



GACETA MUNICIPAL

República Bolivariana de Venezuela
Estado Miranda - Municipio Los Salias

AÑO 26 Nro. Extraordinario

San Antonio de Los Altos

21 de julio de 2009

DEPOSITO LEGAL PP84/0143

REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA, ESTADO BOLIVARIANO DE MIRANDA, MUNICIPIO LOS SALIAS, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 54° NUMERAL 1 DE LA LEY ORGÁNICA DEL PODER PÚBLICO MUNICIPAL, Y POR CUANTO SE HAN EFECTUADO LOS ESTUDIOS CORRESPONDIENTES PARA LA ELABORACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DE CONFORMIDAD CON LAS NORMAS TÉCNICAS ESTABLECIDAS POR EL MINISTERIO DEL PODER POPULAR DE INFRAESTRUCTURA, EL CONCEJO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO LOS SALIAS, EN USO DE LAS ATRIBUCIONES LEGALES QUE LE CONFIERE EL ARTICULO 56°, LITERAL a DE LA LEY ORGÁNICA DEL PODER PÚBLICO MUNICIPAL, SANCIONA LA PRESENTE:

ORDENANZA DE ZONIFICACION Y ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO LOS SALIAS

(CUARTA REFORMA PARCIAL)

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo Primero.- Se modifica el enunciado quedando redactado de la siguiente manera:

REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA, ESTADO BOLIVARIANO DE MIRANDA, MUNICIPIO LOS SALIAS, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 54° NUMERAL 1 DE LA LEY ORGÁNICA DEL PODER PÚBLICO MUNICIPAL, Y POR CUANTO SE HAN EFECTUADO LOS ESTUDIOS CORRESPONDIENTES PARA LA ELABORACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DE CONFORMIDAD CON LAS NORMAS TÉCNICAS ESTABLECIDAS POR EL MINISTERIO DEL PODER POPULAR PARA OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA, EL CONCEJO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO LOS SALIAS, EN USO DE LAS ATRIBUCIONES LEGALES QUE LE CONFIERE EL ARTICULO 56°, LITERAL A DE LA LEY ORGÁNICA DEL PODER PÚBLICO MUNICIPAL, SANCIONA LA PRESENTE:

Artículo Segundo.- El artículo 296 se modifica completamente, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 296.- A los fines del control, adecuación y regularización de lo contemplado en el presente capítulo y en especial en lo atinente a la certificación de ejecución conforme de obra, se crea la Comisión Especial de Desarrollo Urbano. La cual estará conformada por los integrantes de la Comisión de Urbanismo y Ambiente de la Cámara Municipal y el Director de Planificación Urbana de la Alcaldía del Municipio Los Salias.

Parágrafo Único.- La Comisión funcionará en la Sede del Palacio Municipal de acuerdo a lo estipulado por sus integrantes o a solicitud de parte interesada y sus decisiones deben ser tomadas con el voto favorable del Director de Planificación Urbana y al menos dos terceras partes de los integrantes de la Comisión de Urbanismo y Ambiente de la Cámara Municipal. En todos los casos en que la Comisión Especial de Desarrollo Urbano tenga atribuciones, sus decisiones son de carácter vinculante

Artículo Tercero.- El artículo 297 se modifica completamente, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 297.- En los casos en que alguna edificación no haya obtenido el certificado de ejecución conforme (habitabilidad) podrá ser declarada como caso especial a través de un acto administrativo de la autoridad urbanística, quien, a solicitud del interesado, lo presentará a la Comisión Especial de Desarrollo Urbano, la cual lo someterá a consideración y resolverá lo que convenga aplicar en cada caso mediante informe motivado, siendo sus decisiones vinculantes para cada caso en particular. La Comisión Especial de Desarrollo Urbano, deberá en todo caso analizar los informes técnicos y recomendaciones elaborados por la autoridad urbanística competente en cada caso.

Parágrafo Primero.- Para avalar la emisión de la certificación de ejecución conforme (habitabilidad) la comisión debe observar los siguientes criterios:

1. Que las edificaciones o inmuebles no obstaculicen o impidan el tránsito vehicular ni la movilidad urbana.
2. Que las edificaciones o inmuebles no afecten ambiental o urbanísticamente el área adyacente donde estén ubicadas.
3. Las edificaciones o inmuebles deben contar con el permiso sanitario y de bomberos correspondientes, en los casos que procedan.

4. Si la edificación está clasificada "edificación no certificada", por haberse construido en ella nuevas modificaciones deberán, constar los planos actualizados firmados y sellados por el profesional colegiado responsable del mismo, sin perjuicio de la responsabilidad que se deriven del propietario de la edificación.
5. Las edificaciones o inmuebles deben contar con la infraestructura y dotación de servicios de electricidad, agua potable, cloacas, aguas servidas y otros de índole similar.
6. Que la ejecución de la obra no haya afectado edificaciones o inmuebles de patrimonio público o privado.
7. Que el interesado haya pagado las multas que se le hayan impuesto en cada caso por las violaciones a lo estipulado en la presente Ordenanza y las demás Leyes.
8. Otros criterios como fecha de construcción de los inmuebles, condición de los mismos, legalidad de la permilogía bajo el imperio de instrumentos jurídicos anteriores entre otros.

Parágrafo Segundo.- La Comisión Especial de Desarrollo Urbano podrá servirse de todos los elementos de hecho y de juicio que considere necesarios para dar resolución a los casos planteados.

Parágrafo Tercero.- En los casos en que la comisión lo considerara pertinente y por consenso, podrá solicitar al interesado sin perjuicio de las sanciones a que haya lugar, a que mediante acciones compensatorias se proceda al resarcimiento de la afectación urbana que hubiere causado.

Artículo Cuarto.- Se agrega un nuevo artículo que sería el 298, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 298.- La Conformidad de Uso es una certificación que emite la autoridad Urbanística mediante la cual se afirma que la actividad que se desarrolla o desarrollará en un inmueble determinado es conforme a lo establecido en la presente Ordenanza. Ésta es necesaria para solicitar Patente para Actividades Comerciales o Industriales y también para otros trámites a nivel nacional. Los recaudos para solicitar la Conformidad de Uso se especifican en el artículo 300.

Artículo Quinto.- El artículo 299 pasará a ser el artículo 300, manteniendo su mismo contenido, y así sucesivamente hasta el artículo 354.

Artículo Sexto.- El artículo 351 se modifica completamente, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 351°.- Queda encargada la Comisión Especial de Desarrollo Urbano para impulsar y dar cumplimiento al artículo 236 de Planes Especiales.

Artículo Séptimo.- Se agrega en Comercio Vecinal un numeral nuevo signado con el número 28, quedando redactado de la siguiente manera:

28.- VENTA DE REPUESTOS DE VEHÍCULOS AL DETAL Y AUTOPERIQUITOS.

Dado, firmado y sellado en el Salón de Sesiones del Concejo Municipal del Municipio Los Salías del Estado Miranda, en San Antonio de Los Altos, a los dos (02) días del mes de Julio de dos mil nueve (2009).

LUCERO VERA.
Presidenta Concejo Municipal

SEMIRAME LEÓN R.
Secretaría Municipal (E).

Cúmplase

Lic. OVIDIO JOSE LOZADA ROA
Alcalde

Ángel Palmeri
Concejal del Municipio Los Salias

José A. Fernández
Concejal del Municipio Los Salias

María Angélica Hernández
Concejala del Municipio Los Salias

Tirso Flores
Concejal del Municipio Los Salias

REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA, ESTADO BOLIVARIANO DE MIRANDA, MUNICIPIO LOS SALIAS, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 54° NUMERAL 1 DE LA LEY ORGÁNICA DEL PODER PÚBLICO MUNICIPAL, Y POR CUANTO SE HAN EFECTUADO LOS ESTUDIOS CORRESPONDIENTES PARA LA ELABORACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DE CONFORMIDAD CON LAS NORMAS TÉCNICAS ESTABLECIDAS POR EL MINISTERIO DEL PODER POPULAR PARA OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA, EL CONCEJO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO LOS SALIAS, EN USO DE LAS ATRIBUCIONES LEGALES QUE LE CONFIERE EL ARTICULO 56°, LITERAL A DE LA LEY ORGÁNICA DEL PODER PÚBLICO MUNICIPAL, SANCIONA LA PRESENTE:

**ORDENANZA DE ZONIFICACION Y ORDENACIÓN
URBANÍSTICA DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO
LOCAL DEL MUNICIPIO LOS SALIAS
(CUARTA REFORMA PARCIAL)**

Artículo 1.- La presente Ordenanza tiene por objeto regular el régimen de aplicación del Plan de Desarrollo Urbano Local del Municipio Los Salias, de acuerdo a la competencia que le confiere la Constitución de la República y la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística.

Se entiende como Plan de Desarrollo Urbano Local, el conjunto de objetivos y políticas que habrán de regir y ordenar el crecimiento urbano futuro del Municipio Los Salias.

Artículo 2.- Toda persona o ente privado o público que quiera emprender acciones urbanísticas deberá ajustarse a lo establecido en la presente Ordenanza y obtener de la Autoridad Urbanística de la Alcaldía, la constancia de Ajuste del Proyecto a las Variables Urbanas otra autorización según el caso, de acuerdo a lo establecido en el artículo 700 del Código Civil, en el artículo 74 ordinal 15 de la Ley Orgánica del Poder Público Municipal y los artículos 10, ordinal 7 y 84 de la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística.

Artículo 3.- La presente Ordenanza está constituida por los siguientes documentos.

Doc. A: Diagnostico, prospectiva y propuestas del plan de Desarrollo Urbano

Doc. B: Disposiciones, normativas del Plan de Desarrollo Urbano Local que a su vez se dividen en:

- Cuerpo 1. Titulo I: Políticas de Desarrollo
 Titulo II: Zonificación Urbanística
 Titulo III: De las Sanciones
 Titulo IV: De los Procedimientos para urbanizar y construir
 Titulo V: De las Tasas por Control Urbanístico del Municipio Los Salias
 Titulo VI: Procedimientos para aprobar Planes Especiales
 Titulo VII: Disposiciones Finales
 Anexo 1: Ámbitos Urbanos- Sectorización
 Anexo 2: Listado de Actividades Comerciales
 Anexo 3: Ejes Viales (Derechos de vías a respetar)
 Anexo 4: Proyecto Boulevard Las Minas

- Cuerpo 2. Normativa Gráfica, integrada por:
 Plano N° 1 Sectorización del Municipio.
 Plano N° 2: Zonificación urbanística.
 Plano N° 3: Propuesta vial y zonificación geotécnica
 Plano N° 4: Propuesta de servicios de redes (cloacas, agua potable).

Doc. C. Programa de Inversión Pública:

Son instrumentos complementarios de la presente ordenanza los siguientes:

- Los Planes Especiales de comunidades o sectores del municipio, los cuales deberán

ser elaborados y sancionados una vez publicada la presente Ordenanza.

- Los Acuerdos de Cámara destinados a resolver los casos especiales especificados en el artículo 240.

Artículo 4.- Para los efectos de la realización de las obras requeridas por el Municipio, contempladas en el Plan de Desarrollo Urbano Local, la administración deberá elaborar en un término de 6 meses a partir de cada nueva gestión de gobierno, planes de acción urbanística que serán cumplidos en el periodo de gobierno. En todo caso, se deberá considerar y respetar los lineamientos de necesidades de obras establecidas en el Documento "C" de esta Ordenanza.

Todo ciudadano o ciudadana residente de este Municipio, tiene el derecho y el deber de exigir el cumplimiento de lo establecido en la presente Ordenanza, así como de exigir lo establecido en el párrafo supra.

**TITULO I
POLÍTICAS DE DESARROLLO
CAPITULO I
MARCO LEGAL Y TERRITORIAL**

Artículo 5.- El Plan de Desarrollo Urbano Local obedece a los lineamientos estratégicos derivados de las políticas y directrices contenidas en el IX Plan de la Nación, el Plan de Ordenación del Territorio de la Región Capital y a los lineamientos que el Ministerio de Infraestructura (MINFRA) establece para el Área Metropolitana de Caracas y específicamente para los Altos Mirandinos. Los instrumentos de planificación nacional o regional que se elaboren posteriormente, deberán contar con la participación del Municipio.

Artículo 6.- El ámbito territorial del Plan de Desarrollo Urbano Local del Municipio Los Salias está constituido por el área del Municipio la cual corresponde a una superficie aproximada de 57, 5 Km.2 y con los siguientes límites:

Norte y Este.- Limita con el Municipio Libertador por los linderos generales del Estado Bolivariano de Miranda con el Distrito Capital desde el Alto de Pipe, hasta el sitio de la Fila denominada Las Caritas, UTM (19P - GM - 305 521) y en su trayecto pasa por los siguientes puntos: Cerro El Loro, Alto de Turmerito, Alto del Cují y el Alto Copey, para luego tomar una Fila en dirección Sur, hasta encontrar el Alto de Boquerón, sitio donde nace la Quebrada Bejarano UTM (19P - MG - 307 489), aguas abajo por dicha Quebrada hasta confluencia en la Quebrada de Las Yeguas ó Cantarrana en el sitio denominado Puente Bejarano, limite con el Municipio Baruta y la Parroquia Cecilio Acosta (Municipio Guaicaipuro)

Sur.- Limita con la Parroquia Cecilio Acosta y el Municipio Carrizal, desde el sitio de confluencia en la Quebrada Bejarano, en la Quebrada Las Yeguas ó Cantarrana aguas arriba por ésta hasta su nacimiento en el Alto de la Mora.

Oeste.- Partiendo del punto 01 Alto de la Mora, naciente de la Quebrada Cantarrana, de coordenadas (N: 1.145.670 E: 728-930), en línea recta al punto Numero 02, ubicada en el margen derecho de la Carretera San Diego a San Antonio con

coordenadas (N: 1.145.550 E: 723.720). Desde ese punto se bordea la Carretera San Diego - San Antonio por su parte derecha hasta llegar al Punto Número 03 de coordenadas (N: 1.145.415 E: 723.600), siguiendo la misma carretera hasta el punto N° 4, situado en la intersección de la carretera San Diego - San Antonio - Carrizal con coordenadas (N: 1.145.810 E: 722.550), desde aquí bordeando la carretera que conduce a San Antonio por su margen izquierdo, hasta llegar al Punto Numero 05 con coordenadas (N: 1.146.055, E: 722.780) el lindero continua por una pequeña estribación con dirección Nor-este hasta llegar al Punto Número 06 con coordenadas (N: 1.146.290 E: 722.525) situado en las Colonias Viejas; se sigue por el borde izquierdo de la carretera que conduce a Lomas de Urquía hasta llegar al punto N° 7 con coordenadas (E: 722.150 N: 1.146.200) para bordear luego por su lindero Este a la Urbanización Los Budares y el lindero Norte de la Urbanización Monte Bello hasta llegar al punto N° 8, con coordenadas (N: 1.146.520 E: 721.455); desde este punto bordeando la Urbanización Parque Residencial San Antonio I y II Etapa, que son terrenos de Inversiones Sena, C.A, pasando por los puntos N° 9 con coordenadas (N: 1.146.340 E: 721.220); punto N° 10 con coordenadas (N: 1.146.240 E: 721.040); punto N° 11 con coordenadas (N: 1.146.575 E: 721.000); punto N° 12 con coordenadas (N: 1.146.500 E: 720.720); punto N° 13 con coordenadas (N: 1.147.000 E: 720.710), desde aquí se continua hasta el punto N° 14 situado en la Panamericana con coordenadas (N: 1.147.305 E: 720.725), prosigue el lindero por la Carretera Panamericana, hasta la entrada de la Urbanización La Rosaleda Sur, para luego continuar por el lindero Sur de dicha Urbanización, hasta llegar al punto N° 15 con coordenadas (N: 1.147.555 E: 720.460, situado al Nor - este del Centro Comercial La Mina y desde aquí en el punto N° 16 con rumbo Nor - este con coordenadas (N: 1.147.590 E: 720.220) situado en el Topo Sannin bordeando el lindero Oeste de la Urbanización Club de Campo y el lindero Nor-este de la Urbanización Las Tapias, hasta llegar al punto N° 17 situado al final de la calle El Mirador de dicha Urbanización con coordenadas (N: 1.149.000 E: 718.525), continuando con el punto N° 18 con coordenadas (N: 1.149.280 E: 719.420), ubicado en la fila de Pipe, que separa el Distrito Capital y Estado Bolivariano de Miranda, denominado San Vicente, para terminar en el punto N° 19 con coordenadas (N: 1.150.390 E: 720.770).

CAPITULO II. OBJETIVOS DEL PLAN

Artículo 7.- El objetivo general del Plan de Desarrollo Urbano Local del Municipio Los Salias se encuentra expresado en el Documento A, resumiéndose de la siguiente manera:

A. Propiciar desarrollo urbano económico:

- A.1.-**Elaboración de un plan de inversión de vialidad.
- A.2.-** Consolidar vocación residencial unifamiliar
- A.3.-** Desconcentración actividad económica
- A.4.-** Incentivar el desarrollo de los puntos estratégicos
- A.5.-** Protección de zonas factibles de invasiones.
- A.6.-** Mejorar la accesibilidad al Municipio

B. Protección del Ambiente y explotación racional de los Recursos Naturales y del Patrimonio Municipal.

- B.1.-** Política de control en los Desarrollos Urbanos.

B.2.- Protección de las áreas Naturales.

B.3.- Política para el desarrollo turístico.

C. Solidaridad Municipal en favor de zonas amenazadas.

C.1.- Reconversión de las áreas Industriales.

C.2.- Rescate de zonas agrícolas.

C.3.- Desarrollo de áreas recreacionales para el disfrute de la población.

C.4.- Desarrollo y conservación de las áreas de alto valor escénico o paisajístico.

D. Mejorar el hábitat rural y/o urbano.

D.1.- Elaboración de un Plan de inversión a corto mediano y largo plazo.

D.2.- Elaboración de una política de mancomunidad de servicios públicos tales como desechos sólidos y transporte público entre otros.

D.3.- Equilibrio urbano en los equipamientos colectivos

TITULO II ZONIFICACIÓN URBANÍSTICA

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 8.- La Zonificación Urbanística tiene por objeto el establecimiento de las Variables Urbanas Fundamentales y Complementarias en el área urbana del Municipio a fin de regular el uso de la tierra, el fraccionamiento de la propiedad de la tierra, la intensidad y localización de los usos (vivienda, servicios, comercio, industria y otros que se señalen); la densidad de la población, el tipo de edificación que corresponda a cada uso; 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 señalando sus respectivas secciones transversales y demás aspectos conexos, todo de acuerdo a las Estrategias de Desarrollo del PDUL, enunciada en el Título I de esta Ordenanza.

Artículo 9.- Toda obra debe ajustarse a las Variables Urbanas de la Zona a la cual pertenece (según lo plasmado en el plano N° 2 de esta Ordenanza) contar con servicios de red, tal y como lo establece el artículo 157° de esta Ordenanza, y contar con una vía de acceso acorde con lo establecido en la sección VII - 1.

Artículo 10.- Formaran parte de la Zonificación Urbanística, todos los documentos debidamente aprobados por la Autoridad Urbanística Municipal de parcelamientos que surjan posterior a la sanción de la presente Ordenanza y todos aquellos planos de zonificación complementarios que surjan para detallar y especificar las zonas denominadas Áreas de Oferta y los planes especiales, siempre y cuando se ajusten a las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza y en el Plan de Desarrollo Urbano Local.

Artículo 11.- La inscripción de un inmueble ante la autoridad municipal es única y exclusivamente para la organización, funcionamiento y relaciones entre los propietarios (as) ó

poseedores de inmuebles y la Alcaldía, así como para los efectos fiscales que éstos generen.

Artículo 12.- Todo procedimiento relacionado con solicitudes de deslinde de propiedades contiguas, deberá seguirse por lo pautado en el Código de Procedimiento Civil vigente.

Artículo 13.- Las zonificaciones y variables que se establezcan en esta Ordenanza solo podrán ser modificadas de conformidad con las previsiones de la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística en los artículos 46°, 69° y demás disposiciones que regulen la Ordenación Urbanística.

Parágrafo Único.- El Plan de Desarrollo Urbano Local del Municipio Los Salias deberá revisarse y actualizarse cada diez (10) años, por lo menos.

CAPITULO II ÁREAS RESIDENCIALES EN SECTORES DESARROLLADOS

SECCIÓN II - 1 DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 14.- Las siguientes disposiciones se aplicaran a las áreas que cumplan las características de las parcelas, definidas en el artículo 133°. En caso que la parcela no presente por lo menos el 70 % de su superficie con pendientes naturales menores al 60 %, se aplicaran los porcentajes de ubicación, construcción y densidad solo sobre el área bruta aprovechable de la parcela.

Parágrafo Primero.- En caso de que una parcela ó lote no cumpla con la superficie mínima establecida en la zonificación asignada se regirá por lo establecido en el artículo 204°.

Artículo 15.- Se permitirá el reparcelamiento siempre y cuando se cumpla con los requisitos establecidos en esta Ordenanza para definir parcelas, y que éstas cuenten con la vialidad y los servicios necesarios, salvo en las zonas en las cuales la Ordenanza lo prohíbe expresamente.

Artículo 16.- Si una parcela tiene suficiente área para permitir más de una vivienda, de acuerdo a la densidad neta que le corresponda, pero no cumple con los requisitos necesarios para el reparcelamiento, la parcela puede ser tratada como desarrollo residencial en conjunto.

Artículo 17.- Se consideran usos compatibles con el residencial, las casas de reposo ó de retiro, guarderías infantiles y residencias estudiantiles.

SECCIÓN II – 2 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

ZONAS U1 -1, U1 -2, U1 -3, U1 -4, U1 - 5, U1 -6, U1 -7, U1 -8

Artículo 18.- Definición. Las zonas U1-1, U1-2, U1-3, U1-4, U1-5, U1-6, U1-7, U1-8, corresponde a desarrollos residenciales exclusivos de tipo unifamiliar, con densidad neta

entre veinticinco habitantes por hectáreas (25 Hab/ha), y cien habitantes por hectárea (100 Hab/ha).

Artículo 19.- Usos permitidos. Se permite el uso residencial en su variante unifamiliar aislada, pareada o de conjunto. No se admiten actividades complementarias (comercio y servicios en general a no ser aquellos aprobados y exigidos en el urbanismo).

Artículo 20.- Características de desarrollo. Las características de desarrollo se ajustaran a lo establecido en el siguiente cuadro:

Zona	Den. Neta hab/ha	Parcela Mínima (m2)	Fte Min (m)	Ubic Máx (%)	Const Máx (%)	Retiros mínimos			Altura mts planta	
						Fte (M)	Fdo (M)	Lat (M)		
U1 - 1	25	2000	25	20	20	6	6	4	6	2
U1 - 2	30	1650	23	25	25	5	5	4	6	2
U1 - 3	50	1000	18	40	40	4	4	3	6	2
U1 - 4	55	900	17	40	40	4	4	3	6	2
U1 - 5	60	820	16	40	40	4	4	3	6	2
U1 - 6	70	715	15	40	40	4	4	3	6	2
U1 - 7	80	625	14	40	40	4	4	3	6	2
U1 - 8	100	500	13	40	40	4	4	3	6	2

Artículo 21.- Control de Densidad. A los efectos de controlar la densidad de la población, se permitirá una (1) unidad de vivienda por cada fracción de terreno equivalente al área mínima de parcela establecida para cada una de las zonas. Se asume un promedio de cinco (5) ocupantes por vivienda.

Artículo 22.- Los desarrollos de conjunto se regirán por las características de desarrollo antes expuestas. En dichos conjuntos, las viviendas podrán ser pareadas o continuas y en estos casos será necesario cumplir con los retiros laterales solo en las viviendas de los extremos.

Artículo 23.- Protección de suelos:

a.- Los suelos que presenten pendientes entre 40% y 60% podrán ser intervenidos si se cumple con las siguientes condiciones:

a1. Se presente estudio y propuesta de estabilidad de taludes firmado por un profesional de la materia.

a2. El área del movimiento de tierra no excederá el 30 % de la superficie con dichas pendientes.

b.- Los suelos con pendientes superiores al 60% no se considerarán aprovechables a menos que esté zonificado como AO - P, los cuales se regirán por las condiciones de desarrollo establecidas en el literal a de este artículo y por lo establecido en el Capítulo VI, Sección VI - 2B del Título II.

SECCIÓN II – 3 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ZONAS U2-1, U2-2, U2-3, U2-4, U2-5

Artículo 24.- Definición. Estas zonas corresponden a áreas para desarrollos residenciales de tipo unifamiliar, con densidades netas máximas entre ciento veinticinco habitantes por hectárea (125 hab/ha) y doscientos habitantes por hectárea (200 hab/ha).

Artículo 25.- Usos permitidos. Se permite el uso residencial en su variante unifamiliar aislada, continua o de conjunto. No se admiten actividades complementarias (comercio y servicios en general, a no ser aquellos aprobados y exigidos en el urbanismo

Artículo 26.- Características de desarrollo. Las características de desarrollo para las Zonas U2 -1, U2 - 2, U2 - 3, U2 - 4, U2 – 5 se regirán por lo establecido en el siguiente cuadro:

Zona	Den. Neta	Parcela Mínima (m2)	Fte Min (m)	Ubic Máx(%)	Const Máx (%)	Retiros mínimos			Altura	
						Fte (M)	Fdo Lat (M)	Fdo (M)	mts Planta	
U2 - 1	125	400	12	45	50	4	4	3	6	2
U2 - 2	135	370	11	45	50	4	4	3	9	3
U2 - 3	150	333	10	45	60	3	4	2	9	3
U2 - 4	200	250	9	60	70	0*	3	0	9	3
U2 - 5	135	370	11	45	50	2	3	0	9	3

*se deberá dejar 1, 3 metros de retiro mínimo para la construcción de acera.

Artículo 27.- Control de desarrollo. A los efectos de controlar la densidad de población, se permitirá una (1) unidad de vivienda por cada fracción de terreno equivalente al área mínima de parcela establecida para cada una de las zonas. Se asume un promedio de cinco (5) ocupantes por vivienda.

Artículo 28.- Los desarrollos de conjunto se regirán por las características de desarrollo antes expuestas, aplicadas sobre el área de la parcela. En dichos conjuntos las viviendas podrán ser pareadas o continuas, y en estos casos será necesario cumplir con los retiros laterales solo en las viviendas de los extremos.

Artículo 29.- Las parcelas con metraje inferior a 600 metros, deberán dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 157°.

Artículo 30.- Protección de suelos:

- a. Los suelos que presenten pendientes entre 40 % y 60 % podrán ser intervenidos si se cumple con las siguientes condiciones:
 - a.1.- Se presente un estudio y propuesta de estabilidad de taludes firmado por un profesional de la materia.
 - a.2.- El área del movimiento de tierra no excederá el 30 % de la superficie con dichas pendientes.
- b. Los suelos con pendientes superiores al 60% no se considerarán aprovechables a menos que esté zonificado como AO - P, los cuales se regirán por las condiciones de desarrollo establecidas en el literal a de este artículo y por lo establecido en el Capítulo VI, Sección VI - 2B del Título II.

**SECCIÓN II - 4.
UNIFAMILIAR CON COMERCIO.
ZONAS UC -1, UC -2, UC -3.**

Artículo 31.- Definición. Estas zonas corresponden a áreas para desarrollos residenciales de tipo unifamiliar, con densidades netas máximas entre cincuenta habitantes por hectáreas (50 hab/ha) y ciento veinticinco habitantes por hectáreas (125 hab/ha).

Artículo 32.- Usos permitidos. Se permite el uso residencial, en su variante unifamiliar aislada, pareada, continua o de conjunto y comercio vecinal, especificados en la lista de actividades comerciales anexa a esta Ordenanza, todos compartidos con la actividad residencial.

Artículo 33.- Mezcla de usos. Se permitirá la ubicación de comercio vecinal y oficinas en una superficie equivalente al sesenta por ciento (60%) de la planta baja. El área restante deberá destinarse a circulación, recreación y usos propios de la vivienda.

El uso comercial deberá cumplir con los requisitos de la Zona CV, de esta Ordenanza en el caso de parcelas que no desarrollen mezcla de usos.

Parágrafo Único.- En cualquiera de los casos, se deberá dar cumplimiento a los requisitos relativo al estacionamiento proporcionalmente al uso destinado, de acuerdo a lo establecido en la sección IX-10.

Artículo 34.- Alineamiento. Se exige el alineamiento de fachada a nivel de planta baja correspondiente al linderos de frente de la parcela.

Artículo 35.- Las características de desarrollo para las zonas UC - 1, UC - 2, UC - 3, se regirán por lo establecido en el siguiente cuadro:

Zona	Den. Neta	Parcela Mínima (m2)	Fte Min (m)	Ubic Máx(%)	Const Máx (%)	Retiros mínimos			Altura	
						Fte Lat (M)	Fdo (M)	Fdo (M)	mts planta	
UC - 1	50	1000	18	40	40	0*	3	0	6	2
UC - 2	70	715	15	40	40	3	3	0	6	2
UC - 3	125	400	12	45	50	0*	3	0	6	2

*se deberá dejar 1, 3 metros de retiro mínimo para la construcción de acera.

Artículo 36.- Control de Densidad. A los efectos de controlar la densidad de la población, se permitirá una (1) unidad de vivienda por cada fracción de terreno equivalente al área mínima de parcela establecida para cada una de las zonas. Se asume un promedio de cinco (5) ocupantes por vivienda.

Artículo 37.- Los desarrollos de conjunto se regirán por las características de desarrollo antes expuestas. En dichos conjuntos, las viviendas podrán ser pareadas o continuas y en estos casos será necesario cumplir con los retiros laterales solo en las viviendas de los extremos.

Artículo 38.- Protección de suelos:

- a.- Los suelos que presenten pendientes entre 40% y 60% podrán ser intervenidos si se cumple con las siguientes condiciones:
 - a1. Se presente estudio y propuesta de estabilidad de taludes firmado por un profesional de la materia.
 - a2. El área del movimiento de tierra no excederá el 30 % de la superficie con dichas pendientes.
- b.- Los suelos con pendientes superiores al 60% no se considerarán aprovechables a menos que esté zonificado como AO - P, los cuales se regirán por las condiciones de desarrollo establecidas en el literal a de este artículo y por lo establecido en el Capítulo VI, Sección VI - 2B del Título II.

**SECCIÓN II – 5
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR
ZONAS M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8**

Artículo 39.- Definición. Las Zonas M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, corresponden a áreas para desarrollos residenciales de tipo multifamiliar con una densidad neta entre ciento ochenta habitantes por hectáreas (180 hab/ha) y setecientos cincuenta habitantes por hectáreas (750 hab/ha).

Artículo 40.- Usos permitidos. Se permite el uso residencial en su variante multifamiliar. Se debe prever áreas recreacionales según el artículo 218°.

Artículo 41.- Características de desarrollo. Las características de desarrollo se ajustaran a lo establecido en el siguiente cuadro:

Zona	Den. Neta	Parcela Mínima (m2)	Fte Min (m)	Ubic Máx(%)	Const Máx (%)	Retiros mínimos			Altura	
						Fte Lat (M)	Fdo (M)	Fte (M)	mts planta	
M1	180	2000	22	40	80	6	8	4	12	4
M2	220	2000	22	40	100	6	8	4	21	7
M3	300	1500	22	40	125	6	8	4	15	5
M4	360	2700	25	40	125	8	8	5	18	6
M5	428	2000	25	40	125	8	8	5	18	6
M6	530	2000	25	40	200	8	8	5	18	6
M7	650	2000	25	40	200	8	8	5	30	10
M8	750	2000	25	40	200	8	8	5	24	8

Artículo 42.- Control de densidad. A los efectos de controlar la densidad de población, se permitirá una (1) unidad de vivienda por cada fracción de terreno equivalente al índice de densidad establecida para cada una de las zonas. Se asume un promedio de cuatro (4) habitantes por vivienda.

Artículo 43.- Se entenderá por apartamento a toda vivienda existente en una edificación multifamiliar.

Artículo 44.- Protección de suelos:

- a. Los suelos que presenten pendientes entre 40% y 60% podrán ser intervenidos si se cumple con las siguientes condiciones:
 - a1. Se presente estudio y propuesta de estabilidad de taludes firmado por un profesional de la materia.

- a2. El área del movimiento de tierra no excederá el 30 % de la superficie con dichas pendientes.
- b.- Los suelos con pendientes superiores al 60% no se considerarán aprovechables ni desarrollables para desarrollos multifamiliares.

**SECCIÓN II – 6
DESARROLLOS NO CONTROLADOS DE VIVIENDAS
ZONA DNCV**

Artículo 45.- Definición. Las zonas DNCV corresponden a áreas residenciales de crecimiento espontáneo desarrolladas en lotes aislados, de forma no controlada, en terrenos de excesivas pendientes con ausencia de servicios e infraestructura, en zonas con fuertes restricciones de desarrollo. En estas zonas, se deberán elaborar planes especiales.

Parágrafo Primero.- No se permite la construcción, reconstrucción ó ampliación de edificaciones ubicadas en estas zonas. Solo se permitirá las mejoras de las edificaciones existentes en lo que se refiere a los baños y estructura, en ningún caso se podrá aumentar el área de construcción para otros fines diferentes a los señalados en este artículo.

Parágrafo Segundo.- Toda edificación existente ubicada en la zona DNCV, deberán tener como mínimo 1 baño y estructura en acero o concreto.

Artículo 46.- Aquellas edificaciones ubicadas en pendientes mayores al 60% y/ó en el margen de protección de una quebrada, deberán reubicarse. En ningún caso, ni siquiera mientras se espera su reubicación, podrán aumentar el área de construcción.

**SECCIÓN II – 7
EDIFICACIONES EXISTENTES
ZONAS EE**

Artículo 47.- Se clasifican como zonas EE, aquellas edificaciones multifamiliares, edificadas con anterioridad a la promulgación de esta Ordenanza y que, por sus características, no pueden ser clasificados dentro de alguna de las categorías establecidas en esta Ordenanza.

Artículo 48.- En el caso de las zonas EE, quedará terminantemente prohibido cualquier ampliación o modificación que aumente la densidad de población o disminuya las áreas libres de la parcela en cuestión. Solo se permitirá ampliaciones y modificaciones de áreas destinadas a cubrir déficit de servicios comunales de acuerdo con los requerimientos exigidos por los índices oficiales vigentes.

Artículo 49.- Las zonas clasificadas como zonas EE, se regirán de acuerdo con los planos y reglamentación previstos en los documentos aprobatorios correspondientes.

Parágrafo Único.- En aquellos casos donde el documento aprobatorio prevé locales comerciales u oficinas, el uso permitido en dichos locales se regirá por lo establecido para las zonas CC.

**SECCIÓN II – 8
DISPOSICIONES RELATIVAS AL CASCO TRADICIONAL DE
LOS SALIAS
ZONA ART/AE**

Artículo 50.- Área Residencial Tradicional (ART), y Área Especial (AE), corresponden a áreas, las cuales por sus características de sitios históricos y por su importancia en la conformación de la estructura urbana del Municipio, requieren una reglamentación específica.

En ambos casos, se permite la actividad residencial unifamiliar, bifamiliar y comercio vecinal que podrán desarrollarse aisladas o integradas a la vivienda y actividades tales como las de gobierno, administración de servicios públicos ó privados, educacionales, asistenciales, cultura y culto (incluyendo funerarias).

Parágrafo Primero.- Mezcla de usos. Se permitirá la ubicación de comercio vecinal y oficinas en una superficie equivalente al sesenta por ciento (60%) de la planta baja. El área restante deberá destinarse a circulación, recreación y usos propios de la vivienda.

Parágrafo Segundo.- En las zonas ART, la Dirección de Planificación Urbana deberá elaborar un Plan Especial que regirá para estas zonas, el cual contemplará especificaciones y reglamentos diversos en aspectos funcionales, de servicios y arquitectónicos. Mientras no entre en vigencia dicho Plan, las características de construcción y remodelación de las edificaciones serán fijadas por los artículos siguientes y en concordancia con el artículo 236° de la presente Ordenanza.

Parágrafo Tercero.- La zona AE deberá respetar las especificaciones establecidas en los planos N. 2 (anexo) y N.3 (anexo), así como las especificaciones siguientes:

1. La zona AE, declarada de interés Histórico, cultural y turístico según Decreto 011/96, deberá respetar y mantener la calidad de arquitectura colonial, por lo que tanto las edificaciones nuevas como las ampliaciones y remodelaciones deberán adaptarse a dicho criterio. La violación de este punto será sancionado con demolición y multa establecida entre 100 y 500 U.T., dependiendo de la gravedad del caso.
2. Las edificaciones de mas de una (01) planta, independientemente de su uso y que tengan mas de cinco (05) años sin mantenimiento, deberán ser pintadas y recuperadas por sus propietarios (as) en un lapso no mayor de seis meses a partir de la puesta en vigencia de la presente Ordenanza, así como deberán mantener en perfecto estado de mantenimiento sus instalaciones. La violación de este punto será sancionado con la multa equivalente entre 100 y 350 U.T.
3. Los terrenos baldíos deberán mantenerse limpios, cercados y sin ningún tipo de escombros, basura o afines, en su defecto se aplicará la multa equivalente entre 100 y 250 U.T.
4. No se permite la instalación de vallas y ningún otro anuncio publicitario que no cumpla las normas específicas para tal fin establecidas por la Dirección de Planificación Urbana conjuntamente con la Dirección de Administración Tributaria y Dirección General, quienes diseñaran el modelo a utilizar para los anuncios.

5. Los anuncios existentes que no cumplan con estas especificaciones deberán ser retirados dentro de un plazo de 30 días contados a partir de la publicación de la presente Ordenanza, de lo contrario, la Alcaldía se reserva el derecho a removerlos con cargo al comercio que resulte propietaria de la valla publicitaria así como la aplicación de una multa equivalente a 350 U.T.
6. Las aceras deberán estar libres de cualquier obstáculo constituido por anuncios, artículos, artefactos o vehículos propiedad de los comercios o particulares. El infractor deberá pagar una multa equivalente a 350 U.T. Toda multa, en ningún caso será inferior a la mas restrictiva aplicable según la legislación vigente.
7. La Municipalidad deberá prever los recursos para realizar las modificaciones y adaptaciones de las vías locales uno (loc-1), local dos (loc 2) y local tres (loc 3), en un lapso no mayor de tres años.

Artículo 51.- Características de desarrollo.

Zona	Den. Neta	Parcela Mínima (m2)	Fte Min (m)	Ubic Máx(%)	Const Máx (%)	Retiros mínimos			Altura mts planta	
						Fte Lat (M)	Fdo (M)			
AR-T /AE	200	250	10	60	120	0*	0	0	7	2

* En caso de no existir acera, se deberá dejar 1, 3 metros de retiro mínimo para la construcción de la misma. En esta zona se permite el reparcelamiento siempre y cuando las nuevas parcelas cumplan con la superficie mínima y el frente mínimo.

CAPITULO III

ZONAS COMERCIALES, DE SERVICIOS E INDUSTRIALES

SECCIÓN III – 1

**COMERCIO VECINAL Y SERVICIOS DE PRIMER ORDEN.
ZONA CV**

Artículo 52.- Definición. Esta zona corresponde a áreas comerciales de nivel vecinal.

Artículo 53.- Usos permitidos. Se permite el uso de comercio vecinal, el cual comprende las actividades comerciales especificadas en la lista de actividades comerciales anexas a esta Ordenanza, centros de educación básica, guardería, preescolar, ejercicio libre profesión, asistenciales sin hospitalización, recreacionales, socio culturales, de culto, vacacionales y deportivos.

Artículo 54.- Características de desarrollo. Las características de construcción se regirán por lo establecido en el siguiente cuadro:

Zona	Parcela Mínima (m2)	Fte Min (m)	Ubic Máx(%)	Const Máx (%)	Retiros mínimos			Altura mts planta	
					Fte Lat (M)	Fdo (M)			
CV	750	20	40	80	6	4	3	7	2

Artículo 55.- En las zonas CV, los propietarios (as) vecinos, por mutuo acuerdo podrán construir proyectos de conjunto, siempre que se respeten las normas establecidas para cada zona y conserven los porcentajes de ubicación y construcción.

Artículo 56.- Avisos comerciales y publicitarios. En esta zona se permitirá la instalación de avisos comerciales y publicitarios con iluminación artificial, previa aprobación del órgano Municipal competente y cumplir con lo establecido en la Ordenanza que regula esta materia.

Artículo 57.- Se permitirá la construcción de mezzaninas. Su área y altura serán computables.

**SECCIÓN III – 2
COMERCIO COMUNAL
ZONA CC - 1 y CC - 2**

Artículo 58.- Definición. Estas zonas corresponden a áreas donde se pueden realizar actividades comerciales y de servicios especializados, de alta concurrencia y ocupadores de amplios espacios, pudiendo aparecer en forma aislada o mezclada con viviendas, cuando la zonificación permita la mezcla de uso.

Artículo 59.- Usos permitidos. Se permite la instalación de actividades propias del comercio comunal, servicios complementarios y centros de educación media. (ver listado anexo 2).

Solo se permitirá la instalación de bares, restaurantes, venta de bebidas alcohólicas, y la instalación o el uso de aparatos emisores de sonido, cuando se tomen las medidas suficientes para garantizar la tranquilidad de la zona residencial, en el caso de que la zonificación permita la mezcla de usos y/o se encuentren adyacentes.

Las medidas señaladas en el párrafo anterior serán fijadas por la Dirección de Planificación Urbana y por el ente competente.

Artículo 60.- Características de desarrollo.

Zona	Parcela Mínima (m ²)	Fte Min (m)	Ubic Máx(%)	Const Máx (%)	Retiros mínimos			Altura	
					Fte Lat (M)	Fdo (M)		mts planta	
CC - 1	1000	30	40	150	6	5	3	14	4
CC-2	1000	30	40	110	6	5	3	11	3

Artículo 61.- En las zonas CC - 1 y CC - 2, los propietario o propietaria (s) vecinos (as), por mutuo acuerdo podrán construir proyectos de conjunto, siempre que se respeten las normas establecidas para esta zona y conserven los porcentajes requeridos de áreas de ubicación y construcción.

Artículo 62.- Se permitirá la construcción de mezzaninas. Su área y altura serán computables.

Artículo 63.- Avisos comerciales y publicitarios. En esta zona se permitirá la instalación de avisos comerciales y publicitarios con iluminación artificial previa consulta con el órgano

Municipal competente y cumplir con lo establecido en la Ordenanza que regula esta materia.

Artículo 64.- Las zonas CC - 2, ubicadas en la vía San Diego, podrán regirse por las variables de las zonas CC - 1, cuando la vía esté compuesta por cuatro canales.

**SECCIÓN III – 3
COMERCIO Y SERVICIO METROPOLITANO
ZONA CM /CM - E**

Artículo 65.- Definición. Las zonas CM y CM-E corresponden a áreas comerciales de servicios a nivel metropolitano y servicio comercial metropolitano especial respectivamente. Solo puede aparecer en forma aislada.

Artículo 66.- Usos permitidos. Se permite la instalación de las actividades propias de las zonas CC y el comercio metropolitano, el cual comprende las actividades especificadas en la lista de actividades comerciales anexa a esta Ordenanza.

Artículo 67.- Características de desarrollo. Las Características de desarrollo se registrarán por lo establecido en el siguiente cuadro:

Zona	Parcela Mínima (m ²)	Fte Min (m)	Ubic Máx(%)	Const Máx (%)	Retiros mínimos			Altura	
					Fte Lat (M)	Fdo (M)		mts planta	
CM/CM-E	1000	30	60	190	10	5	5	18	5

Artículo 68.- Avisos comerciales. En esta zona se permitirá la instalación de rótulos comerciales con iluminación artificial previa aprobación del órgano Municipal competente y cumplir con lo establecido en la Ordenanza que regula esta materia.

Artículo 69.- Los CM y CM-E a instalarse en la Carretera Panamericana, deberán respetar el derecho de vía establecido en el artículo 144, así como construir las vías de servicio (locales 23, 24 y 25), correspondiente al retiro de vía, de acuerdo al artículo 147.

Artículo 70.- Se permitirá la construcción de mezzaninas. Su área y altura serán computables.

Artículo 71.- Las zonas CM - E, se registrarán por las mismas variables, especificaciones y artículos que regulan las zonas CM.

Artículo 72.- Todos los comercios construidos anterior al sancionamiento de esta Ordenanza y que estén delimitados con la zonificación CM-E, aunque sean usos no conformes, deberán mejorar sus fachadas acorde a uno de los objetivos de la presente Ordenanza especificado en el artículo 7°, literal A, punto A.4, en un lapso no mayor de un (1) año contados a partir del sancionamiento de esta Ordenanza, de lo contrario la administración urbanística aplicará las sanciones establecidas en el artículo 244, parágrafo séptimo.

SECCIÓN III – 4

INDUSTRIA LIVIANA
ZONA IND

Artículo 73.- Definición. La zona IND corresponde al uso de industria liviana y de alta tecnología no contaminante.

Artículo 74.- En las zonas IND se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a los siguientes usos:

a. Los usos permitidos en las zonas CC, CM e IND de acuerdo al listado 2 anexo.

b. Industrias livianas: sin límite de empleados y obreros, siempre que no emitan al exterior de su parcela, ruido, vibraciones, polvo, olores, humo, o gases insalubres o cualquier producto contaminante del ambiente.

Artículo 75.- Toda edificación destinada a los usos contemplados en el artículo anterior deberá además cumplir con cada uno de los siguientes requerimientos:

- A. Regulación del ruido: El ruido resultante de cualquier actividad que se realice, bien sea en estructura abierta o cerrada, no debe sobrepasar en ningún punto los linderos de la parcela donde se desarrolle.
- B. Regulación de la vibración: Ninguna actividad podrá crear o causar vibraciones que sobrepasen los límites de la parcela donde se desarrolle.
- C. Regulación de polvo y humo: No se permitirá el desarrollo de actividades que emitan al exterior polvo o humo.
- D. Regulación relativa a los olores: No se permitirá el desarrollo de actividades que emitan olores que puedan ser detectados en cualquier punto fuera de los linderos de la parcela.
- E. Regulación en cuanto a la materia tóxica o nociva: No se permitirá el desarrollo de actividades que emitan a la atmósfera materias tóxicas o nocivas en estado sólido, líquido o gaseoso, incluyendo gases, vapores, polvo, humo, y basura que contenga propiedades químicas capaces de destruir o afectar la salud de las personas o dañar las propiedades.
- F. Regulación de los peligros de fuego y explosión: no se permitirá almacenar, procesar o utilizar en los procesos de elaboración de productos industriales, materiales que puedan producir incendios o explosión por combustión espontánea o cualquier otra causa.
- G. Regulación de la humedad y el calor: No se permitirá desarrollar actividades que generen calor o humedad detectable fuera de los linderos de la parcela.
- H. Regulación del turno de trabajo: En las industrias clasificadas con uso no conforme y ubicadas en

zonas residenciales, el turno de trabajo se permite tan solo en el horario diurno, no se podrá detectar ruidos de maquinas ni ningún otro factor que indique su funcionamiento, después de las 10:00 pm.

I. Inscripción en el Registro de Actividades Susceptibles de degradar el ambiente (MARN)

Artículo 76.- Características de desarrollo. Las características de construcción se registrarán por lo establecido en el siguiente cuadro:

Zona	Parcela Mínima (m2)	Fte Min (m)	Ubic Máx(%)	Const Máx (%)	Retiros mínimos			Altura mts planta	
					Fte (M)	Lat (M)	Fdo (M)	12	3
IND	800	20	40	120	8	4	4		

Parágrafo Único.- Los terrenos identificados como IND cuya área de parcela sea inferior a 800 m2 y hayan sido creados antes de 1995 podrán ser desarrollados siempre y cuando la edificación y/o el proyecto se ajuste a las variables urbanas establecidas en el presente artículo.

Se entiende por creados al momento o fecha en que se oficializó su lotificación ante el Registro Subalterno.

Artículo 77.- Toda construcción de uso industrial, deberá destinar el 20%, del área de los retiros de la parcela, para el uso de áreas verdes, con arborización y debe preverse el adecuado mantenimiento de la misma. En caso de parcelamientos industriales deberá destinarse el 10% del área bruta para algunos de los siguientes servicios: Recreacionales, deportivos, asistenciales y/o educativos.

Artículo 78.- Protección de suelos:

a. Los suelos que presentan pendientes entre 40 % y 60 % podrán ser intervenidos si se cumple con las siguientes condiciones:

- a1. Se presente estudio hidrológico y propuesta de estabilidad de taludes firmado por un profesional de la materia.
- a2. El área del movimiento de tierra no excederá el 30 % de la superficie con dichas pendientes.

b.- Los suelos con pendientes superiores al 60% no se considerarán aprovechables ni desarrollables bajo ningún concepto para desarrollos industriales.

Artículo 79.- Toda industria ubicada en el Municipio Los Salias, deberá prever un área destinada a comedor de empleados y obreros, calculada a razón del 0.5 % metros del área de construcción.

Artículo 80.- Toda industria ubicada en el Municipio Los Salias construida a partir de la aprobación de la Ordenanza de Zonificación y Ordenación Urbanística publicada el 5 de Abril de 1989, deberá respetar y adaptarse al artículo 77° de la presente Ordenanza en un lapso no mayor de un año posterior al sancionamiento de la presente Ordenanza, de lo contrario se aplicaran las sanciones establecidas en el artículo 244, párrafo séptimo.

**CAPITULO IV
ZONAS DESTINADAS A SERVICIOS PÚBLICOS Y
PRIVADOS**

**SECCIÓN IV – 1
SERVICIOS PÚBLICOS
ZONA SP/PP**

Artículo 81.- Definición. Las zonas SP, son aquellas destinadas a Servicios Públicos prestados a la comunidad por el Municipio, Estado, Nación, o empresas contratadas o concesionarias. Las zonas PP, son aquellas destinadas a Plazas Públicas están destinadas al uso exclusivo de Plazas Recreacionales.

Artículo 82.- Usos permitidos en las zonas SP

- a. Educación Pública.
- b. Asistencial público
- c. Socio - cultural y culto.
- d. Administración: Gobierno, policía, bomberos, correo, mercado, cementerio y funerarias públicas
- e. Centros de infraestructura: Estanques, estaciones de bombeo, sub-estación eléctrica, etc.
- f. Servicios viales: Terminal de transporte público, estación de servicios, estacionamiento y demás servicios públicos.

Artículo 83.- Características de desarrollo. Las edificaciones deberán cumplir las variables urbanas más favorables de las zonas adyacentes, respetando la continuidad del perfil urbano.

**SECCIÓN IV – 2
PLANTA DE TRATAMIENTO / SERVICIO ASISTENCIAL
ZONAS PT - SA.**

Artículo 84.- Las Zonas PT, son aquellas donde están ubicadas las plantas de tratamiento. En el momento que se construya el sistema de recolección de aguas servidas y las PT dejen de ser útiles, estas zonas pasaran a ser AVR.

Artículo 85.- Las zonas identificadas como SA-1 Y SA-2 son aquellas destinadas a la prestación del servicio asistencial público y privado respectivamente, cuyas características de desarrollo deberán regirse por las variables urbanas de las zonas adyacentes colindantes más favorables respetando la continuidad del perfil urbano.

**SECCIÓN IV - 3.
SERVICIOS PRIVADOS.
ZONA S - PR.**

Artículo 86.- Las zonas S - PR, son aquellas destinadas a la prestación de servicios privados tales como servicios educacionales, recreacionales, asistenciales, socio-culturales, religiosos, estacionamiento y transporte. Todos prestados por empresas privadas. Se permitirá el uso de los servicios complementarios a la prestación del servicio, tales como cafetines, comercio entre otros.

Dichas edificaciones se regirán por las siguientes características de desarrollo:

1. Si se encuentran ubicados a menos de 50 metros de una vía local identificada en el plano N. 3 se regirá por las variables de las zonas CV.
2. Si se encuentran ubicados a menos de 50 metros de una vía colectora principal identificada en el plano N. 3 se regirá por las variables de las zonas CC-1.
3. Si se encuentran ubicados a menos de 50 metros de una vía colectora secundaria identificada en el plano N. 3 se regirá por las variables de las zonas CC-2.

En su defecto, deberán respetar las variables urbanas de la zona adyacente colindante más favorable respetando la continuidad del perfil urbano.

**SECCIÓN IV - 4
SERVICIOS RELIGIOSOS
ZONA SR**

Artículo 87.- Las zonas SR, son aquellas áreas destinadas al desarrollo de actividades de culto y usos complementarios. Se permite el desarrollo de proyectos complementarios o edificaciones destinadas a actividades culturales y recreativas de carácter público.

Dichas edificaciones deberán conservar las características de alineamiento, retiros, porcentajes de ubicación, construcción y alturas de las zonas adyacentes colindantes más favorables respetando la continuidad del perfil urbano.

**SECCIÓN IV – 5
RESERVA VIAL
ZONA RV**

Artículo 88.- La zona RV está constituida por áreas previstas como ampliaciones viales o futuras vías, según el Plan Vial del PDUL (plano N° 3 de esta Ordenanza) y dispuesto en la sección VII - 1 de esta Ordenanza. Esta zona será de dominio público y su administración estará a cargo de la Alcaldía.

**SECCIÓN IV – 6
EDUCACIÓN MEDIA DIVERSIFICADA, SUPERIOR
ZONA SE - 3**

Artículo 89.- Las zonas SE - 3, son aquellas áreas destinadas al desarrollo de centros de estudios públicos o privados, técnicos, universitarios, superiores y de investigación. Solo se permiten, además de estas actividades, los usos culturales, deportivos, recreacionales, residencias estudiantiles, los servicios y usos de apoyo complementarios a la actividad educacional.

Dichas edificaciones deberán conservar las características de alineamiento, retiros, porcentajes de ubicación, construcción y alturas de las zonas adyacentes colindantes más favorables, respetando la continuidad del perfil urbano. En todo caso, deberán respetar y cumplir las normas establecidas por el Ministerio del Poder Popular Para la Educación para dicha actividad, así como cumplir con lo establecido en el artículo 242 parágrafo primero.

Parágrafo Único.- En ningún caso, el sector donde estarán ubicadas las residencias estudiantiles, podrá ser reparcelado de forma aislada ni podrá ser utilizado como vivienda

permanente ni vendido con un uso diferente al de residencias estudiantiles.

SECCIÓN IV – 7 EDUCACIÓN BÁSICA ZONA SE - 2

Artículo 90.- Las Zonas SE - 2, son aquellas áreas destinadas al desarrollo de centros de estudio públicos o privados de educación básica - diversificada y las permitidas en las SE - 1. Solo se permite además de estas actividades, los usos culturales deportivos y recreacionales, complementarios a la actividad educacional.

Dichas edificaciones deberán conservar las características de alineamiento, retiros, porcentajes de ubicación, construcción y alturas de las zonas adyacentes colindantes más favorables respetando la continuidad del perfil urbano. En todo caso, deberán respetar y cumplir las normas establecidas por el Ministerio del Poder Popular para la Educación para dicha actividad, así como cumplir con lo establecido en el artículo 242 parágrafo primero.

SECCIÓN IV – 8 EDUCACIÓN PREESCOLAR ZONA SE - 1

Artículo 91.- Las zonas SE - 1, son aquellas áreas destinadas al desarrollo de centros de estudio públicos o privados de educación preescolar y casas - cunas. Solo se permite además de estas actividades, los usos culturales deportivos y recreacionales, complementarios a la actividad educacional.

Dichas edificaciones deberán conservar las características de alineamiento, retiros, porcentajes de ubicación, construcción y alturas de las zonas adyacentes colindantes más favorables respetando la continuidad del perfil urbano. En todo caso, deberán respetar y cumplir las normas establecidas por el Ministerio del Poder Popular para la Educación para dicha actividad, así como cumplir con lo establecido en el artículo 242 parágrafo primero.

SECCIÓN IV -9 RECREACIONALES PÚBLICOS ZONA AVR

Artículo 92.- Definición. Se entiende por AVR, aquellas zonas definidas como áreas verdes recreacionales en parcelamientos y urbanizaciones.

Artículo 93.- En las zonas AVR, Área Verde Recreacional, solo se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de las instalaciones que sean directamente complementarias a la práctica de deporte, la recreación y el esparcimiento.

Artículo 94.- Las áreas zonificadas como AVR, son aquellas destinadas a parques, plazas, áreas libres, campos deportivos y afines, serán de dominio público y su administración estará a cargo de la Alcaldía, de acuerdo a lo establecido en el artículo 171, pudiendo celebrar convenios con las Asociaciones de Vecinos para que éstas asuman su conservación de acuerdo a lo establecido en el artículo 108 de La Ley Orgánica de Ordenación Urbanística. El Gobierno Municipal no podrá en ningún caso enajenarlas ni gravarlas ni cederlas en comodato.

Parágrafo Único.- Se promoverá la celebración de convenios con las asociaciones de vecinos, legalmente constituidas, siempre y cuando las mismas demuestren su idoneidad y fiabilidad para ello. Dichos convenios serán por plazos no mayores de 10 años, renovables. La alcaldía podrá cancelar el convenio si se incumpliesen las condiciones que dieron lugar al mismo.

SECCIÓN IV - 10 RECREACIONALES PRIVADOS ZONA R - PR

Artículo 95.- Las zonas R-PR son aquellas destinadas a la recreación privada donde solamente se permite la construcción, reconstrucción, o modificación de parques, clubes sociales y deportivos de carácter privado, permitiéndose la construcción de edificaciones complementarias a la actividad recreacional, tales como cafetines, baños, estacionamientos. El porcentaje de construcción y ubicación máximo de las edificaciones será de un 10 % del área neta del terreno.

Dichas edificaciones deberán conservar las características de alineamiento, retiros y alturas de las zonas adyacentes colindantes más favorables respetando la continuidad del perfil urbano.

SECCIÓN IV-11 PARQUE MUNICIPAL ZONA PM

Artículo 96.- Las zonas PM Parque Municipal, se destinara a la localización de parques de carácter publico para la actividad recreacional pasiva, deportiva, cultural, contemplativa. Sólo se permitirá la construcción o modificación de edificaciones que sean directamente complementarias de la actividad recreacional, tales como cafetines, instalaciones sanitarias, estacionamientos etc. Estas edificaciones complementarias no podrán sobrepasar una altura de una planta o cuatro (4) metros.

SECCIÓN IV-12 ÁREAS VERDES DE PROTECCIÓN ZONA AVP

Artículo 97.- Se define como Área Verde de Protección, aquellas superficies que se consideran no urbanizables por presentar las restricciones establecidas en la Ley Forestal de Suelos y Aguas y/o por presentar por lo menos uno de los puntos establecidos en el Artículo 127, literal B.

Las Áreas Verdes de Protección pueden ser de propiedad pública o privada, en éstas no se permitirá construcción, deforestación, movimiento de tierra o cualquier intervención del ambiente, salvo lo establecido en el artículo 69 de la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística.

SECCIÓN IV - 13 ÁREAS VERDES DE PROTECCIÓN ZONA AVP - 1

Artículo 98.- Se define como Áreas Verdes de Protección - 1, aquellas superficies que se consideran no urbanizables por presentar restricciones de pendientes (mayores al 60 %), y/o por haber sido definidas en los parcelamientos y urbanizaciones como áreas de protección.

Se permite actividades recreacionales de bajo impacto ecológico.

Las zonas AVP - 1, pueden ser de propiedad pública o privada, en ningún caso se permitirá construcción, deforestación, movimiento de tierra ó cualquier intervención del ambiente.

**SECCIÓN IV-14
FRANJA PROTECTORA DE
INSTALACIONES DE ALTA PELIGROSIDAD
ZONA FPI**

Artículo 99.- Las zonas FPI corresponden a franjas de protección de Instalaciones ó servicios en general considerados como estratégicos ó de alta peligrosidad, las cuales se definen por un retiro mínimo de 30 mts. de ancho (15 mts. a ambos lados del eje de la instalación.)

Parágrafo Primero.- En las zonas FPI está prohibida todo tipo de construcción a excepción de las requeridas para el mantenimiento y funcionamiento de las instalaciones. En caso que la franja de protección afectara parcialmente una propiedad privada, para efectos del cálculo del Área Bruta, el área que ocupa la franja de protección se considerará aprovechable pero no desarrollable.

Parágrafo Segundo.- Todo servicio considerado de alta peligrosidad que se construya posterior al sancionamiento de la presente Ordenanza, deberá disponer de un retiro mínimo de 15 mts. de ancho a ambos lados del eje de la instalación o en su defecto, por el retiro que fijará la empresa prestadora del servicio en función al grado de peligrosidad de la instalación.

**SECCIÓN IV - 15
ZONAS AGRÍCOLAS
ZONA AGR**

Artículo 100.- Definición. Las zonas agrícolas son aquellas en las cuales se desarrolla el cultivo vegetal.

Artículo 101.- Usos permitidos. Se permite el uso residencial, cultivo de hortalizas, flores, cítricos y cualquier especie vegetal. En ningún caso se permitirá la cría animal, a excepción de las caballerizas, siempre y cuando se respeten las normas sanitarias, en caso contrario su uso será eliminado por la autoridad competente.

Artículo 102.- Mezcla de uso. La mezcla de uso se permitirá exclusivamente con la actividad residencial en su variante unifamiliar aislada, con una densidad neta de 25 hab/ha. Las características de desarrollo de la actividad residencial, se regirán por las establecidas en las zonas U1 - 1.

**CAPITULO V
ÁREAS DE APOYO AL TURISMO
SECCIÓN V - 1
ZONA T - 1 / T - 2**

Artículo 103.- Definición. Se define como Área de Apoyo al Turismo, aquellas superficies que se consideran con un potencial turístico.

Artículo 104.- Usos permitidos. Se permite el uso recreacional - turístico comercial especificado en la lista de actividades anexa a esta Ordenanza.

Artículo 105.- Características de desarrollo. Las características de desarrollo se regirán por las establecidas a las zonas CC - 2.

Artículo 106.- Protección de suelos:

- a. Los suelos que presenten pendientes entre 40% y 60% podrán ser intervenidos si cumple con las siguientes condiciones:
 - a1. Se presente estudio hidrológico y propuesta de estabilidad de taludes firmado por un profesional de la materia.
 - a2. El área del movimiento de tierra no excederá el 30 % de la superficie con dichas pendientes.
- b. Los suelos con pendientes superiores al 60% no se considerarán aprovechables ni desarrollables para desarrollos de infraestructura, solo se podrá utilizar con fines recreacionales.

Artículo 107.- Las zonas T - 1 y T - 2, son de propiedad pública y privada respectivamente. Aquellas del dominio público, se regirán según el artículo 342 de la presente Ordenanza.

**CAPÍTULO VI
ÁREAS DE OFERTAS (AO) Y NUEVOS DESARROLLOS**

**SECCIÓN VI-1
DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 108.- Definición. Área de Oferta es aquella área global de terreno en la cual predominan las áreas de suelo no urbanizado, o suelo urbanizado en forma insuficiente, para el momento de su puesta en vigencia. Las áreas de oferta están constituidas en su mayoría por lotes. Pueden incluir suelos urbanizables y suelos no urbanizables ó protegidos.

Artículo 109.- Toda proposición de desarrollo en las zonas AO, deberá ser sometida a consulta preliminar ante la Alcaldía, a los fines de establecer la calificación del terreno como parcela o lote y dar a conocer las variables urbanas correspondientes.

Parágrafo Primero.- Todo fraccionamiento de terreno, bien sea en lotes o parcelas, será considerado como una actuación urbanística y por tanto deberá acatar lo establecido en la presente Ordenanza de acuerdo a los artículos 52 y 53 de la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística.

Parágrafo Segundo.- Cualquier integración o fraccionamiento de terrenos bien sea en lotes mayores, menores ó parcelas, deberá contar con la autorización de la Autoridad Urbanística de la Alcaldía antes de la protocolización ante el Registro Subalterno.

Artículo 110.- Cuando se desee efectuar un parcelamiento o lotificación (con lotes mayores de 5.000 m² según el artículo 130) en un área de oferta, deberá indicarse de manera

expresa, en los planos que integren el proyecto, la zonificación correspondiente a cada parcela o lote según lo establecido en el artículo 119 y previendo espacios para equipamiento de acuerdo a las normas de equipamiento urbano establecidos en la Sección VII - 3. Cuando ya exista un parcelamiento o lotificación en un área de oferta, esta podrá ser objeto de zonificación detallada mediante plano de zonificación que deberá ser aprobado por la Autoridad Urbanística de la Alcaldía, para que pase a constituir un complemento de esta ordenanza. Para ambos casos deberá utilizarse la misma nomenclatura de esta Ordenanza.

Artículo 111.- Todo nuevo desarrollo se regirá por las siguientes condiciones:

1. No se permite el relleno de los cursos de agua existentes en el sector, a menos que se efectúe un embaulamiento debidamente autorizado por el Ministerio del Ambiente y los Recursos Naturales según sus normas y reglamentos y de acuerdo a las condiciones especificadas en el artículo 48 del Reglamento de la Ley Forestal de Suelos y Aguas.
2. Las proposiciones de desarrollos se ubicarán sobre el suelo aprovechable con pendientes naturales hasta el cuarenta por ciento (40%) que no corresponda a zonas de vegetación alta, a franjas protectoras de cursos de agua, a derechos de vía, ni a áreas de protección. Podrán permitirse desarrollos sobre el suelo aprovechable con pendientes naturales entre cuarenta por ciento (40%) y sesenta por ciento (60%), siempre y cuando el interesado (a) presente estudio geotécnico e hidrológico del sector que prevea acciones para preservar los taludes.
3. No podrán ser utilizadas como áreas desarrollables las márgenes de los cursos de agua permanentes debido a que son áreas verdes de protección, de acuerdo al artículo 17° de la Ley Forestal de Suelos y Aguas. De autorizarse un embaulamiento o canalización por parte del Ministerio del Poder Popular para el Ambiente, esas áreas sólo podrán ser utilizados como área libre dentro de las parcelas y como áreas de servicios, recreacionales o área verde en las urbanizaciones.

Artículo 112.- Para el cálculo de la cantidad máxima de población admisible en las zonas AO se utilizará la densidad bruta establecida según la zonificación que le corresponda y se aplicará solo sobre la superficie aprovechable. Una vez obtenida la población máxima se efectuarán los cálculos de superficie para equipamiento (servicios) y para vialidad según lo establecido en el artículo 117. Para el cálculo de viviendas se aplicará lo establecido en el artículo siguiente.

Artículo 113.- A los efectos de aplicar la densidad neta o bruta sobre cualquier área desarrollada o de nuevos desarrollos, se utilizará un coeficiente de 5.0 personas por vivienda en residencias unifamiliares y de 4.0 personas por vivienda en residencias multifamiliares.

Parágrafo Primero.- Se entiende por vivienda unifamiliar aquella edificación que albergará un núcleo familiar. Se considerará que existe más de una vivienda en aquellos casos donde se evidencia la existencia de dos (2) o más núcleos familiares a través de:

1. Entradas independientes
2. Acometidas de instalaciones de servicios independientes
3. Que la planta independiente presente ambientes claramente definidos para albergar otro núcleo familiar

En caso de evidenciarse la presencia de mas de un núcleo familiar en un sector donde sólo se permite una vivienda, se entenderá violada la variable "densidad", lo que permitirá a la autoridad urbanística local negar la Constancia de Cumplimiento de Variables Urbanas Fundamentales hasta tanto el proyecto se adapte a la Variables Urbanas establecidas para la zonificación correspondiente.

Artículo 114.- Todo proyecto que se localice en áreas zonificadas como Área de Oferta, debe estar sujeto a la creación de una red vial interna diseñada en base a la estimación de la demanda de transporte futura, generada por la población que se establezca en el sitio conforme a las normas viales establecidas en el capítulo VII de esta Ordenanza. También se deberán construir de acuerdo a las normas técnicas incluyendo los elementos complementarios como son aceras y drenajes. Si se trata de promotores (as) particulares, éstos deberán prever accesos viales desde sus conjuntos con el resto del Municipio de acuerdo a lo establecido en el plano N° 3 de esta Ordenanza, debiendo construir o mejorar las vías que cumplirán con esta función, lo cual es condición para la aprobación de los respectivos proyectos junto con el cumplimiento de las demás exigencias planteadas.

SECCIÓN VI-2

ÁREAS DE OFERTAS AO SUB SECCIÓN VI - 2 A ÁREAS DE OFERTA RESIDENCIAL

Artículo 115.- Usos Permitidos. En las áreas de oferta se permiten el uso residencial unifamiliar y multifamiliar, con sus servicios complementarios, rigiéndose conforme al parágrafo quinto del artículo 117.

Artículo 116.- La población de un Área de Oferta es la resultante del producto de la densidad bruta establecida en esta Sección por el área bruta (artículo 135 y en concordancia con el artículo 199).

Artículo 117.- Las Densidades Brutas que corresponden a las Zonas AO y las áreas destinadas a vialidad y servicios complementarios son las siguientes:

ZONA	Densidad. Bruta Máxima: hab/has	Área Mínima Vialidad	Área Mínima Servicios Públicos	Área Máx. Com. y Serv Privados M2/hab
AOU-1	25	10 % del AB	11.5 m2/hab	2.5
AOU-2	40	12 % del AB	11.5 m2/hab	2.5
AOU-3	60	14 % del AB	11.5 m2/hab	2.5
AOU-4	75	16 % del AB	11.5 m2/hab	2.5
AOU-5	90	18 % del AB	11.5 m2/hab	2.5
AOM- 6	105	20% del AB	11.5 m2/hab	2.5
AOM-7	135	22 % del AB	11.5 m2/hab	2.5

Parágrafo Primero.- Las densidades brutas establecidas en el cuadro anterior, solo se aplicaran cuando corresponda a un proyecto de urbanización ó parcelamiento en lotes mayores de 5.000 m2, en cuyo caso, se deberá respetar las superficies mínimas establecidas en el siguiente cuadro: (se añade ejemplo correspondiente al área requerida para servicios y vialidad calculado en base a una hectárea).

ejemplo para una (01) hectárea si corresponde a un proyecto de parcelamiento ó urbanismo						
ZONA	D. Bruta	N. Hab.	N. viv.	Vialidad	Servicio	Área Neta
AOU-1	25	25	5	1000	287.5	8712.5
AOU-2	40	40	8	1200	460	8340
AOU-3	60	60	12	1400	690	7910
AOU-4	75	75	15	1600	862.5	7537.5
AOU-5	90	90	18	1800	1035	7165
AOM- 6	105	105	26	2000	1207.5	6792.5
AOM-7	135	135	34	2200	1552.5	6247.5

Parágrafo Segundo.- Cuando el proyecto no corresponda a un urbanismo y la superficie del terreno sea menor de 5.000 m2 siendo éste (el lote) constituido, aprobado y registrado ANTERIOR al sancionamiento de la presente Ordenanza, las variables urbanas a cumplir son las que correspondan a la zonificación equivalente establecidas en el siguiente cuadro:

Zonificación según plano	Zonificación Equivalente:
AOU-1	U1-2
AOU-2	U1-3
AOU-3	U1-7
AOU-4	U1-8
AOU-5	U2-1
AOM- 6	M1
AOM-7	M2

Quando el proyecto no corresponda a un urbanismo y la superficie del terreno sea menor de 5.000 m2 siendo éste (el lote) constituido, aprobado y registrado POSTERIOR del sancionamiento de la presente Ordenanza, las variables urbanas a cumplir son las que correspondan a la zonificación equivalente establecidas en el siguiente cuadro:

Zonificación según plano	Zonificación Equivalente:
AOU-1	U1-1
AOU-2	U1-1
AOU-3	U1-2
AOU-4	U1-2
AOU-5	U1-3
AOM- 6	U1-3
AOM-7	U1-6

Parágrafo Tercero.- En las áreas de oferta identificadas como AOU, se permite solo el uso residencial unifamiliar y sus servicios complementarios, de acuerdo al parágrafo quinto de este artículo. Aquellas áreas de oferta identificadas como AOM, se permitirá el uso residencial unifamiliar y multifamiliar con servicios complementarios, igualmente cumpliendo con lo establecido en el parágrafo quinto de este artículo.

Parágrafo Cuarto.- Las disposiciones sobre vialidad se establecen en el capítulo VII de este Título.

Parágrafo Quinto.- Se entiende por servicio complementarios a todas aquellas actividades que son necesarias para complementar la actividad residencial como son el comercio, servicio asistencial, educacional, recreacional, cultural y religioso que le correspondería según el déficit del sector. La actividad comercial se registrá de la siguiente manera:

1. Comercio vecinal y servicios primarios en terrenos adyacentes (ubicados a menos de 50 metros) a una vía local establecida en el Plano N° 3.
2. CC-1 sólo en terrenos adyacentes (ubicados a menos de 50 metros) a vías colectoras principales, establecidas en el Plano N° 3.
3. CC-2 sólo en terrenos adyacentes (ubicados a menos de 50 metros) a vías colectoras secundarias establecidas en el Plano N°3.

Parágrafo Sexto.- Los lotes de terreno localizados dentro de Áreas de Ofertas, pertenecientes a un proyecto de parcelamiento ó urbanismo, podrán ser desarrollados mediante la aplicación de densidades puntuales variables, siempre y cuando se respete la densidad bruta máxima fijada en cada caso.

Parágrafo Séptimo.- Los usos a asignar a las áreas destinadas a equipamientos se registrán por lo dispuesto en la Sección VII - 3 de este Título.

Artículo 118.- No se permite la lotificación en ninguna parte del municipio, a menos que los lotes resultantes sean superiores a 5.000 m2 y esté en concordancia con lo establecido en el artículo 130 de esta Ordenanza.

Artículo 119.- Las Áreas de Oferta deben cumplir con las siguientes características de desarrollo:

- A. Deberán respetar la no intervención del ambiente y de los suelos protegidos identificados en el artículo 127 numeral b.
- B. Deberá respetar el número máximo de vivienda, calculado en base a la población máxima admisible por vivienda (5 hab/viv si son unifamiliares y 4 hab/viv si son multifamiliares).
- C. La población máxima admisible se calculará multiplicando la densidad bruta establecida por la ordenanza al terreno por la superficie aprovechable (área bruta) calculada en hectáreas.
- D. Deberá contar con áreas para equipamiento (ver sección VII - 3 de este Título).
- E. La red vial se diseñará en función de lo establecido en la sección VII - 1 de este Título.

F. La distribución de las parcelas producto de un urbanismo y su zonificación, las propondrá libremente el promotor, siempre y cuando establezca una zonificación con zonas similares a las establecidas en los capítulos II, III, IV, y V de este Título.

SUB-SECCIÓN VI - 2 B
ÁREAS DE OFERTA CON RESTRICCIONES
ZONA AO - P

Artículo 120. Definición. Se define como AO - P, aquellas Áreas de Oferta que presentan restricciones con pendientes superiores al 60 %.

Artículo 121. Usos permitidos. Se permite el uso residencial unifamiliar aislado y el uso recreacional, con una densidad neta de 15 hab/has en un área bruta mínima de 3.300m2 la cual incluye pendientes mayores al 60%.

Parágrafo Único.- Mezcla de uso: Se permitirá la construcción de cabañas y posadas con sus servicios de apoyo siempre y cuando se respeten los porcentajes de construcción, ubicación, retiros, alturas, parcela mínima y frente mínimo establecidos en el artículo 122.

Artículo 122.- Características de desarrollo. Las características de desarrollo se ajustará a lo establecido en el siguiente cuadro:

Zona	Den. hab/has	Área Mínima (m2)	Fte Min (m)	Ubic Máx(%)	Const Máx (%)	Retiros mínimos			Altura mts planta	
						Fte Lat (M)	Fdo (M)	Fdo (M)		
AO-P	15	3300	50	10	10	6	6	4	6	2

Artículo 123.- Aquellas zonas AO - P con medidas inferiores a 3300 m2 se consideraran como AVP - 1, a efectos del cálculo del área bruta aprovechable, por lo que estará prohibido su intervención física y ambiental.

Parágrafo Primero.- Cuando un terreno esté parcialmente zonificado como AO-P pero con un área inferior a 3300 m2 y ubicado en un lote con varias zonificaciones cuyo desarrollo está igualmente limitado por las insuficiencia en el área bruta desarrollable, éste podrá desarrollarse como AO-P, si la sumatoria del área bruta aprovechable correspondiente a las áreas con otras zonificaciones y la de la zona AO-P, cumple con el área mínima exigida en el artículo 122. En ningún caso, el área zonificada como AO-P podrá ser sumada a un área bruta aprovechable para desarrollarse con variables diferentes a las correspondientes a las zonas AO-P.

Artículo 124.- Queda expresamente prohibido la intervención del ambiente o suelo por lo que cualquier construcción que se ajuste al Artículo 122 deberá adaptarse a la topografía original.

SECCIÓN VI-3
DEFINICIONES GENERALES SOBRE URBANIZAR,
LOTIFICAR, PARCELAR, ÁREA BRUTA, ÁREA NETA

Artículo 125.- Urbanizar ó parcelar: Se entiende por urbanizar ó parcelar al proceso de acondicionamiento de un terreno que

permitan su incorporación al área urbana desarrollada, mediante la previsión de vías, dotación de servicios públicos tales como agua, electricidad, drenajes, aguas servidas, gas y teléfono y otros servicios comunales de acuerdo a los índices establecidos en las disposiciones nacionales y en el capítulo VII de este Título.

Se entenderá como PARCELAMIENTO o URBANIZACION a un grupo de parcelas producto de una parcelación ó urbanismo.

Artículo 126.- Suelo Urbanizado. Se entiende por suelo urbanizado a los terrenos ubicados dentro de un área, ocupados o no por edificaciones y a los cuales los organismos competentes han asignado un uso para actividades y que cuentan con acceso vial y demás servicios descritos en el artículo anterior.

Artículo 127.- Suelo no Urbanizado. Se entiende por suelo no urbanizado a los terrenos ubicados en áreas que no han sufrido el proceso de urbanización descrito en el artículo 125 de esta Ordenanza, o que no poseen los servicios requeridos en grado suficiente de acuerdo a las normas nacionales y locales vigentes.

El suelo no urbanizado está conformado por dos tipos de terrenos: suelo urbanizable y suelo no urbanizable.

a. El suelo urbanizable o aprovechable, conformado por aquellos terrenos no urbanizados de un área urbana, que no presenten ninguna de las limitantes enunciadas en el punto b de este Artículo.

b. El suelo no urbanizable o suelo protegido está constituido por terrenos que, ubicados dentro de cualquier lote y/o parcela, no se consideran susceptibles de una intervención con fines urbanísticos por presentar una o varias de las siguientes restricciones:

- b1.** Pendientes topográficas mayores del 60%. (a excepción de las clasificadas como AO-P)
- b2.** Valores forestales paisajísticos o visuales.
- b3.** Reservorios de fauna, flora o con alta fragilidad ecológica e impacto ambiental sobre el sistema natural adyacente.
- b4.** Los que por razones técnicas sanitarias no sean aptos para desarrollos urbanos.
- b5.** Los afectados al aplicar la Ley Forestal de Suelos y Aguas.
- b6.** Los Parques Nacionales y Zonas Protectoras, las cuales continuarán rigiéndose por sus respectivos regímenes legales.
- b7.** Cuando se encuentran en las márgenes de los cursos de agua primarios o secundarios, a menos que se realicen las obras de canalización o embalsamiento correspondientes, integradas al Plan de drenajes del sector, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 111 de esta Ordenanza, pudiendo ser utilizada como área aprovechable pero no desarrollable.
- b8.** Cuando constituya una unidad topográfica de taludes o micro - cuencas comprometidas en el abastecimiento de agua del Embalse La Mariposa y otras micro cuencas.
- b9.** Cuando estén comprendidos dentro de derechos de vías de los sistemas viales expresos.

b10. Cuando estén dentro de áreas de protección de instalación ó servicio en general consideradas estratégicas o de alta peligrosidad.

b.11 Cuando sean terrenos considerados de alta inestabilidad por sus condiciones geológicas, de acuerdo a estudios geotécnicos que apruebe la Autoridad Urbanística de la Alcaldía.

Artículo 128.- Para cualquier desarrollo y/ó construcción, se deberá además:

1. Respetar lo establecido en el artículo 17 de la Ley Forestal de Suelos y Aguas.
2. Respetar un margen de protección de mínimo 15 metros desde el eje de la instalación o servicio considerado como estratégico o de alta peligrosidad en concordancia con la legislación vigente.

Parágrafo Primero.- Estos márgenes de protección se consideraran zonas AVP.

Parágrafo Segundo.- Se prohíbe la construcción sobre embaulamiento de quebrada, por lo que deberán respetar la margen de protección establecida en este artículo.

Parágrafo Tercero.- El mantenimiento de los tramos embaulados en propiedad privada, será exclusivo de los propietario (a)s.

Artículo 129.- Nuevo Desarrollo. Se entiende por un nuevo desarrollo al proceso de urbanización de un área delimitada de terreno mayor de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) carente de servicios de red en general (cloacas, electricidad, acueducto etc.) que constituye un área global según el artículo 134 de la presente Ordenanza.

Artículo 130.- Lotificación. Se entiende por lotificación al proceso de dividir o subdividir un terreno no urbanizado en dos (2) o más lotes. No se permite la lotificación en el Municipio Los Salias a menos que las unidades resultantes sean "Lotes Mayores" (ver artículo siguiente) y se efectúe en zonas AO. Toda lotificación deberá llevar la aprobación de la Autoridad Urbanística de la Alcaldía cuando se presente a la Oficina Subalterna de Registro.

Artículo 131.- Lote: Se entiende por lote a un área delimitada de terreno carente de servicios o provista de ellos en grado insuficiente de acuerdo a las normas vigentes. Forma parte del área global por lo que puede incluir suelo urbanizable y suelo protegido. Los lotes se clasifican en dos tipos según su tamaño:

1. Lote Mayor: Aquellos cuya superficie es superior a 5.000 m². Generalmente no están urbanizados y se encuentran en zonas AO.
2. Lote Menor: Aquellos con superficies menores o iguales a 5.000 m² y generalmente no se ubican en zonas urbanizadas.

Parágrafo Primero.- Todo lote mayor a ser urbanizado debe prever las áreas para la localización de los equipamientos correspondientes, según lo dispuesto en el capítulo VII de esta Ordenanza. Estas áreas deberán ser cedidas a la

Municipalidad en documento notariado y registrado, antes de iniciarse la obra, según el artículo 172 de esta Ordenanza.

Artículo 132.- Reparcelamiento: Se entiende por Reparcelamiento ó reparcelación al proceso de dividir o subdividir un terreno urbanizado en 2 o más parcelas. No podrán llevarse a cabo procesos de reparcelación en áreas no urbanizadas ni en áreas no urbanizables. Sólo podrán reparcelarse: lotes, cuando se haya realizado el proceso de urbanización correspondiente y parcelas en áreas urbanizadas cuando la Ordenanza de Zonificación lo permita. En ambos casos, las parcelas resultantes deberán reunir las características mencionadas en el artículo 133.

Artículo 133.- Parcela. Se entiende por parcela a un área delimitada de terreno menor de 5.000 m², producto del proceso de urbanismo y parcelación y cuenta con los servicios de vialidad, acueducto, cloacas, drenajes y electricidad. Forma parte del suelo urbanizado y puede ser utilizado totalmente para el uso que le ha sido asignado por la Zonificación correspondiente. El 70 % de su superficie deberá tener pendientes naturales inferiores al 60%.

Para la enajenación de una parcela producto de una parcelación ó reparcelamiento, deberá solicitarse la aprobación de la Autoridad Urbanística de la Alcaldía antes de protocolizarse en el Registro Público.

Parágrafo Primero.- En el caso de terrenos que formen parte del suelo urbanizado, y cuya extensión total no llene los requisitos totales de pendientes para cumplir con la definición de parcela contenida en esta Ordenanza, el porcentaje de construcción, ubicación y densidad se aplicará al área bruta aprovechable del total del terreno, definida en el artículo 135° de esta Ordenanza.

Parágrafo Segundo.- A los efectos de la aplicación de densidades netas establecidas en esta Ordenanza, ellas serán aplicables a terrenos que cumplan con los requisitos establecidos en este artículo calificados como parcelas. En el caso de terrenos en zonas urbanizadas que no cumplan con los requisitos de pendientes para ser calificados como parcela, a estos debe aplicársele las densidades netas a las áreas brutas aprovechables de cada terreno. En el caso de lotes y nuevos desarrollos, las densidades netas se aplicaran al área neta desarrollable en cada uno de ellos considerando el siguiente cuadro:

Densidad Neta (hab/Ha)	Densidad Bruta (hab/Ha)
25	20
30	25
50	40
55	45
60	50
70	55
80	60
100	75

Densidad Neta (hab/Ha)	Densidad Bruta (hab/Ha)
125	90
135	100
150	105
200	130

Parágrafo Tercero.- En el caso de áreas menores o iguales a 5.000 m² que se encuentren ubicadas en áreas no urbanizadas se considerarán parcelas si en su entorno se han desarrollado los servicios mínimos exigidos en este artículo y podrán disfrutar del uso y la densidad asignada en artículo 117 Parágrafo cinco.

La existencia de los servicios se deberá comprobar mediante Certificados de Factibilidad de Servicio emanados de los organismos competentes.

Parágrafo Cuarto.- A partir de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza toda propuesta de parcelamiento debe prever que la totalidad de las parcelas cumplan con las características de parcelas definidas en el artículo 133.

Parágrafo Quinto.- En caso de integración de parcelas cuya superficie resultante sea mayor de 5000 m², se seguirá considerando como parcela a los efectos de aplicación de Variables Urbanas.

Artículo 134.- Área Global. Se entiende por área global de un terreno, el área total del mismo, incluyendo suelo urbanizable y suelo no urbanizable.

Artículo 135.- Área Bruta Aprovechable o Urbanizable. Se entiende por área bruta aprovechable de un terreno a la resultante de restar del área global, el área no urbanizable o suelo protegido definido en el artículo 127.

Artículo 136.- Área Neta Desarrollable. Se entiende por área neta desarrollable de un terreno al área resultante de restar al área bruta aprovechable las áreas destinadas a vialidad y demás servicios comunales necesarios.

Artículo 137.- Área Neta Residencial. Se entiende por área neta residencial de un terreno al área neta desarrollable del mismo, dedicada exclusivamente al uso residencial.

Artículo 138.- Se entiende por área neta no residencial de un terreno, al área neta desarrollable del mismo, dedicada exclusivamente a usos no residenciales.

CAPÍTULO VII DISPOSICIONES RELATIVAS A LA DOTACIÓN DE VIALIDAD, REDES Y EQUIPAMIENTO

SECCIÓN VII-1 DISPOSICIONES SOBRE LA VIALIDAD

Artículo 139.- Toda construcción del sistema vial del Municipio deberá atenerse a los requisitos y normas mínimas que se establecen en la presente Ordenanza, a la Propuesta Vial (plano N° 3 de esta Ordenanza) y contar con la aprobación de las autoridades Municipales, previo cumplimiento de los requisitos exigidos por el Ministerio del Poder Popular para Obras Públicas y Vivienda y otros Organismos Nacionales competentes. Las características generales de diseño geométrico de las vías, se indican en los planos de vialidad que se anexan a esta Ordenanza (anexo 3).

Artículo 140.- Cuando un particular proceda a edificar en una parcela o lote que no cuente con acera, estará en la obligación de construirla de acuerdo a la característica que le corresponda por la categoría de la vía.

Artículo 141.- Se define como “derecho de vía” al espacio señalado en los planos de vialidad, necesario para acomodar todos los elementos que componen la vía urbana, tales como: aceras, boulevares, canales de circulación vehicular, sobreancho, brocales, separadores, islas, hombrillos, estacionamientos, barandas, defensas, vías de servicios, parada de autobuses, rampas, muros, taludes y franjas laterales de protección, así como las áreas que se establezcan como reserva para futuras ampliaciones.

Artículo 142.- Toda nueva construcción deberá respetar los derechos de vía establecidos en los planos de vialidad de esta Ordenanza (Anexo 3). Los retiros de construcción establecidos en cada zona, deberán ser medidos a partir de la línea que establece el derecho de vía que corresponde a la vialidad adyacente, salvo lo establecido en el Numeral 2 del Artículo 152 de la presente Ordenanza.

Artículo 143.- La red del Municipio Los Salias se clasifica y se estructura en base a los siguientes sistemas viales:

- A. Sistema vialidad suburbana.
- B. Sistema vialidad urbana.
 1. Sistema arterial.
 2. Sistema colector principal.
 3. Sistema colector secundario.
 4. Sistema local principal.

Artículo 144.- El sistema vialidad suburbana. El sistema de vialidad suburbana comprende la Carretera La Mariposa - Cortada del Guayabo y la Carretera Panamericana, entre el Km. 7, 7 y el Km. 14, 4, las cuales no podrán tener una resistencia menor de 28 toneladas.

Las características geométricas son las siguientes:

A. Derecho de vía: El derecho de vía de la Carretera La Mariposa - Cortada del Guayabo, es de 30 mts, medidos quince metros (15 mts) a cada lado del eje de la carretera actual. El derecho de vía de la Carretera Panamericana es de sesenta (60) metros en total, medidos treinta (30) metros a cada lado del eje de la carretera actual.

EJES VIALES PRINCIPALES EN LA RED VIAL SUBURBANA DERECHO DE VIA

NOMENCLADOR	TIPO DE VIA	ANCHO DEL DERECHO DE VIA mts (a partir del eje de la vía actual.)
Carretera La Mariposa - Cortada del Guayabo.	Carretera Local. Edo Miranda. Vía inter regional.	15 mts.
Vía Panamericana.	(Km. 7, 7 - Km. 14, 4) vía expresa.	30 mts *

- Ver sección transversal anexo 3

- B. Accesos:** Los accesos a la propiedad colindante sólo se permitirán cuando las condiciones existentes lo exijan y estarán sometidos a un riguroso control de entradas y salidas, de acuerdo a lo establecido en el artículo 231 numeral "J" de esta Ordenanza.
- C. Intersecciones:** Las intersecciones podrán ser a nivel, o desnivel convenientemente diseñadas para la canalización de los movimientos vehiculares y solamente se dispondrán con el sistema principal o colector.
- D. Paradas de Autobuses:** Solo se permitirá la ubicación de paradas para la carga y descarga de pasajeros en este sistema en bahías diseñadas para tal fin.
- E. Retiro de Construcción:** Las construcciones deberán guardar el retiro de construcción que establezca la presente Ordenanza y será medido a partir del borde del derecho de vía.
- F. Estacionamiento:** Sólo se permitirá estacionar en las bahías diseñadas para tal fin y excepcionalmente en los hombrillos por emergencias o desperfectos mecánicos.
- G. Circulación Peatonal:** No se permitirán cruces peatonales en este sistema a nivel, sino por pasarelas.
- H. No se permite ningún tipo de obstáculos en la vía.**

Artículo 145.- Sistema Arterial. El sistema arterial o principal comprende la Vía Panamericana (Km. 14, 4 - 16, 5) denominada en los planos de esta Ordenanza como Arterial Uno (1), la cual no podrá tener una resistencia menor de 28 toneladas.

Las características geométricas son las siguientes:

- A. Derecho de Vía:** El derecho de vía Arterial Uno (1) es de sesenta (60) metros en total, medidos treinta (30) metros a cada lado del eje de la carretera actual.

**EJES VIALES PRINCIPALES EN LA RED VIAL ARTERIAL
DERECHO DE VIA**

NOMENCLADOR	TIPO DE VIA	ANCHO DEL DERECHO DE VÍA mts (a partir del eje de la vía actual.)
ART - 1.	Panamericana Km. 14,4 - Km. 16.5) vía expresa.	30 mts. *

* Ver sección transversal anexo 3

- B. Accesos:** Se regirán por lo establecido en el artículo 144 literal B.
- C. Intersecciones:** Se regirán por lo establecido en el artículo 144 literal C.
- D. Paradas de Autobuses:** Se regirán por lo establecido en el artículo 144 literal D.
- E. Retiro de Construcción:** Se regirán por lo establecido en el artículo 144 literal E.
- F. Estacionamiento:** Se regirán por lo establecido en el artículo 144 literal F.
- G. Circulación Peatonal:** Se regirá por lo establecido en el artículo 144 literal G.
- H. No se permite ningún tipo de obstáculos en la vía**

Artículo 146.- Sistema Colector: Las vías que integran el sistema colector principal y secundario se muestran en el plano de Propuesta Vial (N° 3 de esta Ordenanza) y está integrado por las siguientes vías, las cuales no podrán tener una resistencia menor de 10 toneladas.

Colectora principal 1:	Av. Francisco Los Salias (Redoma Don Blas – Redoma Rosalito).
Colectora principal 1A:	Av. Francisco Los Salias (Rosalito-Casco)
Colectora principal 2:	Vía San Antonio - San Diego
Colectora principal 3:	Vía La Mariposa - Potrerito - San Antonio (Casco).
Colectora secundaria 4:	Vía La Mariposa, Colinas de La Mariposa - El Cují - Figueroa.
Colectora secundaria 5:	Vía variante Pacheco La Mariposa
Colectora secundaria 6:	Vía interconexión Av. Francisco Los Salias - Sector El Sitio (por el sector San Juan)
Colectora secundaria 6A:	Vía interconexión Av. Francisco Los Salias-Santa Anita-El Sitio
Colectora secundaria 7:	Vía Av. Francisco Los Salias - Casco - El Limón - Catarrana.
Colectora secundaria 8:	Vía El Picacho - El Faro - El Cují
Colectora secundaria 8A:	Vía Paseo Los Burros
Colectora secundaria 8B:	Vía enlace sector El Sitio - El Picacho - El Faro
Colectora secundaria 8C:	Vía Av. Venezuela de la Urb. El Picacho
Colectora secundaria 9:	Vía interconexión Casco - El Amarillo, prolongación sureste con la vía cortada del Guayabo.

Los requisitos mínimos de las características geométricas de la vialidad colectoras son los siguientes:

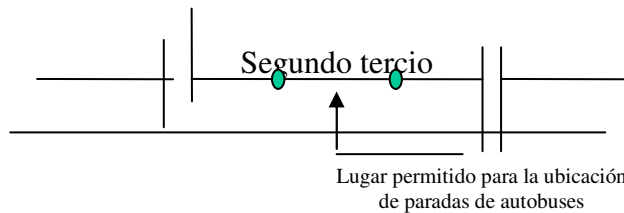
- A. Derecho de Vía:** Es igual al ancho de sección transversal propuesta en el Anexo N° 3, medidos a partir del eje de la vía actual, según la nomenclatura correspondiente.

B. EJES VIALES PRINCIPALES EN LA RED VIAL COLECTORA DERECHO DE VIA

NOMENCLADOR	TIPO DE VIA	ANCHO DEL DERECHO DE VÍA mts (a partir del eje de la vía actual.)
COL PPAL - 1.	Avenida principal.	10,0 mts.
COL PPAL - 1A	Avenida principal.	5,0 mts.
COL PPAL - 2.	Vía intervecinal.	8, 2 mts. *
COL PPAL - 3.	Vía intervecinal.	8, 2 mts. *
COL 4	Vía intervecinal.	7, 2 mts. *
COL 5.	Vía alterna / variante.	7, 2 mts. *
COL 6.	Vía variante intervecinal.	7, 8 mts. *
COL 6A	vía Intervecinal	5,1 mts. *
COL 7.	Vía intervecinal	7, 2 mts. *
COL 7 (tramo V0 - V12)	Vía Intervecinal	5, 9 mts. *
COL 7 (tramo V12 - conexión El Limón)	Vía Intervecinal	5, 1 mts. *
COL 7 (Tramo V3-V0)	Vía Intervecinal	4,75 mts. *
COL 8.	Vía intervecinal.	7, 2 mts. *
COL 8A.	Vía intervecinal.	7, 2 mts. *
COL 8B.	Vía intervecinal.	7, 2 mts. *
COL 8C.	Variante intervecinal.	7, 2 mts. *
COL 9.	Vía intervecinal.	7, 2 mts. *
COL 9 (tramo V0 - VL8)		7, 8 mts. *
COL 9 (tramo V18 - V39)		5, 9 mts. *
COL 9 (tramo V39 con conexión vía El Amarillo.		5, 1 mts. *

* Ver sección transversal anexo 3

- B. Accesos:** Se permitirán accesos a las propiedades adyacentes, sometidos a un control de entradas y salidas, de acuerdo a lo establecido en el artículo 231 numeral "J" de esta Ordenanza.
- C. Intersecciones:** Serán a nivel o desnivel, convenientemente diseñadas para la canalización de los movimientos vehiculares.
- D. Parada de Autobuses:** Se permitirá la ubicación de paradas para carga y descarga de pasajeros. En la Colectora principal 1, las paradas deberán ubicarse en el segundo tercio del tramo comprendido entre dos intersecciones consecutivas.



- E. Retiros de Construcción:** Se regirán por lo establecido en el artículo 144 literal E.

- F. Circulación Peatonal:** Se permitirá la circulación y cruces peatonales, estos últimos se realizarán solamente en las intersecciones y en los sitios indicados al efecto.

- G. Vehículos para Carga:** La Cámara Municipal podrá, mediante Acuerdo y por solicitud de los vecinos, restringir el paso de camiones y otros vehículos de grandes dimensiones, que la Alcaldía ejecutará mediante vigilancia, señalización o colocación de arcos.

- H. Reductor de Velocidad (policía acostado):** No se permitirá la construcción de policías acostados sin la previa autorización de la Autoridad Municipal competente, en cuyo caso se regirá por las siguientes características:
 - Su altura no podrá sobrepasar los 12 cm.
 - Su ancho deberá oscilar entre un mínimo de ochenta centímetros y un máximo de un metro.
 - Deberán estar pintados con pintura reflectante.
 - Deberá tener su respectiva señalización vertical.

Artículo 147.- El sistema de Vialidad Local está definido en el plano N° 3 y está integrado por las siguientes vías las cuales no podrán tener una resistencia menor a 7 toneladas. Sistema Local Principal:

- Local 1 (LOC-1): Calle Bolívar (Casco)
- Local 2 (LOC-2): Calle Sucre (Casco)
- Local 2-A (LOC-2-A) Calle El Mirador.
- Local 3 (LOC-3): Calle Marques de Mijares (Casco)
- Local 4 (LOC-4): Vía Av. Ppal. Urb. Club de Campo
- Local 5 (LOC-5): Vía Ppal. Aledaños de Club de Campo
- Local 6 (LOC-6): Vía Acceso Sector El Amarillo y Prolongación al Sureste
- Local 7 (LOC-7): Vía Principal Sector El Sitio - La Suiza
- Local 8 (LOC-8): Interconexión Sector La Suiza - Vía El Faro
- Local 9 (LOC-9): Av. Principal Sector Los Castores
- Local 10 (LOC-10): Interconexión Av. Ppal. La Morita con la Urb. La Anunciación
- Local 10-A (LOC 10-A): Vía Principal Sector La Morita - Colinas San Antonio
- Local 11 (LOC-11): Vía Principal Las Polonias Viejas-Los Budares
- Local 12 (LOC-12): Vía Acceso Sector Industrial Las Minas
- Local 13 (LOC-13): Av. Principal Urb. Rosaleda Sur
- Local 14 (LOC-14): Av. Principal Urb. Terrazas Rosaleda - Urb. Parque
- Local 15 (LOC-15): Av. Principal Urb. Las Minas
- Local 16 (LOC-16): Vía Interconexión Casco - Potrerito Arriba - P
- Local 17 (LOC-17): Vía Interconexión Nuevos Desarrollos al Sureste

- Local 17A (LOC-17A): Av. Ppal. Urb. El Retiro
 - Local 18 (LOC-18): Vía alterna Nuevos Desarrollos al suroeste
 - Local 19 (LOC-19): Av. Circunvalación-Vía interconexión Las Mi
 - Local 20 (LOC-20): Vía Perimetral sureste
 - Local 20-A (LOC-20-A): Vía continuación en vía sureste
 - Local 21 (LOC-21): Vía acceso Nuevos Desarrollos del sureste
 - Local 22 (LOC-22): Acceso Sector La Maquinita
 - Local 23 (LOC-23): Vía de Servicio Panamericana (Km. 16,5 - 14,5) sentido Los Teques-Caracas
 - Local 24 (LOC-24): Vía de Servicio Panamericana (Km. 16,5 - 14,5) sentido Caracas-Los Teques
 - Local 25 (LOC-25): Vía de Servicio Panamericana (Km. ± 10 - 7,5) sentido Los Teques -Caracas.
- Las características de diseño geométrico de las vías de este sistema son las siguientes:

A. Derecho de Vía: Será igual al ancho de la sección transversal propuesta en el anexo N° 3 de esta Ordenanza, medidos a partir del eje de la vía actual, según el tipo de vía asignado.

EJES VIALES PRINCIPALES EN LA RED VIAL LOCAL

NOMENCLADOR	TIPO DE VIA	ANCHO DEL DERECHO DE VÍA (mts a partir del eje)
LOC - 1	Vía principal.	5, 5 mts *
LOC - 2	Vía principal.	5, 5 mts *
LOC - 2-A	Vía principal.	4,1 mts *
LOC - 3	Vía principal.	5, 5 mts *
LOC - 4	Av. principal.	5, 5 mts *
LOC - 5	Vía acceso	4, 1 mts. *
LOC - 6	Vía intervecinal.	6, 2 mts. *
LOC - 7	Vía principal.	5, 5 mts. *
LOC - 8	Vía intervecinal.	6, 2 mts. *
LOC - 9	Av. principal.	5, 5 mts *
LOC - 10	Av. principal.	5, 5 mts *
LOC - 10A	Vía intervecinal.	6, 2 mts *
LOC - 11	Av. principal.	5, 5 mts *
LOC - 12	Calle acceso.	5, 5 mts *
LOC - 13	Av. principal.	5, 5 mts *
LOC - 14	Av. principal.	5, 5 mts *
LOC - 15	Av. principal.	5, 5 mts *
LOC - 16	Vía alterna.	5, 5 mts *
LOC - 17	Av. intervecinal.	7, 3 mts. *
LOC - 17A	Av. principal.	5, 5 mts *
LOC - 18	Calle intervecinal.	4, 1 mts. *
LOC - 19	Vía intervecinal.	7, 3 mts. *
LOC - 20	Vía perimetral intervecinal.	5, 1 mts *
LOC - 20A	Calle de acceso.	5, 1 mts *
LOC - 21 (V0-17)	Vía acceso.	4.1 mts *
LOC - 21 (17-21)	Vía de acceso	5.1 mts. *
LOC - 22	Vía acceso.	4, 1 mts *
LOC - 23	Vía de servicio.	ver anexo 3
LOC - 24	Vía de servicio.	ver anexo 3
LOC - 25	Vía de servicio.	ver anexo 3

- Ver sección transversal anexo 3

- B. Accesos:** En este sistema se permitirá el acceso a la propiedad colindante.
- C. Intersecciones:** Las intersecciones serán a nivel y separadas como mínimo cien (100) metros medidos entre los ejes de las vías.
- D. Parada de Autobuses:** En este sistema no se recomienda la localización de rutas de transporte público; salvo recomendación de las autoridades de tránsito en cuyo caso podrán disponerse paradas de autobuses en los sitios señalados al efecto.
- E. Retiros de Construcción:** Se aplicarán los retiros de construcción establecidos en la presente Ordenanza, medidos a partir del borde del derecho de vía.
- F. Estacionamiento:** Se permitirá el estacionamiento en los sitios señalados para tal fin.
- G. Circulación Peatonal:** Se permitirá la circulación y cruces peatonales; éstos últimos se realizarán solamente en las intersecciones, en los sitios indicados al efecto.
- H. Vehículos para Carga:** La Cámara Municipal podrá, mediante Acuerdo y por solicitud de los vecinos, restringir el paso de camiones y otros vehículos de grandes dimensiones, que la Alcaldía ejecutará mediante vigilancia, señalización o colocación de arcos.
- I. Reductor de Velocidad (policía acostado):** No se permitirá la construcción de policías acostados sin la previa autorización de la Autoridad Municipal competente, en cuyo caso se regirá por las siguientes características:
 - Su altura no podrá sobrepasar los 12 cm.
 - Su ancho deberá oscilar entre un mínimo de ochenta centímetros y un máximo de un metro.
 - Deberán estar pintados con pintura reflectante.
 - Deberá tener su respectiva señalización vertical.

Artículo 148.- Sistema Peatonal. El sistema peatonal está integrado por las áreas que se acondicionen para tal fin; entre las cuales se encuentran:

1. Aceras en general
2. Boulevard Las Minas
3. Boulevard Don Blas
4. Calle San Rafael del Pueblo
5. Aquellas que se definan en los planes especiales

Parágrafo Primero.- Las características de diseño geométrico del Boulevard Las Minas están definidas en el anexo 4. En caso que por razones técnicas la ejecución del Boulevard no se pueda realizar conforme al proyecto (anexo 4), la autoridad urbanística podrá proponer las modificaciones respectivas, siempre y cuando se mantenga el concepto de su creación, previa autorización de la Cámara Municipal y a solicitud del Alcalde o Alcaldesa.

Parágrafo Segundo.- El carácter peatonal se destacará y regirá por las siguientes disposiciones:

1. Tratamiento de acabados en las áreas peatonales de este sistema y aceras.
2. No se permitirá el estacionamiento en éstas áreas, a excepción de los lugares acondicionados específicamente para ese fin.

3. No se permitirá el tránsito de vehículos en la sección peatonal de este sistema. Se permitirá sólo en casos de servicios o emergencias.
4. No se permitirá la venta ambulante.
5. Los kioscos deberán estar ubicados en lugares diseñados especialmente para tal fin.
6. Queda prohibido el depósito de cualquier material de construcción, basura, escombros y afines.
7. Los postes, avisos publicitarios, mobiliario urbano y demás elementos deberán estar alineados y retirados de la calzada dejando una distancia mínima para el paso peatonal de un metro veinte centímetros (1.20 cm.). Aquellos postes, avisos publicitarios y demás elementos que impidan el libre paso peatonal y que no estén retirados de la calzada, según lo dispuesto en el presente artículo, deberán ser reubicados a partir de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, y previa notificación al interesado. El incumplimiento de esta disposición dará motivo a la aplicación de una sanción a la empresa o particular, afectado o afectada por esta disposición. En caso de no reubicar los avisos publicitarios o mobiliario urbano en el plazo establecido, la multa se incrementará en 20 U.T. cada año. La aplicación de esta multa se regirá por lo dispuesto en el capítulo de las sanciones. En aquellos casos donde la acera tenga una medida igual o inferior de un metro veinte centímetros, el servicio de red deberá ser subterráneo, previa presentación y aprobación del proyecto respectivo.
8. Deberá estar libre de cualquier obstáculo constituido por anuncios, artículos, artefactos, trozos de vigas, cadenas, guayas, tubos o mercancía propiedad de los comercios. El infractor deberá pagar una multa equivalente a 35 U.T. Toda multa, en ningún caso será inferior a la mas restrictiva aplicable según la legislación vigente.

Artículo 149.- Las Vías urbanas existentes o nuevas no contempladas en el Plan Vial se denominarán vías locales secundarias y se regirán por las siguientes normas:

- A. Las vías tendrán un ancho suficiente para facilitar la circulación de vehículos.
- B. La calzada de la vía estará conformada por canales de circulación de vehículos (al menos uno por sentido).
- C. En zonas residenciales el requerimiento mínimo para la calzada es de dos (2) canales de circulación. El ancho mínimo del canal de circulación es de tres (3) metros. Cuando se incluyen hombrillos con elementos de la sección transversal, los mismos tendrán un ancho mínimo de dos metros con cuarenta centímetros (2.40 m.).
- D. Las aceras sirven únicamente para el movimiento peatonal, siendo el ancho mínimo aceptable un metro con treinta centímetros (1.30 m.).
- E. Las pendientes longitudinales de las vías no podrán ser inferiores a cinco décimas por ciento (0,5%) y no superarán un máximo de 12%.
- F. En la intersección los radios de las esquinas tendrán un mínimo de seis (6) metros en las vías con tránsito de vehículos livianos y de nueve (9) metros en las vías con tránsito de vehículos pesados.

- G. Las calles sin salida tendrán una longitud no mayor de ciento cincuenta metros (150 m.) debiendo rematar en un dispositivo de retorno.
- H. La ubicación subterránea de los servicios públicos deberá ser prevista en el ancho de la sección transversal de la vía, distribuidos de acuerdo a las normas vigentes.
- I. Los puentes y otras estructuras deben tener un ancho igual a la calzada más las aceras y un sobreancho para la colocación de barandas.
- J. Las pendientes transversales tendrán un mínimo de 2%. Las aceras tendrán una pendiente transversal de 2% con orientación hacia la calzada.

Artículo 150.- Todo desarrollo deberá respetar el Plan Vial (plano N° 3) adaptando su diseño interno (en caso de parcelamientos o lotificaciones) a las vías propuestas, quedando obligado el promotor a construir el tramo que pase por sus terrenos.

Todo parcelamiento deberá prever una superficie mínima para vialidad que se calculará de acuerdo al artículo 117.

Artículo 151.- Toda modificación a los planos de vialidad anexos (planta y secciones transversales), será resuelto por el Concejo Municipal del Municipio Los Salias, previo informe favorable de la Dirección de Planificación Urbana.

Artículo 152.- Disposiciones en cuanto a las cesiones:

1. En el caso de ampliación de vías públicas, los propietario (a)s deben ceder gratuitamente una superficie calculada en relación a la sección transversal de vía que se establece para la vialidad propuesta correspondiente. Si una propiedad está afectada por un derecho de vía, los linderos y el área de la propiedad sufrirán modificaciones ya que esta franja pasará a ser bien público sin que tenga que indemnizarse al afectado, de acuerdo a lo establecido en el artículo 68 de la Ley Orgánica de Ordenación del Territorio.
2. Cuando los propietario (a)s cedan gratuitamente el área correspondiente de las ampliaciones de vías señaladas en la presente ordenanza y de acuerdo a las secciones transversales anexas, las características de desarrollo (variables urbanas) asignadas por esta ordenanza para la zona correspondiente, deberá aplicarse al área original de la parcela o terreno que tuviese antes de la cesión.
3. En el caso de proceso de urbanización los espacios destinados a vialidad deberán ser cedidos en forma gratuita por el propietario (a) de la urbanización a la Municipalidad, por documento registrado. Ello será requisito para el otorgamiento de permisos de construcción y autorizaciones.

Artículo 153.- Siempre que las condiciones topográficas lo permitan, deberá existir por lo menos una interconexión vial entre urbanizaciones ubicadas dentro de la jurisdicción del Municipio Los Salias.

Artículo 154.- La Dirección de Planificación Urbana, exigirá un estudio de impacto vial:

1. Cuando las actividades del desarrollo en proyecto generen un numero de viajes determinado durante la hora pico ó durante el día.
2. Cuando las áreas de los usos del desarrollo sobrepasan las áreas mínimas establecidas.

3. Cuando el desarrollo debe ser construido en una zona sensible, con problemas de congestión del tránsito.
4. Cuando se cambia la zonificación del área.
5. Cuando el desarrollo propuesto genere más de 100 viajes durante la hora pico (producción y atracción de más de 100 viajes)
6. Cuando la producción y atracción de viajes vehiculares:
 - es mayor del 35 % del PDT actual de la vía local inmediata.
 - es mayor de 30 % del PDT actual de la vía colectora inmediata.
 - es mayor del 15 % del PDT actual de la vía arterial inmediata.
7. Cuando el uso propuesto sea de interés nacional y no esté previsto en la presente Ordenanza.

Parágrafo Primero.- El estudio de Impacto Vial (EIV), debe contener lo siguiente:

1. Objetivos y propósitos del estudio.
2. Descripción del desarrollo / planos, bases, vías de accesos, ubicación, caracterización de propuestas (uso del suelo, locales, accesos, circulación, áreas de estacionamiento, áreas verdes, peatonales, etapas de construcción).
3. Determinación del área de estudio / descripción.
4. Descripción de la red vial (clasificación, geometría, controles).
5. Transporte público (rutas, capacidad, paradas).
6. Evaluación de la operación actual del tránsito/ indicadores.
7. Proyecciones del tránsito / estimación.
8. Evaluación situación futura / escenarios.
9. Propuestas medidas/implementación/ entes involucrados.
10. Conclusiones y recomendaciones.
11. Anexos croquis / tablas / planos / gráficos.

Las situaciones básicas de escenarios a analizar son las siguientes:

1. Situación actual (condiciones actuales de operación, problemas, potenciales).
2. Situación futura (crecimiento del tránsito, nuevos desarrollos, niveles de operación, alternativas de solución).
3. Situación futura con nuevos desarrollos sin aplicar medidas de mitigación.
4. Situación futura con nuevos desarrollos aplicando medidas de mitigación.

Parágrafo Segundo.- Debe haber compatibilidad de propuestas con los programas y planes previstos.

1. En el análisis del EIV, se deben contemplar los siguientes factores:
2. Análisis para determinar la generación de tránsito futuro.
3. Considerar los modos de viaje.
4. Considerar los viajes generados.
5. Determinación del área de influencia y área de estudio.
6. Conteos de tránsito. Hipótesis de crecimiento.
7. Desarrollos adyacentes.
8. Tomar en cuenta mejoras y obras planificadas o por construirse.
9. Método de distribución y asignación de viajes.
10. Determinar y analizar las intersecciones conflictivas.
11. Análisis de capacidad vial.

12. Cambios en el control de tránsito y condiciones de operación.
13. Variables indispensables en el EIV son:
 - Volumen de tránsito (conteos).
 - Uso del suelo (uso, densidades, zonificación, características).
 - Demografía (datos de población y empleo, distribución del tránsito).
 - Sistema de transporte (características de la red vial, controles, características del transporte colectivo).
 - Patrón de movilización (datos origen destino, distribución de viajes).
14. Medidas mitigantes: son las mejoras viales ó de tránsito propuestas a diferentes niveles, entre ellas se pueden destacar las siguientes:
15. Aumento de la longitud de canales exclusivos p/giros.
16. Cambios de disposición de control.
17. Rediseño de la infraestructura existente.
18. Cambio de flechado.
19. Medidas de tránsito.
20. Análisis de intersección conflictivas y sus medidas.
21. Evaluación, longitud de colas, tiempo de demoras.
22. Disponibilidad del derecho de vía.
23. Estacionamientos (aumento de la capacidad).
24. Ampliación de la estructura vial y/o prolongación, empalme.
25. Construcción de vías nuevas alternas.
26. propuesta de funcionalidad vial en "par vial" operativo (vías unidireccionales paralelas).

Artículo 155.- Regulación de cargas en las vías del Municipio. Lineamientos de control de carga en las vías principales del Municipio Los Salias:

1. Restricción de paso de vehículos de carga mayores de 28 toneladas en las carreteras que pasan por el Municipio (Vía La Mariposa - Cortada del Guayabo - Vía Panamericana arterial 1).
2. Restricción de paso de vehículos de carga mayores de 10 toneladas en las Avenidas Arteriales y Colectoras Principales (Av. Ppal Los Salias, Vía San Antonio - San Diego, Vía Potrerito - San Antonio). Se exceptúan camiones cisternas de gasolina.
3. Restricción de paso de vehículos de carga mayores de 7 toneladas en las colectoras secundarias, calles locales principales (calles del Casco de San Antonio y el resto de la vialidad del Municipio). Se exceptúa las vías de las zonas industriales.
4. Elevar consulta e integrar a la Gobernación (INVITRAMI) en las políticas y controles a aplicarse en la Carretera Panamericana (Km. 7, 7 - Km. 16, 5) y La Mariposa - Cortada del Guayabo.

Parágrafo Único.- Las restricciones estarán comprendidas en el horario de 6:00 am. a 10 pm.

SECCIÓN VII - 2 DISPOSICIONES SOBRE LA INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS (SERVICIOS DE RED)

Artículo 156.- Se entiende por infraestructura de servicio a todo servicio de red de acueducto, cloacas, drenajes, electricidad, telefonía, telecomunicaciones y gas. Estas

deberán atenerse a los requisitos y normas establecidos en la presente ordenanza, cumplir con las normas nacionales establecidas para cada caso y además adaptarse a la Propuesta de Servicios de Redes (plano N° 4).

Artículo 157.- No podrán construirse edificaciones en las zonas que no estén dotadas de los siguientes servicios: acueducto, cloacas, drenajes y electricidad. Solo se permitirá la utilización del sistema séptico-sumidero y zanjas de absorción o filtrantes como sustituto de cloacas en terrenos con superficie superior a 1000 m² y en forma temporal con permisos renovables c/10 años, siempre y cuando cumplan con las normas sanitarias que regulan la materia.

Artículo 158.- Los propietario (a)s o empresarios de parcelamientos o lotificaciones, dotarán a éstos del sistema de red de agua potable de acuerdo con las disposiciones de las Normas Sanitarias Nacionales. Al momento de presentarse un anteproyecto o proyecto deberá presentarse la *certificación de la capacidad de suministro de agua potable y de electricidad* emitida por los organismos competentes, en su defecto deberán presentar un estudio de factibilidad de substracción de aguas subterráneas, emitido por el Ministerio del Poder Popular para el Ambiente, así como los estudios que avalen la potabilidad del agua.

Artículo 159.- En los nuevos desarrollos (de parcelamientos, lotificación, o desarrollos en conjunto) en la construcción de acueductos se deberá prever la instalación de hidrantes ubicados preferiblemente en esquinas. También se deberá reservar un área para la construcción de un estanque común.

Artículo 160.- En cuanto a la disposición de aguas residuales, ésta siempre se hará a través de cloacas las cuales deberán conectarse al colector más cercano. En caso de no existir colector, el propietario (a) o promotor del desarrollo deberá construir el tramo de colector necesario.

Parágrafo Primero.- En el plano de Propuesta de Servicios de Redes del PDUL (plano N° 4) se especifica el trazado de los colectores marginales de las principales quebradas de la ciudad. Estos deberán ser construidos entre el sector público y privado para poder dar cumplimiento a lo establecido en el presente artículo.

Parágrafo Segundo.- Solo en aquellos casos en que sea imposible o muy costosa la aplicación de lo anteriormente enunciado, se podrá instalar una planta de tratamiento previa aprobación por las instancias competentes.

Artículo 161.- Todo desarrollo deberá contemplar sistemas de drenaje superficial y subterráneo. Los elementos del sistema superficial son: brocales y cunetas. Los elementos subterráneos son: ventanas, rejillas, tanquillas y alcantarillas. En todo parcelamiento, las instalaciones eléctricas y de teléfonos se harán por sistema de canalización subterránea.

Artículo 162.- Las construcciones civiles que sean necesarias realizar para la instalación de equipos de telecomunicaciones y similares se regirán por las leyes que regulan la materia y por la normativa específica que al respecto dicte y apruebe el Concejo Municipal.

Artículo 163.- Toda vialidad debe contar con iluminación pública, la cual se hará mediante postes, los cuales deberán ser ubicados tangente a la parte interna de la acera y en ningún caso a menos de un metro veinte centímetros (1,2) de separación de la calzada.

Artículo 164.- Concluida la urbanización o el parcelamiento, todas las instalaciones referidas a servicios de red que por su origen, naturaleza o destino no sean de propiedad particular sino que correspondan al uso público, pasarán a ser bienes municipales y quedarán bajo la administración de la Alcaldía quien deberá traspasarla a la respectiva asociación de vecinos mediante la legislación vigente.

Parágrafo Primero.- Los propietarios (as) o promotores (as) de desarrollos podrán acordar con la Alcaldía la entrega parcial de algunas instalaciones si las obras se ejecutan por etapas.

Parágrafo Segundo.- La Alcaldía no emitirá el Certificado de Ejecución Conforme a las Variables Urbanas Fundamentales, el cual es el documento necesario para la habitabilidad, hasta tanto no estén concluidas y en buen estado las obras de infraestructura (redes).

Parágrafo Tercero.- La Alcaldía en ningún caso recibirá las obras de infraestructura y servicios públicos (redes) hasta tanto no se demuestre que las mismas cumplen con las normas establecidas para cada servicio y se demuestre la plena capacidad del servicio.

Artículo 165.- Las urbanizaciones o parcelamientos deberán proporcionar facilidades en cuanto a continuidad e interconexión de los servicios de red a que se refiere el artículo 156° de la presente Ordenanza, a excepción de aquellos servicios que funcionen bajo el sistema de inversión, mantenimiento y administración de forma autónoma por las urbanizaciones.

SECCIÓN VII-3 DISPOSICIONES SOBRE EL EQUIPAMIENTO URBANO

Artículo 166.- El equipamiento urbano está constituido por los servicios comunales que requiere la ciudad, o parte de ésta, para satisfacer los requerimientos de la población. El espacio requerido para ubicarlos será reglamentado por la presente Ordenanza.

Artículo 167.- Todo nuevo desarrollo, parcelamiento o urbanización deberá contemplar áreas para equipamiento según lo establecido en esta Ordenanza. Dichas áreas no deberán estar ubicados en suelos protegidos.

Artículo 168.- El área para equipamiento de los nuevos desarrollos, parcelamientos o urbanizaciones se calculará en base a la población estimada y según los siguientes índices:

- Zona Verde: 2,00 m² por habitante (mínimo)
- Recreación: 6,15 m² por habitante (mínimo)
- Educación: 3,35 m² por habitante (mínimo)
- Vialidad: Del 10 al 22 % del área bruta (mínimo) según artículo 117°.

- Comercio y Servicios Privados: 2,50 m² por habitante (máximo) en caso de permitirse.

Las áreas con pendientes superiores al 60% deberán ser forestadas en una extensión mínima del 50%.

Artículo 169.- El equipamiento recreacional consistirá en la determinación de una o varias áreas para tal fin y la construcción de las instalaciones respectivas de acuerdo a la siguiente tabla:

Área Recreacional Exigida	Instalaciones a construir
De 0 a 250 m ²	Un parque infantil
De 251 a 500 m ²	Lo anterior mas un campo de juego
De 501 a 1.000 m ²	Lo anterior mas cancha deportiva
1.001 m ² o más	Lo anterior mas un parque-plaza

El tamaño mínimo de las instalaciones será:

Instalación Recreacional	Superficie Mínima
Parque Infantil	100 m ²
Campo de Juego	150 m ²
Cancha Deportiva	250 m ²
Parque-Plaza	500 m ²

El promotor propondrá la ubicación de las instalaciones aunque la Autoridad Urbanística de la Alcaldía podrá modificar la ubicación y además exigir instalaciones diferentes para satisfacer necesidades recreativas del sector.

Artículo 170°.- El equipamiento educacional consistirá en la definición de una o varias áreas acondicionadas para permitir su uso. La distribución de las áreas educacionales se hará de acuerdo a la siguiente tabla:

Área Educacional Exigida	Terrenos requeridos
De 0 a 500 m ²	Una guardería
De 501 a 1.000	Lo anterior mas un preescolar
De 1.001 a 4.000	Lo anterior mas un centro social
De 4.001 a 8.000	Lo anterior mas una escuela básica
Mas de 8.001 m ²	Lo anterior mas centro de ed.media.

El tamaño mínimo de los terrenos para las instalaciones educacionales y el módulo mínimo son:

Uso específico educacional	Superficie Mínima	Módulo mínimo
Guardería	100 m ²	50 m ²
Preescolar	400 m ²	80 m ²
Centro Social	500 m ²	100 m ²
Educación Básica	3.000 m ²	300 m ²
Educación Media	4.000 m ²	400 m ²

El promotor ubicará los terrenos educacionales en lugares que facilite el acceso a usuarios de sectores vecinos. La Autoridad Urbanística de la Alcaldía podrá modificar la ubicación o el uso específico educacional por otro para satisfacer necesidades educacionales del sector.

El proyecto del módulo mínimo deberá ser aprobado por la Autoridad educativa de la zona.

Artículo 171.- Las áreas para equipamiento serán cedidos gratuitamente al Municipio pasando a ser bienes municipales y administrados por la Alcaldía. El propietario (a) deberá elaborar los documentos de cesión y entregarlos a la Alcaldía para su revisión y luego se procederá a su protocolización en Registro Público.

Parágrafo Único.- La municipalidad promoverá el régimen de autogestión y cogestión en la administración de los equipamientos y la implementación de los mismos según la legislación vigente.

Artículo 172.- La cesión gratuita establecida en el artículo anterior deberá protocolizarse una vez obtenida la constancia de Ajuste del Proyecto a las Variables Urbanas y antes de iniciar las obras.

Parágrafo Primero.- Si el propietario (a) iniciase la obra y no protocolizó la cesión de los terrenos destinados a equipamientos públicos, la autoridad urbanística procederá a paralizar la obra, solo se podrá reiniciar las obras una vez dado el cumplimiento al artículo 171 de esta Ordenanza.

Artículo 173.- Aquellos urbanismos y parcelamientos que fueron aprobados antes del sancionamiento de la Ordenanza, deberán protocolizar la cesión de los terrenos destinados a equipamientos urbanos en un plazo no mayor de tres meses.

Artículo 174.- La vialidad deberá regirse por las disposiciones establecidas en el capítulo respectivo.

Artículo 175.- En los conjuntos residenciales (varias viviendas en una misma parcela) se aplicarán los mismos índices aunque las áreas de equipamiento no pasarán a la municipalidad sino al condominio del conjunto.

Artículo 176.- En los conjuntos residenciales de diez o más viviendas, se deberá dejar un área para conserjería máximo de 80 m² no computables para el porcentaje de construcción y ubicación.

CAPÍTULO VIII DE LA ESTABILIDAD GEOTÉCNICA DE LOS TERRENOS

Artículo 177.- En el Municipio Los Salias se define la siguiente tipología de zonas, de acuerdo a la estabilidad geotécnica de los terrenos:

- Zona 1: Zona de terrenos estables o de estabilidad media.
- Zona 2: Zona de terrenos de estabilidad media a baja.
- Zona 3: Zona de terrenos de inestabilidad potencial y latente.
- Zona 4: Zona de terrenos de alta inestabilidad.

Artículo 178.- Para toda proposición de desarrollo a ejecutarse en el Municipio Los Salias deberá realizarse previamente una consulta ante la Autoridad Urbanística de la Alcaldía a fin de determinar su ubicación en las zonas establecidas en el Artículo anterior y precisar sus características, las restricciones a que está sometida y las pruebas y estudios exigidos para cada caso, de acuerdo a lo establecido en este Capítulo y el Plano de Zonificación Geotécnica.

Artículo 179.- Para cada una de las zonas descritas en el Artículo 177 se establece el requerimiento de los siguientes estudios y condiciones de desarrollo:

Zona 1: Zona de terrenos estables o de estabilidad media:

Sub-zona 1-1. Sectores de relleno Fondo Valle:

- a) Identificación y calificación de las áreas de relleno y las características de los depósitos coluviales y suelos residuales que la sustentan.
- b) Respetar los retiros de los taludes, los cuales se determinarán de acuerdo a estudios de detalle presentados, por los particulares afectados y serán proporcionales a la altura de los mismos.

Sub-zona 1-2. Sectores de Media Ladera y Fila:

- a) Se prohíbe la ampliación de estos sectores mediante rellenos no confinados. Para los ya existentes, se prohíbe su aprovechamiento.
- b) Las edificaciones deben ubicarse en el sector de corte y no en los rellenos.
- c) Deben ser respetados los retiros de los bordes de filas, terrazas a partir del contacto relleno-corte y taludes. Los retiros serán determinados de acuerdo a los estudios de detalles presentados por particulares. Para ambos sectores se exigirá un estricto control en las fundaciones y obras sanitarias.

El desarrollo de los sectores comprendidos en la Zona 1 requerirá también los siguientes estudios:

- Estudio convencional de suelos y rocas.
- Ensayo para determinar el comportamiento geotécnico de los suelos residuales, coluviales, aluvio-coluviales y rellenos, y estudio para determinar el comportamiento sísmico de estos materiales, especialmente en los sitios donde existan mayores espesores.
- Estudio hidrológico y altura del nivel freático.

Zona 2: Terrenos de estabilidad media a baja.

- a) Su uso está condicionado a la implementación de obras de ingeniería preventiva y correctiva con un margen de garantías limitado.
- b) Ubicación de los sitios de corte y relleno e identificación plena de sus características.
- c) No deben obstruirse los drenajes naturales.
- d) Prohibición de realizar rellenos no confinados o botes en laderas y cortes de gran altura.
- e) Deben ser respetados los retiros prudenciales de los bordes de terrazas y taludes, los cuales serán determinados de acuerdo a estudio de detalle, presentados por los propietario (a)s.

Parágrafo Primero.- Si los valores porcentuales de estabilidad se acercan al valor límite inferior, podrá considerarse como

sector potencialmente inestable por lo que se exigirá los requisitos de las zonas 3 y/ó 4.

Parágrafo Segundo.- Para el desarrollo de la Zona 2, aparte del cumplimiento de las condiciones establecidas en este Artículo es indispensable, realizar los mismos estudios exigidos para la Zona 1 y además un estudio geotécnico de detalle que contemple: Análisis de litología, meteorización, estructura geológica, geomorfológica (inventario de procesos) y pendientes, y un estudio geo-ambiental sobre las características y condiciones del drenaje natural, así como de la vegetación existente.

Zona 3: Zonas de terrenos de inestabilidad potencial y latente.

- a) Implementación de obras de Ingeniería preventiva y correctiva.
- b) Las mismas restricciones y estudios exigidos, en los literales a, b, c, d, e, y en el parágrafo uno y dos establecido para la Zona 2.

Zona 4: Zona de terrenos de alta inestabilidad.

- a) En los sectores inestables no intervenidos, no está permitido ningún tipo de desarrollo, debiendo destinarse a áreas verdes y cuando sea necesario implementarse un plan de reforestación. Excepcionalmente podrá permitirse algún tipo de uso específico siempre y cuando se determine su factibilidad mediante estudios de detalle, que en todo caso deberán ser sometidos a consideración de la Autoridad Urbanística de la Alcaldía, en cuyo caso estarán sujetos a las restricciones y estudios exigidos en las Zonas 2 y 3.
- b) En los sectores inestables intervenidos, sólo se permiten planes de reacondicionamiento de los que se encuentran mayormente afectados por procesos naturales o inducidos. Estos planes deben contemplar obras de reforestación, estabilización de taludes colapsados, obras de drenaje para el control de las aguas de escorrentía, especialmente cuando amenacen los sistemas de vialidad existente u obras de infraestructuras.

Artículo 180.- Para los nuevos desarrollos, los estudios geotécnicos puntuales exigidos en cada caso, una vez comprobada su validez, originarán la reclasificación del desarrollo en la zona geotécnica que le corresponde, en el caso de que arrojen como resultado características diferentes a las de la zona en que se le clasificó originalmente. La revisión y reclasificación corresponde a la Autoridad Urbanística.

Parágrafo Único.- En todos los casos, deberán respetarse las restricciones generales que se establecen para la zona geotécnica a la cual corresponde cada desarrollo.

Artículo 181.- En aquellos casos donde la parcela objeto de consulta, estuviere sometida a riesgos geológicos por condiciones de inestabilidad de los terrenos adyacentes, según la zonificación geotécnica señalada en el artículo 177 de esta Ordenanza, deberán hacerse los estudios correspondientes a la zona de mayor riesgo de peligrosidad colindante y los mismos deberán ser extendidos a los terrenos adyacentes a la parcela.

Artículo 182.- La Autoridad Urbanística, a través de su representante, deberá exigir estudios adicionales a los indicados en este Capítulo de acuerdo a los diferentes niveles de comportamiento para cada zona. Todos estos estudios deberán ser firmados por un profesional de la materia debidamente colegiado.

**CAPITULO IX
DISPOSICIONES RELATIVAS A
LAS VARIABLES URBANAS
(CARACTERÍSTICAS DE DESARROLLO)**

**SECCIÓN IX-1
DISPOSICIONES RELATIVAS A
LOS USOS DEL SUELO**

Artículo 183.- Adaptación de los usos: Cuando por efectos de la presente Ordenanza se permita en las edificaciones existentes, la localización de usos diferentes de aquellos para los cuales han sido construidas y permisadas, se aprobará la adaptación a las mismas al nuevo uso, siempre y cuando se cumpla estrictamente con las nuevas condiciones contempladas para la zona. En el caso de no poder cumplirlas se regirá por lo establecido en la sección IX - 2 de este Título referido a los Usos y Edificaciones no conformes.

Artículo 184.- Usos complementarios: En las edificaciones de vivienda unifamiliar y multifamiliar se admitirá el ejercicio de actividades profesionales o artísticas (que no generen ruido ni olores, ni humo, ni alto número de visitantes) de quienes residan en las mismas, pero solo como función secundaria al uso residencial. Solo se permitirá el comercio como actividad complementaria si la zonificación del sector así lo permite.

Artículo 185.- En el caso de que en las áreas residenciales existentes o en áreas de oferta, exista necesidad de conformar usos de tipo educacional, de culto, asistencial o recreacionales y de servicios públicos adicionales a los previstos por la zonificación, ésta conformidad podrá ser otorgada previo estudio de demanda que demuestre la necesidad del servicio, así como previa certificación de los servicios para el nuevo uso (agua, electricidad, disposición de aguas servidas entre otros), no eximiéndose de dar cumplimiento al artículo 269 de la presente Ordenanza.

Parágrafo Único.- Corresponderá a la Cámara Municipal, aprobar mediante Acuerdo el uso adicional a que se refiere este Artículo, previa evaluación del estudio de oferta y demanda presentado por la parte interesada.

Artículo 186.- Usos permitidos: En las plantas bajas de las edificaciones residenciales multifamiliares podrán localizarse los usos enumerados en este artículo con las excepciones que señalen las disposiciones correspondientes a cada zona reglamentada en la presente ordenanza:

- a. Vivienda.
- b. Comercio, en caso de permitirse la mezcla de este uso con el residencial.
- c. Conserjería.
- d. Servicios propios de la vivienda de recolección de basura, tableros de instalaciones y cuarto de máquinas y otros servicios semejantes.

- e. Recreación techada para el uso de los residentes.
- f. Unidad de educación preescolar y/o guardería conforme a las normas de la materia.

**SECCIÓN IX-2
DISPOSICIONES GENERALES SOBRE
USOS Y EDIFICACIONES NO CONFORMES**

Artículo 187.- Todos los usos o actividades, ya sean de carácter genérico o específico, que con anterioridad a la puesta en vigencia de la presente Ordenanza, hayan sido autorizados por los organismos competentes para funcionar en zonas donde esta misma Ordenanza no los permite, serán considerados usos no conformes.

Artículo 188.- Aquellas edificaciones cuyas características de desarrollo no correspondan a las establecidas en la presente Ordenanza para la zona donde se localizan, pero que fueron aprobadas por los organismos competentes con anterioridad a la puesta en vigencia de la misma, serán consideradas edificaciones no conformes.

Artículo 189.- Con el objeto de facilitar la correcta interpretación de las reglamentaciones establecidas en esta Ordenanza, se definen los siguientes conceptos:

- a) Uso no conforme: Es un uso que fue autorizado de acuerdo a una Ordenanza, instrumento o acto, y que debido a una reforma de los mismos, pasa a ser diferente a los usos permitidos en la zona donde se localiza.
- b) Edificaciones no conforme: Es una edificación que fue conforme según una Ordenanza, instrumento o acto, durante el tiempo de su vigencia, pero que, una vez aprobada la nueva Ordenanza, instrumento o acto, o debido a una reforma de los mismos, pasa a ser no conforme con las características de construcción y desarrollo fijadas para la zona donde se localiza.
- c) Uso Inherente a una Edificación: Se entiende por uso inherente a una edificación, aquel uso para el cual la edificación ha sido diseñada y construida, determinando de tal modo las características de la misma, que ésta no pueda utilizarse satisfactoriamente para un uso distinto a menos que se le acondicione. Igualmente, se considera un uso como uso inherente, cuando su sustitución por un uso distinto supone modificaciones en la edificación, superiores en valor al veinte por ciento (20%) del valor total del inmueble para el momento de solicitar el permiso de acondicionamiento, o mayores en superficie que el veinte por ciento (20%) del área de construcción del inmueble para el momento de solicitar el permiso de acondicionamiento, en cada caso privará la condición más restrictiva.

Artículo 190.- En el caso de edificaciones que han pasado a ser no conformes, de acuerdo con lo establecido en la presente Ordenanza, sólo se permitirá la reparación de las mismas, ya sea con fines de conservación o por motivo de siniestros sufridos, siempre que no se aumente en modo alguno el área ni el volumen original de esas edificaciones y cuando el valor de las reparaciones no represente más del veinte por ciento (20%) del valor total del inmueble para el momento de solicitar el permiso de reparación. En todo caso,

las edificaciones, al ser reparadas, deberán adaptarse a las normas vigentes, relativas a instalaciones sanitarias, eléctricas y de seguridad.

Artículo 191.- Cuando se cumpla con los requisitos establecidos en el Artículo anterior y pueda repararse una edificación no conforme, a los efectos de obtener la autorización respectiva, se deberán consignar ante la Autoridad Urbanística de la Alcaldía, además de otros documentos exigidos, juegos de planos, en la cantidad estipulada, indicativos del estado de la edificación para el momento de solicitarse el permiso de reparación y de las obras que se pretendan efectuar.

Parágrafo Único.- La autorización para reparar una edificación no conforme cuando los costos de reparación no representen un valor mayor que el veinte por ciento (20%) del valor total del inmueble para el momento de presentar la solicitud, no podrá ser otorgado más de una vez.

Artículo 192.- Si las reparaciones a realizar en una edificación no conforme, alcanzan un valor superior al veinte por ciento (20%) de su valor total para el momento de proponerse la reparación, aquella sólo podrá repararse para transformarla en edificación conforme, ajustada a las características de construcción y desarrollo fijadas para la zona donde se ubica el inmueble.

Artículo 193.- Cuando un uso ha pasado a ser no conforme, de acuerdo con lo establecido en la presente Ordenanza, y puede demostrarse con suficiente motivación que su desarrollo perturba la seguridad de la población, el medio ambiente, el tránsito, el incumplimiento del artículo 75 o varios de estos aspectos a la vez, la Municipalidad, a través de su órgano competente, ordenará su eliminación o su sustitución por otro que sea conforme, fijando a tal efecto un plazo prudencial no mayor de veinticuatro (24) meses contados a partir de la notificación al interesado (a). Si dicho plazo vence sin haberse cumplido lo ordenado, el órgano competente deberá tomar todas las medidas necesarias para lograr la suspensión del uso en referencia, así como lo establecido en el artículo 238 de esta Ordenanza.

Artículo 194.- Cuando un uso ha pasado a ser no conforme, de acuerdo con lo establecido en la presente Ordenanza y se prevén las siguientes situaciones:

a) Si el uso no conforme se localiza en una edificación conforme:

Se permite la continuidad del uso no conforme, sujeta a las condiciones aquí establecidas: no incrementar su intensidad, no aumentar el área o el volumen original de la edificación que ocupa, ni la superficie de terreno donde está instalado, no perturbar la seguridad o salubridad de la población, del ambiente o del tránsito y mantener su explotación o desarrollo a cargo de quienes lo hacían para el momento de entrar en vigencia la presente Ordenanza. De lo contrario cesará el derecho a la continuidad del uso no conforme.

b) El uso no conforme se localiza en una edificación no conforme para la cual es inherente:

Se permite la continuidad del uso no conforme, sujeta a las condiciones aquí establecidas: No incrementar su intensidad, no aumentar el área o volumen de la edificación que ocupa ni la superficie del terreno donde está instalada, no perturbar la seguridad o salubridad de la población, del ambiente o del tránsito. Sólo podrá repararse, ampliarse o modificarse para transformarse en edificación conforme.

c) El uso no conforme se localiza en una edificación no conforme para la cual no es inherente:

Se ordena la eliminación del uso no conforme o su sustitución por otro que sea conforme, aplicando lo establecido en el Artículo anterior para usos no conforme cuyo desarrollo causa perturbación.

Parágrafo Único.- Para los casos descritos en los literales a y b, la Autoridad Urbanística podrá otorgar la conformidad de uso correspondiente, siempre y cuando se de continuidad a la actividad que se venía desarrollando.

Artículo 195.- Cuando de acuerdo con los Artículos anteriores, se permita la continuidad de un uso no conforme y éste por cualquier causa deje de funcionar por un período mayor de tres (3) meses, no podrá ser restablecido; en todo caso, sólo podrá ser sustituido por uno que sea conforme con los usos permitidos en la zona donde se localiza el inmueble.

Artículo 196.- Las acciones que, conforme a los Artículos anteriores, le corresponde tomar a la Autoridad Urbanística de la Alcaldía, se harán a través de la dependencia que tenga atribuida dicha competencia.

Artículo 197.- De las decisiones dictadas relativas a Usos y Edificaciones No Conformes, podrá recurrirse por ante el funcionario (a) que dictó el acto, cuando se trate de su reconsideración y por ante el Alcalde (sa), cuando se trata del Recurso Jerárquico. Las decisiones del Alcalde (sa) ponen fin a la vía administrativa.

SECCIÓN IX-3 DISPOSICIONES RELATIVAS A LAS DENSIDADES

Artículo 198.- Se entiende por DENSIDAD GLOBAL a la relación entre población y la superficie total del terreno, se expresa en habitantes/hectárea.

D.G.= Población / Área Global

Artículo 199.- Se entiende por DENSIDAD BRUTA la relación entre población y el área bruta (área aprovechable o urbanizable), se expresa en habitantes/hectárea.

D.B.= Población / Área Bruta (aprovechable o urbanizable)

Artículo 200.- Se entiende por DENSIDAD NETA la relación entre población y el área neta residencial (área desarrollable residencial), se expresa en habitantes/hectárea.

D.N.= Población / Área Neta (desarrollable) residencial.

Artículo 201.- A los efectos de aplicación de densidades netas o brutas, se considerará lo establecido en el Artículo 113 de esta Ordenanza. Las densidades netas serán aplicables a

terrenos que cumplan con los requisitos establecidos en el artículo 133, para ser calificados como parcelas.

Artículo 202.- A los efectos del cálculo del número máximo de viviendas ó apartamentos permitidos en un terreno se aplicará la siguiente formula:

Para vivienda unifamiliar =

$$\frac{\text{Área Bruta ó neta aprovechable (en has)} \times \text{Densidad Bruta o neta respectivamente}}{5 \text{ habitantes}}$$

Para vivienda multifamiliar =

$$\frac{\text{Área Bruta ó neta aprovechable (en has)} \times \text{Densidad Bruta o neta respectivamente}}{4 \text{ habitantes}}$$

Artículo 203.- En aquellas zonas donde se permita la mezcla de usos, residencial y comercial, cuando se desarrollen edificaciones con estas condiciones, el número de viviendas se calculará en función del área que se destine a la actividad residencial. En todo caso la sumatoria del porcentaje de construcción y el porcentaje de ubicación de ambos usos, no podrá exceder lo permitido para la parcela.

SECCIÓN IX-4 DISPOSICIONES RELATIVAS A DIMENSIONES MÍNIMAS DE PARCELA

Artículo 204.- Para la clasificación de cualquier parcela según la zonificación, será indispensable que dicha parcela cumpla simultáneamente los requisitos mínimos de área y frente fijados para ese rango.

Parágrafo Primero.- Si una parcela existente (creada y registrada):

- a) Antes de la Ordenanza del 5 de abril de 1989 y no cumpla con la superficie mínima exigida por la zonificación asignada en la presente Ordenanza, podrá ser desarrollada con las variables establecidas para su zona.
- b) Posterior a la Ordenanza del 5 de Abril de 1989 y anterior a la presente Ordenanza, cumpliendo con los requisitos de superficie mínima exigidos por la legislación vigente para el momento de su creación, pero no cumple con la superficie mínima exigida por la zonificación que le fue asignada con la presente Ordenanza, podrá ser desarrollada según la zonificación que se le asignó en la presente Ordenanza.
- c) Posterior a la Ordenanza del 5 de Abril de 1989 y anterior a la presente Ordenanza incumpliendo con los requisitos de superficie mínima exigidos por la legislación vigente para el momento de su creación, y no cumple con la superficie exigida por la zonificación que le fue asignada con la presente Ordenanza, sólo podrá ser desarrollada para servicio público o privado.

SECCIÓN IX-5 DE LA INTEGRACIÓN DE PARCELAS

Artículo 205.- La integración de parcelas es el procedimiento por el cual se agrupan la totalidad de las áreas de dos o más

parcelas a los fines de formar una parcela de mayor superficie, que cumpla con un área mínima desarrollable para el mejoramiento de las características de desarrollo. Las parcelas que se integran pierden su identidad catastral y se constituyen en una nueva y única parcela.

Artículo 206.- No se permite la integración de parcelas con zonificación diferente.

Artículo 207.- La Integración de parcelas está sujeta al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) El ancho mínimo de la parcela resultante de la integración, medido en cualquier sitio de aquella, no podrá ser menor que el frente mínimo exigido para la zonificación a la cual pertenece.
- b) Toda integración de parcela deberá ser aprobada por la Autoridad Urbanística de la Alcaldía del Municipio Los Salias.

SECCIÓN IX-6 DE LA INTERCONEXIÓN DE PARCELAS

Artículo 208.- La interconexión de parcelas es el procedimiento mediante el cual se vinculan funcionalmente y ambientalmente conservando su identidad catastral, dos o más parcelas, a los fines de permitir una mayor o mejor integración de las actividades que en ellas se localizan. La interconexión tiene el propósito primordial de facilitar el paso de personas y cosas de un inmueble a otro, de manera tal que mejore la calidad ambiental en condiciones de seguridad y salubridad.

Artículo 209.- Se permitirá la interconexión de parcelas en los siguientes casos:

- Parcelas con la misma zonificación.
- Parcelas con zonificación compatibles entre sí, tales como:
 - a) Vivienda unifamiliar con multifamiliar
 - b) Vivienda unifamiliar con comercio local
 - c) Vivienda multifamiliar con comercio comunal y vecinal.
 - d) Uso Industrial con comercio comunal y metropolitano.
 - e) Vivienda unifamiliar o multifamiliar con recreacional
 - f) Zonas recreativas, deportivas de servicios y comerciales.

Artículo 210.- La interconexión de parcelas está sujeta al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- A. Cada uso se localizará únicamente en las parcelas donde lo permita la zonificación. El hecho de producirse una interconexión de parcelas con zonificaciones diferentes pero compatibles entre sí, no da lugar a cambios en la localización de los usos posibles de instalar en el conjunto de inmuebles formado por las parcelas interconectadas; estos usos no podrán invadir ninguna zona donde no se permita su localización.
- B. Cada una de las parcelas supuestas a interconectarse se desarrollará de acuerdo con las disposiciones establecidas y las variables urbanas previstas para la zonificación a la cual pertenece, previendo las características de diseño necesarias para interconectar la edificación a construir, conforme a esas disposiciones y a lo establecido en este

Artículo. En todo caso, las condiciones de construcción y de ubicación correspondientes a cada parcela deberán agotarse en su propio terreno. No se permite el traslado parcial o total, de esas condiciones entre parcela por razones de su interconexión.

- C. Se permitirá la variación en los retiros laterales o de fondo, en caso de requerirse el adosamiento de los volúmenes construidos en el lindero común de las parcelas.
- D. Se permitirá la construcción de marquesinas para el paso de personas y cosas de un inmueble a otro, no computables dentro de los totales de construcción y ubicación permitidos, siempre y cuando cumplan con las siguientes características:

- 1) Tener un ancho máximo de tres metros.
- 2) No ser transitable ni tener ningún uso en su parte superior.

En todo caso, la marquesina no se tomara en consideración para el avalúo del inmueble en caso que para la ejecución de alguna obra por parte de los organismos oficiales, se requerirá su demolición.

- E. En caso de interconectarse parcelas donde se permita el uso residencial, con las mismas variables urbanas, la cantidad total de viviendas posibles de construir en el área conjunta de suelo obtenida de la interconexión, será igual a la suma de las cantidades máximas permitidas en cada una de las parcelas que constituyen. Este total de viviendas podrá distribuirse indistintamente en la parte del área conjunta del suelo que admita el uso, siempre y cuando:

- Respete las condiciones de altura, retiros, porcentajes de construcción y de ubicación, establecida para cada parcela.
- La agrupación y ubicación de las viviendas en el área total, producto de la interconexión, deberá ser distribuida equitativamente en el terreno, en todo caso la redistribución de las viviendas no podrá ser inferior al 75 % de lo permitido en esa parcela. Ejemplo:

Parcela A: 100 viv permitidas.

Parcela B: 100 viv permitidas.

Parcela A - B: 200 viv permitidas.

Redistribución de las viviendas: parcela A: 125 viv máx.
parcela B: 75 viv.

- F. Las edificaciones ubicadas dentro del área conjunta de suelo resultante de la interconexión deberán ser interconectadas ambiental y funcionalmente.
- G. La aprobación de una interconexión de parcelas en la cual intervengan parcelas edificadas, solo podrá concederse cuando existan áreas de construcción y de ubicación que permitidas por la Ordenanza, no hayan sido utilizadas. En todo caso, será necesario que para el momento de solicitarse la interconexión, no se haya utilizado el cincuenta por ciento (50 %) del área total de construcción que resulta al sumar las máximas áreas de construcción correspondientes a cada una de las parcelas supuestas a interconectarse.
- H. Toda interconexión de parcelas deberá ser aprobada por la Autoridad Urbanística del Municipio Los Salias.
- I. Toda interconexión de parcelas y las parcelas interconectadas que se hayan desarrollado redistribuyendo el número de viviendas permitidas, los porcentajes de construcción y los porcentajes de ubicación, podrá ser disuelta por la Autoridad Urbanística, a solicitud de los propietario (a)s, siempre que las parcelas comprendidas en

la interconexión, consideradas individualmente cumplan con los siguientes requisitos:

1. Presentar un grado de desarrollo no mayor que el máximo permitido por su zonificación, para desarrollarse como parcela aislada.
2. La edificación existente en ella esté conforme con las disposiciones de la zonificación a la cual pertenece la parcela.

- J. El ancho del área conjunta del suelo, obtenida de la interconexión medida en cualquier sitio, deberá ser por lo menos igual a la longitud de frente mínimo, establecido por la zonificación correspondiente a las parcelas que se interconecten.

- K. En cada parcela componente del área del suelo obtenida por la interconexión, se aplicaran los controles de las variables urbanas fundamentales, que se propondrá según su zonificación.

- L. Ninguna de las parcelas que se interconecten para formar el área conjunta del suelo, podrá quedar libre de construcción, en cada una de ellas podrá localizarse parte del área total de construcción permitida.

Parágrafo Único.- Los usos y edificaciones existentes en parcelas edificadas que intervienen en una integración y/o interconexión, deberán ser conformes con las disposiciones de la zonificación correspondiente a esas parcelas. En ningún caso, se podrán integrar ó interconectar parcelas con usos ó edificaciones no conformes a no ser que se ajusten a las variables urbanas fundamentales

SECCIÓN IX-7 DISPOSICIONES RELATIVAS A LAS ÁREAS DE UBICACIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 211.- Se entiende por ÁREA DE UBICACIÓN a la superficie de una parcela que sirve de asiento a una edificación, coincide con el área de construcción bruta de la planta baja. Para obtener el área máxima de ubicación se multiplica el porcentaje máximo de ubicación por el área neta desarrollable del lote ó parcela.

Artículo 212.- Se entiende por ÁREA DE CONSTRUCCIÓN BRUTA de una edificación a la sumatoria de todas las áreas techadas visitables que existan en una edificación.

Artículo 213.- Se entiende por ÁREA DE CONSTRUCCIÓN COMPUTABLE de una edificación a todas las áreas que sean asiento de una actividad y se efectúe de manera privada, por lo cual puede ser vendida o alquilada, tales como locales, oficinas y apartamentos. Para su cálculo se le restará al área de construcción bruta las áreas de construcción no computable. Para conocer el área máxima de construcción se multiplicará el porcentaje máximo de construcción por el área neta o desarrollable del lote o parcela.

Artículo 214.- Se entiende por ÁREA DE CONSTRUCCIÓN NO COMPUTABLE a aquellas áreas cuya función es facilitar el desenvolvimiento de las actividades que se realizan en otras áreas. Dentro de esta clasificación están:

- a) Sótanos para estacionamiento y maleteros cuya altura no sobrepase los 2.20 mts. interno.

- b) Los espacios destinados a la protección de tableros de medición de agua, gas o electricidad.
- c) Los ductos verticales para el paso de tuberías.
- d) Depósito de basura, cuarto del hidroneumático
- e) Jardinerías internas comunes.
- f) Áreas para educación o cuidado de niños.
- g) Conserjería que no exceda 60 m², para edificaciones multifamiliares ó de conjunto mayores de 10 viviendas, el exceso será computado. En el caso de edificaciones menores a 10 viviendas, la conserjería será computable a efectos de todas las variables urbanas.
- h) Pasillos, escaleras y ascensores.
- i) Escaleras adicionales, exigidas por normas contra incendio (Norma C.O.V.E.N.I.N 810).
- j) Las áreas comunes destinadas al uso social y a la recreación de los residentes del edificio.
- k) Los elementos de protección solar (quebrasoles), situados del parámetro de la fachada hacia el exterior. En caso de aparente sobre dimensionamiento de estos elementos, la autoridad urbanística podrá solicitar el respectivo estudio de protección solar que justifique la solución propuesta.
- l) Los vanos o huecos en los planos horizontales o placas de las estructuras exceptuando los correspondientes a ascensores.
- m) Las terrazas descubiertas (no techadas, ni con pérgola). Las áreas con pérgolas serán computables, excepto aquellas que pertenezcan a los elementos de protección solar a que se refiere el literal "k" y no estén ubicadas en los retiros.

Parágrafo Único.- En el caso de viviendas unifamiliares, bifamiliares, pareadas o de conjunto, no se aplicará este artículo, por lo cual toda el área bruta es computable.

Artículo 215.- Se entiende por PORCENTAJE DE UBICACIÓN a la relación entre el área de ubicación y el área neta desarrollable del lote ó parcela multiplicado por 100.

Artículo 216.- Se entiende por PORCENTAJE DE CONSTRUCCIÓN a la relación entre el área de construcción computable y el área neta desarrollable del lote ó parcela multiplicado por 100.

Artículo 217.- El área libre de cada parcela corresponde a las superficies no edificadas destinadas a jardín o patio, se calcula al restarle al área de la parcela, el área de ubicación.

Artículo 218.- Dentro de cada parcela destinada al uso de vivienda multifamiliar, actividades recreacionales y hoteleras, deberá proveerse un espacio abierto tratado como jardín para la recreación de los residentes con un área equivalente al veinte por ciento (20%) de la parcela, dentro de la cual pueden estar comprendidos los retiros. Además el diez por ciento (10%) del mismo se reservará para ser equipado como parque infantil. Estas áreas recreacionales deben cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Ser accesibles para todos los residentes.
- b. Deben constituir una sola unidad de espacio.
- c. Presentar pendientes menores al 25%.

SECCIÓN IX-8 DISPOSICIONES RELATIVAS A LOS RETIROS

Artículo 219.- Se entiende por retiro a la separación que debe haber entre una edificación y los linderos de una propiedad. Las áreas que los retiros generan constituyen parte de la propiedad privada donde está restringida su utilización en virtud de que cumplen una función de bienestar particular y colectivo, al permitir, entre otras cosas, lo siguiente: la ventilación e iluminación de las edificaciones vecinas, la seguridad ante un incendio (mediante los retiros laterales y de fondo), ampliaciones del derecho de vía (mediante el retiro de frente), proteger mediante una separación las edificaciones de ruidos e impactos vehiculares (mediante el retiro de frente) y al dar paso a canalizaciones de servicios (mediante cualquier retiro).

Artículo 220.- Los retiros mínimos deberán mantenerse en toda altura de la edificación y en los sótanos, y en concordancia con lo establecido en el artículo 142, exceptuando los siguientes casos:

- A. Volados de aleros no visitables, hasta un metro con veinte centímetros (1, 20 mts), sobre retiros laterales y de fondo. En ningún caso, al aplicarse el literal A de este artículo, el retiro resultante podrá ser inferior a 1, 80 mts.
- B. Volados y cuerpos salientes hasta un metro (1 m) sobre retiros laterales y de fondo, siempre y cuando dichos retiros no sean inferiores a cuatro metros (4 m) a partir de la altura de la planta baja de la edificación. En estos casos la superficie de fachada ocupada por los cuerpos que vuelan no podrá ser mayor que el treinta por ciento (30 %) del área total de la fachada.

Artículo 221.- Aquellas parcelas, y/ó terrenos, que se encuentren ubicados en una intersección vial en Y, V, \perp y otras a las cuales se le haya asignado un retiro lateral de 0 a 1,5 al sector completo, deberán respetar un retiro lateral de 3 metros en caso de no existir el derecho de vía en esas calles.

Artículo 222.- En caso de que existan parcelas que por causas geológicas, topográficas o de forma, se demuestren la imposibilidad de que la edificación cumpla con algunos de los retiros exigidos en la zona respectiva, la autoridad responsable del control urbanístico podrá autorizar retiros menores hasta un mínimo de tres metros (3m) al frente y un metro con ochenta centímetros (1.80 metros) a los laterales y al fondo. En el caso de que uno de éstos últimos sea inferior a 1.80 metros, se requerirá de una carta de adosamiento tal como lo establece el artículo siguiente.

Artículo 223.- Para obtener la constancia de Ajuste del Proyecto a las Variables Urbanas con adosamiento, deberá presentarse un documento debidamente protocolizado que indique la forma conveniente de construir y de resolver el adosamiento por parte de los propietario (a)s de los inmuebles que se adosan, como la obligación recíproca de cumplir lo que ellos contraen y la constancia de la nota marginal correspondiente. En caso de obtenerse la carta de adosamiento, la misma podrá efectuarse solamente para la planta baja, pero el techo de la construcción producto del

adosamiento no podrá ser visitable. En todo caso se deberá respetar lo establecido en el artículo 233.

Artículo 224.- USOS PERMITIDOS EN LOS RETIROS: Las áreas de retiro de cualquier parcela o lote serán utilizadas como jardín o patio, no aceptándose ningún tipo de obra a excepción de las siguientes:

A. Se permitirá la construcción de una marquesina para techar el acceso a edificaciones no unifamiliares desde la calle, la cual no será computable como área de construcción, pero deberá cumplir los siguientes requisitos:

- a 1. La marquesina no podrá ser visitable en su parte superior.
- a 2. No podrá tener un ancho mayor de seis metros (6 mts).
- a 3. La Marquesina no se tomara en consideración para cualquier obra que realicen los organismos oficiales y que requieran la demolición de la misma, por lo cual su costo no será incluido en ningún caso.
- a 4. Si la marquesina se construye sobre un retiro lateral, no podrá apoyarse sobre la pared medianera y deberá guardar del lindero una distancia mínima de un metro ochenta centímetros (1, 80 mts), excepto en el caso de interconexiones de parcelas.

B. Se permitirá la construcción de casetas de vigilancia sobre el retiro de frente o en uno de los retiros laterales dentro de las parcelas destinadas a cualquier uso, exceptuando las unifamiliares, éste deberá cumplir con lo siguientes requisitos:

- b1. Su ubicación será inmediata al acceso peatonal o vehicular.
- b2. No podrá servir de residencia permanente.
- b3. No podrá exceder de un área de 16 m².
- b4. El techo no podrá ser visitable.
- b5. El baño del vigilante no estará adosado al muro de lindero.
- b6. La caseta no se tomará en consideración para cualquier obra que realicen los organismos oficiales y que requiera la demolición de la misma por lo cual su costo no será incluido en ningún avalúo.

C. Se permitirá la construcción de un cuarto de basura en el retiro de frente, el cual no será computable y deberá cumplir con las siguientes características:

- c1. No deberá tener un área mayor de dos metros cuadrados (2 m²) en viviendas unifamiliares y de cuatro metros cuadrados (4 m²) en las demás.
- c2. El techo no podrá ser visitable.
- c3. No se tomará en consideración para cualquier obra que realicen los organismos competentes y que requiera la demolición de la misma, por lo cual su costo no será incluido en ningún avalúo.

D. En los retiros laterales de cualquier zonificación se permitirán puestos de estacionamiento adicionales al mínimo establecido en el artículo 230, pero no podrán ser techados. En el caso de obtener una carta aval del propietario (a) colindante

para el adosamiento del techo del estacionamiento ó cualquier otra construcción, éste deberá respetar lo establecido en el artículo 223.

E. En las edificaciones destinadas a viviendas unifamiliar, bifamiliar y de conjunto, se permitirá la ubicación sobre los retiros laterales las siguientes construcciones.

- e1. Closet, dispuesto perpendicularmente al lindero lateral, con un ancho máximo de un metro con veinte centímetros (1, 20 mts), de modo que sirva para formar patios. El techo no podrá ser visitable.
- e2. Caseta de hidroneumático, dispuesto perpendicularmente al lindero lateral, con un área máxima de 2 m² para vivienda unifamiliar y 6 m² para vivienda multifamiliar. El techo no podrá ser visitable.

F. En las viviendas multifamiliares se permitirá la construcción de sótanos en los retiros laterales para uso exclusivo de estacionamiento, no así en las viviendas unifamiliares o de conjunto.

Artículo 225.- No se permitirá en ninguna zonificación la construcción en los retiros de frente en ninguna de sus plantas, a excepción de lo puntualizado en el artículo precedente.

Parágrafo Primero.- Dentro del área de las parcelas destinadas a vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, el retiro de frente deberá ser tratado como jardín.

Parágrafo Segundo.- No se permitirá las pérgolas en los retiros laterales, a menos que se presente la carta de adosamiento.

Artículo 226.- Toda nueva construcción deberá dejar un retiro mínimo de un metro treinta centímetros (1, 3 metros) para la construcción de aceras, contándose adicionalmente al retiro de frente exigido para cada caso. En todo caso se deberá respetar lo establecido en los artículos 140 y 142.

Artículo 227.- Aquellas urbanizaciones que posean reglamento interno vigente antes del sancionamiento de la presente Ordenanza relacionados a los retiros de frente para zona verde, éstos contarán adicional a los retiros de frente establecidos por esta Ordenanza.

Parágrafo Primero.- Toda construcción ubicada en vías colectoras y locales deberá respetar y construir una acera correspondiente al frente de su parcela, de acuerdo al artículo 140. El retiro de frente será adicional a la acera.

Parágrafo Segundo.- Para aquellas construcciones que se le aplique el reglamento interno de la urbanización, en lo que se refiere al retiro de frente para zona verde, no se aplicará lo establecido en el parágrafo primero de este artículo.

Artículo 228.- Dentro de las áreas de las parcelas destinadas a vivienda unifamiliar, multifamiliar, hotel y similares, se permitirá la ubicación sobre los retiros de fondo y laterales, de piscinas y canchas correspondientes a los retiros mínimos de frente establecidos para zonas que contemple esta Ordenanza.

Estas instalaciones no serán computables para efectos de áreas de ubicación y construcción máxima permitidas. En todo caso deberá respetar un retiro mínimo de un metro ochenta centímetros (1.80 mts).

**SECCIÓN IX-9
DISPOSICIONES RELATIVAS A LAS ALTURAS**

Artículo 229.- La altura máxima de cualquier edificación se establece en los cuadros de características de desarrollo de cada zona, y deberá cumplirse tanto en dimensión longitudinal (metros) como en cantidad de niveles. Se medirá entre los límites fijados, en este artículo, de acuerdo con las características que presente la edificación y el terreno donde se localiza.

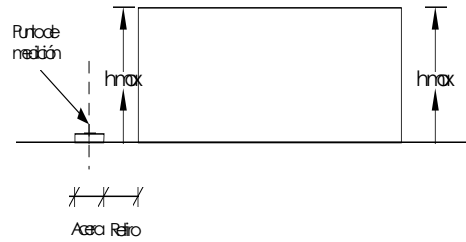
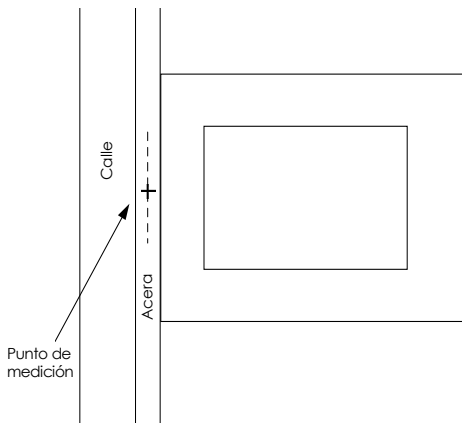
Parágrafo Primero.- Se entiende por mezzanina a un nivel especial de poca altura, ubicado sobre un nivel destinado a locales comerciales con el fin de que sirva de depósito. Para que no sea computado como área de construcción debe cumplir con todas las siguientes condiciones:

- a.) Altura máxima libre: 2,20 metros, la cual no se contará como un nivel aunque sí se contará en la altura de la edificación medida en metros.
- b.) Uso: Depósito.
- c.) Acceso: Únicamente desde el local al cual sirve de depósito. No puede tener acceso por las escaleras comunes ni por el ascensor.
- d.) Propiedad: La mezzanina será parte integrante e indivisible del local comercial sobre el cual se encuentre.

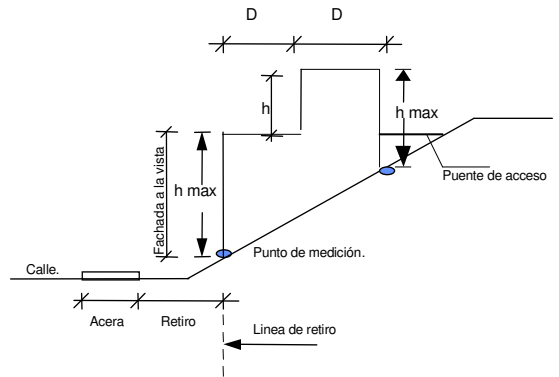
Parágrafo Segundo.- La altura máxima deberá ser respetada en todas las fachadas.

Parágrafo Tercero.- Para definir la altura máxima en sitio se establecen tres métodos dependiendo de la topografía del terreno.

- a.) En caso que el terreno sea plano con pendiente menor al 10 %, la altura máxima de la fachada principal se medirá desde el punto medio del frente de la parcela a la altura de la acera. Lo mismo se aplicará si otra fachada tiene vialidad al frente. El resto de las fachadas a la vista también deberán respetar la altura máxima en plantas y en metros.

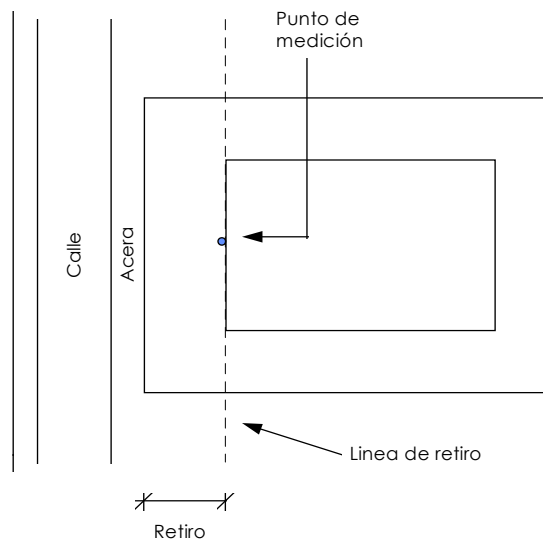


- b.) En caso que el terreno sea inclinado ascendente ó descendente (pendiente mayor al 10% y el nivel del frente sea inferior al del fondo ó viceversa): la altura de cualquiera de las fachadas, se medirá desde el punto medio de la línea del retiro ó en el punto que la fachada esté a la vista. Todas las fachadas a la vista deberán respetar la altura máxima en plantas y en metros. En caso que el acceso tanto vehicular o peatonal se realice por puentes, la altura se medirá igualmente desde el punto que la fachada esté.



$D = 2 \times h$

a la vista.



Parágrafo Cuarto.- La altura se medirá hasta el nivel de la cota superior del techo cuando se trate de techos planos, ó hasta la línea superior de la cumbrera en caso de techos inclinados.

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

Parágrafo Sexto.- Si la altura máxima permitida hacia uno de los frentes sobrepasa la altura máxima permitida para el otro, la parte de la edificación construida conforme el primer límite de altura, deberá mantenerse alejada de su frente con un límite inferior de altura, como mínimo, una distancia igual a dos (2) veces la altura que excede de dicho límite (ver el dibujo "b" parágrafo tercero).

Parágrafo Séptimo.- Solo podrán sobrepasar la altura máxima los siguientes casos:

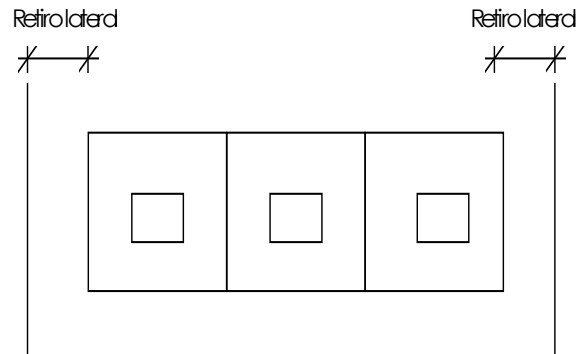
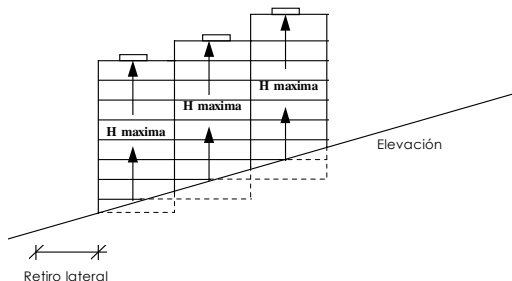
- a.) La sala de máquinas de los ascensores en edificaciones con cuatro niveles o más, siempre que no tenga una altura mayor de 2,20 mts. y no será computable siempre que su área no sobrepase el área que ocupan los ascensores.
- b.) Salidas de escaleras a azoteas, remates de ductos.

Parágrafo Octavo.- Cuando se asome un semisótano, en cualquier caso, si éste tiene una altura a la vista inferior a 1,40 mts, no se contará como nivel aunque sí se contará en la altura medida en metros.

Parágrafo Noveno.- En el máximo de plantas, se incluye tanto la planta baja, independientemente de los usos a que se destine como todas las plantas altas, situadas por encima de la cota a partir del cual se mide la altura.

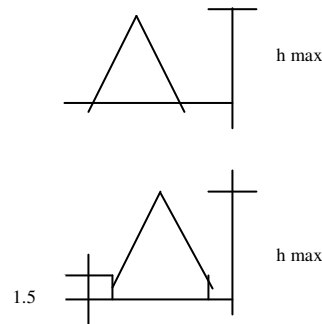
Parágrafo Décimo.- En caso de ser la pendiente de la vía lo suficientemente pronunciada para permitir que, en algún punto de la longitud de frente del edificio, asome una planta adicional semi enterrada, sobresaliendo más de un metro con cuarenta centímetros (1.40 mts), por debajo de la cota, desde la cual se mide la altura, esta porción de la planta, contará como nivel adicional para efecto de medir la altura independientemente del uso que se le destine. En estos casos, se permitirá fraccionar la longitud de la fachada correspondiente a la edificación en tantos tramos como sea necesario para evitar lo antes descrito midiéndose entonces a la altura de cada tramo por separado, según lo dispuesto en este artículo.

De igual modo cuando la edificación comprende varios cuerpos ó se trate de varias edificaciones localizadas en una misma parcela formando un conjunto, la altura de cada uno de esos casos cuerpos ó edificaciones se medirá por separado.



Parágrafo Décimo Primero.- En caso de edificaciones, donde existan vías internas para dar acceso a dichas edificaciones, las disposiciones establecidas para medir la altura de las mismas se referirán a la cota de la vía interna que corresponda a cada caso, siempre y cuando la vía esté ubicada en la misma cota de la primera planta a la vista. De lo contrario, se regirá por lo establecido en el parágrafo tres dibujo "b".

Parágrafo Décimo Segundo.- La altura máxima medida en metros establecida para las zonas unifamiliares U1-1 al U1-8, U2-1, UC-1, UC-2, UC-3, AR-T y AOP podrá admitir una holgura de hasta 1,50 mts. Medidos a la cumbrera, cuando se trate de diseños con techos inclinados. Cuando se trate de construcciones tipo chalet, se permitirá una holgura de 3 metros, medidos a la cumbrera. Se entiende por Chalet aquella edificación que sus techos inicien desde el suelo o desde un máximo de un metro cincuenta (1,50 mts) contados a partir del suelo.



Parágrafo Décimo Tercero.- La altura máxima medida en plantas establecidas para todas las zonificaciones podrá admitir una holgura de hasta una (01) planta cuando se trate de un semi-sótano con una altura máxima de 2,5 mts. Se entiende por semi-sótano, a una planta que está enterrada por completo por lo menos en una de sus fachadas. Cuando se trate de chalets, podrá admitirse un ático siempre que no sobrepase la altura máxima permitida en metros y su área no sea superior a un cuarto del área total computable de la planta inmediatamente inferior.

Parágrafo Décimo Cuarto.- En una edificación sólo podrá aplicarse uno de los beneficios especificados en los parágrafos Décimo Segundo y decimotercero del presente artículo.

SECCIÓN IX-10

DISPOSICIONES RELATIVAS A LOS ESTACIONAMIENTOS

Artículo 230.- El número mínimo de puestos de estacionamiento que cada actividad deberá prever, serán los siguientes:

- a) En vivienda unifamiliar: En parcelas mayores de 200 m² se deberá disponer de dos (2) puestos de estacionamiento, uno de los cuales puede ser techado y estar dentro del área edificable (fuera de los retiros), el otro puesto podrá ser ubicado dentro de los retiros pero sin techar. En parcelas menores de 200 m² se deberá disponer de un puesto que solo podrá ser techado si está dentro del área edificable (fuera de los retiros).
- b) En vivienda multifamiliar: dentro de cada parcela deberá proveerse un (1.1) de estacionamiento por cada 75 m² de construcción o fracción. A pesar de este índice, cada apartamento contará con un puesto de estacionamiento como mínimo. También deberá proveerse un área para estacionamiento de visitantes cuya capacidad será igual a 1 puesto por cada 10 apartamentos.
El estacionamiento de visitantes tendrá libre acceso, formara parte de las áreas comunes de la edificación, y no podrá ser utilizado para otro fin y ninguno de los puestos de visitantes podrá ser vendido o adjudicado para uso particular de un residente.
En la zona del Casco Tradicional se aplicará lo establecido en el parágrafo "a" de este artículo.
- c) Comercio: Deberá proveerse de dos áreas para estacionamiento, uno para clientes y otro para el personal. El de clientes tendrá una capacidad de un puesto por cada 50 m² de área computable de construcción, y el de personal tendrá una capacidad de un puesto por cada 100 m² área computable de construcción. Los puestos de clientes no podrán ser adjudicados al personal que trabaja en el centro comercial.
- d) Oficinas: Deberá proveerse de dos áreas para estacionamiento, uno para clientes y otro para el personal. El de clientes tendrá una capacidad de un puesto por cada 100 m² de área computable de construcción, y el de personal tendrá una capacidad de un puesto por cada 50 m² área computable de construcción.
- e) Hoteles y afines: Deberá proveerse de dos áreas para estacionamiento, uno para clientes y otro para el personal. El de clientes tendrá una capacidad de un puesto por habitación, y el de personal tendrá una capacidad de un puesto por cada 10 habitaciones, más el área requerida por comercio y oficina, calculado de acuerdo a lo establecido en este artículo.
- f) Centros sociales, culturales o de culto: Deberá proveerse de un área para estacionamiento de clientes y personal con una capacidad de un puesto por cada 40 m² de área bruta de construcción.
- g) Centros asistenciales sin hospitalización (consultorios): Deberá proveerse de dos áreas para estacionamiento, uno para clientes y otro para el personal. El de clientes tendrá una capacidad de un puesto por cada 40 m² de área bruta de construcción, y el de personal tendrá una capacidad de un puesto por cada 100 m² área bruta de construcción.

- h) Centros asistenciales con hospitalización: Deberá proveerse de dos áreas para estacionamiento, uno para clientes y otro para el personal. El de clientes tendrá una capacidad de un puesto por cama, y el de personal tendrá una capacidad de un puesto por cada 100 m² área bruta de construcción.
- i) Centros educacionales: Deberá proveerse de un (1) puesto de estacionamiento por cada aula y un (1) puesto por cada veinte alumnos para transporte. De igual manera deberá proveerse un (1) puesto de estacionamiento para personal por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²) de construcción.
- j) En zonas con usos industriales, deberá proveerse dentro de cada parcela un (1) puesto de estacionamiento por cada cien (100) metros cuadrados de construcción bruta. El área bruta de construcción incluye las áreas de circulación y servicios. Se proveerá además dentro de cada parcela el espacio necesario para carga y descarga, para el cual deberá destinarse un área mínima de 60 m² cada 1000 m² de parcela. Dicho espacio no podrá ubicarse en el retiro de frente.
- k) Parques y Canchas: Deberá proveerse de un área para estacionamiento de visitantes y personal con una capacidad de un puesto por cada 200 m² de terreno.

Parágrafo Primero.- En el caso de edificaciones ubicadas en el Casco Tradicional, si no hay edificaciones o será demolida la actual, se debe aplicar el índice de estacionamiento correspondiente a este artículo en la nueva edificación. Si se va a utilizar la edificación existente deberá mantenerse el estacionamiento o garaje que presente actualmente.

Parágrafo Segundo.- Para cualquiera de los casos, estas exigencias de puestos de estacionamiento deben ser cumplidas para poder obtener constancia de Ajuste del Proyecto a las Variables Urbanas, Certificación de Ejecución Conforme, Conformidad de Uso, Patente, u otra autorización que así lo justifique.

Parágrafo Tercero.- Los puestos de estacionamiento ubicados y permitidos en los laterales de las vías, ó en retiros serán de uso público, por lo cual no se computarán como puestos de alguna actividad; quedando prohibida la demarcación o colocación de objetos con el fin de reservarlos para propietario (as), clientes o visitantes de alguna empresa o persona.

Artículo 231.- Los estacionamientos en general deberán respetar las siguientes disposiciones:

- a) Cada puesto de estacionamiento debe constar con un área mínima de treinta metros cuadrados (30 m²) la cual incluye el área de aparcamiento y la de circulación y maniobra. Si se trata de estacionamiento de carga el área mínima será de cincuenta metros cuadrados (50 m²) por puesto.
- b) El área de recreación establecida para cada zona de esta ordenanza no deberá ser perturbada por el estacionamiento.
- c) Los accesos deberán parearse con los correspondientes de las parcelas vecinas, la Autoridad Urbanística de la Alcaldía, resolverá sobre la ubicación de los accesos en los Casos Especiales.

- d) Las rampas de acceso podrán ocupar parte de los retiros laterales, en ningún caso podrán ocupar el retiro de frente cuando se señale la existencia de un derecho de vía. En este caso, la rampa deberá iniciar a partir del derecho de vía.
- e) Cuando por razón debidamente justificada no sea posible la construcción de sótanos y semisótanos, se aceptarán soluciones alternativas, las cuales deberán presentarse ante el organismo competente, a fin de obtener su aprobación. En estos casos se respetarán siempre el área de recreación y el retiro de frente establecido.
- f) Los estacionamientos ubicados en estructuras superficiales o subterráneas deberán respetar todos los retiros establecidos.
- g) En los casos de edificaciones multifamiliares, los puestos de estacionamiento ubicados a nivel de la planta baja podrán ser techados siempre que no se localicen en el retiro de frente, respeten el área de recreación y se deje al descubierto la franja de circulación. Pueden ocupar parte del retiro lateral y de fondo pero el techo deberá estar separado, mínimo un metro ochenta centímetros (1.80 mts) del lindero. Estas construcciones no se considerarán a los efectos de computar las áreas de ubicación y de construcción permitidas. En estos casos las paredes de los linderos laterales y de fondo que delimiten los estacionamientos techados, podrán tener una altura máxima de tres (3) metros.
- h) En las parcelas donde se localice el uso residencial mezclado con uso comercial, los estacionamientos deberán estar separados, permitiéndose utilizar las rampas de acceso para uso común.
- i) En las zonas destinadas a uso residencial unifamiliar, los puestos de estacionamiento techados serán computables como parte de las áreas de ubicación y construcción.
- j) No se permitirá ubicar las entradas o salidas de los garajes y estacionamientos a una distancia menor :
- de ocho metros (8,00 mts) en las vías del sistema local.
 - de 10 metros (10,00 mts) en las vías del sistema colector.
 - de 15 metros (15,00 mts) en las vías del sistema arterial.
 - de 20 metros (20,00 mts) en las vías del sistema sub-urbano, de las esquinas, contados desde el punto de tangencia de la curva que forma la esquina con la parte recta de la calle.

Artículo 232.- En las zonas industriales, las rampas de entrada y salida de los estacionamientos deben estar dotadas de superficie de rodamiento antirresbalante y poseer una pendiente no mayor de quince por ciento (15%).

CAPITULO X DISPOSICIONES RELATIVAS A DIVERSOS ASPECTOS GENERALES

Artículo 233.- Delimitación de terrenos: Todo terreno deberá estar delimitado mediante cerca o pared. En caso de efectuarse con pared, ésta deberá estar asentada sobre la propiedad de quien la construya, haciendo coincidir la cara externa de la pared con el lindero. Del mismo modo, el propietario (a) adyacente deberá construir su propia pared, para que de esta manera el lindero quede definido por la unión de las dos paredes. La altura no podrá ser superior de tres metros (3,00 mts).

Artículo 234.- Tamaño de la vivienda: A los efectos de garantizar las condiciones de habitabilidad, el tamaño mínimo de los apartamentos correspondientes a viviendas de una sola habitación será de cuarenta y cinco metros cuadrados (45 m²).

Artículo 235.- Control de Contaminación Ambiental: No se permitirá la instalación de quemadores, incineradores o cualquier otro sistema de disposición de basura, que expulse humo, polvo, olor o gases contaminantes del medio ambiente. En todo edificio deberá existir espacios adecuados para la recolección de basura, los cuales se construirán de acuerdo a las normas sanitarias para edificaciones y la Ordenanza de Aseo Urbano.

Sistema de control de incendios: Todas las edificaciones deberán cumplir con las normas establecidas por la Comisión Nacional de Normas Industriales (COVENIN) para la prevención y extinción de incendios.

Artículo 236.- Planes Especiales:

Los planes especiales previstos o no previstos en la presente Ordenanza serán elaborados por el Órgano Municipal a cargo del Control Urbanístico o en su defecto por quien designe el Concejo Municipal a partir del sancionamiento de la presente Ordenanza y corresponden a los siguientes sectores:

- Sector Especial C (IVIC)
- Casco de Pacheco
- Redoma del Sitio
- Casco del Pueblo
- Zona Industrial Las Minas
- Zona Industrial Los Llaneros
- Sector de Figueroa
- Zonas zonificadas como DNCV
- Sector El Amarillo

Parágrafo Primero.- Toda actividad urbana a efectuarse en el sector especial "C" (IVIC) con un uso diferente al de investigación, deberá ajustarse a lo establecido en su respectivo Plan Especial. Mientras no sea elaborado ni aprobado dicho plan, el único uso permitido será el Educativo SE-3. El Plan Especial podrá ser elaborado por la administración del Instituto Venezolano de Investigaciones Científicas supervisado por la autoridad Urbanística del Municipio Los Salías ó por la Alcaldía, en todo caso deberá ser aprobado y sancionado por la Cámara Municipal.

Artículo 237.- Requerimientos de ascensores: Los edificios que presenten una altura total mayor de cuatro (4) plantas, deberán tener ascensores de acuerdo con la capacidad y uso de los mismos.

Artículo 238.- A las edificaciones construidas en desacuerdo con los planos de zonificación y las disposiciones contenidas en la presente ordenanza, les serán suspendidos todos los servicios públicos, sin perjuicio de aplicar las demás leyes. La Alcaldía procederá a clausurar de inmediato los comercios e industrias que se establezcan clandestinamente en zonas donde no esté permitida la localización de esos usos.

Artículo 239.- Patente de Industria y Comercio: Para el otorgamiento de nuevas Patentes de Industria y Comercio, así

como también para autorizar traslados, la Dirección de Administración Tributaria Municipal exigirá como requisito indispensable la correspondiente Conformidad de Uso expedida por el órgano de control urbanístico de acuerdo a las disposiciones de la presente Ordenanza.

Parágrafo Único.- Para el otorgamiento de conformidad de uso de un inmueble, éste deberá respetar las características de desarrollo que le corresponda según su zonificación, y además debe cumplir con las disposiciones sobre estacionamiento (sección IX-10).

Artículo 240.- Casos Especiales: Las parcelas que representen casos especiales por ser imposible la aplicación de las disposiciones de esta Ordenanza, serán sometidos a consideración del órgano de control urbanístico de la Alcaldía.

Parágrafo Primero.- Se consideran casos especiales los siguientes:

- a.) Cuando un terreno no esté zonificado por la presente Ordenanza y no se pueda resolver aplicando el parágrafo cuarto del presente artículo.
- b.) Cuando un terreno presente doble zonificación en la totalidad del terreno o en planos diferentes y no se pueda resolver por el parágrafo tercero del presente artículo.
- c.) Cuando una urbanización fue construida con una infraestructura y servicios calculados en base a una densidad original aprobada por la autoridad competente, y por aplicación de la presente Ordenanza se haya causado un aumento de densidad que pueda repercutir negativamente en la eficiencia de sus servicios.
- d.) Cuando por sus dimensiones, topografía, situación o alguna otra causa sea imposible la aplicación de las disposiciones de esta Ordenanza.
- e.) Cuando un terreno o parcela se encuentre afectado por dos o más zonificaciones.
- f.) Cuando un terreno, parcela, lote o alguna porción de los mismos hubiese sido zonificada como AVP, AVP-1, AO-P o AVR, EE por la presente Ordenanza, sin que los mismos cumplieren con los requisitos establecidos en las leyes respectivas para habérsele otorgado dichas zonificaciones.
- g.) Cuando el propietario de un terreno a motus propio plantee un proyecto que implique disminución de la densidad de población
- h.) Cuando una edificación que presenta Constancia de Ajuste de Proyecto de Variables Urbanas fundamentales (Permiso de Construcción), así como la Certificación de Ejecución Conforme (Cédula de Habitabilidad), otorgado por la autoridad urbanística competente en un terreno, parcela o lote que hubiera sido zonificado como I-1 ó I-2 (Uso Industrial), según la Ordenanza de Zonificación y Ordenación Urbanística del Plan de Desarrollo Urbano Local del Municipio Los Salias del 05/04/1989 y en la presente Ordenanza de Zonificación y Ordenación Urbanística del Plan de desarrollo Urbano Local del Municipio Los Salias del Estado Bolivariano de Miranda, hubiese sido zonificado con uso diferente.

Parágrafo Segundo.- Para la solución de los casos especiales no se permitirá, bajo ningún concepto, cambios de zonificación

aislados salvo lo establecido en el artículo 46° de la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística, así como tampoco se permitirá sobrepasar ni cambiar la densidad ni la altura máxima.

Parágrafo Tercero.- Si alguna parcela o terreno se encuentra afectada por dos (2) o mas zonificaciones el propietario (a) tendrá la opción de construir en la totalidad del lote eligiendo la zonificación que más le convenga, a excepción de las zonificaciones AVP, AVP-1, AVR, AOP, que independientemente del tamaño del terreno deberán mantenerse”.

Parágrafo Cuarto.- Cuando un terreno no esté zonificado por la presente Ordenanza y el mismo pertenezca a un urbanismo aprobado, el uso se registrará por dicho urbanismo y las variables a aplicarle serán las de las parcelas adyacentes que correspondan al mismo uso.

Parágrafo Quinto.- En cualquiera de los casos, se declarará caso especial, a través de un acto administrativo de la Autoridad Urbanística, quien lo presentará a la Cámara Municipal sometiéndose a su consideración para resolverse lo que convenga aplicar en cada caso, mediante acuerdo de Cámara, previo análisis del informe técnico y recomendaciones elaborado por la Autoridad Urbanística el cual será de carácter vinculante.

Parágrafo Sexto.- Si se presentasen discrepancias entre las observaciones de la Autoridad Urbanística Municipal y la opinión de la Cámara Municipal, y las mismas no pudieran resolverse de mutuo acuerdo, se solicitara la intervención de una comisión ad-hoc para que se pronuncie sobre el particular, la cual estará integrada por sendos representantes de la Cámara Municipal y de la Autoridad Urbanística Municipal y un tercer integrante designado por éstos de común acuerdo en representación de la comunidad, quien deberá ser miembro del Colegio de profesionales que tenga competencia para opinar y resolver las discrepancias planteadas.

Parágrafo Séptimo.- Si un terreno, parcela lote o alguna porción de los mismos hubiese sido zonificada como AVP, AVP-1, AO-P o AVR, EE por la presente Ordenanza, sin que los mismos cumplieren con los requisitos establecido en las leyes respectivas para habérsele otorgado dichas zonificaciones, a solicitud de la parte interesada, se considerará que su zonificación es aquella que ostentaba en la Ordenanza anterior a ésta previo estudio de informe técnico elaborado por el Órgano competente en materia urbanística y/o ambiental.

Parágrafo Octavo.- Si una edificación que presenta Constancia de Ajuste de Proyecto de Variables Urbanas Fundamentales.

(Permiso de Construcción), así como la Certificación de Ejecución Conforme (Cédula de Habitabilidad), otorgado por la autoridad urbanística competente en un terreno, parcela o lotes que hubiese sido zonificado como en I-1 ó I-2 (Uso Industrial), según la Ordenanza de Zonificación y Ordenación Urbanística del Plan de Desarrollo Urbano Local del Municipio Los Salias del 05/04/1989 y en la presente Ordenanza de Zonificación y Ordenación Urbanística del Plan de Desarrollo Urbano Local

del Municipio Los Salias del Estado Bolivariano de Miranda, haya sido zonificado con uso diferente, a solicitud de la parte interesada ante la autoridad urbanística se podrá otorgar La Conformidad de Uso, conforme al uso Industrial del listado de actividades de la Ordenanza vigente, siempre y cuando presente la perisología otorgada.

Artículo 241.- Materiales de construcción: Por razones de seguridad, salubridad, estética y contaminación visual, en toda construcción se prohíbe el uso de materiales que se consideren escombros, desperdicios y desechos en general y desechos de zinc, acerolit, asbesto cemento, cartón piedra, latón y afines.

Parágrafo Único.- Toda construcción ubicada en el Municipio Los Salias, deberá contener un mínimo de acabados en sus fachadas (ejm friso, pintura etc). Quedan excluidos aquellos casos donde se utilicen materiales de obra limpia o materiales naturales como la piedra, ladrillo, orgánicos (barro, bahareque).

Artículo 242.- Todas aquellas zonificaciones que presenten asteriscos (*) en el plano N.2 de zonificación, se consideran zonificaciones condicionadas a:

1. Caso IND (*) (ubicado en el plano N. 2 hoja 2) aproximadamente arriba de Couttenye): El desarrollo de esos lotes con uso industrial está condicionado a la construcción de una vía alterna a la vía circunvalación.
2. Caso SE-1 (*) M6 (*) (ubicado en la calle La Ermita al lado de Arturos, Plano N. 2 Hoja 6). Se permitirán estos usos condicionados a la eliminación del embudo que presenta la vía causado por el muro ubicado a la altura de la Qta. Mi Querencia y el cumplimiento de los puestos de estacionamiento.
3. Caso CV (*) (ubicado a ambos lados de la entrada a la urbanización Las Polonias Nuevas) Plano N. 2 Hoja 6). Se permitirá el uso CV condicionado a la ampliación de la entrada a la Urbanización Las Polonias Nuevas según proyecto a realizarse por la Dirección de Obras y Servicios Públicos así como a la ampliación de la vía San Diego a una sección de dos canales por dos canales.
4. Caso CC -2 / CV (*) (ubicados a lo largo de la Vía San Diego) Plano N. 2 Hoja 6). Se permitirá el uso CC -2 y CV condicionado a la ampliación de la vía hacia San Diego, con una sección de dos canales por dos canales.
5. Caso CC-2(*) ubicado en la c/El Topito Plano N. 2 Hoja 3. Se permitirá el uso CC-2 condicionado a la ampliación de la calle El Topito a una sección mínima de 8.8 mts, así como al estricto cumplimiento de los puestos de estacionamiento.
6. Caso CC-2 (*) ubicado en los terrenos frente al ambulatorio Rosario Milano Plano 2 hoja 3. se permitirá el uso CC-2 condicionado a la ampliación de la vía de acceso desde la perimetral hasta el terreno.
7. Caso SE-2(*) ubicado en la calle la Anunciación, colegio Enrique Maria Dubuc, Plano 2 hoja 6. Se permitirá el uso educacional básica condicionado al buen funcionamiento del tránsito vehicular de la calle que da acceso al Colegio.
8. Caso S-PR (*) ubicado en el sector San Vicente aledaños de la urbanización Club de Campo, Plano 2 hoja 2. Se

permite el uso servicio privado exclusivamente para el uso de casa de reposo, con las siguientes variables:

9.

Uso	Ubic Máx(%)	Const Máx (%)	Retiros mínimos			Altura plantas
			Fte (M)	Fdo (M)	Lat (M)	
Casa Reposo	20	50	6	6	4	*

* 3 plantas en la fachada de frente y 5 plantas en la fachada posterior.

Condicionado a la construcción de una capilla para la urbanización Club de Campo.

10. Caso CV (*) ubicado en la urbanización La Morita, se permitirá el uso comercio vecinal con las mismas variables del comercio vecinal a excepción de los retiros de frente y laterales que deberán respetar las siguientes condicionantes:

Retiro frente: Primera planta: cero

Segunda planta: cinco metros

Retiro lateral: cero

Condicionados al cumplimiento de disposiciones de aguas servidas según las normas sanitarias vigentes.

Parágrafo Primero.- Aquellas edificaciones SE-1, SE-2 y SE-3 que con anterioridad a la presente Ordenanza eran consideradas edificaciones y usos no conformes; pero a partir de la puesta en vigencia de la presente ordenanza, son considerados usos conformes pero edificaciones no conformes, para obtener la conformidad de uso, serán condicionados a la presentación ante la Dirección de Planificación Urbana de un oficio emitido por el Ministerio del Poder Popular para la Educación en el cual se deje constancia que dicha edificación cumple con las normativas exigidas por dicho Ministerio para el funcionamiento de la actividad educativa.

Parágrafo Segundo.- En el caso que las "condiciones" supra señaladas no se puedan cumplir para el momento de la solicitud de la constancia de las variables urbanas ó conformidad de uso, ni por el interesado (a) ni por la administración (en caso de ampliaciones de vías) el uso y las variables urbanas a regir los terrenos y desarrollos condicionados, serán las establecidas en la Ordenanza de Zonificación y Ordenación Urbanística del Municipio Los Salias, anterior a ésta.

TITULO III CAPITULO DE LAS SANCIONES

Artículo 243.- Los infractores de esta Ordenanza, serán sancionados con multa, amonestación, orden de limpieza, arreglo, orden de demolición, según la naturaleza de la infracción.

Artículo 244. Toda persona natural ó jurídica que realice obras ó actividades urbanísticas sin haber cumplido con las normas establecidas en esta Ordenanza, será sancionado de acuerdo a:

1.) Cuando haya iniciado movimiento de tierra, construcción nueva, ampliación, remodelación, tala de árboles, deforestación sin la debida autorización y/o certificación de variables urbanas emitida por la Dirección de Planificación Urbana del Municipio Los Salias.

Parágrafo Primero.- Cuando la realización de obras ó actividades urbanísticas a las cuales se refiere este artículo cumplan con las variables urbanas pero no haya dado cumplimiento a lo establecido en el artículo 269 de esta Ordenanza, el Director (a) responsable, procederá a la paralización inmediata de la obra hasta tanto cumpla con las formalidades establecidas en esta Ordenanza.

Así mismo, deberán cancelar una multa equivalente a 13 U.T. El interesado (a) podrá continuar la obra una vez presentados los recaudos, obtenida la constancia a que se refiere el artículo 84 y 85 de la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística en concordancia con el artículo 269 de esta Ordenanza y cancelado la multa.

Parágrafo Segundo.- Cuando la realización de obras ó actividades urbanísticas a las cuales se refiere este artículo no cumplan con las variables urbanas fundamentales, la autoridad urbanística local procederá a la paralización de la obra y ordenará la demolición total de la obra no conforme. El responsable será sancionado con una multa mínima equivalente a 200 U.T. ó con el doble del valor de la obra demolida. Solo podrá continuar la ejecución del proyecto, cuando haya corregido la violación, pagado la multa respectiva y obtenido la constancia a que se refiere el artículo 85 de la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística y el artículo 269 de esta Ordenanza.

Parágrafo Tercero.- Cuando la realización de obras ó actividades urbanísticas a las cuales se refiere este artículo, no esté acorde con la constancia de variables urbanas emitida por la Dirección de Planificación Urbana, y las modificaciones realizadas no cumplan con las variables urbanas, la autoridad urbanística local procederá a la paralización de la obra y ordenará la demolición total de la construcción no conforme. El responsable será sancionado con multa mínima equivalente a 150 U.T. ó con el doble del valor de la obra demolida. Sólo podrá continuar la ejecución del proyecto, cuando haya corregido la violación, pagado la multa respectiva y obtenido la constancia a que se refiere el artículo 85 de la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística y el artículo 269 de esta Ordenanza.

Parágrafo Cuarto.- Cuando las modificaciones en obra si cumplan con las variables urbanas, pero no se hayan presentado ante la Dirección respectiva para su aprobación, no se ordenará la paralización de la obra pero deberá presentar el proyecto definitivo para su aprobación, previo a la solicitud de la constancia de recepción de certificación.

Parágrafo Quinto.- Cuando se realice una tala de árbol, deforestación o poda total sin la debida autorización de la Dirección de Planificación Urbana, la autoridad urbanística local, aplicará una multa equivalente a:

- Tallos con diámetro de 20 cm. = Multa de 50 U.T. por árbol

- Tallos con diámetro entre 20 y 40 cm. = Multa de 65 U.T. por árbol
- Tallos con diámetro mayor de 40 cm. = Multa de 100 U.T. por árbol
- Los casos no contemplados en este parágrafo, se aplicará lo establecido en la Ley Penal del Ambiente.

En caso donde la tala o deforestación se haya realizado sin autorización y se encuentre en zona protectora del embalse la Mariposa o en zonas AVP, AVR o AVP-1, la multa a aplicarse será la correspondiente al grosor del tallo multiplicado por tres.

Parágrafo Sexto.- Todo aquel que realice actividades urbanas que impacten negativamente y causen deterioro a zonas clasificadas como AVP, AVP-1, AO-P, y las definidas en el artículo 127 literal b, quedará inhabilitado para desarrollar urbanísticamente el terreno de su propiedad ubicado en el sitio donde se ha producido el daño al medio ambiente. Dicha inhabilitación se realizará mediante acto administrativo de la autoridad urbanística y por el lapso entre dos (2) a diez (10) años dependiendo de la gravedad de la falta. De igual forma, y a los fines de restituir el daño, el responsable queda obligado a restituir el área afectada a sus condiciones originales, en un plazo no mayor de treinta (30) días continuos, contados a partir del momento de la notificación. En caso de no realizarse la restitución del daño en el plazo estipulado, causará una multa equivalente que oscilará entre 800 U.T. y 1.500 U.T. dependiendo del daño causado.

Parágrafo Séptimo.- Aquellas industrias y comercios que violen los artículos 72°, 77°, 79°, 80° de la presente Ordenanza, serán sancionados con una multa equivalente a 200 U.T. y con el cierre del local. Sólo podrán reiniciar sus actividades una vez subsanada la falta y pagada la multa correspondiente.

Parágrafo Octavo.- Cuando la realización de obras o actividades urbanísticas a las cuales se refiere este artículo, no esté acorde con la autorización emitida por la Dirección de Planificación Urbana, y las modificaciones realizadas no cumplan con el proyecto y/o condiciones, la autoridad urbanística local procederá a paralizar la obra y aplicará una multa equivalente a 150 U.T.. Sólo podrá reiniciar los trabajos objeto de la autorización una vez que haya pagado la multa, corregido las fallas y obtenido la nueva autorización.

Artículo 245.- Toda persona natural ó jurídica que haya afectado algún bien público tales como aceras, brocales, jardineras, pavimento o patrimonio municipal:

- a.) Por accidente, negligencia o en conocimiento de causa.
- b.) Por necesidad y/o instalación de un bien público, sin la previa autorización del ente urbanístico Municipal competente.
- c.) Sin haber dado cumplimiento al artículo 334° de esta Ordenanza.
- d.) Por incumplimiento de las normas o condiciones de ejecución de la obra.

Deberá proceder a la restitución del bien dañado, a su estado original, en un lapso no mayor de quince (15) días continuos, contados a partir de la notificación. Transcurrido dicho lapso sin que se haya realizado la restitución del bien, se aplicará

una multa entre 100 y 500 U.T., de conformidad con el valor del inmueble dañado, persistiendo la condición de restitución del bien público dañado.

Artículo 246.- Los organismos nacionales y municipales podrán inspeccionar la construcción de urbanizaciones y edificaciones. En caso de que el propietario (a) niegue el acceso a los funcionario (a)s debidamente identificados, éstos podrán hacerse acompañar por la fuerza pública para garantizar que los funcionario (a)s cumplan con sus funciones.

Parágrafo Primero.- En caso de negativa del propietario (a) de permitir el acceso a los funcionario (a)s a la obra, la Autoridad Urbanística asumirá como el incumplimiento de la paralización, en caso que la hubiere, en cuyo caso se levantará un acta dejando constancia de:

- la fecha, hora y lugar de la inspección.
- el impedimento por parte del propietario (a) a permitir el acceso a la obra.
- fecha de la orden de paralización.
- N. de expediente.
- los alegatos del propietario (a) ó responsable de la obra.
- los datos de identificación del inspector y propietario (a) o persona responsable de la obra.

Una vez levantada el acta se procederá a aplicar una multa equivalente a 500 U.T.

Parágrafo Segundo.- En caso de negativa del propietario (a) de permitir el acceso a los funcionario (a)s a la obra, no habiendo acción administrativa sancionatoria previa a la visita, la Autoridad Urbanística asumirá la violación sobre el hecho que verse la denuncia en caso de ser instancia de parte o sobre el hecho que verse en el expediente de oficio instado por el funcionario (a), en cuyo caso se levantará un acta dejando constancia de:

- la fecha, hora y lugar de la inspección.
- el impedimento por parte del propietario (a) a permitir el acceso a la obra.
- los alegatos del propietario (a) ó responsable de la obra.
- los datos de identificación del inspector y propietario (a) o persona responsable de la obra.

Una vez levantada el acta se procederá a aplicar una multa equivalente a 250 U.T.

Artículo 247.- La persona que en un mismo acto o en actos diferentes cometa más de una de las infracciones descritas en este Capítulo, será sancionada con un monto equivalente a la suma de las multas correspondientes.

Parágrafo Único.- La reincidencia y la negativa a acatar las instrucciones y órdenes expedidas por la autoridad, son circunstancias agravantes, en cuyo caso la sanción se duplicará

CAPITULO II DE LOS PROCEDIMIENTOS SANCIONATORIOS

Artículo 248.- Para la imposición de las sanciones previstas en esta Ordenanza, se deberá cumplir con el procedimiento previsto en este Capítulo, en el cual se garantizará a los administrados la protección del derecho a la defensa y al

debido proceso. Las sanciones serán impuestas por el Alcalde (sa) o el funcionario (a) a quien designe por medio de resolución.

Artículo 249.- El procedimiento se iniciará de oficio o a instancia de la parte interesada, mediante solicitud escrita.

Parágrafo Único: Si el procedimiento se ha iniciado de oficio o a instancia de la parte interesada, la autoridad urbanística municipal procederá a realizar una inspección a los fines de verificar la existencia de la presunta infracción, considerándose el acta de inspección como la respectiva apertura del procedimiento administrativo.

En dicha acta se dejará constancia:

- la fecha hora y lugar de la inspección.
- la descripción de la presunta infracción cometida.
- los alegatos del propietario (a) ó responsable de la obra.
- los datos de identificación del inspector y propietario (a) o responsable de la obra.

En el mismo acto en que la inspección es realizada, se notificará al propietario (a) o al profesional responsable de la obra, si el caso lo amerita, el inicio del procedimiento administrativo, otorgándosele un plazo de tres días hábiles (3) para que presente sus alegatos y pruebas que le favorezcan. En tal sentido se le facilitará al presunto infractor una copia del acta de inspección. La Autoridad Urbanística Municipal, en ese acto podrá ordenar la paralización preventiva de la obra, efectiva de inmediato, en caso que se amerite, a los fines de garantizar el cumplimiento de lo establecido en la presente Ordenanza.

Artículo 250.- La Autoridad Urbanística Municipal, deberá decidir el asunto en un plazo no mayor de quince (15) días hábiles contados a partir del vencimiento del plazo previsto en el artículo anterior. Si la complejidad del asunto lo amerita, el plazo previsto en este artículo podrá ser prorrogado por la autoridad urbanística municipal hasta un máximo de quince (15) días hábiles.

Parágrafo Único.- La decisión tomada mediante resolución de acuerdo al procedimiento anterior, goza del principio de ejecutividad y ejecutoriedad, en consecuencia puede ser ejecutados por sus propios medios sin necesidad del concurso de la autoridad judicial. La interposición de cualquier recurso no suspenderá la ejecución del acto impugnado salvo disposición legal en contrario.

Artículo 251.- Contra los actos que pongan fin al procedimiento previsto en este Capítulo, podrá ejercerse recurso de reconsideración dentro de los tres (03) días hábiles siguientes a su notificación por ante el funcionario (a) que lo dictó. La autoridad urbanística municipal dispondrá de un lapso de quince (15) días hábiles siguientes al recibo del recurso para decidir el mismo.

Parágrafo Único.- Cuando la autoridad urbanística municipal decida no modificar el acto de que es autor en la forma solicitada en el recurso de reconsideración, o cuanto no decida el mismo en el lapso previsto en el presente artículo, el interesado (a) podrá interponer ante el Alcalde (sa) dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la notificación del acto o

desde la fecha en que la autoridad urbanística municipal ha debido responder el recurso de reconsideración, el recurso jerárquico, disponiendo el Alcalde (sa) de un plazo de quince (15) días hábiles siguientes al recibo del recurso para decidir el mismo.

Artículo 252.- La notificación prevista en el artículo 249 de esta Ordenanza, se entregará en el domicilio del comercio, industria, residencia, oficina o cualquier otro domicilio conocido del propietario (a), de su apoderado o persona responsable de la obra. De igual manera, dicha notificación podrá ser recibida por cualquier persona que se encuentre trabajando en la obra.

Parágrafo Primero.- En caso de negativa de recibir la notificación en las formas antes previstas, o cuando resulte impracticable la notificación, se procederá a su publicación en un diario local y en este caso se entenderá notificado el interesado (a) a los tres días después de la publicación, circunstancia que se advertirá en forma expresa.

Artículo 253.- Una vez tomada la decisión por la autoridad urbanística, si ésta incluye la paralización preventiva o permanente, la misma deberá oficializar al Instituto Autónomo de la Policía Municipal, remitiendo copia de la resolución, a fin de que dicho organismo vele por el cumplimiento de la paralización.

Parágrafo Primero.- En caso de negativa al acatamiento de la orden de paralización, se levantará un acta policial (en caso que la inspección se haya realizado por funcionarios (as) policiales) ó un acta de inspección (en caso que la inspección se haya realizado por funcionarios (as) adscritos a la Dirección encargada de la Planificación Urbana), dejando constancia de:

- la fecha y hora de la inspección.
- el incumplimiento a la orden de paralización, indicando la fecha de dicha medida.
- N. del expediente.
- los alegatos del propietario (a) ó responsable de la obra.
- cédula de identidad, nombre y apellido, cargo y firma del inspector y propietario (a) o responsable de la obra procediéndose a aplicar una multa equivalente a 500 U.T.

Parágrafo Segundo.- Una vez levantada el acta correspondiente, la misma deberá ser remitida a las oficinas de la Autoridad Urbanística, para ser anexada a los respectivos expedientes y se proceda a la aplicación de la multa que hubiere lugar.

Parágrafo Tercero.- En todo caso, y una vez cumplidos los procedimientos sin que los propietarios (as) hayan ejecutado la orden, se aplicará el procedimiento establecido en el capítulo de Demoliciones.

Artículo 254.- La Alcaldía llevará el registro de sanciones impuestas y quienes no hayan cancelado las multas, se considerarán insolventes. Las multas deberán ser canceladas en una oficina receptora de fondos Municipales, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes, contados a partir de la notificación, vencido dicho plazo se causaran intereses de mora a razón de 1% mensual.

Parágrafo Único.- Cuando una multa haya sido aplicada por no respetar los retiros laterales y el propietario (a) consigue la carta aval de adosamiento después de haberse aplicado la multa, solo se le podrá devolver la mitad de la multa cancelada y/ó aplicada, los intereses causados no serán devueltos.

En caso de no haber sido cancelada la multa para el momento de haber consignado la carta aval de adosamiento, el infractor deberá pagar sólo la mitad de la multa pero la totalidad de los intereses causados hasta la fecha de la consignación del documento.

Artículo 255.- En caso que la autoridad urbanística municipal, diese un permiso violando la presente Ordenanza, en cuanto a zonificación, altura, retiros, pendientes, porcentajes de construcción y ubicación, el funcionario (a) responsable será sancionado con la destitución de su cargo y deberá cancelar una multa equivalente a diez (10) veces su salario mensual, según la gravedad de la falta.

Así mismo, se le deberá abrir una averiguación administrativa por el organismo a quien prestare servicio y el expediente será enviado al Colegio de Ingenieros de Venezuela, a los fines de la aplicación de las sanciones a que hubiere lugar.

Parágrafo Primero.- La aplicación de este artículo no impide la aplicación de las multas y sanciones previstas por las Leyes Nacionales.

Parágrafo Segundo.- Las sanciones previstas por este artículo serán impuestas únicamente por el Alcalde (sa).

Parágrafo Tercero.- En caso que el funcionario (a) ya haya abandonado su cargo y se descubra y compruebe las faltas previstas en este artículo, el Alcalde (sa) deberá notificar al Colegio de Ingenieros de Venezuela, para que se le apliquen las sanciones respectivas.

TITULO IV. DE LOS PROCEDIMIENTOS PARA URBANIZAR Y CONSTRUIR

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 256.- El presente Título regula los procedimientos que deben cumplir, tanto las autoridades municipales competentes como las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado, en relación a las actividades de construcción de urbanizaciones y edificaciones, así como cualquier otra acción urbanística, dentro del área territorial del Municipio Los Salias, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 700 del Código Civil, el Título VII de la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística y su reglamento.

Parágrafo Único.- Se entiende por Acción Urbanística a todo trámite u obra que modifique el medio físico o permita el uso de un inmueble en el área urbana del municipio, como son: Lotificaciones, parcelamientos, reparcelamientos, movimientos de tierra, deforestaciones, reforestaciones, talas, excavaciones, construcciones, modificaciones, ampliaciones,

demoliciones, instalaciones, usos y cualesquiera otras afines a las enunciadas.

Artículo 257.- Toda persona natural o jurídica de derecho público o privado que quiera emprender una urbanización, construcción u otra acción urbanística, se deberá ajustar a las normas establecidas en:

- la presente Ordenanza.
- las Ordenanzas sobre Planes Especiales (si las hubiese).
- las Normas Sanitarias para Proyecto y Construcción de Edificaciones (Gaceta Oficial Extraordinaria 4.044).
- las Normas Sanitarias para Desarrollos Urbanísticos (Gaceta Oficial Extraordinaria 4.103).
- las Normas para Movimientos de Tierra.
- la Ley de Ventas de Parcelas.
- las Normas Antisísmicas para edificaciones.
- las demás normas técnicas nacionales aplicables.

Artículo 258.- El procedimiento general para obtener las autorizaciones y constancias necesarias para urbanizar, construir o emprender una acción urbanística, constará de las etapas que a continuación se especifican:

1. Consulta Preliminar de Variables Urbanas Fundamentales y Complementarias (opcional). En caso de encontrarse dentro de la zona protectora del Embalse la Mariposa, la consulta preliminar será de carácter obligatorio.
2. Consulta de Anteproyecto (opcional u obligatorio según artículos 264 y 263).
3. Presentación de Proyecto, para solicitar Constancia de Ajuste del Proyecto a las Variables Urbanas o Autorización. (obligatorio)
4. Solicitud del Certificado de Ejecución Conforme al Proyecto y a las Variables Urbanas (habitabilidad) (obligatorio)

Parágrafo Único.- En aquellos casos donde se contemple efectuar una urbanización conjuntamente con edificaciones, se debe efectuar lo establecido en el artículo 275 de esta Ordenanza.

Artículo 259.- Toda persona natural o jurídica que desee emprender una acción urbanística en terrenos ubicados dentro de la zona protectora del Embalse la Mariposa, sectores 3 o 4, deberá seguir el siguiente procedimiento conforme a lo establecido en los artículos 64, 65, 66, 67 y 68 del reglamento de la Ley Forestal de Suelos y Aguas.

1. Solicitar a la autoridad urbanística de la municipalidad, la respectiva consulta preliminar.
2. Una vez obtenida la consulta preliminar, solicitar ante el Director (a) Zonal del Ministerio del Ambiente y de los Recursos Naturales, la respectiva autorización de ocupación y afectación de los recursos. La misma será desde el punto de vista de las variables ambientales, no constituyendo autorización para efectuar intervenciones urbanísticas.
3. Una vez obtenida dichas autorizaciones, solicitar ante la autoridad urbanística del Municipio Los Salias, la respectiva constancia de Ajuste del Proyecto a las Variables Urbanas.

CAPÍTULO II DE LA CONSULTA PRELIMINAR

Artículo 260.- Todo interesado (a) en conocer las Variables Urbanas Fundamentales, que le corresponde a su propiedad, deberá solicitar ante la Dirección que tenga a cargo el control urbanístico la correspondiente planilla de solicitud, la cual será suministrada con la indicación de los recaudos exigidos por esa dependencia enunciadas en el artículo 299.

Artículo 261.- La consulta preliminar se dirigirá mediante escrito a la Dirección respectiva, la cual, previa realización de estudios técnicos necesarios y de acuerdo a ésta, enunciará las Variables Urbanas y demás condiciones de desarrollo al interesado (a) mediante un oficio.

Artículo 262.- De conformidad con la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística y la presente Ordenanza, se consideran Variables Urbanas Fundamentales las siguientes:

A. En caso de edificaciones:

1. El uso permitido según la zonificación urbanística.
 2. La densidad neta máxima de población e índice familiar previstos en la zonificación urbanística. También pueden enunciarse, por deducción, la población máxima y la cantidad de viviendas admisibles.
 3. Parcela mínima permisible.
 4. Frente mínimo de las parcelas.
 5. Los porcentajes máximos de ubicación y construcción previstos.
 6. Los retiros mínimos de frente, laterales y de fondo previstos.
 7. La altura máxima permitida.
 8. Puestos mínimos de estacionamiento
 9. Las restricciones por seguridad y por protección ambiental
 10. Los materiales y acabados de la construcción.
- Cualesquiera otras variables que los planes impongan (variables complementarias).

B. En caso de urbanizaciones:

1. Los usos permitidos.
2. La densidad bruta máxima de población e índice familiar previstos en la zonificación urbanística. Conocidas las características del lote, se pueden enunciar: el área bruta, la población máxima y la cantidad máxima de viviendas.
3. El espacio requerido para la trama vial y para las propuestas viales hechas por el Plan de Desarrollo Urbano Local.
4. La incorporación a la trama vial existente o propuestas por el Plan de Desarrollo Urbano Local.
5. Las restricciones por seguridad o por protección ambiental (definición de áreas verdes).
6. Dotación, localización y accesibilidad de equipamientos urbanos (servicios públicos recreacionales, educacionales, asistenciales y socio - culturales).
7. Cantidad máxima de viviendas y las restricciones volumétricas
8. Consideraciones sobre la distribución de los usos.

Parágrafo Único.- Antes de proceder a enunciar las variables urbanas a un lote de terreno, se debe determinar si es un lote ó una parcela. A las parcelas le corresponde las variables referidas a edificaciones y a los lotes le corresponde las variables referidas a urbanizaciones.

Artículo 263.- Los interesados (as) en desarrollar un terreno podrán o deberán (según el caso) solicitar la revisión de un anteproyecto, del cual se emitirá un oficio aprobatorio, en caso de ajustarse a la Variables Urbanas respectivas. El oficio no constituirá un permiso ni autorización para iniciar obras.

Artículo 264.- La revisión del anteproyecto será obligatorio en el caso de parcelamientos o urbanismos, en el caso de edificaciones con más de 10 viviendas y en el caso de una edificación no residencial, cuando supere los 1.000 metros cuadrados de construcción. Será opcional en el caso de edificaciones si el número de viviendas contempladas es inferior o igual a diez unidades.

Artículo 265.- Los recaudos exigidos para solicitar revisión de anteproyecto se especifican en el artículo 299.

Artículo 266.- La contestación de las consultas preliminares serán expedidas en un lapso de 15 días hábiles.

Artículo 267.- La solicitud ó no de la consulta preliminar, no suspende la obligatoriedad para el interesado (a) de participar a la autoridad competente la intención de construir, ni para obtener la Constancia o Autorización a que se hace mención en el artículo siguiente, ni exime al consultante del cumplimiento de las Variables Urbanas Fundamentales, de las normas y procedimientos técnicos sobre urbanismo y construcción aplicables.

CAPÍTULO III DE LA CONSTANCIA DE AJUSTE DEL PROYECTO A LAS VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES

Artículo 268. Se entiende por Constancia de Ajuste del Proyecto a las Variables Urbanas Fundamentales, el oficio que debe emitir la Dirección de Planificación Urbana, conformando que el proyecto presentado cumple con las Variables Urbanas Fundamentales y condiciones de desarrollo, establecidas por la presente Ordenanza, con el sector que le corresponda.

Artículo 269.- Toda persona interesada en efectuar una acción urbanística, definida en el artículo 256, deberá elaborar un proyecto y presentarlo ante la autoridad urbanística de la Alcaldía a fin de obtener la Constancia de Ajuste del Proyecto a las Variables Urbanas especificada en el artículo 268. No se podrá iniciar la obra hasta tanto el propietario (a) obtenga la Constancia de Ajuste del proyecto a las Variables Urbanas Fundamentales. En caso que se inicie la obra sin la previa emisión de la Constancia, se aplicaran las sanciones correspondientes.

Parágrafo Primero.- Los proyectos se dividen en dos grupos: Los que requieren de Constancia de Ajuste del Proyecto a las Variables Urbanas y los que requieren de Autorización para ser

ejecutados. Dentro del primer grupo entran: urbanizaciones o parcelamientos, lotificaciones, movimientos de tierra, reparcelamientos, edificaciones nuevas y ampliaciones de edificaciones existentes, demoliciones, excavaciones construcción en general y cualesquiera otras afines a las enunciadas. Dentro del segundo grupo están: talas, podas, deforestaciones, remodelaciones que no aumenten el área de construcción, instalaciones especiales, empotramientos, movimiento de tierra para vía de acceso y otros no especificados.

Parágrafo Segundo.- Queda expresamente prohibido realizar cualquier tipo de movimiento de tierra u obras provisionales sin la previa emisión de la constancia de ajuste de las Variables Urbanas Fundamentales.

Tan solo se permitirá realizar un movimiento de tierra sin la previa aprobación del proyecto de construcción, cuando se trate de una vía de acceso ó de penetración, para lo cual deberá solicitar la respectiva autorización respetando lo establecido en el artículo 299 en concordancia con el parágrafo primero del presente artículo.

Parágrafo Tercero.- Solo podrá obtener autorizaciones constancias y certificaciones referidas a cualquier tipo de obra u ocupación de un terreno, el legítimo propietario (a) ó el autorizado por éste. Si el terreno ó parcela es propiedad municipal, el interesado (a) deberá presentar autorización de la autoridad municipal que administre los bienes municipales para poder edificar.

No se aceptaran los Títulos Supletorios a efectos de otorgar la constancia de Ajuste del Proyecto a las Variables Urbanas o autorizaciones.

Artículo 270.- A los fines del otorgamiento de la Constancia de Ajuste del Proyecto a las Variables Urbanas, la Dirección a cargo del control urbanístico, solo constatará el cumplimiento de las variables urbanas exigidas para la parcela o lote sobre el cual se vaya a edificar u ocupar, y constatará la presentación de las certificaciones de la capacidad de suministro de los correspondientes servicios públicos.

El organismo municipal dispondrá de un plazo de 30 días continuos en el caso de edificaciones o de 90 días continuos en el caso de las urbanizaciones para aprobar ó negar la Constancia de Variables Urbanas.

Si vencido el plazo no se ha emitido ninguna respuesta, se asumirá que la administración resolvió negativamente.

Artículo 271.- En caso de la tramitación de solicitudes de constancias de variables urbanas para edificaciones, sin haber respuesta por parte de la Administración en el tiempo establecido en el artículo precedente, contados a partir del recibo de la solicitud respectiva y dicho proyecto cumple con la totalidad de los requisitos y con la totalidad de las variables urbanas, establecidos en la presente Ordenanza, sin que se hubiere otorgado o negado la solicitud, se considerarán concedidos en cuyo caso no es aplicable la sanción prevista en el artículo 244 parágrafo primero.

Parágrafo Único.- En todo caso, de iniciarse la obra sin cumplir con la totalidad de los requisitos y las variables urbanas, la autoridad urbanística, paralizará de inmediato la obra, aplicándosele el doble de la multa correspondiente.

Artículo 272.- Una vez que sea presentado el comprobante respectivo de cancelación de la tasa de revisión y se haya verificado el ajuste del proyecto a las variables urbanas y la presentación de los recaudos exigidos, el Director (a) deberá firmar y entregar al interesado (a) la Constancia acompañada de un juego de planos y demás documentos sellados y firmados en señal de aprobación.

Artículo 273.- La correspondencia de los proyectos con normas nacionales y municipales de construcción será responsabilidad exclusiva de los profesionales proyectistas, y la correcta ejecución en correspondencia a los planos y especificaciones del proyecto será responsabilidad exclusiva de los profesionales residentes, sin eximir al propietario (a), promotor, financista y constructor de la obra si influyeron en la modificación del proyecto.

Artículo 274.- En todos los planos se indicará el uso al que se va a destinar cada espacio y su acotamiento. Todas las copias deberán estar firmadas por el propietario (a), el profesional coordinador del proyecto y el profesional especializado en el aspecto que trate el plano, indicando nombre completo y número del Colegio de Ingenieros de Venezuela (C.I.V.)

Artículo 275.- Cuando se trate de proyectos de conjuntos, en que los promotores (as) pretendan desarrollar simultáneamente el urbanismo y la vivienda, se deberá tramitar por etapas, a saber primero el urbanismo y una vez obtenida la Certificación de ejecución conforme del urbanismo, se procederá a tramitar las edificaciones individualmente por parcelas, de tal manera que cada vivienda o edificación tenga su propio expediente.

Artículo 276.- La falta de cualquiera de los recaudos previstos impedirá el inicio del procedimiento, el funcionario (a) receptor advertirá por escrito al interesado (a) de las omisiones observadas con el objeto de que sean subsanadas, y hasta tanto, no se iniciará el proceso de revisión.

Artículo 277.- La Dirección encargada del control urbanístico, al recibir el proyecto con todos los recaudos exigidos acusará recibo y devolverá en el mismo acto un comprobante de recepción numerado.

Artículo 278.- En caso de no ser aprobada la solicitud de Constancia de Ajuste del Proyecto a las Variables Urbanas o de Autorización, el Director (a) devolverá un (1) juego de los recaudos acompañados de un oficio donde se indique que fue rechazado el proyecto y además las razones que sustentan la decisión, el segundo juego de recaudos será anexado al expediente.

Artículo 279.- Las Autorizaciones o las Constancias de Ajuste del Proyecto a las Variables Urbanas expedidas por la autoridad competente, solo conceden el derecho a la ejecución de las obras especificadas en el proyecto aprobado; no obstante la ejecución de modificaciones podrán realizarse siempre y cuando no se alteren las variables urbanas fundamentales y sean presentadas las modificaciones en planos ante la Dirección de Planificación y Desarrollo Urbano a fin de obtener la nueva Constancia de Certificación de Variables Urbanas.

Artículo 280.- Una vez obtenida la certificación de Variables Urbanas Fundamentales, se deberá pegar en un lugar visible de la obra el oficio señalado a fin de que quede constancia del cumplimiento de la Ley.

Parágrafo Único.- En caso de que en la obra no se haya colocado el oficio señalando el Cumplimiento de las Variables Urbanas Fundamentales en un lugar visible, se procederá a aplicar una multa equivalente a 26 U.T. En caso de reincidencia se aplicará lo establecido en el Capítulo I del Título III (de las sanciones.)

Artículo 281.- Los recaudos exigidos para solicitar la Constancia de Aprobación de las Variables Urbanas Fundamentales se especifican en el artículo 299.

CAPÍTULO IV

DE LA INSPECCIÓN Y LA CERTIFICACIÓN DE EJECUCIÓN CONFORME A LAS VARIABLES URBANAS

Artículo 282.- La ejecución de las obras, será supervisada por la Dirección que tenga a cargo el control urbanístico a través del profesional que designará la misma para cada proyecto a fin de que éstas sean construidas de acuerdo con los planos aprobados y a las disposiciones contempladas en el ordenamiento urbanístico del Municipio. Del mismo modo, el propietario (a) deberá designar un profesional residente el cual responderá por el ajuste de la obra a las normas respectivas, tal como se establece en el artículo 273 de esta Ordenanza.

Artículo 283.- El profesional que supervisará la obra será empleado de la Alcaldía o podrá ser contratado para tal fin. El profesional podrá ser asistido por un fiscal.

Artículo 284.- Todo profesional designado para inspeccionar obras deberá tener un título afín con el trabajo a realizar, estar inscrito en el Colegio de Ingenieros de Venezuela y estar solvente con dicha institución.

Artículo 285.- El servicio de inspección de obras causará el pago de una tasa por parte del propietario (a) de la obra cuyo monto y forma de cancelación se establece en el Título V de esta Ordenanza.

Artículo 286.- El costo de las horas-hombre destinadas para la inspección de las obras deberá ser proporcional al monto de la tasa cobrada.

Artículo 287.- Al fin de garantizar lo establecido en el artículo anterior, la contratación de profesionales para la inspección y descargar de trabajo a la Dirección dedicada al control urbanístico, la Alcaldía podrá crear un órgano descentralizado dedicado exclusivamente a este fin cuyos ingresos estarán constituidos por los aportes provenientes de las tasas por control urbanístico y sus egresos serán los pagos por honorarios profesionales a los profesionales contratados.

Artículo 288.- La Dirección a cargo del control urbanístico elaborará un instructivo y modelos de actas de supervisión donde se fije el alcance de la inspección a fin de que sean utilizados por los inspectores.

Artículo 289. En caso de ejecución de obras de gran envergadura o cuando la Dirección competente lo considere conveniente, nombrará un profesional inspector permanente de la obra, el cual informará semanalmente de los progresos de la misma.

Artículo 290.- Durante el proceso de inspección de una obra se efectuarán las actas de inicio, seguimiento y terminación, las cuales deberán estar firmadas por el profesional inspector y el residente. De éstas se entregará una copia al propietario (a) o profesional residente, mientras que el original se insertará dentro del expediente de la obra.

Artículo 291.- En la obra deberá permanecer un juego de los planos aprobados que serán facilitados al personal de inspección. Los propietarios (as) están obligados a permitir el libre acceso de los funcionarios (as) inspectores, debidamente identificados.

Artículo 292.- El profesional residente de una obra podrá retirarse de la obra pero mantendrá la responsabilidad de lo efectuado hasta el momento de su retirada. El propietario (a) puede cambiar al profesional responsable durante la ejecución de la obra, pero deberá notificarlo oportunamente a la Dirección encargada del control urbanístico anexando una carta de renuncia por parte del profesional sustituido ó en su defecto, la carta de despido. Los reclamos por parte del profesional sustituido referidos a salarios, prestaciones u honorarios profesionales se formularan directamente ante el propietario (a), la Alcaldía no tendrá ninguna incumbencia.

Artículo 293.- La Dirección responsable del control urbanístico podrá eximir del cumplimiento del requisito del profesional responsable (residente) a las edificaciones de vivienda unifamiliar de una planta si es construida por su propietario (a) para su habitación, en cuyo caso la responsabilidad civil será exclusiva del propietario (a).

Artículo 294.- Si un inmueble u obra presuntamente es objeto de violaciones de la normativa urbanística, la Asociación de Vecinos o cualquier persona con interés legítimo, personal y directo podrá solicitar a la Alcaldía la adopción de las medidas pertinentes o acudir a un juez (a), de acuerdo a lo establecido en el artículo 102 de la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística.

Artículo 295.- Una vez concluida la construcción o acción urbanística sin que hubieran pendientes objeciones por parte de la Dirección responsable del control urbanístico, la Dirección elaborará, a petición del interesado (a), una **CERTIFICACIÓN DE EJECUCIÓN CONFORME del Proyecto, a las Variables Urbanas y a las Normas Técnicas**, que será firmada por el Director (a), el profesional inspector, el profesional residente y el propietario (a), quedándose el propietario (a) con el Original y la Dirección con una copia. Esta certificación será suficiente a los fines de la habitabilidad de la obra.

La Dirección responsable del control urbanístico tendrá un plazo de 30 días hábiles para emitir dicha Certificación o para emitir el oficio de rechazo y las respectivas objeciones. Una vez subsanadas todas las irregularidades enunciadas en dicho oficio, el interesado (a) solicitará de nuevo la certificación sin

que la autoridad municipal pueda rechazarla, ya que las objeciones pueden hacerse una sola vez, a menos que se hayan efectuado modificaciones en la obra que violen las normas respectivas después de la emisión del oficio de rechazo o no se hayan subsanado las objeciones realizadas.

Artículo 296.- A los fines del control, adecuación y regularización de lo contemplado en el presente capítulo y en especial en lo atinente a la certificación de ejecución conforme de obra, se crea la Comisión Especial de Desarrollo Urbano. La cual estará conformada por los integrantes de la Comisión de Urbanismo y Ambiente de la Cámara Municipal y el Director de Planificación Urbana de la Alcaldía del Municipio Los Salias.

Parágrafo Único: La Comisión funcionará en la Sede del Palacio Municipal de acuerdo a lo estipulado por sus integrantes o a solicitud de parte interesada y sus decisiones deben ser tomadas con el voto favorable del Director de Planificación Urbana y al menos dos terceras partes de los integrantes de la Comisión de Urbanismo y Ambiente de la Cámara Municipal. En todos los casos en que la Comisión Especial de Desarrollo Urbano tenga atribuciones, sus decisiones son de carácter vinculante

Artículo 297.- En los casos en que alguna edificación no haya obtenido el certificado de ejecución conforme (habitabilidad) podrá ser declarada como caso especial a través de un acto administrativo de la autoridad urbanística, quien, a solicitud del interesado, lo presentará a la Comisión Especial de Desarrollo Urbano, la cual lo someterá a consideración y resolverá lo que convenga aplicar en cada caso mediante informe motivado, siendo sus decisiones vinculantes para cada caso en particular. La Comisión Especial de Desarrollo Urbano, deberá en todo caso analizar los informes técnicos y recomendaciones elaborados por la autoridad urbanística competente en cada caso.

Parágrafo Primero.- Para avalar la emisión de la certificación de ejecución conforme (habitabilidad) la comisión debe observar los siguientes criterios:

1. Que las edificaciones o inmuebles no obstaculicen o impidan el tránsito vehicular ni la movilidad urbana.
2. Que las edificaciones o inmuebles no afecten ambiental o urbanísticamente el área adyacente donde estén ubicadas.
3. Las edificaciones o inmuebles deben contar con el permiso sanitario y de bomberos correspondientes, en los casos que procedan.
4. Si la edificación está clasificada "edificación no certificada", por haberse construido en ella nuevas modificaciones deberán, constar los planos actualizados firmados y sellados por el profesional colegiado responsable del mismo, sin perjuicio de la responsabilidad que se deriven del propietario de la edificación.
5. Las edificaciones o inmuebles deben contar con la infraestructura y dotación de servicios de electricidad, agua potable, cloacas, aguas servidas y otros de índole similar.

6. Que la ejecución de la obra no haya afectado edificaciones o inmuebles de patrimonio público o privado.
7. Que el interesado haya pagado las multas que se le hayan impuesto en cada caso por las violaciones a lo estipulado en la presente Ordenanza y las demás Leyes.
8. Otros criterios como fecha de construcción de los inmuebles, condición de los mismos, legalidad de la permisología bajo el imperio de instrumentos jurídicos anteriores entre otros.

Parágrafo Segundo: La Comisión Especial de Desarrollo Urbano podrá servirse de todos los elementos de hecho y de juicio que considere necesarios para dar resolución a los casos planteados.

Parágrafo Tercero.- En los casos en que la comisión lo considerara pertinente y por consenso, podrá solicitar al interesado sin perjuicio de las sanciones a que haya lugar, a que mediante acciones compensatorias se proceda al resarcimiento de la afectación urbana que hubiere causado.

Artículo 298.- La Conformidad de Uso es una certificación que emite la autoridad Urbanística mediante la cual se afirma que la actividad que se desarrolla o desarrollará en un inmueble determinado es conforme a lo establecido en la presente Ordenanza. Ésta es necesaria para solicitar Patente para Actividades Comerciales o Industriales y también para otros trámites a nivel nacional. Los recaudos para solicitar la Conformidad de Uso se especifican en el artículo 300.

Artículo 299.- Para el caso de urbanizaciones será requisito la presentación del documento de entrega al municipio de las áreas comunes de acuerdo a lo establecido en el Título II, Capítulo VII, artículos 171 y 172 de esta Ordenanza. Aquellas urbanizaciones que hayan sido previstas por etapas en el proyecto, se deberá solicitar dicha Certificación para cada una de las etapas. La autoridad municipal podrá paralizar o no permitir la ejecución de nuevas etapas en urbanizaciones hasta tanto las etapas anteriores no hayan sido concluidas y hayan obtenido la Certificación enunciada en el artículo 295.

CAPITULO V DE LOS RECAUDOS.

Artículo 300.- Los recaudos que deben acompañar a las consultas preliminares, anteproyectos y proyectos de construcciones, talas, deforestaciones, ampliaciones, y afines son los siguientes:

1. Planilla (s) de solicitud debidamente llenada (s).
2. Carta explicativa del trabajo a realizar.
3. Copia del documento de propiedad registrado y título supletorio de la construcción.
4. Copia de la cédula de identidad del interesado (a) y/o copia del Registro Mercantil, si el propietario (a) es persona jurídica.
5. Autorización del propietario (a), en caso de no ser propietario (a) el interesado (a).

6. Solvencia Municipal sobre impuesto inmobiliario.
7. Solvencia del Colegio de Ingenieros de Venezuela del profesional responsable y de los Profesionales involucrados en el Proyecto.
8. Certificación de capacidad de suministro de agua (Hidrocapital). En caso que el Organismo no esté en capacidad de prestar el servicio, el propietario o propietaria, podrá proponer una solución alterna, avalada por un estudio hidrológico realizado por una empresa especializada en base a lo establecido en el artículo 84 y su Parágrafo Único de la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística. (en caso de vivienda unifamiliar el propietario o propietaria podrá proponer el suministro del uso de agua a través de camiones cisternas).
9. Certificación de capacidad de suministro eléctrico (Calev).
10. Levantamiento topográfico del terreno indicando linderos, vegetación y curvas de nivel, firmado por un topógrafo, la escala dependerá del tamaño de terreno: (2 copias)
 - Escala 1:100 en terrenos menores de 1.000 M2.
 - Escala 1:200 en terrenos entre 1.000 y 5.000 M2.
 - Escala 1:500 en terrenos mayores de 5.000 M2.
11. Plano de ubicación del terreno con respecto al sector de la ciudad, destacando vialidad y puntos de referencia, escala 1:5000 ó 1:2500, referenciados a coordenadas Nacionales (2 copias)
12. Estudio de pendientes utilizando los siguientes rangos: (2 copias)
 - De 0 a 20 %
 - De 20 a 40 %
 - De 40 a 60 %
 - Mayores de 60 %
13. Plano de ubicación de la edificación con respecto a la parcela (2 copias).
14. Proyecto de edificación (2 copias)
 - a.) Memoria descriptiva indicando las características volumétricas del proyecto a saber: cantidad de viviendas, área de ubicación, área de construcción, retiros, alturas, puestos de estacionamiento, áreas comunes y movimientos de tierra.
 - b.) Plano de topografía modificada y perfiles del movimiento de tierra.
 - c.) Planos de arquitectura (plantas, fachadas, cortes) a escala 1:100 ó 1:50, dependiendo de la magnitud del proyecto.
 - d.) Planos de estructura.
 - e.) Planos de instalaciones sanitarias (aguas blancas, negras y de lluvia)
 - f.) Planos de instalaciones eléctricas.
 - g.) Borrador del documento de condominio, en caso de ser una propiedad horizontal.
15. Proyecto de urbanización ó parcelamiento (2 copias):
 - a.) Memoria descriptiva del proyecto indicando las características del proyecto a saber, superficie global, suelo que no esta intervenido (áreas verdes), área a intervenir, usos propuestos, densidad bruta ó neta, población total, cantidad de viviendas, espacio destinado a vialidad, superficie destinada a equipamientos y/o servicios públicos y movimiento de tierra a efectuarse.
 - b.) Plano de parcelamiento ó urbanización: definición de parcela, áreas verdes, áreas de servicio, áreas de

equipamiento y cuadro con las características de las parcelas indicando:

Numero parcela	Superficie parcela	Zonificación parcela	D. Neta de la parcela	Población	N. vivienda
----------------	--------------------	----------------------	-----------------------	-----------	-------------

- c.) Planos y detalles de instalaciones sanitarias (acueducto, cloacas y drenajes)
 - d.) Planos y detalles de instalaciones eléctricas (suministro particular y alumbrado público). En alta y baja tensión.
 - e.) Planos de redes telefónicas conformado por la empresa prestadora del servicio (opcional).
 - f.) Plano de distribución de gas natural conformado por la empresa prestadora del servicio (opcional).
 - g.) Plano y detalle de geometrización de la vialidad.
 - h.) Plano de topografía modificada y perfiles del movimiento de tierra.
 - i.) Borrador de documento de parcelamiento.
16. Carta de compromiso de reposición de daños a su estado original de cualquier bien publico afectado por la obra de bien público o privado afectado por la obra de acuerdo a lo establecido en el artículo 100 de la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística
 17. Conformación sanitaria del local emitida por ingeniería sanitaria.
 18. Certificación de bomberos.
 19. Constancia de Recepción de Certificación (habitabilidad).
 20. Comprobante de cancelación de tasa de revisión y/o de inspección del proyecto.
 21. Habitabilidad sanitaria emitida por ingeniería sanitaria.
 22. Carta compromiso de no degradar el ambiente.
 23. Variables ambientales emitidas por el Ministerio del Poder Popular del Ambiente.
 24. Autorización para la ocupación del Territorio emitido por el Ministerio del Poder Popular para el Ambiente
 25. Autorización para la afectación de los recursos naturales emitido por el MARNR
 26. Fianza de fiel cumplimiento.
 27. Estudio de impacto Ambiental (E.I.A), contemplado en el art. 129 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela.

RECAUDOS SEGÚN TIPO DE SOLICITUD

Consulta preliminar de Variables Urbanas Fundamentales y/o Condiciones de Desarrollo	1-3-4-5-6-10-11-20-24
Presentación de Anteproyectos de parcelamiento, reparcelamiento de mas de 5 parcelas, lotificaciones	1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - (8 solicitud) - 10-11 - 12 - (15, a, b, g, h). 20-23*-24*
Presentación de Anteproyectos de edificaciones (nuevas y ampliaciones) Mov. De tierra	1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - (8 - 9 solicitudes) - 10-11- 12 - 13 - (14 a, b, c) , 20-23*-24*-25*(en caso de mov. tierra en zona protectora)
Constancia de Ajuste las Variables Urbanas de Proyectos de parcelamiento reparcelamiento (de mas de 5 parcelas)	1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 -15-16-20-23*-24*-25*.

Constancia de Ajuste las Variables Urbanas Reparcelamientos simples (menos de 5 parcelas), integraciones.	1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 15b-16-20-23*-24*-25*
Constancia de Ajuste las Variables Urbanas Proyectos de edificaciones (nuevas y ampliaciones).	1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13-14-16-20-23*-24*-25*-27
Autorización de Deforestaciones y movimiento de tierra (para caminos).	1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 10-11-12-16-20-23*-24*-25*
Conformidad de uso	1 - 3 - 4 - 5 - 6 - 11-13-17-18-19-20-22 (en caso de act. Industriales)
Certificado de Ejecución Conforme (habitabilidad).	1 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7-8- 9 - 11 - 13 - (14 c, definitivos en caso de haber variaciones) - (18 en caso de comercio, industrias, vivienda multifamiliar) - 20-21.
Autorización para Talas y podas de árboles, limpieza de terrenos y paredes de lindero.	1 - 2 - 4 - 5 - 6 - 11-16-23*-20-24*-Ubicación y detalles (Pared de Lindero)
Autorización para Empotramientos donde cause alguna intervención en el patrimonio Municipal (Obras de electricidad, telecomunicaciones gasoductos, servicios de red y otros)	1 - 2 - 7-16-20 - plano del trazado del proyecto en el sector a intervenir. 26

* En caso de ubicarse dentro de la zona protectora del Embalse la Mariposa.

NOTAS: Aquellos recaudos ya entregados en trámites anteriores, no serán necesarios volver a presentarlos, a excepción de las solvencias si se han vencido.

**CAPITULO VI
DE LA CADUCIDAD DE LAS CONSTANCIAS,
CERTIFICACIONES Y AUTORIZACIONES**

Artículo 301.- Los oficios donde se especifican las Variables Urbanas correspondientes a un terreno, no crean derechos, ya que sólo constituyen un enunciado de las condiciones de desarrollo de un terreno en base a la zonificación vigente, por lo cual caducará cuando ella sea modificada, a menos que haya presentado un proyecto, se haya obtenido la Constancia de Ajuste a las Variables Urbanas y la obra se haya iniciado.

Artículo 302.- Las Constancias de Ajuste a las Variables Urbanas, las aprobaciones y las autorizaciones contempladas en el artículo 269, de esta Ordenanza, caducaran a los seis (6) meses, si dentro de este plazo no se hubieran iniciado las obras correspondientes ó protocolizado en el Registro Subalterno lo referido a lotificaciones, parcelamiento, reparcelamiento.

Artículo 303.- Las certificaciones de ejecución conforme, serán revocados si el parcelamiento o la edificación objeto del certificado, sufre modificaciones no autorizadas ó viole las variables urbanas correspondientes.

**CAPITULO VII
DE LAS DEMOLICIONES EN CASO DE PELIGRO O
NECESIDAD**

Artículo 304.- Corresponde a los funcionario (a)s municipales y a las asociaciones de vecinos y en general a cualquier persona denunciar ante el Concejo Municipal ó ante el Alcalde (sa), las edificaciones que amenacen ruina ó que por el mal estado de algunas de sus partes, pudieran originar la caída de materiales ó elementos de la construcción.

Artículo 305.- Cuando el municipio tenga conocimiento de la existencia de alguna edificación y/ó construcción que amenace a la seguridad pública pero se encuentre en una parcela privada, la Municipalidad, podrá notificar al propietario (a) que deberá corregir los males que amenazan la seguridad pública, de no corregir esos males, será exclusiva responsabilidad del propietario (a) los daños causados tanto a los bienes públicos, como a terceros.

Parágrafo Primero. En caso que la construcción señalada en este artículo, esté construida en algún lugar prohibido por esta Ordenanza, no cumpla con las variables urbanas fundamentales y/ó no presente la constancia de Ajuste del Proyecto a las Variables Urbanas, independientemente de los años de la construcción no conforme, se le notificará al propietario (a) que deberá subsanar el mal en un plazo no mayor a 30 días.

ARTICULO 306.- El Alcalde (sa) de conformidad con el artículo anterior notificará al propietario (a) ó su representante legal, de acuerdo al procedimiento establecido en el artículo 249, y si éste no fuera hallado, al arrendatario u ocupante de la edificación. En este ultimo caso la notificación se hará además por medio de una copia de la deliberación de la Alcaldía fijada en la parte visible de la edificación y/ó por medio de avisos publicitarios en un periódico de la localidad que tenga suficiente circulación o en la Gaceta Municipal.

Artículo 307.- Cuando conste que una edificación pertenece a varios propietario (a)s, la notificación se hará a cada uno de los copropietario (a)s de la manera antes indicada.

Artículo 308.- Cuando el propietario (a) o responsable de la edificación no realice los trabajos dentro de los términos establecidos o no se demuele la obra que amenaza con la seguridad pública, la Alcaldía aplicará una multa equivalente entre 250 y 500 U.T. así como ejecutará la orden de forma inmediata cargando los gastos a los propietarios o responsables.

Artículo 309.- La Alcaldía acudirá al Juzgado del Municipio con los recaudos necesarios para que nombre de oficio un perito, éste hará constar por escrito en el caso de la demolición, el monto de los gastos para llevarla a cabo, el valor de los materiales que resulte y de la parte de la edificación que se pueda conservar; y en el caso de reparaciones indicará la clase de trabajos que deban practicarse y el valor de éstas, quedando la ejecución de las obras bajo su dirección.

Artículo 310.- Una vez producido el informe por parte del juzgado del Municipio, la Alcaldía procederá a la ejecución del acto administrativo.

Artículo 311.- Una vez ejecutada la intervención, terminada ésta, la Alcaldía solicitará al Tribunal del Municipio, que

nombre un perito, para que verifique los trabajos, y dé su informe final.

Artículo 312.- Si mientras se están cumpliendo las formalidades de que trata los artículos anteriores, la amenaza de ruina llegara a ser inminente, de acuerdo a informes emanados por los organismos de prevención tales como Defensa Civil, Bomberos y otros, la Alcaldía podrá tomar de inmediato todas las medidas para evitar los daños que puedan ocurrir, incluso la de demoler, decretando la intervención temporal inmediata y efectuando un acta donde se enuncien los trabajos a emprender, los gastos que ocasionen y los demás antecedentes e informaciones que se consideren útiles. Esta acta deberá ser firmada por el Alcalde (sa), el Director (a) responsable de las Obras Públicas, un representante de la Asociación de Vecinos del Sector, un representante de la Sindicatura Municipal, un representante del organismo de prevención (Defensa Civil, Emergencia Miranda y/o Bomberos) y el propietario (a) u ocupante del inmueble.

Artículo 313.- El monto de los gastos, así comprobados, será satisfecho por el propietario (a), quedando el uso de la edificación condicionada a su pago.

CAPITULO VIII DE LAS DEMOLICIONES

Artículo 314.- El Alcalde (sa) deberá asignar recursos financieros cada año para demolición de construcciones ilegales. El monto obtenido se dispondrá y acumulará en una cuenta a nombre del Fisco Municipal Los Salias.

Parágrafo Único.- A los efectos del Manejo del señalado Fondo, el Alcalde (sa) regulará y reglamentará los procedimientos a aplicar.

Artículo 315.- Cuando la realización de obras o actividades urbanísticas hayan instado a la Autoridad Urbanística a la aplicación de las sanciones e intervenciones previstas en la presente Ordenanza, incluyendo demoliciones parciales o totales de una obra o edificación no conforme, y los propietario (a)s o responsables se negasen a demoler lo ordenado a través del acto administrativo, en el lapso estipulado por el órgano competente, la Municipalidad podrá proceder a efectuar la demolición de forma inmediata, cargando los gastos a los propietario (a)s, de acuerdo a lo establecido en el artículo 313° así como a la aplicación de una multa equivalente entre 400 y 600 U.T.

Parágrafo Único.- La falta de pago de los gastos obligará a la no ocupación y uso del inmueble y se considerará insolvente. La Dirección de Administración Tributaria, no podrá emitir la solvencia Municipal de esa propiedad hasta que no se haya cancelado la deuda correspondiente

Artículo 316.- Los gastos deberán ser cancelados en una oficina receptora de fondos municipales, dentro de los 10 días hábiles siguientes, contados a partir de la fecha de culminación de la intervención ó demolición.

Artículo 317.- Si pasado diez (10) días de la intervención y los propietarios (as) no le han cancelado a la municipalidad el

monto de la intervención, se cobrará intereses a razón del 0.1 % mensual, contados a partir del día de la demolición.

TITULO V DE LAS TASAS POR CONTROL URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO LOS SALIAS

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 318.- La utilización de los servicios municipales de control urbanísticos causará el pago de las tasas previstas en la presente Ordenanza.

Parágrafo Único.- Se define como control urbanístico a todas aquellas revisiones e inspecciones que se deben efectuar para asegurar que los proyectos y construcciones de urbanizaciones y edificaciones, así como también las lotificaciones, reparcelamientos, deforestaciones, movimientos de tierra y otras obras, se ajusten a las Variables Urbanas Fundamentales establecidas en la presente Ordenanza.

Artículo 319.- La aplicación de las tasas reguladas en esta Ordenanza corresponden a la Dirección encargada del control urbanístico.

El pago deberá efectuarse por el contribuyente en la oficina de Recaudación del Fisco Municipal que determine la Alcaldía.

Parágrafo Único.- Los interesados (as) en presentar alguna solicitud, consignar proyectos ó efectuar cualquiera otra tramitación por ante la Dirección de Planificación Urbana, están obligados a utilizar para ello planillas y formularios oficiales emitidos al efecto por la Alcaldía.

CAPITULO II DE LAS TASAS POR CONSULTA PRELIMINAR

Artículo 320.- La tramitación de la Consulta Preliminar ante la Dirección encargada del control urbanístico con el propósito de solicitar las Variables Urbanas Fundamentales para urbanizar, lotificar, reparcelar, deforestar, mover tierra o construir causará un pago de una tasa cuyo monto se calculará a razón del uno por mil (1/1000) del costo del área bruta (aprovechable) del terreno. Este monto será descontado al monto de la tasa de revisión de proyecto cuando el interesado (a) tramite éste.

Parágrafo Primero.- El costo del terreno se obtendrá al multiplicar el área bruta del terreno por el valor del metro cuadrado establecido en la Planta de Valores que efectúe la Dirección de Catastro por sectores de la ciudad. En caso de no existir la Planta de Valores, se utilizará el valor del mercado.

Parágrafo Segundo.- La Planta de Valores del suelo será anualmente actualizada mediante resolución de la Dirección de Catastro.

Parágrafo Tercero.- Para efectos del pago de las tasas impositivas, el área bruta o aprovechable en terrenos menores de 5.000 m² será la totalidad del terreno, y en terrenos iguales o mayores de 5.000 m² serán aquellos no afectados por restricciones ambientales, a saber: presencia de pendientes mayores del 60%, presencia de vegetación boscosa y franjas

protectoras de quebradas, gasoductos, líneas de alta tensión y derechos de vía.

Artículo 321.- Para poder retirar el oficio que contiene la respuesta a la Consulta Preliminar formulada, el interesado (a) deberá haber cancelado la tasa correspondiente.

CAPÍTULO III DE LAS TASAS POR REVISIÓN DE ANTEPROYECTOS

Artículo 322.- La revisión del anteproyecto para ejecutar una urbanización, destinado a cualquier uso (residencial, industrial, cementerio, etc.) o una edificación, a fin de constatar que el mismo se ajusta a las variables urbanas fundamentales, causará el pago de una tasa cuyo monto será equivalente al 20% de la tasa por revisión de proyecto (establecido en el artículo 325). Este monto será descontado al monto de la tasa de revisión de proyecto cuando el interesado (a) tramite éste, siempre y cuando se respete el anteproyecto.

Artículo 323.- El pago de la tasa establecida por la revisión del anteproyecto se efectuará después de haberse efectuado la revisión en base al área neta determinada por el revisor y para poder retirar el oficio que contiene la respuesta, el interesado (a) deberá haber cancelado la tasa correspondiente.

CAPITULO IV DE LAS TASAS POR REVISIÓN DE PROYECTOS E INSPECCIÓN

Artículo 324.- La revisión de un proyecto y la inspección de la obra a fin de constatar que el mismo se ajusta a las variables urbanas fundamentales establecidas en las disposiciones urbanísticas municipales, causará el pago de una tasa cuyo monto se calculará según lo dispuesto en este capítulo. A este monto se le descontará los montos pagados por el propietario (a) en la tramitación de la consulta preliminar y el anteproyecto.

Artículo 325.- La tasa que corresponde a la revisión de proyectos e inspección de obras que requieren de Constancia de Ajuste a las Variables Urbanas, se calculará de la siguiente manera:

- 1.) Urbanización o parcelamiento y reparcelamiento: Cinco por mil (5/1000) del costo del área neta a desarrollar. El costo del área neta a desarrollar se calculará multiplicando la superficie de ésta por el valor establecido en la Planta de Valores, ó en su defecto por el valor del mercado.
- 2.) Las lotificaciones: Cinco por mil (5/1000) del valor del área bruta (según planta de valores ó en su defecto por el valor del mercado.)
- 3.) Edificaciones nuevas y ampliaciones: Cinco por mil (5/1000) del costo de la obra. El valor estimado de las obras se calculará en base a la siguiente tabla:
 - a) Edificaciones hechas con estructura tradicional (casas, quintas, locales, edificios) para cualquier uso: Será el producto de la multiplicación de veinte (20) veces la Unidad Tributaria establecida por el Ministerio del Poder Popular para la Economía y Finanzas. Por el área neta de construcción.

- b) Edificaciones hechas con estructura liviana y grandes espacios internos (galpones): Será el producto de diez (10) Unidades Tributarias por el área de construcción neta o computable dependiendo de:
- Menos 200 M2 = 25 UT.
 - Entre 200 y 400 M2 = 18 UT.
 - Mayor 400 M2 = 10 UT
- c) Ampliaciones de edificaciones con estructura tradicional: Será el producto de la multiplicación de veinte (20) Unidades Tributarias por el área de la ampliación.
- d) Ampliaciones de edificaciones con estructura liviana y grandes espacios: Será el producto de diez (10) Unidades Tributarias por el área de la ampliación.
- Menos 200 M2 = 25 UT.
 - Entre 200 y 400 M2 = 18 UT.
 - Mayor 400 M2 = 10 UT
- e) Movimiento de tierra: se calculará multiplicando la cantidad de metros cúbicos de corte y relleno por 0.20 Unidades Tributarias.
- f) Demolición: se calcula multiplicando el área demolida por 0.40 Unidades Tributarias.

Parágrafo Primero.- En caso de edificaciones construidas en forma mixta, el monto de la tasa se calculará separadamente aplicando a cada porción la tasa correspondiente.

Parágrafo Segundo.- En caso de requerirse una deforestación o un movimiento de tierra se cobrará una tasa extra para otorgar la Autorización para Deforestar o Mover Tierra que se calculará según el artículo 325, numeral 3 literal e, y el artículo 326, numerales 1, 2, 3, 4, 5 y 6.

Parágrafo Tercero.- Todos los trámites para consulta, revisión, solicitud de constancias e inspección de urbanizaciones, reparcelamientos, lotificaciones o construcciones que se hayan iniciado al entrar en vigencia la presente ordenanza pagarán su tasa de acuerdo a la presente ordenanza si no se ha efectuado la liquidación del impuesto correspondiente.

Artículo 326.- La tasa que corresponde a la revisión de proyectos e inspección de obras que requieren de Autorización para poder ser efectuados, se calculará a razón de cinco por mil (5/1000) del costo de la obra, el cual se estimará de la siguiente manera:

1. Tala: Será el valor de la superficie que cubre su follaje (área de la sombra) donde dicha superficie tenga un radio que sea menor a cuatro (04 metros), medido desde el centro del tronco, aplicándosele una tasa equivalente al 5/1000 de tantas veces la U.T. dependiendo de:

Diámetro del tronco:

- Desde 0.10 hasta 0.25mts= 20 UT
- Desde 0.26 hasta 0.50mts= 50 UT
- Desde 0.51 hasta 1.00mts= 100 UT
- Mayor 1.00mts = 150 UT

2. Deforestación: Será el valor del terreno afectado (según planta de valores).

3. Instalaciones especiales (central telefónica, sub-estación eléctrica, antenas, estanques, etc.): El propietario (a) o interesado (a) deberá presentar presupuesto de la obra.
4. Modificaciones o remodelaciones que no aumenten el área de la edificación: Se calculará multiplicando el área remodelada por 5,00 Unidades Tributarias si es construcción tradicional o por 2,50 U.T. si es galpón industrial.
5. Empotramiento de servicios mediante rotura de zanja en vía pública: Se calculará multiplicando el área de la franja por 10 Unidades Tributarias.
6. Otras obras no especificadas: Será calculado por el revisor o solicitando presupuesto de obra al propietario (a).

Parágrafo Único.- Conformidad de uso. Para el otorgamiento de la Conformidad de Uso de una edificación o local se cobrará una tasa equivalente al uno por mil (1/1000) del valor del inmueble calculado a razón de tantas veces la UT por M2 dependiendo de:

Menos de 500 m2= 20 UT/m2

Entre de 501 m2 y 1000 m2= 15 UT/m2

Mayor de 1001 m2= 12 UT/m2

En caso de conformación de uso para servicios complementarios se cobrará una tasa equivalente a una unidad tributaria (01) UT.

Artículo 327.- El pago de la tasa establecida en este capítulo será efectuado por el propietario (a) en dos partes, el 60% al consignar el proyecto calculado en base al área declarada por el interesado (a) y el 40% restante antes de retirar la respuesta de la solicitud (Constancia de Ajuste del Proyecto a las Variables Urbanas o Autorización).

Parágrafo Primero.- Si estudiado el caso se determinare que el área declarada es inferior a la efectivamente existente, la tasa correspondiente a la diferencia deberá ser pagada con un recargo del diez por ciento (10 %), previamente al retiro de la respuesta a la solicitud o de la constancia de que el proyecto se ajusta a las variables urbanas fundamentales.

Cuando el área efectiva resultare inferior a la declarada no habrá derecho al reembolso de los montos percibidos por la Municipalidad.

Parágrafo Segundo.- Cualquier modificación del proyecto después de haberse emitido la constancia enunciada en el artículo 269, deberá ser revisado y causará el pago de la tasa establecida en lo que respecta al área objeto de la modificación.

Parágrafo Tercero. En caso de ser rechazado el proyecto, el interesado (a) no está obligado a pagar la segunda porción. Para solicitar la nueva revisión, el interesado (a) deberá volver a pagar la tasa tal como se establece al inicio de este artículo.

Artículo 328.- La falta de pago de la primera porción de la tasa no permitirá la recepción del proyecto ni la ejecución de obras de ningún tipo.

Artículo 329.- La falta de pago de la última porción obligará a no permitir la ocupación del inmueble y se considerará

insolvente. La Dirección de Administración Tributaria no podrá emitir la solvencia hasta tanto no sea cancelada la deuda correspondiente.

Artículo 330.- Para efectuar la solicitud de emisión de la Certificación de Ejecución Conforme al Proyecto y a las Variables Urbanas (que hará las veces de la Habitabilidad) se deberá mostrar los comprobantes de cancelación de la tasa por revisión e inspección.

CAPITULO V DE LAS EXENCIONES Y EXONERACIONES

Artículo 331.- Están exentos de la cancelación de las tasas reguladas en esta ordenanza, las siguientes solicitudes y construcciones:

1. Las efectuadas en terrenos de propiedad nacional, estatal y municipal para prestar servicios públicos incluyendo oficinas gubernamentales.
2. Las efectuadas por entes descentralizados nacionales, estatales o municipales, respecto de proyectos orientados a resolver la problemática de viviendas a los grupos de menores ingresos.
3. Las efectuadas por algún ente Nacional, Estatal y/o Municipal, para prestar algún servicio público, incluyendo oficinas Gubernamentales.

Artículo 332.- El Alcalde (sa), a solicitud del interesado (a), mediante resolución motivada y previa autorización de las dos terceras partes de la Cámara Municipal, podrá exonerar total o parcialmente de la obligación de cancelar cualquier tasa regulada en la presente ordenanza a las consultas, solicitudes o construcciones relativas a:

- Proyectos destinados a fines benéficos, filantrópicos ó de interés social.
- Edificaciones destinadas a establecimientos educacionales, asistenciales, culturales o deportivos que sean sin fines de lucro.
- Edificaciones destinadas al culto religioso, siempre que el mismo esté permitido por la legislación venezolana.

Parágrafo Único.- El interesado (a) en obtener la exoneración prevista en este artículo, deberá presentar ante el Director (a) de la oficina encargada del control urbanístico una solicitud escrita en la cual indicará los fundamentos de su petición. Los plazos para tramitar y decidir sobre la solicitud serán los establecidos en la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos.

CAPITULO VI DE LAS EXPROIACIONES.

Artículo 333.- Todo procedimiento para expropiar, deberá regirse por lo establecido en la Ley de Expropiación por causa de Utilidad Pública.

Artículo 334.- El Alcalde (sa) deberá asignar recursos financieros cada año para expropiaciones y/o compra de

terrenos e inmuebles, los cuales serán destinados para el uso de servicios y equipamientos públicos. El monto obtenido se dispondrá y acumulara en una cuenta a nombre del Fisco Municipal del Municipio Los Salias.

Parágrafo Único.- A los efectos del Manejo del señalado fondo, el Alcalde (sa) regulará y reglamentará los procedimientos a aplicar.

CAPITULO VII DE LAS FIANZAS

Artículo 335.- Fianza. A fin de garantizar la restitución de las condiciones originales del patrimonio público, el fiel cumplimiento de las autorizaciones y constancias y la correcta ejecución de la obra, los organismos prestadores de servicios públicos y/o privados que a juicio de la Autoridad Urbanística Municipal considere necesario, deberán, antes de iniciar cualquier obra, presentar una fianza de previsión de daños a terceros cuyo monto será calculado de la siguiente manera:

- a) Cuando los trabajos a realizar incluyan el rompimiento de pavimentos, aceras, cunetas o la afectación de algún bien público, se deberá calcular al costo de la restitución al estado original del Patrimonio Público intervenido. El monto de la fianza será el monto total del costo de la restitución.
- b) Cuando los trabajos a realizar no incluyan el rompimiento del pavimento, aceras y cunetas, la fianza será calculada por la autoridad urbanística, según la complejidad de la obras.

Artículo 336.- La municipalidad ejecutará la fianza, en los siguientes casos:

- a) En caso que la empresa ejecutadora de los trabajos, haya afectado algún bien público ó privado no previsto en el proyecto.
- b) En caso que la afectación de algún bien público previsto en el proyecto no haya sido restituido a su estado original.
- c) En caso de incumplimiento de entrega, incorrecta ejecución y comprobada deficiencia de los materiales utilizados.

Parágrafo Primero.- Indistintamente de la ejecución de la fianza ó la restitución del bien público ó privado afectado por la empresa ejecutadora, se deberá cancelar una multa equivalente a mil trescientas unidades tributarias (1.300 U.T.) siguiendo el procedimiento sancionatorio previsto por esta ordenanza.

Artículo 337.- Restitución de la fianza. Para la restitución de la fianza, la Dirección de Obras Públicas deberá previo informe de un fiscal de esa Dirección, emitir un oficio en el que la municipalidad está conforme con la restitución del bien público afectado, realizado por la empresa, indicando nombre de la obra restituida, fecha de la restitución y empresa ejecutora de los trabajos.

TITULO VI PROCEDIMIENTOS PARA APROBAR PLANES ESPECIALES

Artículo 338.- Los planes especiales estarán compuestos por un cuerpo técnico y uno normativo (Ordenanza).

Artículo 339.- Una vez elaborado el plan, el mismo será sometido a la Cámara Municipal para que ésta la admita, apruebe en primera discusión y autorice su exposición pública a los efectos de la información y consultas públicas necesarias en un lapso no mayor de 10 días continuos, contados a partir de su recepción. El proyecto del plan estará sometido al proceso de información y consultas públicas en aquellos sectores regulados por el plan, siempre y cuando el sector objeto del Plan estuviese habitado, por un periodo de diez días continuos. Lapso durante el cual los interesados (as) podrían hacerse las observaciones que estimen oportunas o convenientes. Los plazos para los procesos de consultas e información pública serán dados a conocer en un periódico de circulación local o en su defecto en Gaceta Municipal, en anuncios que precisaran el o los sitios de exposición del Plan Especial, las horas de audiencia y demás formalidades atinentes al caso.

Artículo 340.- Una vez recibidas las observaciones del Plan y /ó culminado el proceso de consulta pública de las comunidades reguladas por el mismo, el Concejo Municipal decidirá sobre las mismas, aprobándolo en segunda discusión y remitiéndolo a la Junta Parroquial, conjuntamente con las observaciones o alegatos que se hubieren formulado, a los efectos de dar cumplimiento a lo pautado en el Art. 35 de la Ley Orgánica del Poder Público Municipal.

Artículo 341.- La Junta Parroquial estudiará el proyecto del Plan Especial y opinará en un plazo no mayor de diez días continuos contados a partir de la fecha de su recepción. Al concluir el plazo sin que la Junta Parroquial se hubiere pronunciado al respecto, se entenderá como revisado.

Artículo 342.- Las observaciones y alegatos que se formulen en relación con el Plan Especial no tendrán carácter vinculante para el organismo encargado de su elaboración, ni su falta de aceptación dará lugar a recurso alguno, salvo que se trate de violaciones al orden urbanístico previsto en la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística y en la Ordenanza de Zonificación y Ordenación Urbanística del Plan de Desarrollo Urbano Local, caso en el cual la actuación de la autoridad municipal se controlará conforme a la legislación vigente.

Artículo 343.- El Concejo Municipal, devuelto como fuere el proyecto del Plan, someterá el mismo a tercera discusión y aprobación definitiva de la Cámara Municipal, la cual deberá decidir al respecto en un termino no mayor de cuarenta días continuos contados a partir de la fecha de su recepción o en su defecto contados a partir de la culminación del lapso de consulta a la Junta Parroquial. El Concejo Municipal procederá a la publicación del cuerpo normativos (Ordenanza) en la Gaceta Municipal. Al concluir el plazo para la aprobación sin que el Concejo Municipal se hubiere pronunciado al respecto, el mismo (cuerpo normativo) podrá ser publicado por el Alcalde (sa) en la Gaceta Municipal, entendiéndose tal acto como la aprobación del referido Plan Especial.

Artículo 344.- Cualquier modificación o reforma de los planes especiales que modifique las variables urbanas, queda sujeto a los mismos requisitos de consulta, información y aprobación previstos en este capítulo.

TITULO VII DISPOSICIONES FINALES

Artículo 345.- El Alcalde (sa) podrá mediante decreto, reglamentar esta Ordenanza, estableciendo condiciones específicas a procedimientos ó al diseño de edificaciones, con el fin de evitar afectaciones a la comunidad, previo informe de la Autoridad Urbanística.

Artículo 346.- Se deroga la Ordenanza de Zonificación y Ordenación Urbanística del Municipio Los Salías, publicada en Gaceta Oficial el 5 de Abril de 1.989.

Artículo 347.- Se deroga la Ordenanza de Tasa por Control de la Ejecución de Urbanizaciones y Edificaciones, publicada en Gaceta Oficial el 27 de Abril de 1.990.

Parágrafo Único.- Las tasas por control urbanístico del Municipio Los Salias establecidas en el Título V de la presente Ordenanza, prelarán sobre cualquier otra tasa establecida en otras Ordenanzas, en lo relativo a la materia urbana, de conformidad con la Ley.

Artículo 348.- Todos los proyectos, anteproyectos, constancias de variables urbanas, y actos administrativos referidos a éstos, debidamente aprobados por el ente competente, cuyo objetivo final sea la modificación del medio físico ó ambiental, se deberán ajustar a lo establecido en la presente Ordenanza, quedando solo exceptuados aquellos casos donde los propietario (a)s hayan materializado su derecho a través de actividades de construcción.

Parágrafo Único.- Las normas contenidas en la presente Ordenanza se aplicarán desde su entrada en vigencia así como también a los procedimientos administrativos en curso.

Artículo 349.- Los casos no previstos en la presente Ordenanza, serán resueltos por el Concejo Municipal mediante Acuerdo de Cámara, previo informe de la Autoridad Urbanística Municipal, teniendo en cuenta primordialmente, el logro de las mejores condiciones para el desenvolvimiento de la actividad comunitaria y los objetivos generales de esta Ordenanza, especificados en el artículo 7.

Parágrafo Único.- Si se presentasen discrepancias entre las observaciones de la Autoridad Urbanística Municipal y la opinión de la Cámara Municipal, y las mismas no pudieran resolverse de mutuo acuerdo, se solicitará la intervención de una comisión ad-hoc para que se pronuncie sobre el particular, la cual estará integrada por sendos representantes de la Cámara Municipal y de la Autoridad Urbanística Municipal y un tercer integrante designado por éstos de común acuerdo en representación de la comunidad, quien deberá ser miembro del Colegio de profesionales que tenga competencia para opinar y resolver las discrepancias planteadas.

Artículo 350.- Los bienes municipales y los de dominio público municipal están bajo la Administración del Municipio, pudiéndose celebrar convenios con los niveles regionales, centrales, asociaciones de vecinos y entes privados, para su mantenimiento y desarrollo, de acuerdo a lo establecido en la Ley Orgánica del Poder Público Municipal.

Artículo 351°.- Queda encargada la Comisión Especial de Desarrollo Urbano para impulsar y dar cumplimiento al artículo 236 de Planes Especiales.

Artículo 352.- A partir de la entrada en vigencia de esta Ordenanza cualquier disposición contenida en la normativa municipal vigente que colida con ella, quedará sin efecto.

Artículo 353.- Todo acto administrativo que ponga fin a cualquiera de los procedimientos establecidos en la presente Ordenanza que imposibilite su continuación, cause indefensión o lo pre-juzgue como definitivo, podrá interponerse los recursos de reconsideración y jerárquico establecidos en los artículos 94 y 95 de la Ley de Procedimientos Administrativos.

Artículo 354.- Publíquese íntegramente la Ordenanza de Zonificación y Ordenación Urbanística del Plan de Desarrollo Urbano Local del Municipio Los Salias.

Dado, firmado y sellado en el Salón de Sesiones del Concejo Municipal del Municipio Los Salías del Estado Miranda, en San Antonio de Los Altos, a los dos (02) días del mes de Julio de dos mil nueve (2009).

LUCERO VERA.
Presidenta Concejo Municipal

SEMIRAME LEÓN R.
Secretaria Municipal (E).

Cúmplase

Lic. OVIDIO JOSE LOZADA ROA
Alcalde

Ángel Palmeri
Concejal del Municipio Los Salias

José A. Fernández
Concejal del Municipio Los Salias

María Angélica Hernández
Concejala del Municipio Los Salias

Tirso Flores
Concejal del Municipio Los Salias

**ANEXO 1
ÁMBITOS URBANOS - SECTORIZACIÓN**

(Ordenanza del Plan de Desarrollo Urbano Local del Municipio Los Salias).

ÁMBITO INTERMEDIO NRO. 1 517, 37 has

Ámbito primario 344, 19 has
 Urb. Club de Campo y Aledaños
 Urb. Topo Sannin
 Urb. Rosaleda Norte
 Urb. Rosaleda Sur

Ámbito primario II 52, 31 has
 Sector Zanjón
 Urb. Parcelamiento El Oro.

Ámbito primario III 72, 19 has
 Conj. Res San Antonio I y II etapa

Ámbito primario IV 48, 68 has
 Urb. Residencial Las Minas
 Conjunto Residencial Sierra Brava.

ÁMBITO INTERMEDIO NRO. 2 2.162,59 has

Ámbito primario V 464,06 has
 Urb. Los Castores
 Urb. La Arboleda
 Urb. Picott
 Urb. Las Salias
 Urb. El Carmen
 Urb. El Picacho

Ámbito primario VI 72, 44 has
 Urb. La Pomarrosa.
 Urb. OPS
 Urb. La Anunciación
 Urb. La Ermita
 Edificios de Av. Francisco Salias.

Ámbito primario VII 66, 68 has
 Casco Central
 Santa Anita
 Toronjil
 Urb. Rosalito.

Ámbito primario VIII 412, 5 has
 Urb. Potrerito
 Potrerito Arriba
 Urb. San Juan
 El Sitio
 Los Helechos
 La Suiza
 Pacheco
 La Candelaria

Ámbito primario IX 266, 69 has
 Urb. Parque El Retiro
 Las Colonias Viejas
 Las Colonias Nuevas
 Urb. La Morita
 Urb. Colinas de San Antonio

Ámbito primario X 880, 22 has
 Sector Quintana
 El Amarillo
 Urb. El Limón
 Potrero Gordo
 Manga de Coleo
 El Refugio
 Cantarrana

SECTORES ESPECIALES

Sector A. 217, 18 has
 Áreas industriales, comerciales y vacantes del eje
 panamericano entre Km. 8 - 14

Sector B. 714, 77 has
 Figueroa
 La Mariposa
 Urb. La Peña
 Urb. Peña Alta
 La Gloria
 El Pozo, San Luis, San Rafael

Sector C
 Instituto Venezolano de Investigaciones Científicas.

Sector D
 Zona Militar.

ANEXO 2: LISTA DE ACTIVIDADES COMERCIALES

(Ordenanza del Plan de Desarrollo Urbano Local del Municipio Los Salías)

COMERCIO VECINAL: Comprende las siguientes actividades, las cuales pueden aparecer en forma aislada ó mezcladas con la vivienda en los casos que la zonificación lo permite:

1. ABACERÍA Y OTRAS TIENDAS PARA LA VENTA DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS Y BEBIDAS.

- a.) Panaderías
- b.) Bodegas
- c.) Abastos
- d.) Supermercados y automercados
- e.) Detal de frutas, verduras y hortalizas
- f.) Detal de carnes y aves de corral
- g.) Detal de pescados y mariscos
- h.) Detal de bebidas alcohólicas(licorerías)
- i.) Detal de bebidas no alcohólicas envasadas
- j.) Detal de hielo
- k.) Detal de cigarrillos, tabacos, picaduras y similares
- l.) Detal de alimentos para animales

2. FARMACIAS

- a.) Farmacias, boticas y expendios de medicinas
- b.) Perfumeras, cosméticos, artículos de tocador y preparados afines

3. TIENDAS DE GENERO TEXTILES, PRENDAS DE VESTIR, CALZADOS Y OTROS ARTICULOS DE CUERO.

- a.) Detal de telas y mercerías
- b.) Detal de prendas de vestir para damas, caballeros y niños
- c.) Detal de lencerías
- d.) Detal de calzados
- e.) Detal de carteras, maletas, maletines, neceseres y otros artículos de cuero o sucedáneos del cuero
- f.) Detal de muebles y accesorios para el hogar
- g.) Detal de artefactos, artículos y accesorios eléctricos para uso doméstico
- h.) Detal de maquinas y accesorios para oficina
- i.) Detal de equipos de ventilación, aire acondicionado y refrigeración (neveras domésticas)
- j.) Detal de instrumentos musicales
- k.) Detal de discos, cartuchos, cassetes y similares
- l.) Detal de lámparas
- m.) Detal de persianas, alfombras, cortinas y tapicera
- n.) Detal de cuadros, marcos, cañuelas, cristales y espejos

4. COMERCIO AL POR MENOR

- a.) Minitiendas
- b.) Bazares
- c.) Detal de instrumentos de óptica, fotografía y cinematografía
- d.) Detal de juguetes
- e.) Papelerías y librerías
- f.) Puesto de revistas
- g.) Floristerías, viveros y artículos para jardín
- h.) Detal de joyas
- i.) Detal de artículos religiosos
- j.) Detal de pelucas, peluquines y similares
- k.) Detal de artículos deportivos
- l.) Detal de artículos de artesanía, típicos y folklóricos

5. ACTIVIDADES GASTRONÓMICAS

- a.) Areperas en horario diurno,
- b.) Restaurantes,
- c.) Cafeterías,
- d.) Heladerías,
- e.) Refresquerías y similares.

6. SERVICIOS RELACIONADOS CON EL TRANSPORTE TERRESTRE

- a.) servicio de estacionamiento
- b.) servicio de Autolavado para vehículos automotores
- c.) Alquiler de camiones sin chofer
- d.) Líneas de taxi

7. PELUQUERÍAS Y SALONES DE BELLEZA

- a.) Peluquería (Salones de Belleza)
- b.) Barberías
- c.) Escuelas de Peluquerías (adiestramiento personal)

8. FOTO ESTUDIOS

9. VÍVERES

10. OFICINAS EN GENERAL

11. TALLERES DE COSTURA

12. TALLERES DE MANUFACTURA DE MATERIALES DE ARTESANÍA

13. TALLERES DE MANUFACTURA DE MATERIAL PUBLICITARIO

14. FABRICACIÓN DE ARTICULOS MENORES DE USO Y ECONOMIA DOMESTICA.

15. TALLERES DE METALMECANICA LIGERA

16. DEPÓSITO Y REPARACIÓN DE EQUIPOS ELECTROMECÁNICOS

17. CARPINTERÍA ARTESANAL-EBANISTERIA

18. ZAPATERO (REPARACIÓN DE CALZADO)

19. ARTÍCULOS DE FERRETERÍA

a.) Detal de repuestos para artefactos eléctricos y no eléctricos

b.) Detalles de materiales construcción nacional

c.) Detal de materiales de construcción importados

20. MINI EXPENDIO DE GASOLINA

21. LAVANDERÍAS Y TINTORERÍAS

22. INSTITUCIONES MONETARIAS

a.) Bancos Comerciales

b.) Sucursales de bancos comerciales

c.) Agencias de bancos comerciales

d.) Agencia de Loterías

23. GIMNASIO, BAÑOS TURCOS, MASAJES Y SIMILARES

24. ALQUILER DE PELÍCULAS

25. SERVICIOS DE COMPUTACIÓN

a.) venta de equipos de computación

b.) Centro de computación (adiestramiento)

c.) Centro de Conexiones

26. AUTOESCUELA Y GESTARÍA PARA VEHÍCULOS

27. MECANICA LIGERA EN GENERAL (Máximo cinco (5) empleados)

28.- VENTA DE REPUESTOS DE VEHÍCULOS AL DETAL Y AUTOPERIQUITOS.

COMERCIO COMUNAL: CC-1 Y CC-2: Comprende las actividades comerciales permitidas en el comercio vecinal y las que se enumeran a continuación, las cuales pueden aparecer en formas aislada o mezcladas con la vivienda en los casos que la zonificación lo permita:

1. SERVICIOS FINANCIEROS

a.) Establecimientos que se dedican principalmente al pago y compensación de cheques

b.) Casas y agentes de cambio de divisas

c.) Bolsas de valores

d.) Empresas de investigación y asesoramiento sobre inversiones

e.) Servicio de cotización de valores

f.) Arrendamiento, compra y venta de patentes y licencias

2. RESTAURANTES- CAFES Y OTROS

Establecimientos con expendio de comida y bebida

a.) Restaurantes incluye auto-servicio

b.) Bares

c.) Dancing, cabarets, nightclub, etc.

d.) Discotecas

e.) Club Social (*)

3. TIENDAS POR DEPARTAMENTO

4. FABRICACIÓN Y REPARACIÓN DE JOYAS (MÁXIMO 10 EMPLEADOS) (*)

5. AGENCIAS DE VIAJES

6. SALONES DE JUEGOS (POOL Y BILLAR) (*)

7. MERCADOS (*)

8. FILMACION PELÍCULAS CINEMATOGRÁFICAS SIMILAR

a.) Filmación de películas cinematográficas, teatrales y no teatrales

b.) Oficinas de contratación y representación de artistas

c.) Laboratorios de revelado y copia de películas

d.) Servicios de edición, doblaje y rotulación de películas

9. EMISORAS DE RADIOS Y TELEVISIÓN

a.) Estaciones y estudios de radio

b.) Estaciones y estudios de televisión

c.) Estaciones rastreadoras y retransmisoras de radio y televisión

10. CONSULTORIOS MÉDICOS (SIN HOSPITALIZACIÓN).

11. LABORATORIOS MÉDICOS

12. ESTACIÓN DE SERVICIO (GASOLINERA)

13. VETERINARIOS SERVICIO (*)

14. TALLERES DE REPARACIÓN ELÉCTRICOS

a.) Talleres que se dedican a la reparación, servicio de instalación de radio, televisión y equipos similares

b.) Talleres que se dedican a la reparación de aparatos eléctricos de uso doméstico y personal

15. OTROS SERVICIOS DE REPARACIÓN

a.) Reparación y servicio de bicicletas

b.) Reparación de máquinas de escribir y calculadoras

c.) Reparación de cámaras fotográficas, gemelos y otros equipos fotográficos

d.) Reparación de instrumentos musicales

16. CINE Y TEATRO (*)
17. DETAL DE REPUESTOS Y ACCESORIOS NUEVOS PARA VEHÍCULOS
18. VENTA DE ARTÍCULOS MEDICO-QUIRÚRGICOS Y ODONTOLÓGICOS
19. VENTA Y REPARACIÓN DE APARATOS CIENTÍFICOS Y PRECISIÓN
20. SERVICIOS DE SANEAMIENTO Y SIMILARES (LIMPIEZA Y FUMIGACIÓN)
21. BOMBONAS DE GAS
22. INSTRUMENTOS MUSICALES, VENTA
23. PENSIONES (CASA DE HUÉSPEDES)
24. SERVICIOS DOMÉSTICOS
 - a.) Agencias de mesoneros y otros servicios conexos, incluye agencias de festejos
 - b.) Agencias de colocaciones domesticas, doncellas, cocineras
25. VENTA DE TROFEOS, PLACAS Y MEDALLA
26. AGENCIAS DE LOTERÍAS
27. VENTA Y REPARACIÓN DE MOTOCICLETAS Y BICICLETAS
28. FUNERARIAS
29. MICROINDUSTRIA (industria manufacturera de pequeña escala con menos de diez (10) empleados y ventas anuales inferiores a nueve mil unidades tributarias (9.000 U.T.), que los equipos de producción sean artesanales, y no emitan ruidos, humo, polvo o desechos tóxicos).
30. TALLERES MECÁNICOS, AUTOMOTRICES (CON UN MÁXIMO DE 10 EMPLEADOS) DEDICADAS A LAS SIGUIENTES ESPECIALIDADES: (*)
 - a.) Alineación, Balanceo y Montura de Caucho
 - b.) Electroauto
 - c.) Aire Acondicionado
 - d.) Auto Radio
31. Taller de Herrería (*)
32. Depósitos (**)
33. Pequeñas y Medianas Industrias (definidas en la Ley para la promoción y desarrollo de la Pequeñas y Medianas Industrias).(**)

COMERCIO METROPOLITANO: Comprende las actividades comerciales permitidas en el comercio comunal, el comercio al por mayor (sin depósito y almacenaje) y cualquier otra, a excepción de las contempladas para las zonas industriales:

1. Universidades, Institutos Tecnológicos, científicos y de investigación.
2. Clínicas y otras similares (con hospitalización)
3. Hoteles, moteles
4. Parques mecánicos y salas de diversión
5. Venta de Vehículos en general
6. Venta al mayor

ACTIVIDADES INDUSTRIALES: Comprende las actividades industriales que se enumeran a continuación:

1. Aserradero
2. Carpinterías
3. Depósitos en general
4. Fabrica de muebles
5. Venta e instalación de vidrios y espejos (incluyendo los de vehículos)
6. Tapicerías de muebles y vehículos.
7. Repuestos usados para vehículos (chiveras)
8. Venta de materiales de construcción
9. Taller mecánico simple y/ó con latonería y pintura:
 - a.) Alineación, balanceo, y montura de cauchos.
 - b.) Electroauto.
 - c.) Aire acondicionado
 - d.) Autoradio
10. Manufactura de piezas de mármol, granito u otras piedras.
11. Fabricación y venta de artículos de cuero.
12. Venta y reparación de maquinas de oficina y fotografía.
13. Talleres de reparación de artículos domésticos mayores (neveras, secadoras y similares)
14. Editoriales e imprentas (afiches, banderines, calcomanías y similares).
15. Talleres mecánicos automotrices, sin límite en cuanto al número de empleados, dedicados a las siguientes especialidades:
 - a.) Las señaladas para la categoría de comercio vecinal
 - b.) Tren delantero y trasero
 - c.) Silenciadores y tubos de escape
16. Confección de productos textiles.

17. Almacenamiento de productos para distribución inmediata y consumo local
 18. Fabrica de piezas de maquinarias
 19. Talleres de artes oficios
 20. Industrias metalúrgicas
 21. Fabrica de productos alimenticios
 22. Fabrica de cajas de cartón
 23. Elaboración de artículos de tocador
 24. Fabrica de carrocerías
 25. Fabrica de mecates y cuerdas
 26. Las demás industrias livianas
 27. Pequeñas y Medianas Industrias (Definida en la Ley para la Promoción y Desarrollo de las Pequeñas y Medianas Industrias)
- (*) Estas actividades pueden aparecer aisladas o mezcladas con estacionamientos y no se permiten mezclados con viviendas
(**) Solamente se aplica para la zonificación CC-1 (comercio comunal) que aparece en el plano 2, hoja 2 de esta Ordenanza
12. Estudios y laboratorios fotográficos (máximo ocho empleados)
 13. Servicios de pedicure, masajes, fisioterapia y rehabilitación. Peluquerías, barberías, salones de belleza.
 14. Billares, boliches
 15. Galerías de arte, salas de exposición.
 16. Farmacias, perfumes, venta de cosméticos.
 17. Venta y montura de cuadros, marcos y cañuelas.
 18. Librería, papelería, venta de periódicos y revistas.
 19. Floristerías.
 20. Venta de regalos y novedades
 21. Venta al detal de artículos de óptica, foto y cine.
 22. Servicio de fotocopia de documentos.
 23. Agencias bancarias y entidades de ahorro y préstamo.
 24. Oficinas de atención al público de servicios tales como teléfonos.
 25. Líneas de taxi

APOYO TURÍSTICO T1 Y T2

1. Restaurante–bar fuente de soda (no se permite el expendio de licor, solo el consumo).
2. Cabañas, posadas.
3. Comercio artesanal
4. Agencias de viajes
5. Joyería
6. Parador turístico.
7. Salas de convenciones, conferencias, usos múltiples, cines, discotecas, teatros y demás equipamientos culturales
8. Actividades deportivas.
9. Ventas de artículos y joyería, deporte
10. Venta de instrumentos musicales discos y cassetes
11. Tiendas de artesanía.

GACETA MUNICIPAL

REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ESTADO MIRANDA
MUNICIPIO LOS SALIAS
SAN ANTONIO DE LOS ALTOS
DEPOSITO LEGAL PP84/0143

Valor Ejemplar: Tres por cientos de Unidad Tributaria (3% U.T.) el primer folio y uno por ciento de Unidad Tributaria (1% U.T.) los folios siguientes

SECRETARIA MUNICIPAL**ORDENANZA SOBRE GACETA MUNICIPAL**

Artículo 1º.- *La Gaceta Municipal, creada como órgano oficial de publicación del Municipio Los Salias, mediante Decreto de fecha 22 de junio de 1984 se regulará de conformidad a la presente Ordenanza.*

Artículo 2º.- *La Gaceta Municipal se publicará ordinariamente por lo menos una vez cada mes, sin perjuicio de que se publiquen números extraordinarios.*

Dada, firmada y sellada en el Salón donde celebra sus Sesiones el Concejo del Municipio Los Salias, a los seis (06) días del mes de marzo del dos mil dos (2002).

Lic. Juan Fernández Morales
Alcalde

Trina Fernández
Secretaria Municipal

VECINO

**CONOCE TUS ORDENANZAS y CONTRIBUYE
CON TU CONDUCTA EJEMPLAR A CUMPLIR y
HACER CUMPLIR LO ESTABLECIDO EN ELLAS,**

**CONCEJO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO LOS
SALIAS**