de sistemas de canalización hacia linderos inferiores fuera de vaguadas u otros sistemas de concentración existentes
VEREDAS	El conjunto contará con veredas peatonales con materiales rígidos y juntas no mayores de Tres Centímetros (3 cm.), con pendientes no mayores de Quince Por Ciento (15%) y anchos no menores de Un Metro con Veinte Centímetros (1.20 mts.) que darán acceso directo a todas las facilidades desde las aceras y desde los estacionamientos
INSTALACIONES	El conjunto dispondrá de iluminación en veredas y caminerías, tomas de agua para riego y mantenimiento con longitudes no mayores a Cincuenta Metros (50 mts) a toda el área de la parcela y podrá contar con cerramientos tipo malla que permitan visuales desde y hacia el interior
RESTRICCIONES AMBIENTALES	<p>No se permitirá el uso de cristales reflectivos en las fachadas</p> <p>No se permitirá la colocación de avisos luminosos</p> <p>No se permitirá la colocación de basura fuera de contenedores o cubículos debidamente cerrados y cubiertos</p> <p>No se permitirán kioscos en áreas de aceras públicas</p>

CAPÍTULO VII ZONA A.V.P.

Artículo 36: Las zonas A.V.P. (Área verde de protección) son aquellas áreas destinadas al proteger áreas naturales en la zona adyacente a la quebrada la Boyera y la ladera norte del área en estudio, y se regirán por las características de desarrollo establecidas en el siguiente cuadro::

A.V.P.	
USO PRINCIPAL	Área verde de protección
USOS COMPLEMENTARIOS	Caminerías, veredas, pequeñas plazas, zonas de ejercicios, paseos en áreas adyacentes a la quebrada
ÁREA MÍNIMA DEL TERRENO	El área de cada sector esta definido por los limites del territorio que se protege, manteniéndose integrado y en propiedad del Municipio como áreas verdes de uso publico
PORCENTAJE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	No se permitirá construcción de ninguna índole en las áreas verdes de protección, se aceptaran pequeños movimientos de tierra para lograr las rasantes de instalaciones de tuberías de cloacas, drenajes y acueducto y las veredas peatonales, no superando el 10% del área del sector, el resto debe quedar en estado natural a menos que estudios hidráulicos recomienden otras de canalización
RETIROS	Las zonas A.V.P. vecinas a la quebrada envuelven los terrenos afectados por los retiros de Veinte y Cinco Metros (25 mts.) al eje de cada lado. Las caminerías y veredas podrán desarrollarse en uno o ambos lados, cruzar el cauce con puentes y conectarse transversal y longitudinalmente con otros usos
VEREDAS	El conjunto adyacente a la quebrada contara con veredas peatonales con materiales rígidos y juntas no mayores de Tres Centímetros (3 cm.), con pendientes no mayores de Quince por Ciento (15%) y anchos no menores de Un Metro con Veinte Centímetros (1.20 mts.) que darán acceso directo a todas las facilidades desde las aceras y desde los estacionamientos. En la zona de protección de la ladera norte no se permitirán veredas ni caminerías ni acceso de personas
INSTALACIONES	En las zonas con veredas se podrá disponer de iluminación y no tendrá cerramientos o controles de acceso
RESTRICCIONES AMBIENTALES	No se permitirán kioscos en áreas de aceras publicas Las áreas naturales podrán ser transformadas únicamente para labores de mantenimiento o ingeniería del cauce de la quebrada y para la construcción del puente de la avenida San Antonio y para la construcción de las canalizaciones que cruzan dichas franjas

CAPÍTULO VIII ZONA A.V.T.

Artículo 37: Las zonas A.V.T. (Área verde tratada) son aquéllas áreas destinadas al proteger áreas laterales a las carreteras, especialmente donde se hayan requerido de obras de contención y reforestación para proteger laderas intervenidas, y se regirán por las características de desarrollo establecidas en el siguiente cuadro:

A.V.T.	
USO PRINCIPAL	Área verde tratada
USOS COMPLEMENTARIOS	Construcción de obras de contención para ampliaciones viales
ÁREA MÍNIMA DEL TERRENO	El área de cada sector esta definido por los limites del territorio que se protege, manteniéndose integrado y en propiedad del Municipio como áreas verdes de uso publico
PORCENTAJE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	No se permitirá construcción de ninguna índole en las áreas verdes tratadas, se aceptaran pequeños movimientos de tierra para lograr los taludes, las rasantes de instalaciones de tuberías de cloacas, drenajes y obras de contención y las veredas peatonales, no superando el Diez Por Ciento (10%) del área del sector, el resto debe quedar en estado natural a menos que estudios hidráulicos o geotécnicos recomienden otras obras
VEREDAS	No se permiten veredas ni el paso de peatones por las zonas A.V.T. diferentes a las requeridas para su mantenimiento
INSTALACIONES	Solo se permitirá el paso de instalaciones en forma de canalizaciones, torrenteras, canales etc. A través de los sectores A.V.T.
RESTRICCIONES AMBIENTALES	Se permitirá el enriquecimiento forestal, la siembra de especies de protección o paisajísticas, la protección de taludes con obras de contención y obras de drenaje

TÍTULO IV Mitigación de riesgo Hidrológico/Geotécnico

Artículo 38: Se prohíbe el desarrollo de lotes terreno dentro del área de protección de la quebrada La Boyera y cualquier otro lote que presente características de inestabilidad geotécnica. Igualmente en las áreas verdes de

protección. De acuerdo a las acreditaciones técnicas del Ministerio del Poder Popular para el Ambiente, órgano con competencia en materia ambiental.

Artículo 39: Se requiere la revisión por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro y del Instituto Autónomo de Gestión Ambiental (IAGA) procurar los trabajos de estabilización de taludes que lo requieran, los mismos deben estar acordes a lo establecido en las acreditaciones técnicas del Ministerio del Poder Popular para el Ambiente, órgano con competencia en materia ambiental.

TITULO V

Plan de Obras

Artículo 40: Conforme a lo dispuesto en el Plan Especial San Antonio, los propietarios de los lotes de terreno que integran el mismo están obligados a realizar las siguientes obras y rehabilitaciones, para permitir el adecuado y equilibrado establecimiento de las nuevas zonificaciones.

Obras	Plazo de Ejecución
Espacios Públicos y áreas verdes (Parque Simón Alberto Consalvi entre otros)	36 meses
Vialidad y Transporte	36 meses
Diseño Urbano y Servicios de redes	6 meses
Sistema de Aguas Blancas	24 meses
Sistema de Aguas Servidas	24 meses
Sistema de Drenaje	12 meses
Mitigación de Riesgos	24 meses
Servicios concentrados y actividades comerciales	24 meses

Artículo 41: La realización de las obras mencionadas en el cuadro anterior es condición indispensable y previa para la obtención de las c. Onstancias de Variables Urbanas Fundamentales y todas las autorizaciones urbanísticas para desarrollar las nuevas zonificaciones previstas en la presente ordenanza.

TITULO VI

Permisería

CAPÍTULO I

De los Procedimientos

Artículo 42: El procedimiento general para obtener las autorizaciones para urbanismos y edificaciones se regirá por lo establecido en la presente Ordenanza Zonificación del Plan de San Antonio, la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística

y demás normativas vigentes, así como por los procedimientos establecidos por la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro y el Instituto Autónomo de Gestión Ambiental (IAGA) del Municipio El Hatillo, y la ordenanza de Control y Fiscalización de Urbanismo y Edificaciones del Municipio El Hatillo según sea el caso, en todo lo que no sea contrario a la normativa antes enunciada

CAPÍTULO II

De las Sanciones

Artículo 43: Los infractores de esta Ordenanza serán sancionados de acuerdo a lo estipulado en la Ordenanza sobre el Control y Fiscalización de Obras de Urbanismo y de Edificaciones, publicada en Gaceta Municipal Ordinaria número 12-2008, de fecha 6 de mayo de 2008, así como conforme a la normativa vigente en la materia.

CAPÍTULO III

De los Recursos

Artículo 44: Los afectados por la aplicación de esta Ordenanza tendrán derecho a interponer los recursos administrativos de revisión, reconsideración y jerárquico, de acuerdo a lo establecido en la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos; así como de interponer los recursos contencioso administrativos a que haya lugar, conforme a la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia y demás normativa vigente.

CAPÍTULO IV

De las Tasas

Artículo 45: Las tasas por control urbanístico en cuanto a revisión e inspección se regirán por lo establecido en la Ordenanza de Zonificación del Sector Sureste, Reforma Parcial de la Ordenanza sobre Tasas para el Control de la Ejecución de Urbanizaciones y Edificaciones y Servicios de Inspección de Obras de Urbanizaciones y Edificaciones (Gaceta Municipal del Municipio El Hatillo, Nro. 19-99 Extraordinario, de fecha 01/11/99), Reforma de la Ordenanza sobre Servicios y Tasas Administrativas (Gaceta Municipal Nro. 15/99 Extraordinario, de fecha 23/06/99) y demás instrumentos jurídicos vigentes.

La aprobación de la presente ordenanza incluye la asignación de variables urbanas.

Se exime del pago tasas por concepto de asignación de variables urbanas fundamentales y certificados de capacidad de suficiencia vial y servicios de red en el ámbito de la poligonal del Plan Especial San Antonio

TITULO VII Contribución Especial Por Plusvalía E Incentivos Tributarios

CAPITULO I Contribución Especial por Plusvalía

Artículo 46: Como producto de los cambios de uso y de intensidad de aprovechamiento de los terrenos que conforman el sector San Antonio, al otorgarle una nueva zonificación a los mismos, acorde con las realidades urbanas, se establece una contribución por plusvalía sobre los inmuebles ubicados dentro del perímetro del Plan Especial San Antonio, producto del aumento del valor de los mismos, establecidos en la presente Ordenanza, el cual será de un Cinco Por Ciento (5%) sobre el incremento del valor de propiedad producto de los cambios establecidos en la zonificación aprobada mediante la presente ordenanza.

Esta contribución solamente podrá ser aplicada en los casos en los que el aumento del valor de las propiedades inmuebles sea superior al veinticinco por ciento (25%) de su valor originario o inicial.

Artículo 47: Se establece una exención total del pago de la contribución especial prevista en este artículo a aquellos sujetos obligados a realizar obras y mejoras previstas en el TITULO V de la presente ordenanza, cuando las inversiones empleadas en las mismas sean iguales o superiores al monto que le correspondería pagar al sujeto por concepto de esta contribución especial.

Igualmente se establecerá una exención parcial de esta contribución especial, con base en los montos que los particulares beneficiarios de los cambios de zonificación establecidos en esta Ordenanza, hayan empleado en la realización de las obras y mejoras en el Titulo V de la misma, siendo que los montos empleados en las mismas serán descontados en un 100 % a los montos correspondientes a que los sujetos obligados tienen que cancelar por concepto de esta contribución especial.

Artículo 48: La base de cálculo para la determinación de la contribución especial por plusvalía del Sector San Antonio será el Mayor Valor (MV) que adquieran los terrenos como resultado de restar al Valor Resultante (VR), el Valor Inicial (VI) de los mismos. A tales efectos, y a solicitud del contribuyente, la autoridad municipal competente en materia urbanística (Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro) Aplicará las siguientes fórmulas:

$$MV = VR - VI$$

$$VR = M2 \times VU$$

$$VI = M1 \times VU$$

Donde:

M2 = Es la máxima cantidad de metros cuadrados de construcción que pueden ser desarrollados en un terreno, según el uso más rentable, conforme a lo dispuesto en las normas urbanísticas consagradas en la presente Ordenanza de Zonificación.

M1 = Es la máxima cantidad de metros cuadrados de construcción, según el uso más rentable para el terreno del cual se trate, que permitía la norma urbanística anterior (Ordenanza de Zonificación del Sector Sur Este)

VU = Valor del metro cuadrado de construcción según los usos permitidos, expresado en Unidades Tributarias (U.T.)

Parágrafo Primero: Una vez notificado el contribuyente del Mayor Valor (MV), por parte de la autoridad municipal competente en materia urbanística, este procederá a comunicarle a la Administración Tributaria Municipal dicho Mayor Valor, expresado en Unidades Tributarias (U.T.)

Parágrafo Segundo: No se generará la Contribución Especial por Plusvalía prevista en esta Ordenanza en aquellos casos en que el Mayor Valor (MV) sea igual o menor al veinticinco por ciento (25%) del valor del inmueble antes del cambio de intensidad de aprovechamiento.

Parágrafo Tercero: La autoridad competente en materia urbanística deberá establecer el valor del metro cuadrado de construcción (VU) en el Sector San Antonio, diferenciando según los usos permitidos en la Ordenanza de Zonificación del Plan Especial San Antonio, y expresarlos en Unidades Tributarias (U.T.)

Artículo 49: La alícuota de la contribución especial por plusvalía será de cinco por ciento (5%) DEL Mayor Valor obtenido por cada inmueble.

Artículo 50: Una vez verificado el Mayor Valor, el contribuyente procederá a determinar el monto de la Contribución Especial por Plusvalía (CEP), la cual será el producto de multiplicar el Mayor Valor (MV) por la Alícuota (n%) establecida en la presente ordenanza.

$$CEP = MV \times (n\%)$$

Parágrafo Único: En los casos en que resulten aplicables las exenciones previstas en el artículo 47 de la presente Ordenanza, el particular procederá a notificarlo de inmediato a la administración tributaria municipal, acompañando los documentos que soporten las inversiones y obras realizadas por el contribuyente.

Artículo 51: El pago de la obligación establecida en esta ordenanza deberá realizarse dentro de los cuatro (04) años siguientes a la entrada de la misma. El comprobante de dicho pago o la constancia de exención será requisito previo para la tramitación del permiso de habitabilidad urbanística.

Parágrafo Único: La falta de pago de la Contribución Especial por Plusvalía, dentro del término establecido en este artículo hace surgir, sin necesidad de requerimiento previo de la Administración Tributaria Municipal, la obligación de pagar intereses moratorios, conforme a lo establecido en el Código Orgánico Tributario.

Artículo 52: El monto a pagar por concepto de la Contribución Especial por Plusvalía del Sector San Antonio será calculado conforme al valor de la Unidad Tributaria Vigente al momento de su cancelación efectiva.

Artículo 53: Por cuanto la Contribución Especial por Plusvalía es única, su cancelación, conforme a lo establecido en esta Ordenanza, extingue la obligación a todos sus efectos.

Artículo 54: El pago que se haga por concepto de Contribución Especial por Plusvalía fungirá como rebaja al pago del impuesto de inmuebles urbanos correspondiente al período fiscal en que hubiese sido pagada la contribución.

Artículo 55: Los ingresos obtenidos por concepto de la Contribución Especial por Plusvalía deberán destinarse exclusivamente a la realización de las obras o la prestación de los servicios del Sector San Antonio, conforme a las obras previstas en el plan de obras del Plan Especial San Antonio y las demás que puedan ser requeridas para la habilitación y mejora de los espacios dentro de este sector.

CAPITULO II

Incentivos Tributarios

Artículo 56: A los fines de promover el desarrollo de las nuevas actividades económicas a ser implementadas en los usos comerciales previstos y regulados en la presente Ordenanza y en el Plan Especial San Antonio, y el desarrollo de las mismas por habitantes del Municipio se declara de "interés municipal" el desarrollo de las referidas actividades comerciales, conforme a lo previsto en los artículos 67 y siguientes de la Ordenanza sobre Actividades Económicas de Industria, Comercio o de Índole Similares en el Municipio El Hatillo.

A estos fines, se establece una exención de un setenta y cinco por ciento (75%) del impuesto causado durante el primer año de actividad operativa de cada una de las actividades económicas desarrolladas dentro de la poligonal del Plan; y de un cincuenta por ciento (50%) durante el segundo año y de un veinticinco por ciento (25%) durante el tercer año. Estas exenciones únicamente serán aplicables en aquellos casos en los que sus beneficiarios demuestren que su nomina de empleados u obreros esta compuesta por lo menos, (80 %) de los ciudadanos residenciados en El Municipio el Hatillo.

Estas exenciones serán aplicadas conforme a lo dispuesto en la Ordenanza sobre Actividades Económicas de Industria, Comercio o de Índole Similares en el Municipio El Hatillo y el Código Orgánico Tributario.

TITULO VIII Disposiciones Finales

Artículo 57: Los casos no previstos en la presente Ordenanza serán resueltos por el Concejo Municipal, previo informe de la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro, siempre teniendo en cuenta primordialmente los objetivos de esta Ordenanza y demás instrumentos vigentes.

Artículo 58: La presente ordenanza deroga las variables urbanas contenidas en la Ordenanza de Zonificación del Sector Sureste, publicada en Gaceta Municipal del Distrito Sucre de fecha veintitrés (23) de enero de mil novecientos ochenta y cuatro (1984), aprobada por Resolución del Ministerio de Desarrollo Urbano Número 236, de fecha veintiuno (21) de diciembre de mil novecientos ochenta y tres (1983) (Gaceta Oficial Nro. 32.879, de fecha veintiuno (21) de diciembre de mil novecientos ochenta y tres (1983)) correspondiente al área afectada o poligonal establecida por la presente Ordenanza de Zonificación del Plan Especial San Antonio.

Artículo 59: La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en Gaceta Municipal.

Dada firmada y sellada en el Salón de Sesiones de la Cámara Municipal del Municipio El Hatillo, en El Hatillo, a los veintidós (22) días del mes de noviembre del año dos mil trece (2013).

Años 203° de la Independencia y 154 de la Federación

 José Gregorio Fuentes Presidente del Concejo Municipal	 Julia Piqueres Secretaria
--	--

Promúlguese y Ejecútese

En el Despacho del Presidente del Concejo Municipal del Municipio El Hatillo, a los dos (02) días del Mes Diciembre del año dos mil trece (2013).


José Gregorio Fuentes
Presidente del Concejo Municipal