

EXPOSICIÓN DE MOTIVO

El Plan Especial de la Zona Industrial de la Parroquia Rafael Urdaneta fue elaborado por la Oficina Municipal de Planeamiento Urbano, siguiendo las atribuciones que la confiere la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística en su Título IV, Capítulo IV, artículos 49, 50 y 51. El mismo surge a partir de la intención que tiene la Alcaldía de Valencia de ordenar el desarrollo del espacio urbano de éste importante sector que por su condición de uso industrial y la importancia que ésta representa dentro del desarrollo económico de la ciudad, requiere un tratamiento especial y separado dentro del PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DE LA CIUDAD DE VALENCIA. Así mismo este Plan establece la reformulación del espacio para estimular el desarrollo de la pequeña y mediana industria así como el comercio industrial y dotarlo de servicios y mecanismos ambientales para propiciar una mejor calidad de vida para este sector.

ORDENANZA SOBRE EL PLAN ESPECIAL DE LA ZONA INDUSTRIAL,
PARROQUIA RAFAEL URDANETA

TÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1.- Se aprueba y adopta el Plan Especial de la Zona Industrial de la Parroquia Rafael Urdaneta para incentivar y mejorar las áreas desarrolladas ubicadas en las siguientes urbanizaciones industriales dentro de este sector:

- Urb. Industrial Carabobo
- Urb. Industrial Municipal Norte,
- Urb. Industrial Municipal Sur,
- Urb. Industrial La Quizanda
- Urb. Industrial y Comercial La Isabelica
- Urb. Industrial Punto Sur
- Urb. Industrial El Bosque
- Urb. Industrial Araguañey
- Urb. Industrial El Recreo
- Urb. Parque Comercio Industrial Aeropuerto
- Urb. Parque Comercio Industrial Pista 69
- Urb. Industrial Calicanto
- Urb. Tecnogranjas Flor Amarillo.

ARTÍCULO 2.- En razón del interés por establecer una política de desarrollo y ordenación urbanística, de propender al funcionamiento urbano adecuado y favorecer la oferta de soluciones del parque industrial y la dotación de los equipamientos urbanos requeridos por éste, se realizarán las acciones correspondientes con base a las disposiciones y previsiones de este Plan Especial.

ARTÍCULO 3.- Se denomina área urbana de la Zona Industrial el área delimitada en el plano anexo que acompaña a esta ordenanza, comprendiendo los siguientes límites:

- Norte:** La autopista Caracas Valencia. Expresa 2, que la limita con el municipio San Diego.
- Sur:** Barrios Ezequiel Zamora, Bello Monte - I, Urbanizaciones La Isabelica, Parque Valencia, y Aeropuerto Internacional Arturo Michelena, Urb. Las Quintas de Flor Amarillo.
- Este:** Quebrada Quigüa con el Municipio Los Guayos.
- Oeste:** Parte de la autopista Circunvalación Sur, Barrio Bello Monte, Urb. La Isabelica. Urb. Parque Valencia y Urb. Santa Inés.

TÍTULO II
DEL OBJETIVO DEL PLAN ESPECIAL.

ARTÍCULO 4.- La reformulación urbanística del sector Industrial de la Parroquia Rafael Urdaneta se orientará reforzando el carácter industrial de este sector, la estructura espacial del mismo y relacionándolo con otros sectores de la ciudad de Valencia, según los lineamientos que se mencionan a continuación:

- a) Propiciar la transformación económica del sector ocupado y medianamente ocupado a fin de promover la pequeña y mediana industria, así como el comercio industrial, elevando de esta forma los niveles de empleo del sector e incentivando la dinámica urbana que actualmente no posee.
- b) El estudio del reparcelamiento de las parcelas no ocupadas, dotación de servicios y mecanismos ambientales para mejorar la calidad de vida, estimulando el desarrollo de estas parcelas con la industria liviana y el comercio industrial.

- c) Evitar los impactos negativos generados por el manejo de desechos peligrosos, controlando y erradicando las actividades industriales que utilicen materia prima con alto contenido tóxico.
- d) Preservar las áreas de protección de la vialidad, quebradas y canales de drenaje, mediante la conservación de la vegetación natural existente y la incorporación de nuevas áreas verdes, que mejoren la imagen urbana y paisajística del sector.
- e) Mejorar la conectividad de la trama vial existente, y proponer nuevas conexiones, siguiendo la propuesta del Plan de Ordenación Urbanística del Área Metropolitana Valencia-Guacara para favorecer la relación del sector con el resto de la ciudad.

TÍTULO III DISPOSICIONES ESPECÍFICAS

CAPÍTULO I DE LAS DEFINICIONES URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 5.- A los efectos de facilitar la correcta aplicación del mecanismo de la zonificación en el área desarrollada del sector, se definen a continuación los siguientes términos:

ACERA: Espacio de la calle o vía, ubicada a ambos lados, destinada al tránsito peatonal.

AFECTACIÓN VIAL: Porción de terreno requerido para la construcción o modificación de una vía.

ALINEAMIENTO: Es la línea sobre la cual deben levantarse las fachadas de las edificaciones situadas a lo largo de una vía.

ALTURA DE FACHADA: Se refiere a la máxima altura que podrá tener legalmente una edificación. La altura máxima podrá ser establecida de dos maneras: una, según el número de pisos, incluyendo la planta baja como una de las plantas o pisos de la edificación; otra, en metros, medidos desde el nivel del terreno en el punto medio de la longitud de fachada, hasta el nivel superior de la última cubierta de la edificación.

ALTURA DE PISO: Es la distancia libre comprendida entre el nivel del piso acabado y el techo acabado de un ambiente.

AMPLIACIÓN: Es cualquier obra física que signifique el aumento del área de construcción de una edificación.

ANCHO DE CALZADA: Es la distancia entre los bordes interiores de los brocales de una calle o vía.

ANUNCIO: Aviso conjunto de palabras o signos impresos con que se anuncia o publicita algo.

ÁREA DE ESTACIONAMIENTO: Es el área necesaria para estacionar un (1) vehículo y maniobrar para ello, sin necesidad de movilizar los demás vehículos allí estacionados.

ÁREA DE UBICACIÓN: Es la porción de área de una parcela ocupada por la proyección ortogonal de la edificación.

ÁREA LIBRE: Superficie de terreno que resulta de sustraer el área de ubicación de la edificación, al área neta de la parcela.

ÁREA MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN: La relación porcentual entre el área de construcción de una edificación y el área de su parcela, entendida aquella como la suma del área total de todas las plantas o pisos, incluyendo las secciones horizontales de los muros y voladizos que componen la edificación, pero excluyendo los sótanos, cuando sean utilizados exclusivamente para estacionamiento.

ÁREA MÍNIMA DE PARCELA: La menor área de parcela que puede ser legalmente edificada según la reglamentación establecida para la zona.

ÁREA NETA DE CONSTRUCCIÓN: Superficie resultante de sustraer las áreas "No Computables" al área bruta de construcción.

ÁREA NO COMPUTABLE: Son aquellas áreas que no se cuantifican dentro del área neta de construcción, en edificaciones multifamiliares y comerciales.

ÁREA NO DESARROLLABLE: Superficie del área urbana que por su topografía o destino específico no puede ser destinada a ningún uso, tales como:

a) Franjas de protección de autopistas, carreteras, nacimientos y cursos de agua, líneas de alta tensión, gasoductos, así como zonas boscosas, áreas de interés paisajístico, escénico o recreativo.

b) La superficie de topografía accidentada con pendientes naturales pronunciadas (mayores del 30%), que no permitan desarrollos de ninguna naturaleza, sin menoscabar los recursos naturales renovables, tales como: colinas, depresiones, cañones, formaciones rocosas, arcillas expansivas, áreas erosionables, etc.

c) Zonas inundables, ciénagas, lagunas y otras.

ÁREA PARA SERVICIOS DE EQUIPAMIENTO URBANO: Son áreas complementarias a las áreas industriales y residenciales, que tienen por objeto dotar a la población de espacios para la realización de actividades tales como: educación, salud, recreación, etc.

ÁREA UBICABLE: El área de terreno resultante de descontar al área de la parcela, los retiros establecidos en la zona.

ÁREA URBANA: Es el área comprendida dentro del límite urbano propuesto en el Plan de Desarrollo Urbano Local, para ser desarrollada con usos urbanos.

BROCAL: Elemento separador entre la acera y la calzada.

CALZADA: Parte de una calle o vía destinada a la circulación de vehículos.

DERECHO DE VÍA: Es el espacio necesario para acomodar algunos o todos los elementos de que se compone una vía, tales como: islas separadoras, calzadas, hombrillos, brocales, aceras, vía de servicio incluyendo los estacionamientos, paradas de transporte colectivo, rampas, muros, franjas laterales de protección y retiros laterales para la ampliación o construcción de algunos de los elementos citados, cuando así se requiera.

EDIFICACIÓN: Obra construida con paredes y techo, para albergar las actividades residenciales o no residenciales de la población.

EDIFICACIÓN AISLADA: Una edificación que no está adosada a otra y, por lo tanto mantiene retiros laterales y de fondo.

EDIFICACIÓN CONTINUA: Una edificación adosada en sus dos costados a otras edificaciones contiguas.

EDIFICACIÓN NO CONFORME: Es aquella edificación que no cumple con las características propias para que funcione una actividad específica.

EDIFICACIÓN PAREADA: Una edificación que está adosada en uno de sus costados a otra edificación contigua.

ESTACIONAMIENTO PRIVADO: Espacio destinado o habilitado para el estacionamiento de vehículos fuera de la vía pública, al servicio exclusivo de determinadas edificaciones e instalaciones.

ESTACIONAMIENTO PÚBLICO: Espacio de considerable capacidad destinado para estacionar vehículos fuera de la vía, requiriendo o no el pago para ello.

FACHADA: Conjunto de parámetros exteriores que componen cada una de las caras de una edificación.

FACHADA PRINCIPAL: Conjunto de elementos exteriores que componen la cara de la edificación y que se proyecta sobre una vía pública. Una edificación en esquina puede tener más de una fachada principal.

FRENTE MÍNIMO: La menor longitud que debe tener el linderó frontal de la parcela para que pueda ser legalmente edificada según la reglamentación establecida para la zona.

INDUSTRIA: Es la actividad que requiere de un conjunto de operaciones destinadas a la transformación de las materias primas en un producto específico.

INTERSECCIÓN: Espacio de unión o cruce de dos vías.

ISLA CENTRAL: Espacio separador de la calzada que divide la circulación de vehículos en sentido opuesto.

LOTE: Área delimitada de terreno sin urbanizar sujeta a desarrollo, de acuerdo a las reglamentaciones de la zona en que esté ubicado.

MANUFACTURA: Establecimiento industrial, donde se fabrican en gran cantidad un producto industrial, con la ayuda de maquinarias

MANZANA: Porción de tierra limitada y servida en todo su perímetro por calles públicas para peatones y vehículos.

MARQUÉSINA: Cubierta construida en los retiros para cubrir el acceso a una edificación.

MEDIANERA: Es la pared lateral, límite entre dos edificaciones o parcelas, en la cual no se permite la construcción de accesos o aberturas de ventilación o de iluminación.

MEZZANINA: Nivel intermedio situado entre la planta baja y el primer piso, con menor superficie y altura que la planta baja, con las siguientes características:

- a) Que su uso sea complementario del establecido en la planta baja.
- b) Que su acceso se efectúe desde el establecimiento a la cual está vinculada.

MODIFICACIÓN: Reforma hecha a una edificación, sin aumentar su área de construcción.

PARCELA: Porción pequeña de terreno producto de un parcelamiento o proyecto de urbanismo que puede ser vendida como unidad inmobiliaria, servida por acera, calle y el mínimo de servicios públicos (acueducto y electricidad) requerido para que pueda ser legalmente edificada.

PERFIL VIAL: Es el corte transversal de una vía que representa el ancho y disposición de los elementos que la conforman.

PLAN ESPECIAL: Son aquellos planes cuyo objetivo fundamental es la ordenación, creación, defensa o mejoramiento de algún sector particular de la ciudad.

PORCENTAJE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN: La relación porcentual entre el área de construcción de la edificación y el área de la parcela.

PORCENTAJE MÁXIMO DE UBICACIÓN: La relación porcentual entre el área de la planta de mayor área de una edificación y el área de su parcela o, dicho de otra manera, la porción del área de la parcela ocupada por la proyección ortogonal de la planta de mayor área de la edificación.

REPARACIÓN: Toda obra destinada a enmendar cualquier deterioro sufrido en una edificación.

RESTAURACIÓN: Es el restablecimiento de las condiciones originales de una edificación.

RETIRO: Distancia mínima que debe existir entre un lindero de una parcela y la correspondiente fachada de la edificación ubicada en ella.

RETIRO DE FONDO: Distancia mínima que debe guardar una edificación con respecto al lindero posterior de la parcela donde se encuentra ubicada.

RETIRO DE FRENTE: Distancia mínima que debe guardar una edificación con respecto al lindero frontal de la parcela donde se encuentra ubicada.

RETIRO LATERAL: Distancia mínima que debe guardar una edificación con respecto a cada uno de los linderos laterales de la parcela donde se encuentra ubicada.

SEMI-SOTANO: Toda planta de la edificación que esté por debajo de la planta baja y no esta totalmente por debajo del nivel del terreno.

SOTANO: Toda planta de la edificación que esté por debajo del nivel del terreno.

UNIDAD DE VIVIENDA: Una edificación o parte de ella, con acceso independiente, en la cual puede habitar un individuo o familia, disponiéndola para su uso exclusivo, de acuerdo con las condiciones de habitabilidad que establezca las leyes.

USO: Actividad o conjunto de actividades que se pueden desarrollar en una parcela o terreno.

USOS ADICIONALES: Los que complementan a los usos principales en cuanto a satisfacer los requerimientos de funcionalidad e imagen urbana deseada.

USOS INCOMPATIBLES: Son los que por sus características y funciones resultan molestos o perjudiciales para los usos vecinales o industriales, corresponden a los usos no indicados como uso principal o complementario, previsto en la presente Ordenanza.

USO LIMITADO: Es aquella actividad que por sus características (ruidos, olores, peligros, etc.) no puede funcionar en cualquier predio de una actividad por resultar molestos o perjudicial para los usos vecinos y deberá ser sometido a la consideración de la autoridad municipal competente para su conformidad.

USOS NO CONFORMES: Se considerará uso no conforme a los terrenos y edificaciones con fines o usos diferentes al permitido; y los contemplados con uso incompatible en la presente Ordenanza.

USOS PERMITIDOS: Son aquellos que puede funcionar en cualquier predio de un área de actividad, independientemente del tratamiento a que esté sometida esta área.

VIA: Espacio destinado para el tránsito de vehículos automotores; también se le denomina carretera.

VIALIDAD ARTERIAL: Está integrada por aquellas vías que proveen la circulación continua del tránsito entre diferentes áreas y a través de la ciudad. Satisfacen las necesidades de transporte de la ciudad y facilitan la transferencia del tránsito que va del sistema vial expreso, al sistema colector y viceversa.

VIALIDAD COLECTORA: Vías empleadas para suministrar movimientos de tránsito continuo dentro de las áreas locales de la ciudad y seleccionar entre sí áreas adyacentes; permiten la distribución y recolección del tránsito local y lo conectan entre sí.

VIALIDAD EXPRESA: Esta constituida por aquellas vías que favorecen la movilidad, esta restringido el acceso directo a las propiedades colindantes y están condicionadas o controladas las intersecciones con vías de menor jerarquía.

VIALIDAD LOCAL: Son vías destinadas principalmente a facilitar el tránsito local y a dar servicio directo a las propiedades colindantes.

CAPÍTULO II
DE LA ZONIFICACIÓN GENERAL

ARTÍCULO 6- El área del Plan Especial del sector Industrial de la Parroquia Rafael Urdaneta fue dividida en zonas obedeciendo a los criterios de uso y a la dinámica urbana presentes en ese espacio. Las zonas de usos definidos son:

ÁREAS RESIDENCIALES

Zona Residencial AR-1

COMERCIO

Comercio Local C-1

Comercio Intermedio C-2

Comercio Industrial C-I

Zona Hotelera H

INDUSTRIA

Zona de Industria Liviana ZI-L

Zona de Industria Mediana ZI-M

EQUIPAMIENTOS URBANOS

Equipamiento General Existente:

ZONA EG-AGE: Gubernamental-Administrativo

ZONA EG-RDE: Recreacional- Deportivo

ZONA EG-SCE: Socio- Cultural

ZONA EG-SDE: Seguridad y Defensa

ZONA EG-SEE: Subestación Eléctrica

ZONA EG-CTE: Central Telefónica

ZONA EG-TTAE: Terminal de transporte aéreo

ZONA EG-EE: Educacional

Equipamiento Intermedio Existente:

ZONA EI-EE: Educacional

ZONA EI-RDE: Recreacional y deportivo

ZONA EI-SCE: Socio- cultural

Equipamiento Intermedio Propuesto:

ZONA EI-RDP: Recreacional y deportivo

ZONA EI-SCP: Socio cultural

AREAS NO DESARROLLABLES: Las áreas No Desarrollables son aquellas zonas no susceptibles de intervención con fines urbanísticos. Las mismas se clasifica en:

ZONA ZRU-1: Área de Protección de ríos, quebradas y canales

ZONA ZRU-2: Área de Protección de Línea de Alta Tensión

ZONA ZRU-3: Área de Protección Vía Expresa

REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ESTADO CARABOBO
MUNICIPIO VALENCIA
CONCEJO MUNICIPAL
SANCIONA

La siguiente:

ORDENANZA SOBRE EL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL SECTOR DOCE (12)
(Parroquia Rafael Urdaneta)
(Flor Amarillo)

TITULO I

DISPOSICIONES FUNDAMENTALES

ARTÍCULO 1.- Se aprueba y adopta para ordenar el crecimiento urbano del sector doce (12) hasta el año 2.010, el Plan de Desarrollo Urbano Local cuyo contenido y demás características se señalan más adelante.

ARTÍCULO 2.- El Plan de Desarrollo Urbano Local del Sector Doce (12) (Flor Amarillo), está integrado por las disposiciones contenidas en la presente ordenanza y los planos que le acompañan denominados Zonificación y Propuesta Vial.

ARTÍCULO 3.- El Plan de Desarrollo Urbano Local del Sector Doce (Flor Amarillo) de la ciudad de Valencia, está fundamentada en los siguientes estudios:

Volúmen I: Estudios Complementarios y Sectorización Preliminar

Volúmen II: Diagnóstico de las Variables Urbanas Fundamentales y la Estrategia Físico Espacial Desarrollo Urbano.

Volúmen III: Zonificación y Programa de Actuaciones Urbanísticas Locales

ARTÍCULO 4.- Los informes, planos, gráficos y demás documentos que conforman los estudios señalados en el artículo precedente, hacen constar en su contenido su vinculación con la presente ordenanza y estarán a la disposición del público y de los organismos que lo requieran para su consulta, en la Oficina Municipal de Planeamiento Urbano de la Alcaldía del Municipio Valencia.

ARTÍCULO 5.- En razón del interés por establecer una política de desarrollo y ordenación urbanística, para institucionalizar un sistema de planificación urbanística, de propender al funcionamiento adecuado de los servicios urbanos para favorecer la convivencia y bienestar general de la población, lo relacionado con el crecimiento urbano del sector doce (12) y por ende las actuaciones urbanísticas, públicas y privadas, que hayan de efectuarse en su perímetro urbano, se realizarán con base en las disposiciones y previsiones de este Plan de Desarrollo Urbano Local, así como en las del Plan de Ordenación Urbanística del Área Metropolitana Valencia-Guacara.

TÍTULO II

DEL CONTENIDO DEL PLAN

CAPÍTULO I

DE LA POLÍTICA MUNICIPAL PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL SECTOR DOCE (12)
(Flor Amarillo)

ARTÍCULO 6.- De conformidad con lo dispuesto en la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística, la presente Ordenanza contiene la reglamentación de todo lo concerniente a la extensión comprendida dentro del límite urbano del Sector Doce (12) de Flor Amarillo, en cuanto a usos permisibles, densidad de población, áreas de parcela, áreas de ubicación y construcción, alturas de las edificaciones, áreas para estacionamientos de vehículos y en general, todo lo relacionado con el uso del suelo urbano.

ARTÍCULO 7.- La presente Ordenanza reglamenta el crecimiento previsto para el Sector 12 (Flor Amarillo) hasta el año 2.010. Las modificaciones y reformas a esta Ordenanza quedan sujetas a lo dispuesto en los Artículos 45 y 46 de la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística. Este plan se revisará al término de cinco (5) años contados a partir de su promulgación.

ARTÍCULO 8.- El desarrollo urbanístico del sector doce (12) Flor Amarillo se orientará atendiendo principalmente a su carácter estructurante dentro del Área Metropolitana Valencia-Guacara, según los lineamientos generales que se mencionan a continuación:

- a) Incentivar el desarrollo urbano en correspondencia con las "variables existentes", especialmente la estructura parcelaria.
- b) Orientar y ordenar el espacio y tejido urbano existente, considerando fundamentalmente a capacidad de soporte del área urbana no desarrollada y la reglamentación ordenada del área ocupada.
- c) Estimular la ocupación de las áreas industriales urbanizadas y controlar el desarrollo de nuevas áreas industriales.
- d) Ejecutar el Plan Especial del área urbana del sector Hipódromo.
- e) Preservar el carácter netamente residencial de las urbanizaciones existentes en el área de estudio, evitando la mezcla de actividades no compatibles con éstas.
- f) Propiciar la preservación del medio ambiente del sector incentivando los proyectos que permitan mantener la condición protectora del ambiente, desestimulando los desarrollos urbanos que degraden al mismo, minimizando y aplicándole medidas mitigantes para resguardar los espacios y los recursos naturales a través de las variables ambientales, ocasionados por los proyectos urbanísticos con actividades susceptibles de degradar el ambiente.
- g) Mejorar la operatividad de los servicios de infraestructura de redes y servicios complementarios, rehabilitando las instalaciones que se encuentran actualmente fuera de servicio, optimizando el manejo de los recursos disponibles y la sustitución de las redes matrices que se encuentren colapsadas, así como la construcción de nuevas redes en aquellos sectores que presentan mayores problemas, permitiendo la rehabilitación de las instalaciones mediante asociaciones y/o convenios con la empresa tanto pública como privada.
- h) Incorporación del Sistema Regional II a la Red Baja N° 2 existente, el cual constituye una nueva fuente de abastecimiento de agua potable para el área de estudio, solucionando los problemas de dotación de este servicio que hasta los momentos ha afectado el sector de estudio.
- i) Incorporar al área urbana las áreas rurales ubicadas en la franja de terreno entre la poligonal urbana y el trazado propuesto para la construcción de la Expresa 5 (Exp-5) denominada Autopista Pocatererra al sur sector, las cuales pertenecen al área bajo régimen de administración Especial correspondiente al Plan de Ordenamiento y Reglamento de Uso del Área Crítica con Prioridad de Tratamiento de la Cuenca del Lago de Valencia.
- j) Facilitar la comunicación vehicular en sentido este-oeste e incorporar a la red vial existente, la conexión con la Expresa N° 5 propuesta, denominada Autopista José Rafael Pocatererra.
- k) Creación de una Comisión para el seguimiento de esta ordenanza y de los Planes Especiales propuestos.

Parágrafo Unico: Con el fin de garantizar el desarrollo de estos lineamientos generales se elaboraran los diferentes Planes Especiales de Renovación Urbana en las áreas que así lo requieran.

CAPÍTULO II DELIMITACIÓN DEL ÁREA URBANA

ARTÍCULO 9.- Se denomina área urbana del Sector 12 (Flor Amarillo) el área comprendida dentro del límite urbano propuesto en el Plan de Desarrollo Urbano Local, correspondiente a la unidad ambiental identificada como Sector 11 y 12 (La Isabelica-Parque Valencia y Flor Amarillo) en el Plan de Ordenación Urbanística del Área Metropolitana de Valencia-Guacara elaborado por el Ministerio del Desarrollo Urbano, cuyos límites quedan definidos de la siguiente manera:

NORTE: Desde la intersección de la Autopista Valencia-Campo de Carabobo con el Río Cabrales siguiendo el lindero que separa la Zona Industrial Municipal Norte desde el barrio Los Samanes Norte, el Barrio Bello Monte I y la Urbanización La Isabelica hasta interceptar el eje de la Avenida Industrial 73, siguiendo el recorrido de esta avenida en sentido Sur hasta coincidir con la Urbanización Industrial Araguaney donde se desvía en sentido Este, para seguir el recorrido del lindero que separa la Zona Industrial Municipal Sur con el Aeropuerto Internacional Arturo Michelena, coincidiendo así con la Quebrada Quigüa que es límite del Municipio Valencia con el Municipio Los Guayos.

ESTE: Límite del Municipio Valencia con el Municipio Los Guayos en la intersección de la Quebrada Quigüa con terrenos del Aeropuerto Internacional Arturo Michelena, siguiendo aguas abajo hasta la intersección de la Quebrada Quigüa con la línea recta que forman los vértices P-12 definido por la Poligonal Urbana del POU con Coordenada UTM N-1.120.260, E-618.500 y el vértice P-14 Coordenada UTM N-1.119.450, E-618.000, y desde el vértice P-14 en línea recta hacia el vértice P-15 hasta coincidir con la carretera Valencia-Guigüe e interceptar al vértice P-15 definido por la Poligonal Urbana del POU con Coordenada UTM N-1.118.000, E-618.000.

SUR: Desde el vértice P-15 siguiendo una línea segmentada que delimita el área urbana definida por el Plan de Ordenación Urbanística (POU) con los vértices siguientes:

P-17:	N-1.117.930	E-617.360
P-18:	N-1.117.450	E-616.340
P-19:	N-1.119.060	E-613.720
P-20:	N-1.118.600	E-613.220
P-21:	N-1.118.560	E-612.040
P-22:	N-1.118.580	E-611.180,

y desde allí hasta el punto que coincide con el Río Cabrales en una línea con dirección al vértice P-23 definido por el POU con Coordenadas UTM, N-1.117.280 y E-610.000.

OESTE: El lindero que separa la Parroquia Santa Rosa de la Parroquia Rafael Urdaneta del Municipio Valencia, desde el punto que intercepta la Autopista Valencia-Campo de Carabobo con el Río Cabrales a la altura del barrio Los Samanes Norte, siguiendo aguas abajo por el Río Cabrales hasta coincidir con el punto que intercepta la recta que conforman los vértices P-22 y P-23 sobre el Río Cabrales.

ARTÍCULO 10.- Toda área no incluida en el perímetro urbano indicado por el Plan de Ordenación Urbanística del Área Metropolitana de Valencia-Guacara, será considerada área no urbana y se regirá por una reglamentación propia siendo objeto de estudios específicos en concertación con el Ministerio del Ambiente y de los Recursos Naturales Renovables y las Autoridades Nacionales competentes correspondiente.

TÍTULO III

DISPOSICIONES ESPECÍFICAS

CAPÍTULO I

DE LAS DEFINICIONES URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 11.- A las expresiones contenidas en esta Ordenanza se les atribuirá el significado que cada palabra implica, salvo que se las defina especialmente. En virtud de ello, se dan las siguientes definiciones:

ACERA: Espacio existente a ambos lados de la calle o vía destinada al tránsito de peatones.

AFECTACION VIAL: Franja de terreno que debe ser prevista en el proyecto de una obra o urbanismo para la ampliación, construcción o modificación de una vía.

ALERO: Elemento voladizo no transitable destinado al resguardo de vanos y muros.

ALINEAMIENTO: Línea de referencia que debe tomarse para la medición de retiros de fachadas a lo largo de una vía pública o privada

ALTURA DE FACHADA: Es la medida vertical de la fachada principal de una edificación, medida desde el nivel medio de la cota de la calle, al frente de la parcela, hasta el nivel superior de la cubierta más alta.

ALTURA DE PISO: Distancia libre comprendida entre nivel de piso acabado y el techo acabado de un ambiente.

ALTURA MÁXIMA: Se refiere a la máxima altura que podrá tener legalmente una edificación. Será establecida según el número de plantas o en metros, exceptuando los volúmenes para uso técnico (Cuarto de ascensores, tanque de agua, helipuerto, estructura para identificación de la edificación)

AMPLIACIÓN: Es cualquier obra que signifique el aumento del área de construcción de una edificación existente.

ANCHO DE CALZADA: Es la distancia entre los bordes interiores de los brocales de una calle o vía.

ANCHO DE VÍA: Es la dimensión total del perfil vial.

ANUNCIO: Conjunto de palabras o signos impresos con que se anuncia o publicita algo.

APARTAMENTO: Es una unidad de vivienda que junto a otras unidades, similares o no, forma parte de una edificación en la que se presenta más de un caso de superposición de las diversas unidades, las cuales comparten facilidades tales como: circulación común, bajantes de basura, estacionamientos, acometidas de servicios etc.

ÁREA BRUTA DE CONSTRUCCIÓN: Es la cantidad total de metros cuadrados que se edifican sobre una parcela, y su producto es la suma total del Area Neta de Construcción con las Areas No Computables.

ÁREA BRUTA DEL TERRENO: Totalidad de terreno donde se propone efectuar un desarrollo urbano. No hace exclusiones de áreas por pendientes naturales del relieve topográfico, ni de áreas consideradas no aptas para desarrollos urbanos por impedimentos debido a instrumentos legales vigentes, tales como: Reglamentos, Ordenanzas, Decretos, o Leyes.

ÁREA BRUTA DE UBICACIÓN: Es la porción de una parcela ocupada por la proyección horizontal de la planta de arquitectura de mayor dimensión, del total de las edificaciones que conforman el proyecto.

ÁREA DE CIRCULACIÓN COMÚN DE UNA EDIFICACIÓN: Superficie de un edificio ocupada por las escaleras, ascensores y toda otra superficie a través de la cual se tenga acceso común a los apartamentos, locales comerciales, oficinas o servicios

ÁREA DEL PLAN: Ámbito territorial de aplicación del Plan.

ÁREA LIBRE: Es la superficie de terreno que resulta de sustraer al área neta de la parcela el área de ubicación de la edificación.

ÁREA MÍNIMA DE PARCELA: La menor área de parcela que puede ser legalmente edificada según la reglamentación establecida por la zona.

ÁREA MÍNIMA PARA ESTACIONAR: Espacio necesario para estacionar un (1) vehículo, cuyas dimensiones se especifican en el anexo B de ésta ordenanza.

ÁREA NETA DE CONSTRUCCIÓN: Superficie remanente que resulta de sustraer del área bruta, las que se especifiquen como no computables dentro de los porcentajes de construcción permitidos.

ÁREA NETA DE UBICACIÓN: Superficie remanente que resulta de sustraer del área de ubicación las que se especifiquen como no computables dentro de los porcentajes de ubicación permitidos.

ÁREA NETA DE TERRENO: Superficie que se obtiene de sustraer al área bruta, las áreas correspondientes

correspondientes a las franjas de protección de ríos o quebradas, los derechos de vías, las áreas boscosas, gasoductos, ferrovías, tendidos de alta tensión o cualquier restricción reconocida por las normas y leyes nacionales.

ÁREA NETA RESIDENCIAL: Es el área de terreno dedicada exclusivamente al uso residencial. Puede referirse a una sola parcela o al conjunto de parcelas residenciales de un sector urbano.

ÁREAS NO COMPUTABLES: Son aquellas áreas que no se cuantifican dentro del área neta de construcción, en todo tipo de edificaciones.

ÁREA UBICABLE: Área resultante de la parcela al aplicar los retiros reglamentarios.

ÁREA URBANA: Área comprendida dentro del límite urbano, establecido por el Plan de Ordenación Urbanística del Área Metropolitana de Valencia-Guacara.

ÁREA NO VENDIBLE: No son vendibles las áreas educacionales públicas, las áreas verdes, parques, plazas y calles, que pasan al dominio del Municipio con carácter inalienable y otros servicios que puedan formar parte del patrimonio comunal o de las instituciones de orden nacional que desarrollen las edificaciones.

ÁREA VENDIBLE: Aquellas susceptibles de transacciones comerciales.

BALCÓN: Espacio abierto accesible, limitado por un antepecho o baranda por uno varios lados.

CALZADA: Parte de la calle o vía destinada al tránsito de vehículos excluyendo los hombrillos.

COBERTIZO: Construcción formada por un techo soportado por columnas y abierto por todas partes, y no computable dentro del área neta de construcción y de ubicación neta.

CONSERJERÍA: Área de una edificación multifamiliar destinada a la vivienda del conserje.

DENSIDAD BRUTA URBANA: Es la relación entre la población total (números de habitantes) y el área de terreno (hectáreas). $DBU = \text{Población (hab.)} / \text{Área Urbana (ha)}$

DENSIDAD NETA RESIDENCIAL: Es la relación entre la población residente (habitantes) y el área de parcelas residenciales (hectáreas). $DNR = \text{Población (hab.)} / \text{Área Neta Residencial (ha)}$

DERECHO DE VÍA: Es el espacio reservado para el emplazamiento, ampliación, reparación, mantenimiento o construcción de una vía.

DESARROLLOS DE CONJUNTO: Agrupación de edificaciones residenciales, funcionalmente compatibles bajo el régimen de condominios

DESARROLLOS ESPECIALES: Son aquellos cuyos parámetros y características no son los convencionalmente dispuestos por la presente ordenanza.

DORMITORIO: Espacio de una edificación utilizado primordialmente para dormir.

EDIFICACIÓN: Obra construida en paredes y techo, para albergar las actividades residenciales o no residenciales de la población.

EDIFICACIÓN AISLADA: Es aquella que no está adosada a otra edificación por ninguno de los linderos de la parcela.

EDIFICACIÓN CONTINUA: Es aquella que se encuentra adosada por ambos lados otras edificaciones.

EDIFICACIÓN PAREADA: Es aquella que está adosada en uno de sus costados a otra edificación.

EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR: Es aquella destinada a una (1) sola unidad de vivienda

EDIFICACIÓN BIFAMILIAR: Es aquella destinada a dos (2) unidades de vivienda pudiendo estar en una misma parcela, con accesos comunes o independientes, adosadas o superpuestas, en forma independiente o aislada.

EDIFICACIÓN TETRAFAMILIAR: Es aquella destinada a cuatro (4) unidades de vivienda pudiendo estar en una misma parcela, con accesos comunes o independientes, adosadas o superpuestas, en forma independiente o aislada.

EDIFICACIÓN PENTAFAMILIAR: Es aquella destinada a cinco (5) unidades de vivienda pudiendo estar en una misma parcela, con accesos comunes o independientes, adosadas o superpuestas, en forma independiente o aislada.

EDIFICACIÓN HEXAFAMILIAR: Es aquella destinada a seis (6) unidades de vivienda pudiendo estar en una misma parcela, con accesos comunes o independientes, adosadas o superpuestas, en forma independiente o aislada.

EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR: Son aquellas edificaciones con cuatro (4) o más unidades de vivienda en una misma parcela, con servicios comunes tales como: accesos, circulación, estacionamiento, acometidas de servicios, etc.

EDIFICACIÓN NO CONFORME: Es aquella edificación que no cumple con las características propias para que funcione una actividad específica.

ESTACIÓN DE SERVICIO: Edificación o instalación destinada al expendio de combustible, lubricantes,

repuestos y mantenimiento de vehículos automotores.

ESTACIONAMIENTO: Terreno, edificio, estructura, donde se guarden vehículos automotores individuales (automóviles), colectivos (autobuses y minibuses), destinados a transporte de personas o los de transporte de carga.

ESTACIONAMIENTO PRIVADO: Espacio destinado para alojar vehículos fuera de la vía pública, al servicio exclusivo de determinadas edificaciones o instalaciones.

ESTACIONAMIENTO PUBLICO: Espacio o lugar destinado para alojar vehículos que puede ser usado libremente, se requiera o no el pago por ello.

FACHADA: Conjunto de paramentos exteriores que componen cada una de las caras de una edificación.

FACHADA PRINCIPAL: Es aquella que da sobre la vía pública. Un edificio de esquina tendrá más de una fachada principal.

FRENTE MÍNIMO: La menor longitud que debe tener el lindero frontal de la parcela para que pueda ser legalmente edificada según la reglamentación establecida por la zona.

GABARITO: Adecuación de la altura de un edificio al ancho de la vía en base a retiros sucesivos superpuestos.

GARAJE: Estacionamiento cubierto para uno o más vehículos.

HOMBRILLO: Porción de la calzada que sirve de soporte lateral y liberación de obstáculos. Puede ser usado en emergencias como estacionamiento ocasional de vehículos.

INTERSECCIÓN: Espacio donde dos o más vías se cruzan; comprende el área necesaria para facilitar el movimiento de vehículos.

INTEGRACIÓN: Es el procedimiento mediante el cual se agrupa la totalidad de dos o más parcelas, a los fines de formar una de mayor superficie.

LÍMITE URBANO: Línea equivalente o poligonal que define las áreas consideradas como urbanas y que las separa del área rural circundante.

LÍNEA DE FACHADA: Ver alineamiento.

LINDERO: Línea que delimita lotes, parcelas, terrenos o propiedades inmobiliarias.

LOTE: Área delimitada de terreno sin urbanizar, que puede ser objeto de proposiciones de desarrollo de acuerdo con las reglamentaciones establecidas para la zona en que se encuentre ubicada.

LOTIFICACIÓN: Subdivisión de un terreno en dos (2) o más lotes.

MARQUESINA: Cubierta construida en los retiros para proteger de la intemperie el acceso de una edificación, cuya estructura debe ser independiente de la estructura de la edificación y en caso de ampliación de vías, esta no dará lugar a indemnización. La altura libre de la marquesina medida desde el nivel del piso no deberá ser menor de dos metros cincuenta (2,50mts) ni mayor a cuatro metros (4,00mts).

MEZZANINA: Nivel intermedio situado entre la planta baja y el primer piso, con las siguientes características:

- a) Que su uso sea complementario al establecimiento en la planta baja.
- b) Que su acceso se efectúe desde el local al cual está vinculado.

MODIFICACIÓN: Reforma hecha a una edificación sin aumentar su área de construcción.

ORDENANZA: Son los actos que sancionan los Concejos para establecer normas de aplicación general sobre asuntos específicos de interés local.

PARCELA: Es un área delimitada de terreno urbanizado, dotado de servicios, que permite construir de acuerdo a las reglamentaciones de una Ordenanza.

PARCELAMIENTO: División de un terreno o predio en parcelas.

PARCELA UNIFAMILIAR: Parcela donde se permite construir una (1) unidad de vivienda.

PARCELA BIFAMILIAR: Parcela donde se permite construir dos (2) unidades de vivienda.

PARCELA TRIFAMILIAR: Parcela donde se permite construir tres (3) unidades de vivienda.

PARCELA TETRAFAMILIAR: Parcela donde se permite construir cuatro (4) unidades de vivienda.

PARCELA MULTIFAMILIAR: Parcela donde se permite construir más de cuatro (4) unidades de vivienda.

PENT- HOUSE: Unidad de vivienda, no computables dentro del porcentaje de construcción, que se puede construir en la parte superior de un edificio de apartamentos.

PERFIL VIAL: Corte transversal de una vía que permite determinar el ancho y disposición de los elementos que la conforma. También se conoce como Sección Transversal.

PERGOLA: Espacio público o privado formado por columnatas paralelas unidas en la parte superior por vigas de cualquier material cuya distancia libre entre ellos no podrá superar los 40 cms.

PLAN ESPECIAL: Son aquellos Planes cuyo objetivo fundamental es la ordenación, creación, defensa o mejoramiento de algún sector particular de la ciudad.

PLANTA BAJA: Piso de la edificación donde se ubica el acceso principal peatonal.

PLANTA ALTA: Toda planta o piso de la edificación que esté por encima de la planta baja.

PLANTA TIPO: Es aquella porción de la edificación que se repite mas de una vez, con las mismas características

PORCENTAJE DE CONSTRUCCIÓN: La relación porcentual entre el área neta de construcción de la edificación y el área bruta de la parcela.

PORCENTAJE DE UBICACIÓN: La relación porcentual entre el área neta de ubicación de una edificación y el área bruta de su parcela.

RANCHO: Vivienda precaria y provisional que no satisface las condiciones mínimas de habitabilidad.

RECONSTRUCCIÓN: Acción de construir el mismo volumen manteniendo las características originales de la edificación.

REGLAMENTACIÓN PROVISIONAL: Conjunto de reglas o normas de carácter temporal para el desarrollo de un terreno.

REMODELACIÓN: Reforma hecha a un edificio sin aumentar el área de construcción existente.

REPARACIÓN: Toda obra destinada a enmendar cualquier deterioro sufrido por una edificación.

RESTAURACIÓN: Es el restablecimiento de las condiciones originales de una edificación.

RETIRO: Distancia mínima que debe existir entre un lindero de una parcela y la correspondiente edificación ubicada en ella.

RETIRO DE FONDO: Distancia mínima que debe guardar una edificación con respecto al lindero posterior de la parcela donde se encuentra ubicada.

RETIRO DE FRENTE: Distancia mínima que debe existir entre el lindero de la parcela y la correspondiente fachada principal de una edificación, y es considerada reserva vial para futuras ampliaciones.

RETIRO LATERAL: Distancia mínima que debe guardar una edificación con respecto a cada uno de los linderos laterales de la parcela donde se encuentra ubicada.

SEMI-SOTANO: Piso de una edificación situado bajo el nivel del suelo, pero solo tiene una porción de su altura bajo tierra.

SISTEMA URBANO: Es el conjunto de elementos que componen el espacio urbano construido, tales como calles, plazas, edificios, vacíos o llenos espaciales, trama vial, equipamiento que caracterizan la imagen de la ciudad.

SOTANO: Piso de una edificación situada bajo el nivel del suelo.

TERMINAL DE TRANSPORTE: Edificación destinada a la operación de vehículos colectivos para carga y descarga de pasajeros y a la transferencia de éstos, del sistema urbano al sistema interurbano y viceversa.

TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS: Conjunto de características que definen la forma de una edificación destinada a vivienda en relación a las viviendas colindantes, es decir aislada, pareada ó continua.

TOLERANCIA PERMITIDA: Es el porcentaje adicional permitido sobre el porcentaje de ubicación y construcción establecido en cada zona, el cual se calculará sobre el área de la parcela.

UNIDAD DE VIVIENDA: Es una edificación residencial o parte de ella, con acceso independiente, en la cual puede habitar una familia o individuo, disponiéndola para su uso exclusivo, de acuerdo a las condiciones de habitabilidad que establezcan las leyes.

URBANIZACIÓN: Es el proceso de acondicionamiento de un terreno, dotándolo de vías y servicios públicos que permiten su incorporación al desarrollo urbano, de conformidad con los reglamentos legales vigentes en la materia.

URBANIZAR: Es la acción de acondicionar un terreno mediante la provisión de vías, servicios públicos y las obras necesarias que permitan su incorporación al espacio urbano.

UNIFICACIÓN DE LOTES Y TERRENOS: Es el procedimiento mediante el cual se agrupa la totalidad de dos o mas lotes o terrenos, a los fines de formar una mayor superficie.

USO: Actividad o conjunto de actividades que podrán desarrollarse en una parcela o terreno.

USO ADICIONAL: Los que complementan a los usos principales y satisfacen los requerimientos de funcionalidad e imagen.

USO COMPLEMENTARIO: Ver uso adicional.

USO CONDICIONAL: Uso que puede permitirse previa eliminación de las molestias directas o indirectas a los usos principales y complementarios de una comunidad.

USO INCOMPATIBLE: Es el uso que por las características de sus funciones puede resultar molesto o perjudicial para los usos vecinos.

USO LIMITADO: Son aquellas actividades que por sus características (ruidos, olores, peligro, etc.) no

pueden funcionar en cualquier predio de una actividad por resultar molestos o perjudicial para los usos vecinos y deberán ser sometidos a la consideración de la Autoridad Municipal para su conformidad.

USO NO CONFORME: Actividad que se ha venido desarrollando sobre un terreno o edificación, con fines diferentes a los asignados en la Ordenanza.

USO PERMITIDO (PERMISIBLES): Son aquellas actividades que pueden funcionar en cualquier predio de un área de actividad, independientemente del tratamiento a que esté sometida esta área.

USO PRINCIPAL: Ver uso permitido.

USO PROVISIONAL: Actividad que puede desarrollarse en una parcela o terreno de manera temporal

USO SECUNDARIO: Ver uso adicional.

VEHÍCULO: Todo artefacto o aparato destinado al transporte de personas o cosas, capaz de circular por las vías públicas o privadas. A los efectos de esta ordenanza se definirán los vehículos como: vehículo de carga, de transporte colectivo y automóviles:

- **Vehículos de carga:** Camionetas, camiones o gandolas destinados al transporte de cosas.
- **Minibuses y Autobuses:** Vehículos destinados al transporte de pasajeros con capacidad entre 15 y 32 pasajeros sentados más conductor.
- **Automóviles:** Vehículos de transporte de personas cuya capacidad no es mayor a los 9 puestos.

VEREDAS: Permiten la comunicación peatonal desde la calle hasta la vivienda, deberán contar con iluminación adecuada y en ningún momento deberán ser invadidos reduciendo su dimensión original, pues ellos representan bienes de la comunidad, y las asociaciones de vecinos o juntas de condominios velarán por la defensa y mantenimiento de estas áreas. En caso de veredas invadidas, la autoridad municipal competente ordenará su eliminación o demolición de acuerdo a la normativa vigente para estos casos.

VÍA: Espacio destinado para el tránsito de vehículos automotores; también se le denomina carretera. Según su función se clasifican en expresas, arteriales, colectoras y locales.

VIALIDAD ARTERIAL: Sistema vial integrado por aquellas vías que proveen la circulación continua de tránsito entre diferentes áreas y a través de la ciudad. Satisfechen las necesidades de transporte de la ciudad y facilitan la transferencia del tránsito que va del sistema vial expreso, al sistema colector y viceversa.

VIALIDAD COLECTORA: Sistema vial integrado por aquellas vías que sirven de conexión entre la red vial arterial y la red vial local.

VÍA EXPRESA: Sistema vial constituido por aquellas vías que favorecen la movilidad, manejando volúmenes de tránsito regional y de paso, ya que en este tipo de vías está favorecida la movilidad, está restringido el acceso directo a las propiedades colindantes y están condicionadas o controladas las intersecciones con vías de menor jerarquía.

VIALIDAD LOCAL: Sistema vial integrado por aquellas vías que permiten una mejor vinculación de la vialidad colectoras con las áreas residenciales, de servicio y de trabajo, permitiendo dar acceso directamente a la propiedad colindante.

VIVIENDA UNIFAMILIAR: Una edificación donde existe solo una (1) unidad de vivienda.

VIVIENDA BIFAMILIAR: Una edificación donde existen solo dos (2) unidades de vivienda, con accesos y servicios comunes o independientes, pudiendo estar aisladas, superpuestas o adosadas.

VIVIENDA TETRAFAMILIAR: Una edificación donde existen solo cuatro (4) unidades de vivienda con accesos y servicios comunes o independientes, pudiendo estar aisladas, superpuestas o adosadas.

VIVIENDA MULTIFAMILIAR: Una edificación donde existen más de cuatro (04) unidades de apartamentos, cuyas plantas serán superpuestas, conteniendo servicios comunes tales como circulación vertical, ductos de basura, aducciones de agua, servicios de aguas servidas, etc.

VIVIENDA DUPLEX: Unidad de vivienda, localizada en edificaciones multifamiliares, con dos (2) niveles o plantas de construcción, con un sólo acceso y donde puede habitar un individuo o una (1) sola familia.

VIVIENDA EN CONJUNTO: Unidades de vivienda unifamiliares, bifamiliares, trifamiliares, tetrafamiliares, pentafamiliares, y/o multifamiliares, con cualquier tipología, exceptuando aquellas soluciones verticales mayores de cinco niveles (5), sean estas, aisladas, pareadas, continuas, dúplex, triples, dispuestas de tal manera que formen una agrupación coherente bajo el régimen de condominio y de acuerdo a la zonificación donde se encuentre ubicado.

VOLADO: Parte de una edificación que sobresale de una pared, muro o fachada, en forma de alero, cornisa o balcón, los cuales no deben sobresalir de los linderos de la parcela.

ZONA: Cada una de las demarcaciones en las que se subdivide el sector, destinada a un uso o intensidad diferente.

ZONIFICACION: Es la subdivisión del área urbana en zonas a los fines de determinar el uso del suelo, la

densidad de población, los equipamientos urbanos, la altura y volumen de las edificaciones, el área mínima de parcela y todas aquellas variables urbanas fundamentales que permitan ordenar su reglamentación.

CAPÍTULO II

DE LA REGULACIÓN DETALLADA DEL USO DEL SUELO Y DELIMITACIÓN DE LAS ZONAS ESPECÍFICAS

ARTÍCULO 12.- A los efectos de determinar el régimen urbanístico aplicable se establecen y describen las siguientes clasificaciones del área urbana: Áreas Desarrolladas, Áreas No Desarrolladas, Áreas Especiales y Áreas No Desarrollables.

ÁREAS DESARROLLADAS: Se consideran áreas desarrolladas las parcelas edificadas ó vacantes dotadas de infraestructura urbana, donde es legalmente posible la construcción de nuevas edificaciones, la reconstrucción ó modificación de edificaciones existente. Se establecen para las áreas desarrolladas las siguientes zonas: Áreas Residenciales, Áreas Comerciales y Áreas de Servicios de Equipamientos Urbanos.

A) ÁREAS RESIDENCIALES

- ZONA AR-1: Uso residencial
- ZONA AR-2: Uso residencial
- ZONA AR-3: Uso residencial
- ZONA AR-4: Uso residencial
- ZONA AR-5: Uso residencial
- ZONA AR-6: Uso residencial

B) ÁREAS COMERCIALES

- ZONA C-1: Comercio Primario
- ZONA C-2: Comercio Intermedio
- ZONA C-3: Comercio General
- ZONA C-I: Comercio Industrial
- ZONA H: Zona Hotelera

C) ÁREAS INDUSTRIALES

- ZONA ZI-L: Industrias Livianas
- ZONA ZI-M: Industrias Medianas

D) ÁREAS DE SERVICIOS DE EQUIPAMIENTOS URBANOS

Equipamientos Generales Existentes:

- ZONA EG-AGE: Administrativo-Gubernamental
- ZONA EG-MAE: Médico-Asistencial
- ZONA EG-RDE: Recreacional- Deportivo
- ZONA EG-SCE: Socio- Cultural
- ZONA EG-MME: Mercado publico
- ZONA EG-PT: Planta de tratamiento de aguas servidas
- ZONA EG-SDE: Seguridad y Defensa
- ZONA EG-EAE: Estanque de agua
- ZONA EG-EBE: Estación de bombeo
- ZONA EG-SEE: Subestación Eléctrica
- ZONA EG-CTE: Central Telefónica
- ZONA EG-TTAE: Terminal de transporte aéreo

Equipamiento Intermedio Existente:

- ZONA EI-EE: Educacional
- ZONA EI-RDE: Recreacional- Deportivo
- ZONA EI-SCE: Socio- Cultural

ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN

Equipamiento Primarios Existente:

- ZONA EP-EE: Educativa
- ZONA EP-MAE: Médico-Asistencial
- ZONA EP-RDE: Recreacional- Deportivo

Equipamiento Primarios Propuestos:

- ZONA EP-EP: Educativa
- ZONA EP-RDP: Recreacional- Deportivo
- ZONA EP-SCP: Socio- Cultural

Equipamiento Intermedio Propuesto:

- ZONA EI-EP: Educativa
- ZONA EI-RDP: Recreacional- Deportivo
- ZONA EI-SCP: Socio- Cultural

Equipamiento General Propuesto:

- ZONA EG-RDP: Recreacional- Deportivo

ÁREAS NO DESARROLLADAS: Se consideran áreas no desarrolladas aquellas áreas vacantes con superficie mayor de 1,00 hectárea, sin uso y sin infraestructura urbana, donde no es legalmente posible la construcción de edificaciones sin una acción previa de urbanización. Se establecen las siguientes zonas para las áreas no desarrolladas.

NUEVOS DESARROLLOS RESIDENCIALES:

- ZONA ND-1: Nuevos Desarrollos Residenciales, con densidad bruta de 125 Hab/Ha
- ZONA ND-2: Nuevos Desarrollos Residenciales, con densidad bruta de 160 Hab/Ha
- ZONA ND-3: Nuevos Desarrollos Residenciales, con densidad bruta de 250 Hab/Ha
- ZONA ND-EQ: Son áreas destinadas al desarrollo de equipamientos públicos y privados que deberán ser reservados por los nuevos desarrollos residenciales

ÁREAS ESPECIALES: Las áreas especiales pueden ser de dos tipos: Planes Especiales Existentes, regulados mediante una reglamentación especial aprobada por la autoridad urbanística municipal o Planes Especiales que deberán elaborarse, según lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística. Las zonas establecidas en esta Ordenanza para las áreas de Planes Especiales son las siguientes:

PROPUESTOS:

- ZONA PE-1: Plan Especial del Hipódromo.
- ZONA PE-2: Plan Especial Las Palmitas.
- ZONA PE-3: Plan Especial La Isabelica

ÁREAS NO DESARROLLABLES: Las áreas No Desarrollables son aquellas zonas no susceptibles de intervención con fines urbanísticos. Las mismas se clasifican en:

- ZONA ZRU-1: Área de Protección de ríos, quebradas y canales
- ZONA ZRU-2: Área de Protección de Línea de Alta Tensión

CAPÍTULO III

DE LAS VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES PARA LAS ZONAS RESIDENCIALES

SECCIÓN I

ZONA RESIDENCIAL AR-1

ARTÍCULO 13. - DESCRIPCIÓN DE LA ZONA:

Uso residencial unifamiliar aislado y unifamiliar pareada o continua con una densidad neta máxima entre 100

- Eneas de taxi, empresas que presten servicios de transporte urbano, oficinas de servicios públicos, hotel o apartahotel, agencias de viajes, vigilancia, oficinas de seguridad y defensa.
- Servicios de equipamientos urbanos e instalaciones que formen parte de las redes de servicios de infraestructura.

Parágrafo Único: Los usos adicionales estarán sujetos al informe favorable de las Autoridades Municipales.

ARTÍCULO 123.- VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES:

Deberán obedecer a proyectos específicos donde se tome en cuenta las normas técnicas existentes al respecto, las características de desarrollo vigentes para las zonas adyacentes y contar con la aprobación de la Autoridad Municipal y los organismos autorizados competentes.

Parágrafo Único: En el Plano de Zonificación, la zona del terminal de transporte aéreo existente estará indicada con el símbolo correspondiente.

CAPÍTULO VII

DE LAS VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES PARA LAS ÁREAS URBANIZABLES

ARTÍCULO 124.- EQUIPAMIENTOS Y AFECTACIÓN VIAL: Todo proyecto de urbanización debe respetar los derechos de vía y demás características establecidas para la vialidad arterial y colectora señaladas en el Plano de Zonificación y en el Plano de Vialidad propuesta correspondiente, y prever las reservas de terrenos para la localización de edificaciones, instalaciones y servicios colectivos que se requieran de acuerdo a lo establecido por el Artículo 68 de la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística y de acuerdo a las estimaciones contempladas en las normas urbanísticas aplicables.

ARTÍCULO 125.- CESIÓN DE TERRENOS DE USO COMUNAL AL MUNICIPIO: En la oportunidad de la expedición al interesado de la Constancia de Adecuación a las Variables Urbanas Fundamentales de conformidad a lo establecido en el Artículo 85 de la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística, la autoridad urbanística municipal exigirá del propietario o su representante, un compromiso formal de cesión de los terrenos de uso comunal que deberán ser entregados a la Municipalidad. De conformidad a lo establecido en el Artículo 98 de la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística, estas parcelas deberán ser recibidas por la Municipalidad en un plazo no mayor de seis (6) meses contados a partir de la fecha de la terminación de la obra, transcurrido este tiempo sin que se hubiese formalizado la entrega, éstas se considerarán recibidas y pasarán a administrarse bajo la responsabilidad del Municipio.

Parágrafo Único: En cuanto a la reserva de terrenos a que hace referencia este artículo se exigirá que el 50% de las áreas destinadas a equipamientos educacionales y el 100% de las áreas deportivas sean de uso público según lo establecido en la Norma para Equipamientos Urbanos (Resolución N° 151 del 20-08-85), en la Ley Orgánica de Educación y en la Ley de Deportes. Los planos de parcelamientos y las Memorias Descriptivas de los proyectos de urbanismos deberán señalar específicamente los terrenos destinados a equipamientos tanto de uso público como privado.

SECCIÓN I NUEVOS DESARROLLOS RESIDENCIALES (NDR)

ARTÍCULO 126.- DESCRIPCIÓN DE LA ZONA:

Son las áreas urbanizables no desarrolladas en los cuales el proyecto de urbanización tendrá como uso predominante el residencial.

ARTÍCULO 127.- USOS ADICIONALES:

- a) Edificaciones destinadas a la prestación de los servicios de equipamiento urbano primarios e intermedios.
- a) Instalaciones que formen parte de las redes de servicios de infraestructura.
- b) Comercio Primario e intermedio de acuerdo a la población a servir y a las especificaciones expresadas

en el capítulo correspondiente de esta ordenanza.

Parágrafo Único: Los usos adicionales estarán sujetos al informe favorable de las autoridades municipales competentes.

ARTÍCULO 128.- VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES:

Se establecen las siguientes zonas y regulaciones para los nuevos desarrollos residenciales.

NUEVOS DESARROLLOS RESIDENCIALES

ZONA	USO PRINCIPAL	DENSIDAD BRUTA (hab / ha)	ÁREA MIN. URBANIZABLE (Has)	TIPOLOGÍA DE VIVIENDA	ALTURA MÁXIMA (Plantas)	ÁREA MIN. PARCELA (m ²)
ND-1	Residencial	125	1	Unifamiliar	2	100
ND-2	Residencial	160	0,5	Unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y tetrafamiliar	3	150
ND-3	Residencial	250	0,5	Multifamiliar	4	150

ARTÍCULO 129.- Una vez que las áreas para nuevos desarrollos obtengan por parte de la Autoridad Municipal competente, el otorgamiento de las variables urbanas fundamentales, para urbanizar dichas áreas, la construcción o modificación de las edificaciones localizadas en tales desarrollos, se registrarán por las variables otorgadas y aprobadas en sus respectivos proyectos de urbanismo.

Parágrafo Primero: El propietario o su representante someterá a la aprobación de la autoridad urbanística municipal, los planos y documentos señalados en el Artículo 80 de la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística, o el documento de parcelamiento al que se refiere el Artículo 2 de la Ley de Ventas de Parcelas y el proyecto de reglamentación aplicable a la urbanización, el cual contendrá las normas de zonificación correspondientes a todas y a cada una de las parcelas de la misma.

Parágrafo Segundo: Cuando dicha reglamentación sea aprobada por la autoridad urbanística municipal, las variables urbanas fundamentales descritas pasarán a formar parte integrante de esta Ordenanza, como zona ND, cuando se trate de una urbanización residencial.

ARTÍCULO 130.- Para desarrollar proyectos de urbanismos y edificaciones en las áreas de nuevos desarrollos se solicitarán estudios de evaluación ambiental para el primer caso y estudios geotécnicos en el caso de las parcelas ubicadas al sur del área del estudio y que de acuerdo a la clasificación físico-geográfica presentan una baja vocación para el Desarrollo Urbano (sector Físico-Geográfico 3), el cual está considerado como zona de fragilidad ambiental. Los mismos serán revisados por el Instituto Municipal del Ambiente a los fines de verificar las variables ambientales correspondientes.

ARTÍCULO 131.- Para autorizar el desarrollo de los nuevos desarrollos residenciales, se exige proyecto de conjunto provisto de los servicios de equipamiento necesarios calculados sobre la base de las Normas para Equipamiento Urbano del Ministerio de Desarrollo Urbano, vigente; al igual que con proyectos para la prestación de los servicios básicos de infraestructura: acueducto, disposición de aguas servidas y electricidad.

Parágrafo Único: En los Nuevos Desarrollos Residenciales, para el sistema de Vialidad deberán respetar como mínimo los perfiles definidos para nuevas vías (ver anexo B), pudiendo establecer secciones viales mayores de acuerdo a la clasificación vial establecida en el Título IV correspondiente al Sistema de Vialidad.

ARTÍCULO 132.- El desarrollo de los Nuevos Desarrollos Residenciales, estará condicionado a la factibilidad de incorporación de los mismos a los servicios básicos de infraestructura y vialidad; en este sentido, queda expresamente prohibido el desarrollo de nuevas áreas residenciales, que para el momento de tener que otorgarles los permisos de construcción no cuenten con tales servicios, por dotación de los organismos públicos responsables o por organismos privados.