

REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA

GACETA MUNICIPAL



MUNICIPIO EL HATILLO DEL ESTADO MIRANDA

AÑO: MMX

EL HATILLO, 04 DE NOVIEMBRE DE 2010 N° 117/2010 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 DEL PLAN ESPECIAL LOS ROBLES

CONTENIDO: 16 PÁGINAS

PRECIO Bs. 26,00
Depósito Legal pp 93-0431

ÍNDICE

Título I. Disposiciones Generales.....	Pág. 4
Título II. Objetivos del Plan.....	Pág. 6
Título III. Variables Urbanas y Zonificación Urbanística.....	Pág. 6
Capítulo I. Disposiciones Comunes.....	Pág. 6
Capítulo II. Zona R1.....	Pág. 8
Capítulo III. Zona R2.....	Pág. 8
Capítulo IV. Zona R3.....	Pág. 9
Capítulo V. Zona RE. Reglamentación Especial.....	Pág. 10
Título IV. Mitigación de Riesgo Hidrológico/Geotécnico.....	Pág. 13
Título V. Permisería.....	Pág. 14
Capítulo I. De los Procedimientos.....	Pág. 14
Capítulo II. De las Sanciones.....	Pág. 15
Capítulo III. De los Recursos.....	Pág. 15
Capítulo IV. De las Tasas.....	Pág. 15
Título VI. De las Contribuciones Especiales por plusvalía....	Pág. 15
Título VII. Disposiciones finales.....	Pág. 15

EXPOSICION DE MOTIVOS

ORDENANZA DEL PLAN ESPECIAL LOS ROBLES

El sector “Los Robles” se encuentra ubicado en el Estado Miranda, Municipio El Hatillo, al sureste del mismo. Presenta un área de 491.008,12 m² y está integrado por 424 lotes de terreno. Este sector se desarrolló espontáneamente - y continúa creciendo - en un área con fuertes restricciones urbanísticas y ambientales, bajo unos parámetros urbanos y de calidad ambiental que en algunos casos resultan poco deseables y seguros para sus pobladores, resultando necesario el establecimiento de unas condiciones de desarrollo acordes con la realidad urbanística.

Este sector tuvo sus inicios como una zona agrícola, reconocida como mayormente cafetalera. Varios entes privados propietarios del terreno, procedieron a la venta y relotificación de extensos terrenos a particulares, quienes por la necesidad impetuosa de vivienda se vieron obligados a construirlas, y posteriormente a ocuparlas sin tener la permisería municipal correspondiente.

Es inminente la necesidad de actualizar las condiciones urbanas, debido al desfase entre lo permitido y lo existente, tomando además en consideración la tendencia a la densificación y a la construcción de nuevos desarrollos.

Vista la necesidad de establecer unas condiciones urbanísticas que permitan tanto la regularización de la situación de los habitantes del sector, así como el establecimiento de parámetros de desarrollo que permitan el control de las futuras construcciones, es necesario establecer regulaciones urbanísticas, las cuales se desprenden de una serie de estudios y propuestas, que conforman el Plan Especial Los Robles.

El Plan Especial es un instrumento legal de suma importancia para la ordenación y regulación de algún sector particular de la ciudad. 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 seis (06) Títulos, dentro de los cuales se agrupan un total de cuarenta y cuatro (44) 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 Los Robles.
- **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.** Permisería: Establece las normas para la obtención de autorizaciones o permisos, las tasas administrativas, las sanciones por el incumplimiento de la Ordenanza y los recursos contra dichas sanciones.
- **Título VI.** De las Contribuciones Especiales por Plusvalía. De las contribuciones derivadas de la ejecución de la Ordenanza.
- **Título VII.** 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 LOS ROBLES**

**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 “Los Robles”, ubicado al sureste del Municipio El Hatillo. El mismo presenta un área de 491.008,12 m² y está integrado por 424 lotes de terreno. Esta Ordenanza se hace conforme a las características y los parámetros de desarrollo determinados en el Plan Especial Los Robles.

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

- Norte: Asociación Civil Altos del Halcón.
- Sur: Terrenos propiedad de Punta del Este.
- Este: Finca La Cañada y otros terrenos de propiedad privada.
- Oeste: Quebrada de Tusmare y Urbanización Loma Larga.

Artículo 3: La poligonal del sector Los Robles 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:

PUNTO	NORTE	ESTE	PUNTO	NORTE	ESTE	PUNTO	NORTE	ESTE
1	-10700,00	12125,44	26	-11591,16	12102,80	51	-11484,13	11640,90
2	-10747,34	12112,99	27	-11649,02	12026,23	52	-11453,24	11651,28
3	-10832,98	12119,45	28	-11664,93	12010,78	53	-11425,80	11635,83
4	-10846,87	12135,62	29	-11683,96	11996,87	54	-11312,22	11620,13
5	-10906,35	12153,37	30	-11694,34	11995,95	55	-11267,81	11608,37
6	-11015,76	12108,38	31	-11712,78	11998,72	56	-11222,63	11605,83
7	-11044,95	12093,85	32	-11731,92	11992,49	57	-11186,99	11592,87
8	-11066,62	12109,99	33	-11776,73	11986,40	58	-11149,87	11596,33
9	-11105,13	12110,91	34	-11804,63	11992,85	59	-11101,41	11579,92
10	-11144,01	12123,16	35	-11823,76	11984,65	60	-11034,82	11574,35
11	-11200,52	12085,99	36	-11838,29	11980,86	61	-11016,77	11557,69
12	-11248,81	12134,49	37	-11856,73	11961,72	62	-10978,15	11553,70
13	-11283,62	12144,87	38	-11855,35	11947,88	63	-10949,17	11555,61
14	-11334,11	12166,08	39	-11823,99	11912,59	64	-10930,42	11544,82
15	-11375,98	12188,24	40	-11794,25	11886,76	65	-10800,00	11749,21
16	-11422,55	12216,14	41	-11771,97	11870,55	66	-10650,86	11816,85
17	-11424,45	12209,40	42	-11730,24	11850,25	67	-10664,69	11856,06
18	-11475,09	12209,39	43	-11707,11	11850,25	68	-10702,14	11872,24
19	-11525,71	12209,39	44	-11981,74	11822,27	69	-10729,81	11893,69
20	-11525,76	12185,46	45	-11663,53	11812,35	70	-10751,97	11964,14
21	-11544,73	12185,89	46	-11639,78	11764,61	71	10729,61	11998,97
22	-11544,08	12163,89	47	-11612,34	11734,40	72	-10731,66	12006,43
23	-11547,32	12148,79	48	-11555,72	11697,70	73	-10725,69	12027,34
24	-11550,46	13138,36	49	-11526,21	11695,16	74	-10703,76	12061,10
25	-11565,22	12121,76	50	-11510,76	11665,87			

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 Los Robles, en coordenadas REGVEN, es la siguiente:

PUNTO	NORTE	ESTE	PUNTO	NORTE	ESTE	PUNTO	NORTE	ESTE
1	1,151,046.45	738,071.32	26	1,150,154.89	738,054.48	51	1,150,258.94	737,591.76
2	1,150,999.01	738,059.18	27	1,150,096.51	737,978.27	52	1,150,289.91	737,601.94
3	1,150,913.39	738,066.20	28	1,150,080.50	737,962.92	53	1,150,317.25	737,586.30
4	1,150,899.60	738,082.46	29	1,150,061.37	737,949.13	54	1,150,430.76	737,569.86
5	1,150,840.22	738,100.60	30	1,150,050.98	737,948.28	55	1,150,475.11	737,557.81
6	1,150,730.49	738,056.31	31	1,150,032.56	737,951.17	56	1,150,520.28	737,554.97
7	1,150,701.20	738,041.97	32	1,150,013.37	737,945.06	57	1,150,555.85	737,541.78
8	1,150,679.63	738,058.26	33	1,149,968.51	737,939.26	58	1,150,593.00	737,545.00
9	1,150,641.11	738,059.43	34	1,149,940.64	737,945.89	59	1,150,641.37	737,528.26
10	1,150,602.30	738,071.94	35	1,149,921.45	737,937.82	60	1,150,707.94	737,522.26
11	1,150,545.53	738,035.12	36	1,149,906.90	737,934.12	61	1,150,725.89	737,505.48
12	1,150,497.54	738,083.95	37	1,149,888.33	737,915.09	62	1,150,764.49	737,501.23
13	1,150,462.79	738,094.56	38	1,149,889.62	737,901.24	63	1,150,793.49	737,502.96
14	1,150,412.43	738,116.11	39	1,149,920.76	737,865.74	64	1,150,812.18	737,492.04
15	1,150,370.69	738,138.55	40	1,149,950.34	737,839.71	65	1,150,943.97	737,695.64
16	1,150,324.29	738,166.76	41	1,149,972.52	737,823.35	66	1,151,093.59	737,762.32
17	1,150,322.34	738,160.03	42	1,150,014.13	737,802.77	67	1,151,080.01	737,801.63
18	1,150,271.69	738,160.35	43	1,150,037.26	737,802.62	68	1,151,042.66	737,818.06
19	1,150,221.05	738,160.68	44	1,149,762.37	737,776.42	69	1,151,015.12	737,839.70
20	1,150,220.85	738,136.74	45	1,150,080.61	737,764.42	70	1,150,993.41	737,910.31
21	1,150,201.87	738,137.29	46	1,150,104.05	737,716.52	71	1,151,016.01	737,945.01
22	1,150,202.38	738,115.28	47	1,150,131.30	737,686.12	72	1,151,014.00	737,952.48
23	1,150,199.04	738,100.20	48	1,150,187.70	737,649.04	73	1,151,020.11	737,973.36
24	1,150,195.83	738,089.79	49	1,150,217.20	737,646.31	74	1,151,042.27	738,006.99
25	1,150,180.96	738,073.28	50	1,150,232.47	737,616.91			

Artículo 5: La presente Ordenanza constituye un complemento de 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 21 de diciembre de 1983), por lo que esta última se aplicará de manera supletoria en todos los casos no previstos en esta Ordenanza.

Artículo 6: 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 los permisos -tanto urbanísticos como de edificaciones- o cualquier tipo de autorización, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro de la Alcaldía de este Municipio, de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza de Zonificación del Sector Sureste y demás normativa vigente en la materia.

Artículo 7: 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

Permisería

Disposiciones Finales.

Normativa Gráfica:

Plano de Organización Espacial: Zonificación, Usos.

Plano Vialidad y Transporte

Plano Zonas de Riesgo

TÍTULO II

Objetivos del Plan

Artículo 8: Los objetivos generales y específicos del Plan Especial Los Robles son los siguientes:

Objetivo General:

Establecer un mecanismo jurídico para instrumentar los lineamientos de diseño urbano y el programa de acciones que ordenarán y regularán el desarrollo espontáneo los Robles, estableciendo unas condiciones de desarrollo acordes con la realidad urbanística, de manera de lograr legalizar, mejorar y/o consolidar la realidad urbanística, con el consecuente aumento de la calidad ambiental y de vida de sus habitantes.

Objetivos Específicos:

- Elaborar un diagnóstico integral del sector.
- Actualizar la normativa urbana del sector Los Robles, con el fin de ordenar y mejorar las condiciones de desarrollo -urbano y ambiental- existentes, las cuales no se adaptan a la Zonificación establecida en la Ordenanza del Sector Sureste (RECA y AO2).
- Elaborar una propuesta urbana concretada en un Programa de Actuaciones Urbanísticas.
- Desarrollar el área objeto del Plan, en armonía con el ambiente y garantizando la seguridad y calidad de vida de sus habitantes.

TÍTULO III

Variables Urbanas y Zonificación Urbanística

CAPÍTULO I

Disposiciones Comunes

Artículo 9: 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 mínimas de parcelas, frentes mínimos, 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 Los Robles.

Artículo 10: 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 11: 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 12: El uso correspondiente en el sector Los Robles será el residencial unifamiliar.

Artículo 13: La incorporación a la trama vial colectora se realizará a través de la intersección de la calle principal con la carretera Turgua-La Unión.

Artículo 14: Respecto a las restricciones por seguridad y por protección ambiental, se prohíbe el desarrollo de edificaciones en zonas de pendientes mayores a 60% y en las áreas de protección de los cursos de agua existentes, según lo establecido en la Ordenanza de Zonificación del Sector Sureste, la Ley Forestal de Suelos y Aguas y demás normativa vigente; así como en aquellas áreas que estén sujetas a restricciones especiales, conforme lo establecido en la Ley Orgánica del Servicio Eléctrico.

Artículo 15: La densidad bruta poblacional máxima del desarrollo Los Robles es de 30 Hab/Ha.

Parágrafo Único: A los efectos de aplicar la densidad bruta se utilizará un coeficiente de 5 personas por vivienda unifamiliar.

Artículo 16: Los espacios públicos están constituidos por todas aquellas 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.

Artículo 17: 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 18: Las áreas de equipamiento urbano son aquellas destinadas a la prestación de servicios de apoyo a la actividad residencial 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 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 e implantación sea adecuada al uso y no perturben la tranquilidad de la comunidad para la cual se genera el equipamiento.

Artículo 19: Los lotes destinados a equipamiento Urbano son los siguientes:

Lote Número 349: Zonificación PT : Planta de Tratamiento
 Lote Número 328: Zonificación E : Electricidad- Línea de alta Tensión.
 Lote Número 273: Zonificación P : Parques-Camioneras
 Lote Número 249: Zonificación C: Cultural-Casa de usos múltiples

Artículo 20: Las áreas verdes del sector Los Robles, Zonificadas AVP (Áreas Verdes de Protección), son aquellas áreas de vegetación, con pendientes iguales o mayores al sesenta por ciento (60%), que por sus condiciones topográficas, físicas y de riesgo no son aprovechables. Las mismas deben ser conservadas manteniendo su vegetación original, o bien reforestándolas de acuerdo a los lineamientos que dicte el 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, así como de acuerdo a las directrices que sobre ellas establezca la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro de la Alcaldía, en conformidad con la Ordenanza de Áreas Verdes del Municipio El Hatillo.

Parágrafo Único: Cualquier ocupación existente en estas zonas, para el momento de entrada en vigencia de esta Ordenanza, no podrá ser intervenida. Las dependencias del Ejecutivo Municipal responsables de la gestión ambiental, el control y la planificación urbana, serán los competentes en establecer los correctivos correspondientes, de acuerdo a la normativa legal vigente.

Artículo 21: Como parte integrante de los espacios públicos tenemos el área en donde se encuentran los Petroglifos (Zonificación PE), existentes en el área verde ubicada en la denominada Calle Ocho del desarrollo, los cuales deberán ser conservados como Patrimonio Histórico-Cultural del Municipio El Hatillo, en concordancia con la Ordenanza sobre el Rescate, Conservación, Restauración y Rehabilitación del Patrimonio Histórico-Cultural del Municipio El Hatillo.

CAPÍTULO II ZONA R1

Artículo 22: Las zonas R1 son aquéllas áreas destinadas al uso residencial –vivienda unifamiliar aislada en lotes de terreno con superficies superiores 2000,00 m2.

Artículo 23: La zona R1 se regirá por las características de desarrollo establecidas en el siguiente cuadro:

R1	
USO	Residencial – Vivienda Unifamiliar Aislada
ÁREA MÍNIMA DEL TERRENO	2.000,01 m2. No se permitirán relotificaciones ni futuros reparcelamientos.
PORCENTAJE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	60%. Este porcentaje sólo se calculará sobre el área mínima de terreno establecida para este rango, sobre los 2.000,01 m2. El área restante no se computará a efectos de la aplicación del porcentaje de construcción. El terreno restante se considerará como Área Verde y como tal debe ser conservada.
PORCENTAJE MÁXIMO DE UBICACIÓN	30%. Este porcentaje sólo se calculará sobre el área mínima de terreno establecida para este rango, sobre los 2.000,01 m2. El área mínima restante no se computará a efectos de la aplicación del porcentaje de ubicación y deberá conservarse como área verde del inmueble.
ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES	Se establece un máximo de siete metros de altura (7,00 Mts), y sólo se permitirá un máximo de dos (02) plantas. La altura se medirá desde la cota más baja donde se inicie la edificación.
RETIROS	FRENTE: Seis metros (6,00 Mts) (*) ¹ LATERAL: Cuatro metros (4,00 Mts) FONDO: Cuatro metros (4,00 Mts)
ESTACIONAMIENTO	Dos (02) puestos de estacionamiento por cada unidad de vivienda. Se exigirá en cada terreno un garaje cubierto dentro del área máxima de ubicación. Dicho garaje no podrá adosarse a los linderos del terreno, y deberá conservar los retiros mínimos correspondientes. Se podrá contar con puestos adicionales, previa autorización de la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro.

CAPÍTULO III ZONA R2

Artículo 24: Las zonas R2 son aquéllas áreas destinadas al uso residencial –vivienda unifamiliar aislada en lotes de terreno con superficies comprendidas entre 1000,01 m2 y 2000 m2.

¹ (*) Aquellos Terrenos que por su morfología no puedan cumplir con el retiro de frente respectivo, podrán solicitar ante la Dirección de Catastro y Urbanismo de la Alcaldía de El Hatillo, la reducción del mismo a cuatro metros (4,00 Mts), de conformidad a lo establecido en el artículo N° 219, Capítulo IV, de la Ordenanza de Zonificación del Distrito Sucre.

Artículo 25: La zona R2 se regirá por las características de desarrollo establecidas en el siguiente cuadro:

R2	
USO	Residencial – Vivienda Unifamiliar Aislada
ÁREA MÍNIMA DEL TERRENO	1.000,01 m2. No se permitirán relotificaciones ni futuros reparcelamientos.
PORCENTAJE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	60%. Este porcentaje sólo se calculará sobre el área mínima de terreno establecida para este rango, es decir sobre los 1000,01 m2. El área restante no se computará a efectos de la aplicación del porcentaje de construcción. El terreno restante se considerará como Área Verde y como tal debe ser conservada.
PORCENTAJE MÁXIMO DE UBICACIÓN	30%. Este porcentaje sólo se calculará sobre el área mínima de terreno establecida para este rango, sobre los 1.000,01 m2. El área restante no se computará a efectos de la aplicación del porcentaje de ubicación y se conservará como área verde del inmueble.
ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES	Se establece un máximo de siete metros de altura (7,00 Mts), y sólo se permitirá un máximo de dos (02) plantas. La altura se medirá desde la cota más baja donde se inicie la edificación.
RETIROS	FRENTE: Seis metros (6,00 Mts) (*) ²
	LATERAL: Tres metros con cincuenta centímetros (3,50 Mts)
	FONDO: Tres metros con cincuenta centímetros (3,50 Mts)
ESTACIONAMIENTO	Dos (02) puestos de estacionamiento por cada unidad de vivienda. Se exigirá en cada terreno un garaje cubierto dentro del área máxima de ubicación. Dicho garaje no podrá adosarse a los linderos del terreno, y deberá conservar los retiros mínimos correspondientes. Se podrá contar con puestos adicionales, previa autorización de la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro.

CAPÍTULO IV ZONA R3

Artículo 26: Las zonas R3 son aquéllas áreas destinadas al uso residencial Vivienda Unifamiliar Aislada, en lotes de terreno edificados o no, con superficies comprendidas entre 500,00 m2 y 1000 m2.

Artículo 27: La zona R3 se regirá por las características de desarrollo establecidas en el siguiente cuadro

R3	
USO	Residencial – Vivienda Unifamiliar Aislada

² (*) Aquellos Terrenos que por su morfología no puedan cumplir con el retiro de frente respectivo, podrán solicitar ante la Dirección de Catastro y Urbanismo de la Alcaldía de El Hatillo la reducción del mismo a cuatro metros (4,00 Mts), de conformidad a lo establecido en el artículo N° 219, Capítulo IV, de la Ordenanza de Zonificación del Distrito Sucre.

ÁREA MÍNIMA DEL TERRENO	500,00 m2. No se permitirán relotificaciones ni futuros reparcelamientos.
PORCENTAJE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN	80%. Este porcentaje sólo se calculará sobre el área mínima de terreno establecida para este rango, es decir sobre los 500,00 m2. El área restante no se computará a efectos de la aplicación del porcentaje de construcción. El terreno restante se considerará como área verde del inmueble y como tal debe ser conservada.
PORCENTAJE MÁXIMO DE UBICACIÓN	40%. Este porcentaje sólo se calculará sobre el área mínima de terreno establecida para este rango, es decir sobre los 500,00 m2. El área restante no se computará a efectos de la aplicación del porcentaje de ubicación y se conservará como área verde.
ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES	Se establece un máximo de diez metros de altura (10,00 Mts), y sólo se permitirá un máximo de tres (03) plantas. La altura se medirá desde la cota más baja donde inicie la edificación.
RETIROS	<p>FRENTE: Seis metros (6,00 Mts) (*)³</p> <p>LATERAL: Tres metros (3,00 Mts). En parcelas con anchos menores a 10 metros se permite guardar un solo retiro lateral</p> <p>FONDO: Tres metros (3,00 Mts)</p>
ESTACIONAMIENTO	Un (01) puesto de estacionamiento por cada unidad de vivienda. Se exigirá en cada terreno un garaje cubierto dentro del área máxima de ubicación. Dichos garajes podrán adosarse a los linderos del terreno, con excepción del lindero de frente, donde se conservará el retiro correspondiente. Se podrá contar con puestos adicionales, previa autorización de la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro

CAPÍTULO V

ZONA RE

Reglamentación Especial

Artículo 28: Las zonas RE comprenden aquellos lotes de terreno menores a quinientos metros cuadrados (500,00 m2), edificados o no, adquiridos antes de entrar en vigencia la presente Ordenanza, cuya morfología y ubicación les permite físicamente la incorporación a los mismos, de una porción de terreno de un lote contiguo, hasta reunir un área mínima de parcela de 500,00 m2 o más, pudiéndosele otorgar permisería, de acuerdo a las condiciones de desarrollo establecidas en las zonificaciones anteriormente descritas, de acuerdo al área mínima de parcela resultante de la incorporación. Todo ello entendiendo que esta situación sólo será posible cuando el lote contiguo acceda a la venta de una porción o la totalidad de su terreno para realizar la integración.

Parágrafo Único: Queda establecido que no se permitirá la adquisición de áreas de terreno que no formen parte del Fundo Los Robles, según la poligonal establecida en la presente Ordenanza.

Artículo 29: La Zona RE comprende igualmente aquellos lotes menores a 500 metros cuadrados, adquiridos antes de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, cuya morfología, ubicación u otros no les permite la incorporación de áreas de lotes contiguos hasta alcanzar el área mínima permitida para poder optar por la permisería y condiciones de desarrollo establecidas en las zonificaciones anteriormente descritas. Dichos lotes serán permisados o no según criterio de la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro bajo las condiciones de desarrollo que fije la misma de acuerdo a cada caso.

Artículo 30: Los Lotes menores a quinientos metros cuadrados (500m2) construidos y no construidos, a los que se refiere el artículo anterior, que no se encuentran en situación de alto riesgo (se encuentran

³ (*) Aquellos Terrenos que por su morfología no puedan cumplir con el retiro de frente respectivo, podrán solicitar ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro de la Alcaldía de El Hatillo, la reducción del mismo a cuatro metros (4,00 Mts), de conformidad a lo establecido en el artículo N° 219, Capítulo IV, de la Ordenanza de Zonificación del Distrito Sucre.

fuera del margen establecido en la Ley Forestal de Suelos y Aguas, retirados de las líneas de alta tensión, no presentan procesos geodinámicas activos), son los cincuenta y siete (57) siguientes:

Lotes menores a 500mts2 que no se encuentran en situación de alto riesgo

LOTE	M2	LOTE	M2	LOTE	M2
22	448,09	280	360,4	148-B	402,57
23	388,58	281	401,5	149-A	477,91
39	381,34	282	393,02	153-A	331,45
40	436,21	283	357,54	158-A	362,22
41	466,31	284	464,62	159-A	428
56	429,41	297	494,59	160-A	416,9
63	466,63	299	318,39	161-A	421,47
64	421,13	300	415,3	165-A	460,93
90	435,4	302	408,99	166-A	356
96	477,93	304	367,61	167-A	380,7
138	455,48	305	276,95	168-A	323,29
153	498,72	306	332,59	169-A	321,13
159	488,64	308	458,93	201-B	476,41
173	475,2	332	479,85	225-B	462,69
176	413,11	335	490,88	235-B	481,87
178	492,7	340	400,88	L-3-2-B	456,74
262	431,52	341	470,35	L-3-3	358,3
270	334,6	146-A	449,94	TOTAL 23.950,14	
278	483,34	147-A	465,5		
279	404,67	148-A	394,72		

Artículo 31: En referencia a los lotes contenidos en el artículo anterior, los mismos se desglosan en los siguientes cuadros, según presenten o no construcciones en los mismos:

Construidos

LOTE	M2	LOTE	M2
22	448,09	302	408,99
23	388,58	304	367,61
39	381,34	305	276,95
40	436,21	306	332,59
41	466,31	308	458,93
63	466,63	332	479,85
64	421,13	335	490,88
96	477,93	340	400,88
138	455,48	341	470,35
153	498,72	148-B	402,57
176	413,11	158-A	362,22
262	431,52	159-A	428
270	334,6	160-A	416,9
278	483,34	165-A	460,93

279	404,67	166-A	356
280	360,4	169-A	321,13
281	401,5	225-B	462,69
283	357,54	235-B	481,87
297	494,59	L-3-3	358,3
300	415,3	TOTAL	16.274,63

No contruidos

LOTE	M2
56	429,41
90	435,4
159	488,64
173	475,2
178	492,7
282	393,02
284	464,62
299	318,39
146-A	449,94
147-A	465,5
148-A	394,72
149-A	477,91
153-A	331,45
161-A	421,47
167-A	380,7
168-A	323,29
201-B	476,41
L-3-2-B	456,74
TOTAL	7.675,51

TÍTULO IV Mitigación de riesgo Hidrológico/Geotécnico

Artículo 32: Los lotes que se encuentren parcialmente en las zonas de resguardo de quebradas y cursos de agua intermitentes deben poseer un área mínima no afectada de 500,00 mt² para ser considerada como desarrollable⁴, pudiendo ser permisadas según criterio de la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro y el Instituto Autónomo de Gestión Ambiental (IAGA).

Artículo 33: Se prohíbe el desarrollo de lotes que tengan más del 50% de su terreno dentro del área de protección de la Ley Forestal de Suelos y Aguas (L.F.S.A.). Igualmente quedan con imposibilidad de construcción todos aquellos lotes con superficies menores a 500 m², cuya ubicación coincida total o parcialmente con la franja de protección de la misma Ley y cualquier otro lote que presente características de inestabilidad geotécnica. Igualmente, se incluyen aquéllos lotes cercanos a líneas de alta tensión o cualquier otra condición que ponga en peligro la vida de familias o la circulación o accesibilidad a las viviendas del sector. Los lotes con tales características son los siguientes:

LOTE AFECTADO	M2	LOTE AFECTADO	M2	LOTE AFECTADO	M2
1	568,01	140	617,10	316	541,93

⁴ Ley Forestal de Suelos y Aguas, Artículo 17, numeral 3

2	554,79	141	600,54	317	547,58
3	705,15	142	525,48	318	478,88
4	557,56	145	875,62	319	848,24
5	404,55	147-B	360,06	320	419,20
6	421,86	158	433,83	322	510,00
7	404,11	168	842,72	323	538,06
8	415,76	179	481,33	324	573,22
9	432,64	188	573,64	325	437,50
10	627,40	189	578,90	326	558,11
11	452,31	190	585,01	327	791,34
12	344,80	228	661,96	331	436,79
13	475,21	229	852,92	338	503,68
14	734,57	235	762,91	339	436,79
15	607,09	236	761,05	414	820,27
16	639,51	237	1.844,91	102-A	707,40
17	554,14	242	1.188,79	180-A	487,44
18	437,09	246	1.115,58	181-A	660,15
19	408,17	252	1.125,20	182-A	609,06
20	430,16	253	839,20	183-A	657,90
35	600,91	254	1.019,37	207-B	790,55
46	1.479,19	258	623,76	208-B	712,45
47	2.149,97	275	420,50	216-B	627,4
49	2.173,48	276	387,98	223	718,45
53-B	680,79	277	364,31	224	568,19
56	429,41	285	3.980,06	232-B	507,87
57	529,23	286	292,25	245-B	756,29
73	664,00	287	277,35	246-B	690,69
74	802,14	288	337,02	253-B	1.690,30
75	746,41	289	445,94	254-B	728,11
102	947,01	290	463,61	256-B	3.479,15
103	996,10	291	862,44	95-A	855,34
104	1.022,69	292	607,03	96-A	690,34
139	625,49	293	751,66	TOTAL	74.860,40

Artículo 34: Se requiere la revisión por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro y del Instituto Autónomo de Gestión Ambiental (IAGA) de los lotes ya edificados que se encuentran dentro del margen de protección de la Ley Forestal de Suelos y Aguas, con el fin de determinar o no el otorgamiento de la permisería correspondiente, así como también procurar los trabajos de estabilización de taludes que lo requieran. Los lotes a someter a revisión son los siguientes:

LOTE AFECTADO	M2
8	415,76
12	344,80
46	1.479,19
53-B	680,79
103	996,10
139	625,49

140	617,10
188	573,64
228	661,96
235	762,91
237	1.844,91
275	420,50
277	364,31
292	607,03
181-A	660,15
207-B	790,55
216-B	627,4
223	718,45
224	568,19
232-B	507,87
246-B	690,69
254-B	728,11
95-A	855,34
TOTAL	16.541,24

Artículo 35: Se requiere la estabilización de taludes de los lotes ubicados parcialmente dentro del margen de protección de la Ley Forestal de Suelos y Aguas, por parte de los dueños.

TITULO V **Permisería**

CAPÍTULO I **De los Procedimientos**

Artículo 36: El procedimiento general para obtener las autorizaciones y permisos para urbanismos y edificaciones se regirá por lo establecido en la Ordenanza de Zonificación del Sector Sureste, la presente Ordenanza 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, según sea el caso, en todo lo que no sea contrario a la normativa antes enunciada.

CAPÍTULO II **De las Sanciones**

Artículo 37: 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 38: Los afectados por la aplicación de esta Ordenanza tendrán derecho a interponer los recursos administrativos de 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 39: 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.

TÍTULO VI

De las Contribuciones Especiales por Plusvalía

Artículo 40: Como producto de los cambios de uso y de intensidad de aprovechamiento de los terrenos que conforman el sector Los Robles, 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 Los Robles, producto del aumento del valor de los mismos, derivados de las regulaciones prevista en la presente Ordenanza.

Artículo 41: El Concejo Municipal del Municipio El Hatillo, en un lapso de tres (3) meses, contados a partir de la fecha de publicación de la presente Ordenanza en Gaceta Municipal, deberá probar la respectiva Ordenanza de contribución especial por plusvalía en virtud de los cambios de uso o de intensidad de aprovechamiento de los terrenos producidos con la promulgación de la Ordenanza de Zonificación del Plan Especial Los Robles, en la cual se establezca todo lo relativo a esta contribución especial.

Artículo 42: La Dirección con competencia en materia urbanística, no podrá otorgar ningún tipo de permisología hasta no este sancionada la Ordenanza por Contribuciones Especiales por Plusvalía del sector Los Robles, la cual no podrá exceder de 90 días posteriores a su publicación en Gaceta.

Disposiciones Finales

Artículo 43: 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 44: 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 julio del año dos mil diez (2010).

Años 200° de la Independencia y 151 de la Federación

JOSÉ GREGORIO FUENTES
Presidente del Concejo Municipal

Abg. FERNANDO MELENA
Secretario Municipal

Promúlguese y Ejecútese

En la sede del Concejo Municipal del Municipio El Hatillo, a los tres (3) días del mes de noviembre del año dos mil diez (2010).

JOSÉ GREGORIO FUENTES
Presidente del Concejo Municipal