



OFICIO

No. 01-02-08.00.00. 00990

Barcelona, 24 NOV. 1977

Ciudadano
Ing° Freddy Mogna Cruz
Presidente de CAZTOR
CIUDAD.

En relación al proyecto de Ordenanza de Zonificación del Complejo Turístico El Morro, situado en la conurbación Barcelona-Puerto La Cruz-Guanta, enviado por la Dirección de Planeamiento Urbano y del Documento Guía de Zonificación y Ordenamiento del Complejo Turístico El Morro elaborado por la C.A. - para la Zona Turística de Oriente CAZTOR, cumpla en informarle que esta Dirección General después de haber evaluado el proyecto acepta la proposición y recomienda:

1. Que los "Lineamientos para el Diseño", descritos en el Capítulo II del Documento Guía de Zonificación, sea parte integrante de dicha Ordenanza.
2. Especificar en dicha Ordenanza la necesidad de tramitar todos los permisos turísticos ante la Comisión de Estudios y Proyectos Turísticos (CEPTUR).

La consideración de estas recomendaciones es vital para establecer directrices de desarrollo bajo un mecanismo de control, el cual permita garantizar que la zona objeto de tal reglamentación sea desarrollada de una manera coherente con el uso recreacional a que se destina. Por lo cual será necesario que a todas las consultas se le instruya sobre el particular.



Atentamente,

EDUARDO LUBO A.

DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO ANZOATEGUI.

**DOCUMENTO
GUIA
DE ZONIFICACION
Y ORDENAMIENTO**

El presente documento constituye la Guía de Zonificación y Ordenamiento del Complejo Turístico El Morro, y ha sido elaborado con la finalidad de garantizar a los propietarios y usuarios la completa y cabal realización del proyecto, tal como fue concebido por la Compañía Anónima para el Desarrollo de la Zona Turística de Oriente, CAZTOR.

El documento consta de tres capítulos. El primero, denominado **El Complejo**, consiste de una memoria descriptiva, actualizada, del proyecto, y se aspira que con su lectura el propietario y el proyectista conozcan los lineamientos propuestos en la concepción y desarrollo de la obra.

La segunda parte se presenta con el título de **Los desarrollos individuales**, con lo que se alude a cada uno de los proyectos de arquitectura e ingeniería para las parcelas. Consta de tres secciones. La primera, Lineamientos para el diseño, básicamente es de orientación y de información sobre las ventajas e instalaciones del Complejo. Las normas y requisitos a que todos se obligan, se reúnen, bajo ese nombre, en la segunda sección. Por último, en Zonificación, se especifican los diversos usos establecidos en toda la extensión del Complejo.

El capítulo tercero, **El proceso de aprobación**, contiene toda la información sobre los requisitos normados por los organismos nacionales y municipales que intervienen en la sanción de los proyectos y la expedición consiguiente de los permisos de construcción.

INDICE

	Página
I EL COMPLEJO	1
Localización	3
El plan maestro	5
Infraestructura	8
Circulación	8
Iluminación	12
Recreación	15
Servicios	19
II LOS DESARROLLOS INDIVIDUALES	20
Lineamientos para el diseño	21
Interrelaciones básicas	23
Circulación	26
Conformación	27
Areas verdes	28
Iluminación	28
Acabados	28
Señalamientos	29
Normas y requisitos	30
Volumetría	32
Densidad de construcción	33

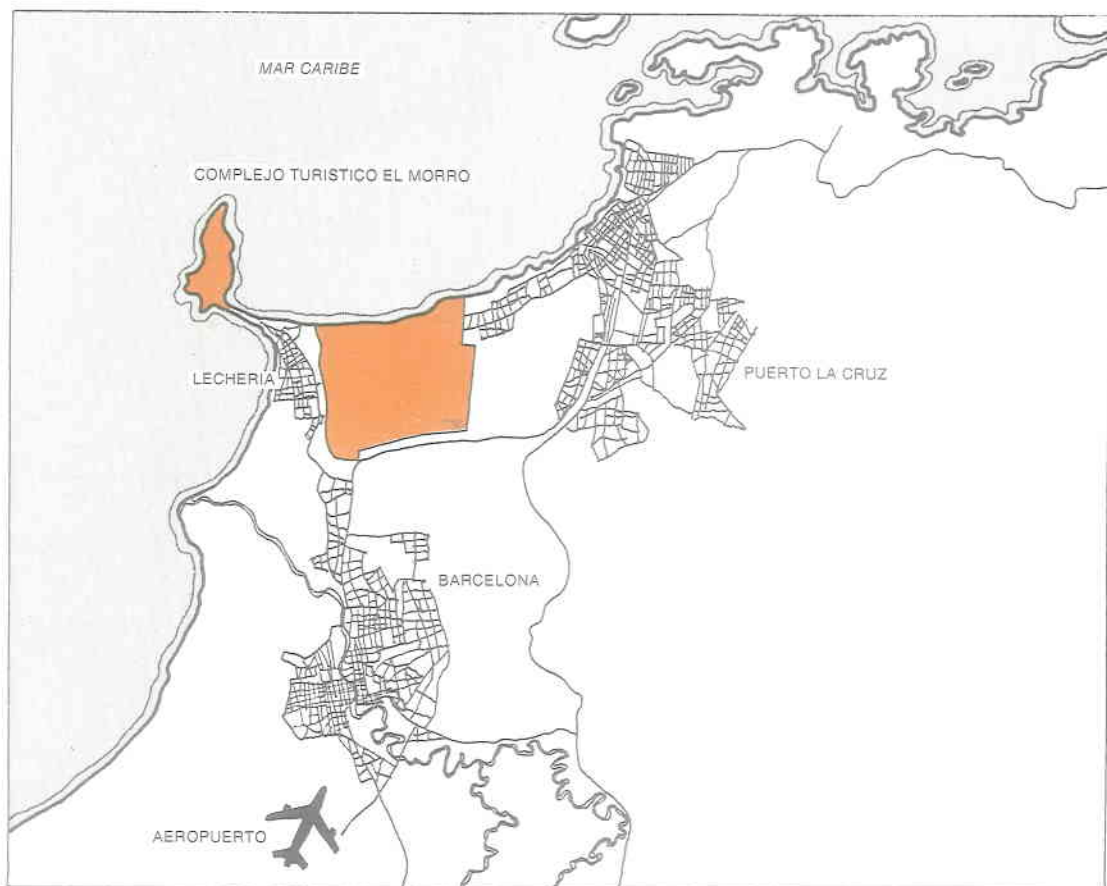
Retiros	36
Alturas	38
Líneas de techo	39
Señalamientos	40
Áreas verdes	43
Vegetación	50
Muros, cercas y otros cerramientos	51
Estacionamientos	53
Instalaciones complementarias	58
Otras restricciones	60
Zonificación	61
Sector El Morro	62
Villas unifamiliares (V.U.)	65
Villas multifamiliares (V.M.)	66
Apartamentos en condominio (A.C.)	68
Hoteles en condominio (HC)	70
Centro comercial (COM)	74
Otras disposiciones	75
Sector La Aquavilla	76
Villas unifamiliares (UO y UE)	79
Casas flotantes (parcelas)	80
Casas flotantes (núcleos de servicios A, B y C)	81
Hoteles y comercios (A-ZZ)	82
Hoteles (H)	84
Hoteles y apartamentos en condominio. Densidad baja (M)	86
Hoteles y apartamentos en condominio. Densidad media (N)	88
Condominios. Densidad alta (R)	89
Centro comercial (CCC)	90
Centro náutico-industrial (BM)	92
Otras disposiciones	93
III EL PROCESO DE APROBACION	94

I. EL COMPLEJO

El propósito fundamental de este capítulo es dar a conocer los lineamientos utilizados en la concepción y construcción de la infraestructura del Complejo. La descripción de esta infraestructura se ha realizado para que cada propietario y/o proyectista comprenda fácilmente cómo deberá funcionar todo el Complejo y de esta forma integrar su proyecto al conjunto.

Su ubicación entre Barcelona y Puerto La Cruz permite aprovechar sus posibilidades de servicios públicos, contribuyendo a su vez a la creación de nuevas áreas residenciales y recreacionales necesarias para el crecimiento de la ciudad.

Actualmente la ciudad abarca 2.780 hectáreas, y tiene una población de 258.000 habitantes. Cuenta con todos los servicios requeridos por una urbe en pleno proceso de desarrollo, incluyendo puerto y aeropuerto internacional.



EL PLAN MAESTRO

El área cubierta por el Proyecto abarca ochocientas ochenta y ocho hectáreas, de las cuales setecientas sesenta y dos formaban lo que se denominó Salinetas de El Paraíso, y las ciento ventiseis hectáreas restantes ubicadas en el Morro de Barcelona separadas de las anteriores por la comunidad y balneario de Lechería.

El plan maestro para desarrollar esta inmensa área, fue concebido con el objetivo fundamental de ofrecer a los usuarios del Complejo todas las facilidades creadas por el hombre para su recreación, minimizando aquellas que en las grandes urbes crean zozobra, angustias y contaminación, principales causantes del deterioro de la salud y del medio ambiente. Dentro de este concepto fundamental se elaboró el plan maestro cuyos lineamientos principales son:

- *Creación de una comunidad residencial-turística-recreacional, garantizando de esta forma vida propia para el Complejo.*
- *Diversificación del uso e intensidad de la tierra, a través de una lotificación racional e integral, concibiendo secciones para vivienda unifamiliar, condominios, hoteles en condominio, hoteles, casas-flotantes, centros comerciales, áreas verdes y centros culturales.*
- *Dotación de infraestructura para la recreación, ubicando estratégicamente canales, campos de golf, marinas, club náutico, centros comerciales, parques, centros comunales, paseos, etc.*
- *Prioridad a sistemas de circulación que reduzcan el impacto y la necesidad del automóvil, tales como: canales, vías para bicicletas, paseos peatonales y senderos para carritos eléctricos.*
- *Adaptación a la topografía existente, construyendo terrazas con excelentes vistas en el sector El Morro y convirtiendo en magníficas parcelas los terrenos de la antigua salina.*
- *Aprovechamiento óptimo de las visuales que ofrecen las extensiones de agua, los campos de golf y la infraestructura de recreación.*

El plan maestro del Complejo Turístico El Morro se observa a continuación.

PLAN MAESTRO



LEYENDA

[Yellow square]	VILLAS UNIFAMILIARES
[Light orange square]	VILLAS MULTIFAMILIARES
[Dark brown square]	APARTAMENTOS EN CONDOMINIO
[Medium brown square]	HOTELES EN CONDOMINIO
[Red square]	CENTRO COMERCIAL
[Light yellow square]	CASAS-FLOTANTES
[Orange square]	HOTELES Y COMERCIOS
[Light brown square]	HOTELES
[Dark brown square]	HOTELES Y APARTAMENTOS EN CONDOMINIO
[Medium brown square]	CONDOMINIOS
[Blue square]	CENTRO NAUTICO INDUSTRIAL

PARQUE DE LA MAGDALENA
 CLUB DE PLAYA
 MARINA CLUB NAUTICO

BALNEARIO MUNICIPAL

LECHERIA

LAGO MAR

CAMPO DE GOLF ESTE (NORTE)

MARINA AMERICO VESPUCCIO

MARINA POLINEZIA

CASAS-FLOTANTES A

CASAS-FLOTANTES B

CASAS-FLOTANTES C

CENTRO COMERCIAL



El Complejo ha sido diseñado para albergar hasta un máximo de sesenta mil habitantes en sus ochocientas ochenta y ocho hectáreas. Solamente se han ofrecido en venta al público cuatrocientas veinte y nueve hectáreas. La discriminación de las áreas de acuerdo al uso es la siguiente:

CUADRO RESUMEN DE AREAS			
U S O S	NO. PARCELAS CANTIDAD	AREA .000 M²	%
Villas unifamiliares (VU, UE y UO)	583	769,6	8,7
Villas multifamiliares (VM)	9	115,0	1,3
Casas flotantes (Parcelas A,B y C)	1.005	246,8	2,8
Casas flotantes (Núcleos A,B y C)	3	13,1	0,2
Apartamentos y condominios (AC y R)	16	233,2	2,6
Hoteles y apartamentos en condominios (HC, M y N)	51	1909,5	21,5
Hoteles y comercios (A-ZZ)	16	187,1	2,1
Hoteles (H)	7	348,2	3,9
Centro náutico industrial (BM)	10	161,8	1,8
Centro comercial Los Canales (CCC)	1	119,6	1,4
Centro comercial y residencial (COM)	1	20,2	0,2
Centro cultural Lago-Mar	22	170,5	1,9
Marinas (Américo Vespucio, Polinesia y club náutico)	3	145,0	1,6
Club de playa	1	56,6	0,6
Campos de golf	2	1.483,7	16,7
Areas verdes, parque de La Magdalena, vialidad y canales	—	2.908,1	32,7
TOTAL		8.888,0	100,0

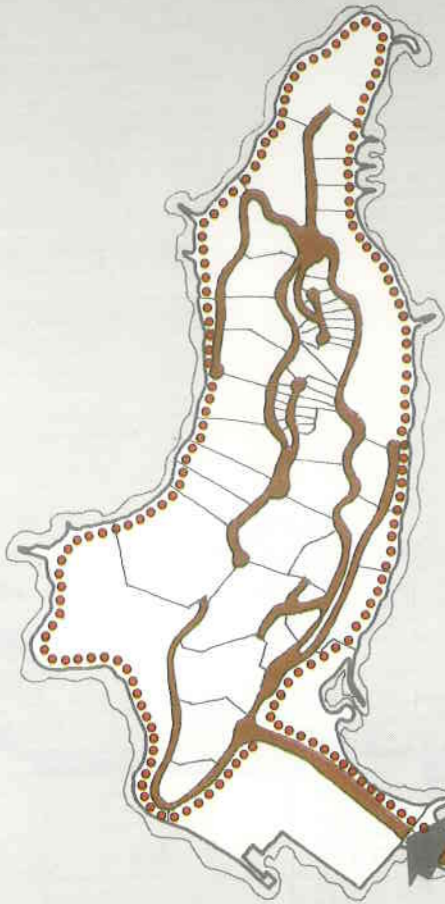
LA INFRAESTRUCTURA

Como puede observarse en el Plan maestro, las parcelas propuestas en el Complejo Turístico El Morro están unidas mediante una red integrada por corredores de circulación o alamedas, canales, áreas recreacionales y los servicios. Estos son los elementos primordiales de la infraestructura, por lo tanto su diseño tiene gran importancia en el Proyecto.

CIRCULACION

El sistema de circulación previsto en el Complejo, funciona en tierra y agua. Su premisa básica es la de permitir el fácil desplazamiento, utilizando sistemas alternos y complementarios, disminuyendo el uso del automóvil. De esta forma se logró crear un sistema que permite separar vehículos, carritos eléctricos, bicicletas y peatones, unido a una red de canales que permitirá el uso de taxi-acuático y embarcaciones privadas. (Ver plano No. 2).

PLAN DE INFRAESTRUCTURA

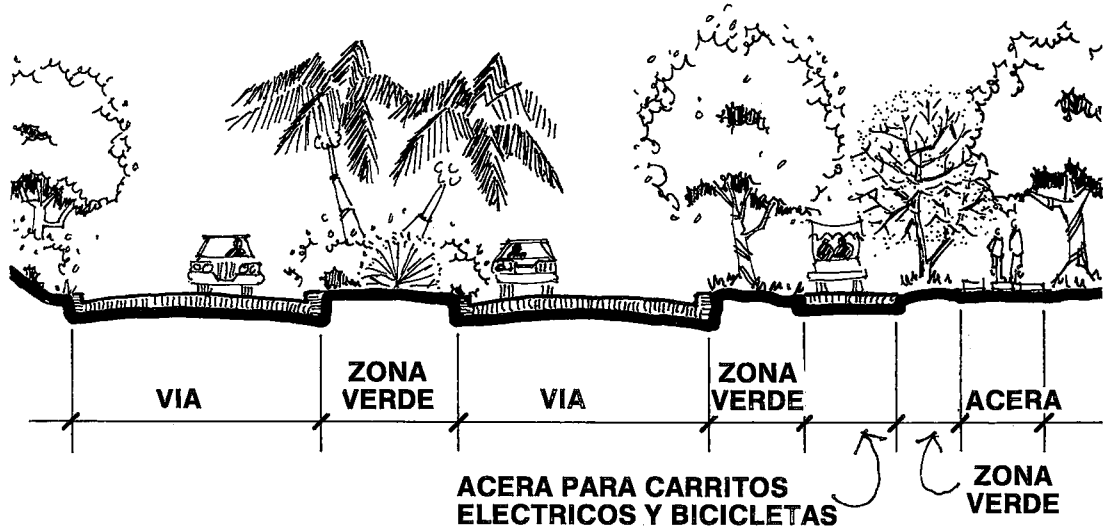


LEYENDA

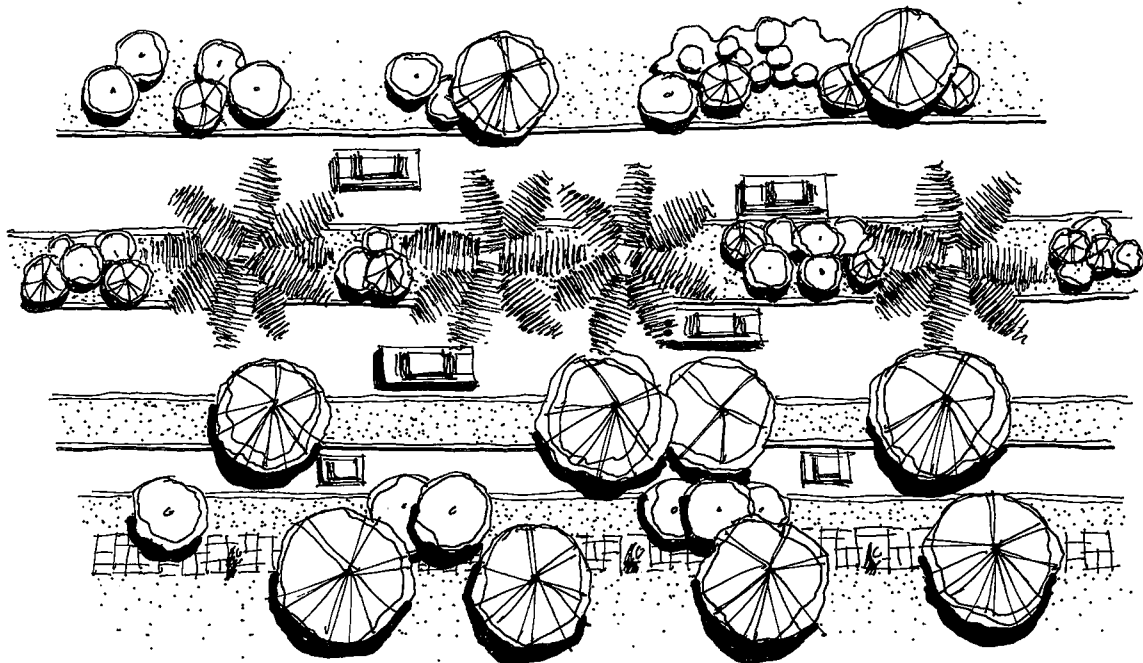
- VIAS
- CARRITOS ELECTRICOS, BICICLETAS, PEATONES
- CANALES



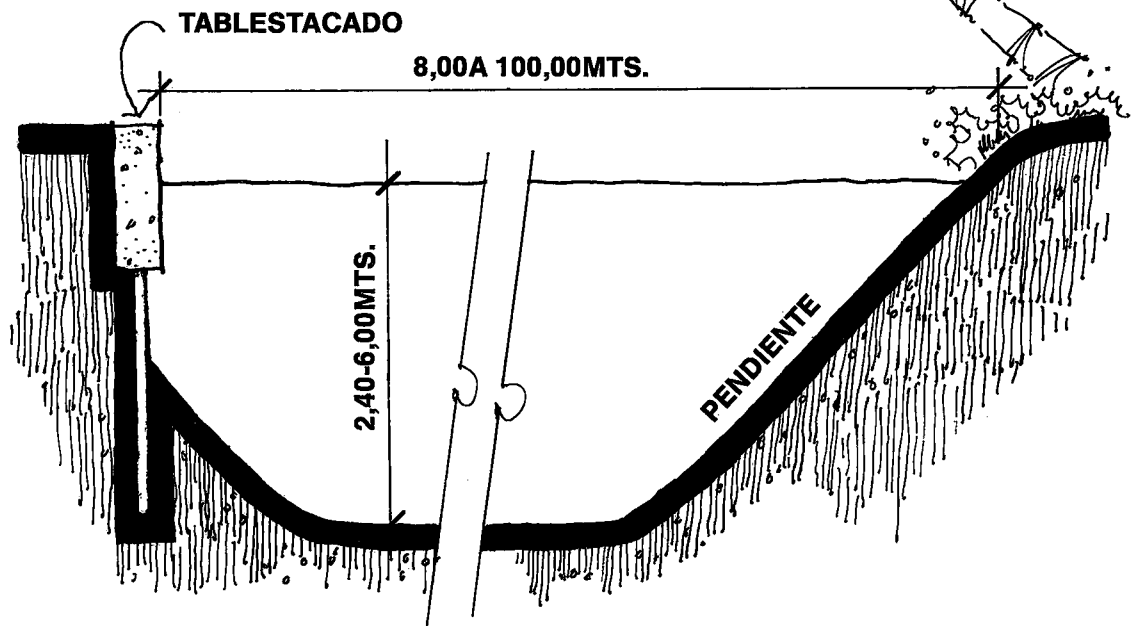
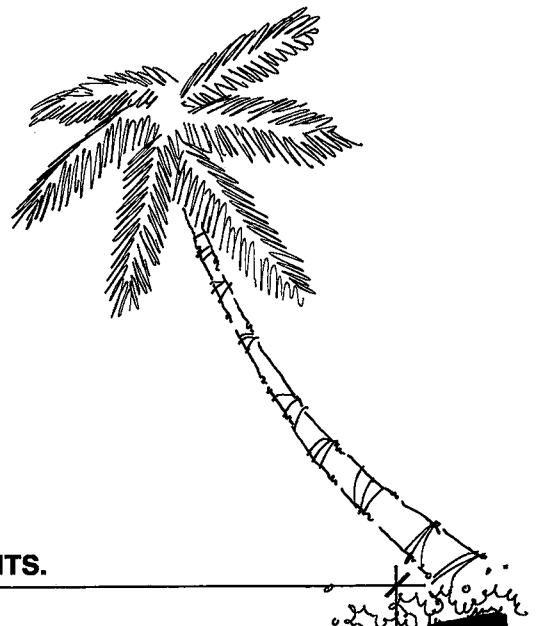
La calidad visual y ambiental del Complejo ha sido reforzada concibiéndose amplias áreas verdes en el sistema de circulación.



Los corredores de circulación o alamedas incluyen vías, aceras para peatones, bicicletas y carritos eléctricos, así como abundantes zonas verdes. Su arborización, trazado y tratamiento da una mejor calidad al ambiente.



La red de canales tiene una profundidad que varía desde ocho hasta veinte pies (2,40 hasta 6,00 metros) y un ancho desde ocho hasta cien metros (8,00 a 100,00 metros). Esto permitirá la utilización de este sistema de circulación para una gran variedad de embarcaciones.






ILUMINACION

El sistema de iluminación del Complejo tal como se observa en el plano No. 3, se concibió con el fin de:

- Mejorar la calidad visual del Complejo.
- Complementar el sistema de vialidad con un diseño de iluminación adaptado a la importancia de las vías. Estas han sido clasificadas de acuerdo al volumen de tráfico, relacionándolas con niveles de iluminación o intensidades. Así existen—vías primarias, secundarias y residenciales, las cuales tienen diferentes niveles de iluminación.

PLAN DE ILUMINACION

LEYENDA

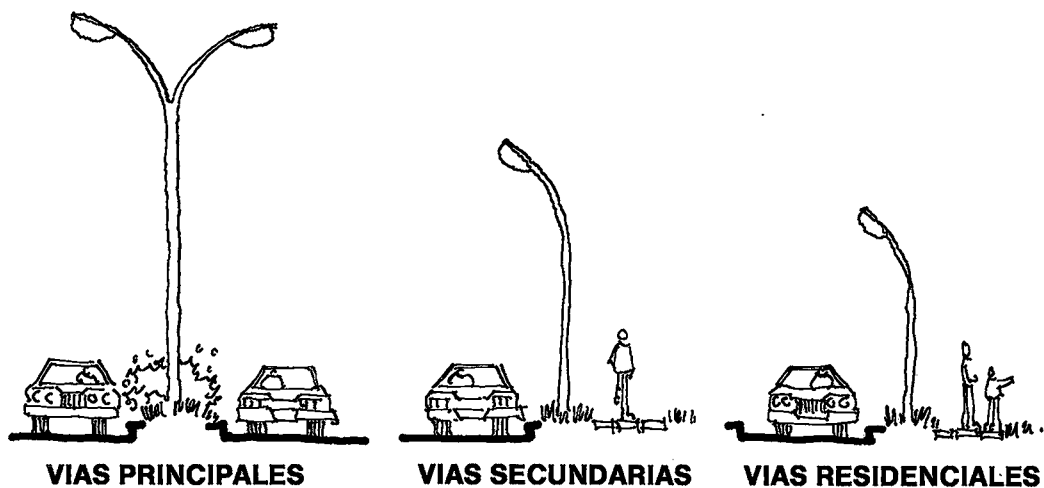
	VIAS PRINCIPALES
	VIAS SECUNDARIAS
	VIAS RESIDENCIALES



NORTE

El proyecto total de iluminación de las calles ha sido diseñado utilizando un grupo de luminarias que son internamente compatibles y no interfieren con la arquitectura.

Además de la iluminación de las calles, se iluminarán áreas de vegetación seleccionadas para así reforzar la calidad del Complejo.



Se programó y diseñó un sistema de niveles de iluminación que fuera apropiado a los usos de tráfico de vehículos y peatones. Esta graduación de la iluminación y su rendimiento es un esfuerzo para humanizar más el Proyecto.

RECREACION

La infraestructura de recreación está integrada por las marinas, playas, campos de golf y parques, los cuales están vinculados a las parcelas a través del sistema de circulación del Complejo.

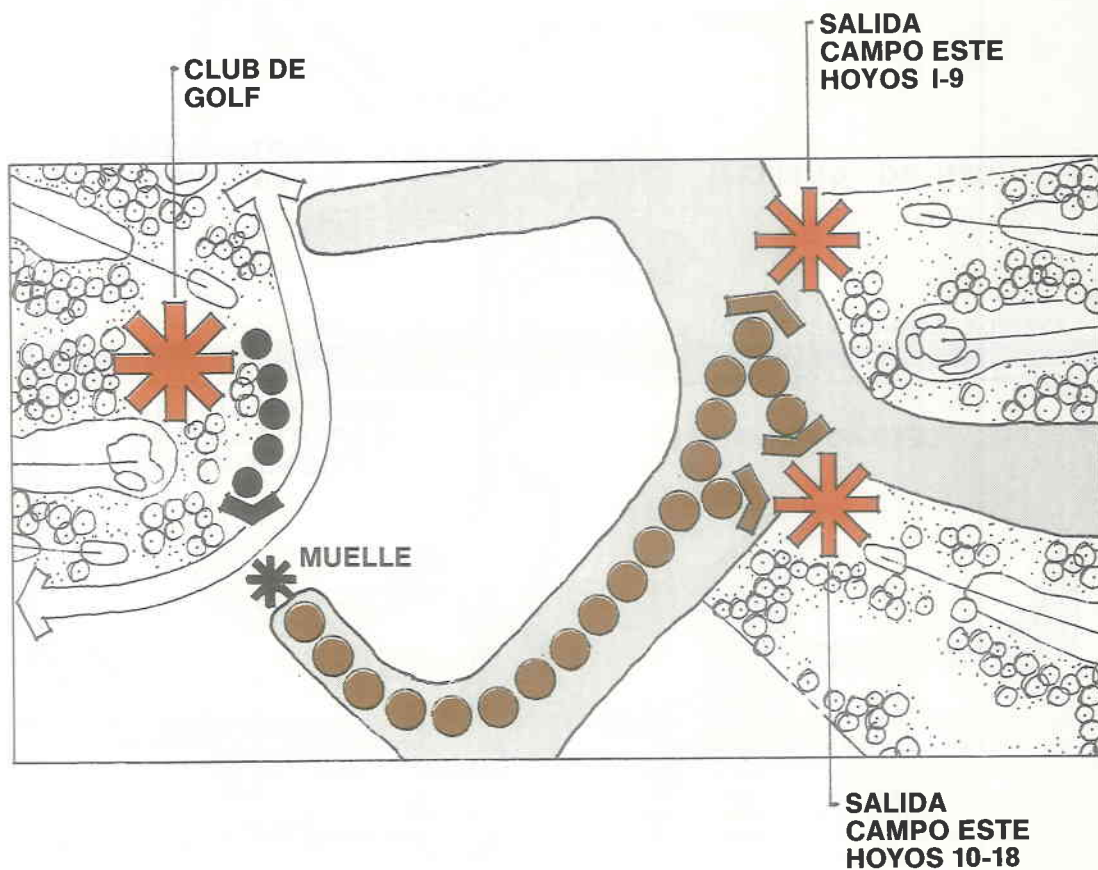
MARINAS. Las marinas y vías acuáticas son el polo de esta infraestructura recreacional, con más de 18 kilómetros de canales internos navegables. Se le ha dado gran importancia a sus ubicaciones, ya que la actividad náutica es el atractivo primordial del Proyecto.

Marina Américo Vespucio. Ubicada a la entrada del canal principal, con una capacidad de 116 embarcaciones. Dotada de facilidades de comunicación, tiendas de artículos marinos, bar, cafetería, restaurants y servicios sanitarios. A ella podrán llegar yates de gran calado (12' pies).

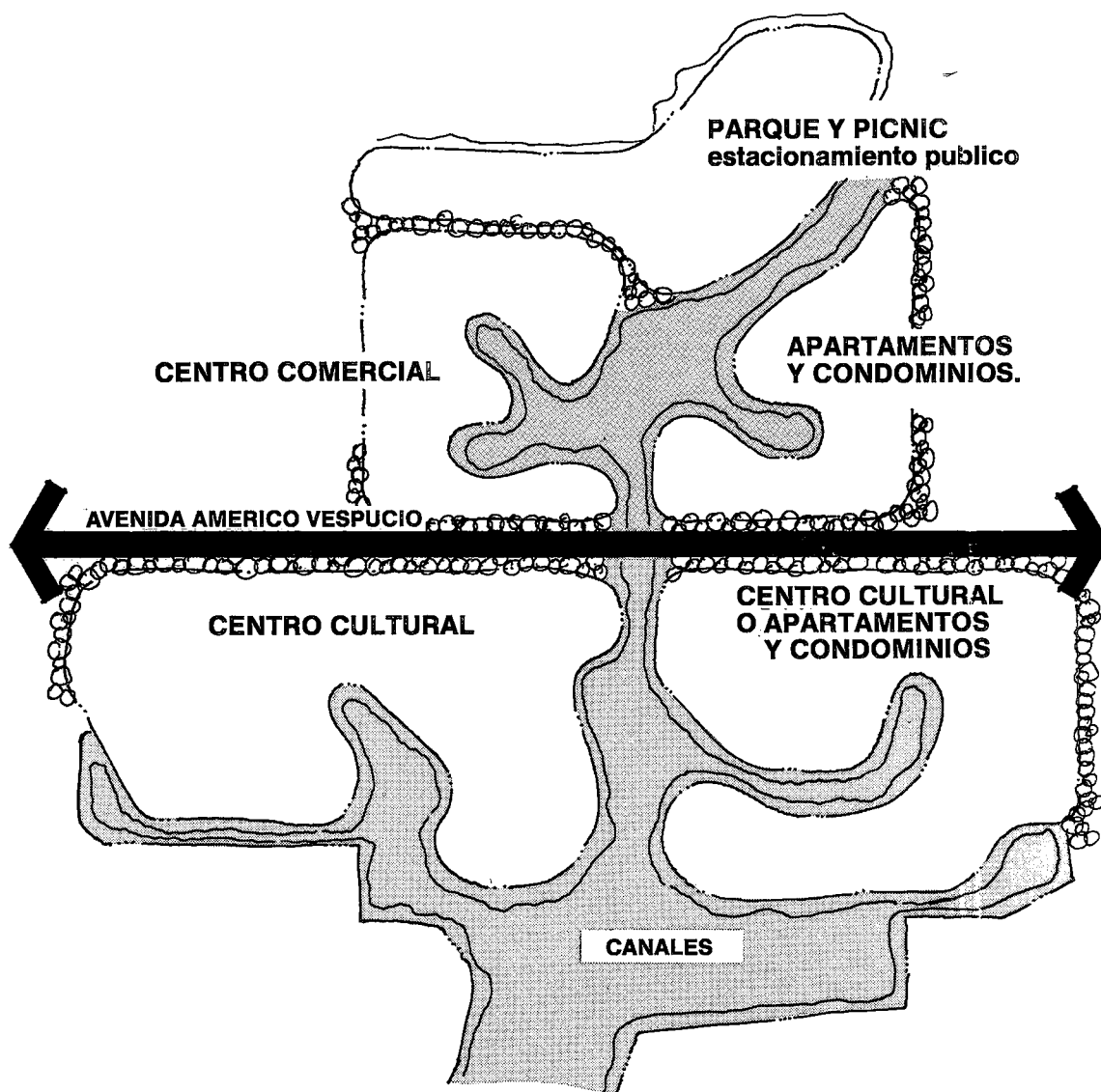
Marina Polinesia. Localizada en el centro de La Aquavilla, en un archipiélago artificial. Su edificación ha sido concebida al estilo de los mares del Pacífico Sur; sus servicios serán exclusivamente recreacionales, tales como: bar, restaurants y piscinas.

Marina Club Náutico. Está ubicada en el extremo sur-oeste del sector El Morro y esencialmente destinada a aquellas embarcaciones que se guardan en seco cuando no están en uso. En ella se prestarán servicios para competencias de veleros, ski, pesca, etc. Consta básicamente de una edificación con servicios de cafetería, restaurants, tiendas y oficinas; una gran terraza hacia el mar; un galpón techado con capacidad para 236 lanchas, servicios de grúa y combustible.

CAMPOS DE GOLF. Los campos de golf del Complejo complementan las actividades náuticas y abarcan una extensión de 160 hectáreas. Están compuestos por dos (2) campos de dieciocho (18) hoyos cada uno, los cuales constarán de todas las instalaciones requeridas para este deporte.



El Club de Golf será el sitio de salida para ambos campos. Se podrá llegar al mismo mediante vehículo, bicicleta, lancha, etc. A cada jugador se le dará un carrito eléctrico para desplazarse.



CENTRO CULTURAL LAGO-MAR. Al norte de la Aquavilla, frente al mar, con un área de diecisiete hectáreas, estratégicamente ubicado alrededor de una laguna y rodeado por los campos de golf, se encuentra el Centro cultural Lago-Mar, corazón del Complejo. Concebido como conjunto abierto, se orienta principalmente hacia las actividades culturales y turísticas. El plan maestro para su desarrollo incluye los siguientes usos: centro cultural, apartamentos y condominios, comercio, estacionamiento público, atracadero público para lanchas, parque de atracciones y áreas verdes, recreacionales y deportivas.

PARQUES. Al oeste del sector El Morro, se encuentra el Parque de La Magdalena, nombre asociado a las ruinas del fortín que allí existió, inscrito en los hechos de las guerras de Independencia, desde 1817, cuando hallándose el Libertador y Mariño en Barcelona, se suceden una serie de encuentros entre la escuadrilla sutil republicana tripulada por indios guaiqueríos y la escuadra española. El 18 y 19 de febrero de ese trágico año para Barcelona, una columna de trescientos hombres enviada por el mismo Libertador arrojó a los realistas del Morro, y el 2 y 3 de marzo siguientes se produjeron los encuentros en las aguas y el pie del Morro. Los patriotas vararon las unidades de su flotilla en el antiguo puerto de Los Holandeses, que es el sector de aguas tranquilas próximo al estuario del río Neverí. El fuerte constaba de dos baterías, que son las que Bolívar hace trasladar a la Casa Fuerte para la defensa de la ciudad. Las ruinas del fuerte serán restauradas y el resto del área debidamente tratada y densamente arborizada. Se construirá un anfiteatro en la zona alta y se desarrollará una playa pública, con servicios recreacionales, al nivel del mar.

CLUBES. A la entrada del sector El Morro se encuentra el club de playa, de uso exclusivo para los propietarios del Complejo. Está dotado de diecisiete habitaciones, restaurant, bar, sala de conferencias, terrazas, piscina, vestuarios, playa y estacionamientos.

SERVICIOS

Acueducto. El Instituto Nacional de Obras Sanitarias, INOS, suministra el agua potable requerida por El Complejo a través de un sistema de captación ubicado en el río Neverí. En el sector El Morro se han construido dos (2) estanques de almacenamiento con capacidad de 1.145 y 800 M³. El gasto total previsto para El Complejo es de trescientos litros por segundo (300 lts/seg), con una dotación de doscientos cincuenta litros al día por persona (250 lts/p/día). Para el riego de los campos de golf se utilizará agua sin tratar tomada directamente desde el río Neverí y almacenada en lagos artificiales.

Cloacas. La disposición de aguas servidas en el sector El Morro, se efectúa por gravedad; en el sector La Aquavilla, por su alto nivel freático, se adoptó un sistema combinado, utilizándose tramos por gravedad y otros por bombeo. Ambos sistemas, administrados por el Instituto Nacional de Obras Sanitarias INOS, se incorporan luego a la red de la ciudad.

Electricidad. El sistema de energía eléctrica del Complejo está integrado básicamente por: dos subestaciones de transformación 115/14,8 KV, dos líneas aéreas paralelas a 13,8 KV que interconectan a ambas subestaciones y anillos primarios subterráneos. La demanda máxima del Complejo será de 82 MVA. El sistema está enlazado a la red eléctrica de Barcelona, administrada por la Compañía Anónima de Alumbrado y Fuerza Eléctrica, CADAFE.

Teléfonos. La Compañía Anónima Nacional Teléfonos de Venezuela, CANTV, suministra el servicio telefónico y telex para El Complejo. En la primera etapa se han previsto 20.000 líneas telefónicas y un servicio de telex y KTV.

Gas. El servicio directo de gas natural será suministrado a los usuarios a través de un gasoducto construido con tubería de pvc. La administración del sistema estará a cargo de una empresa privada, la cual también administra las otras redes de la ciudad.

Bomberos. Este servicio será prestado al Complejo desde las subestaciones de Puerto La Cruz y Barcelona. Se prevee la construcción de una nueva sub-estación en el Centro cultural Lago-Mar, la cual tendrá como característica particular el uso de lancha bombero que podrá llegar hasta cualquier punto de La Aquavilla.

Otros servicios. Otros servicios públicos tales como: aseo urbano, correos, telégrafos, vigilancia, etc. son suministrados por los organismos nacionales y municipales, estando previstas en el Complejo las áreas requeridas para su instalación y funcionamiento.

II. LOS DESARROLLOS INDIVIDUALES

lineamientos para el diseño

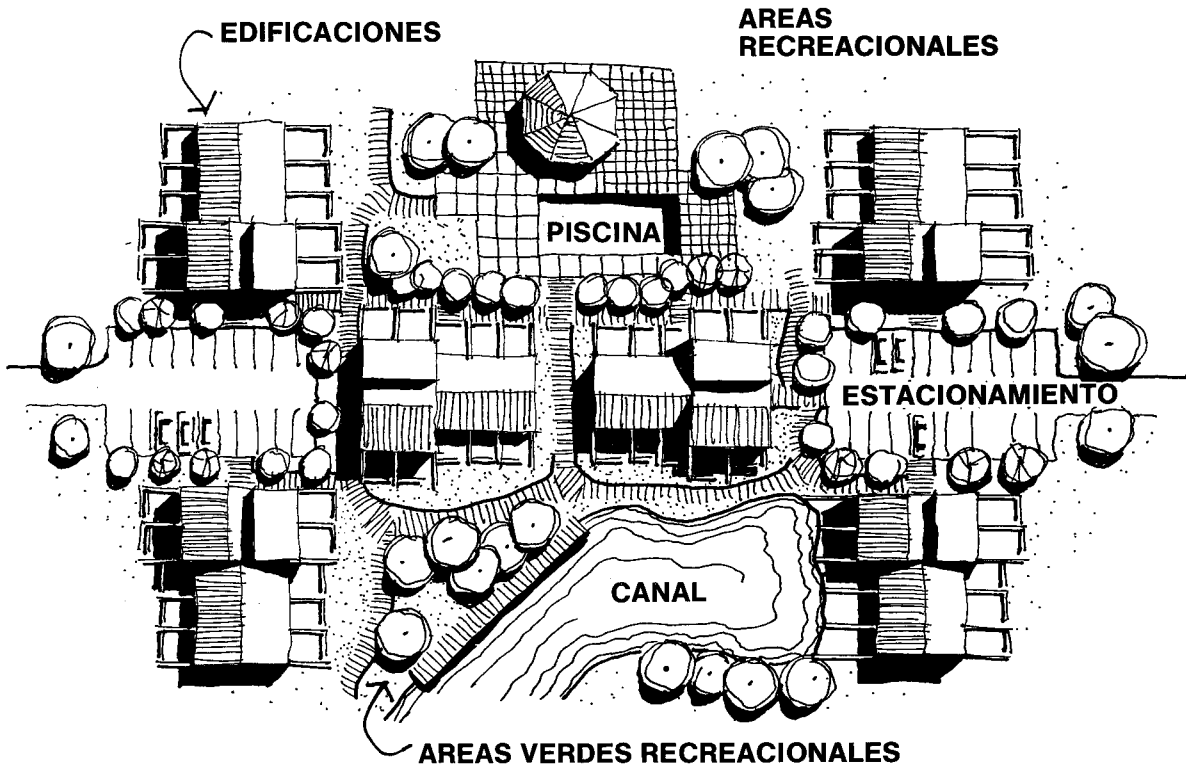
Para conservar y consolidar los lineamientos del plan maestro, se requiere que los proyectos que se vayan a desarrollar en el Complejo se compenetren con el concepto fundamental de la obra, dirigida sustancialmente a la recreación del hombre. En este sentido se hace necesario que los diseños arquitectónicos propuestos tomen en consideración los elementos siguientes:

- *Aprovechamiento óptimo de las visuales e instalaciones de servicio que ofrece la infraestructura recreativa.*
- *Adaptación a la topografía existente.*
- *Arborización masiva con criterios de paisajismo complementario al del Complejo.*
- *Utilización de acabados de obras, materiales y colores que estén acordes con la topografía y el clima.*

Los lineamientos contenidos en esta sección no constituirán restricciones para los propietarios, sino que deberán servir de orientación básica e indispensable para asegurar la compatibilidad e integración de los desarrollos individuales y la continuidad de la calidad prevista para la obra toda del Complejo Turístico El Morro.

INTERRELACIONES BASICAS

Para utilizar el valor potencial de cada parcela, los desarrollos individuales deberán aprovechar al máximo su ubicación, orientación y relaciones con las áreas recreacionales y servicios previstos, minimizando el uso de vehículos.



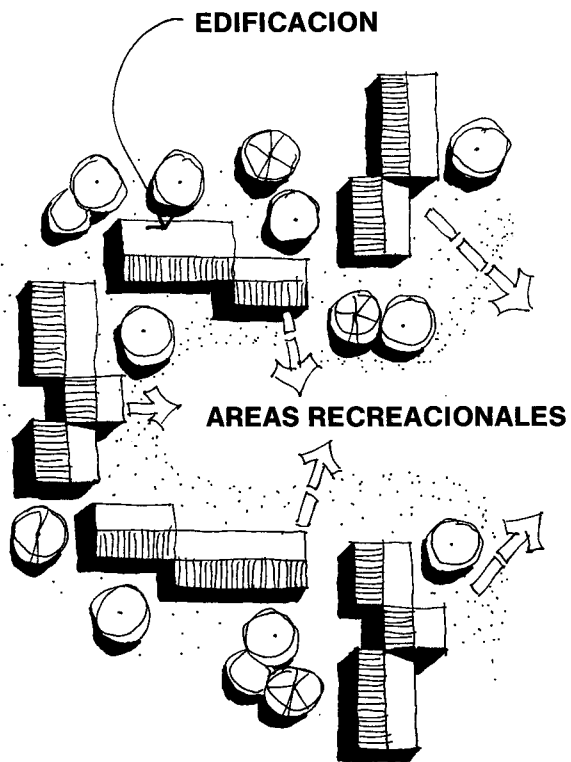
AREAS RECREACIONALES



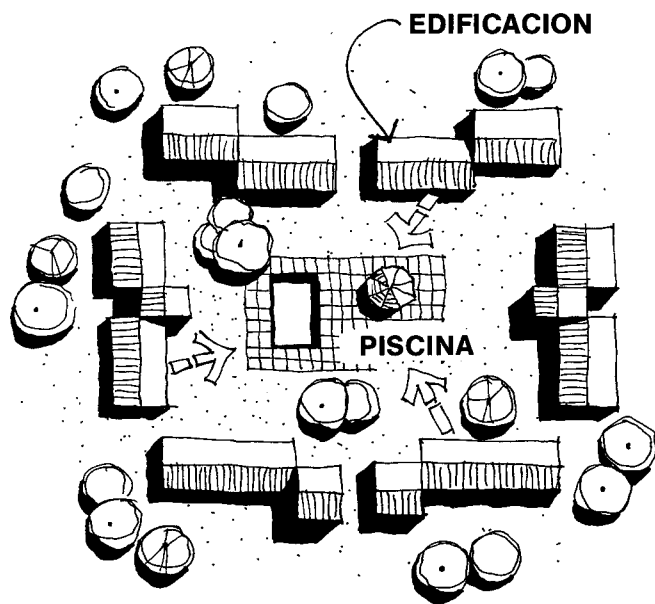
Cada parcela del Complejo está provista de vistas y accesos hacia los canales, campos de golf o playas. Estas ventajas deberán ser utilizadas y complementadas en cada desarrollo.

La orientación de las áreas principales de cada proyecto hacia los espacios recreacionales, deben ser aprovechadas al máximo.

Los cambios de dirección de las edificaciones pueden proporcionar una mejor orientación.

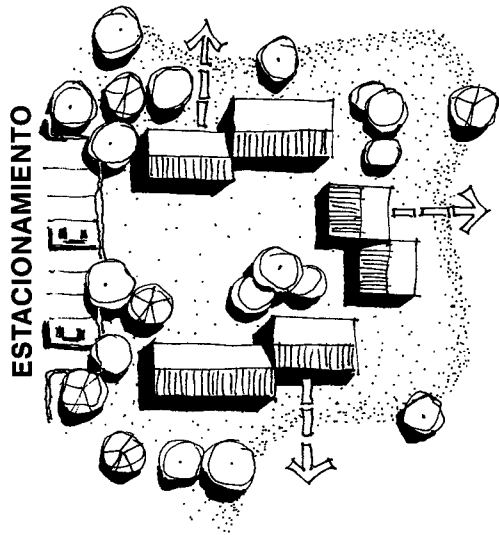


Mejores visuales se logran a través de pequeños conjuntos integrados abiertos hacia las áreas recreacionales.



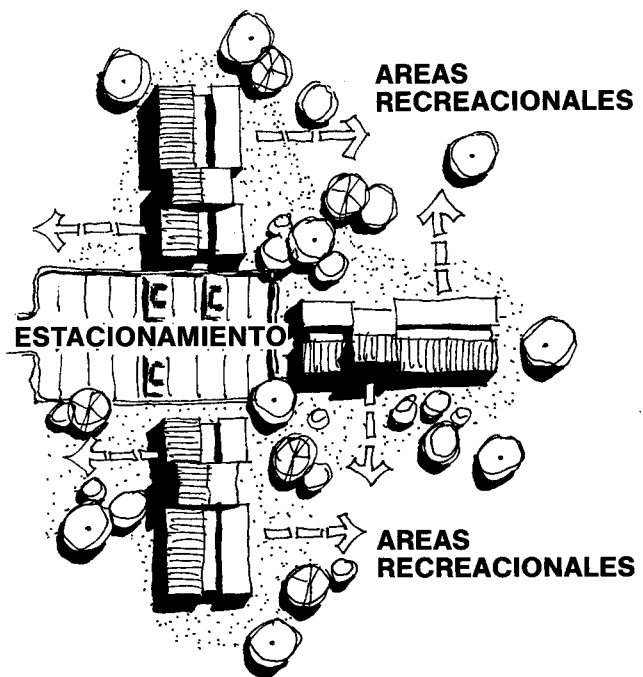
Cuando la ubicación de la parcela dificulta el aprovechamiento de las visuales, se podrán agrupar las unidades alrededor de áreas recreacionales interiores que le proporcionarán valor adicional a cada proyecto. Por su dimensión ese espacio deberá ser un área recreacional por sí mismo.

AREAS RECREACIONALES



AREAS RECREACIONALES

Quando las unidades tengan un solo acceso, los estacionamientos deberán ubicarse de tal forma que no interfieran el aprovechamiento de las áreas recreacionales.



Quando los diseños del conjunto permitan visuales diferentes, los espacios sociales deberán ser orientados hacia las áreas de mayor interés.

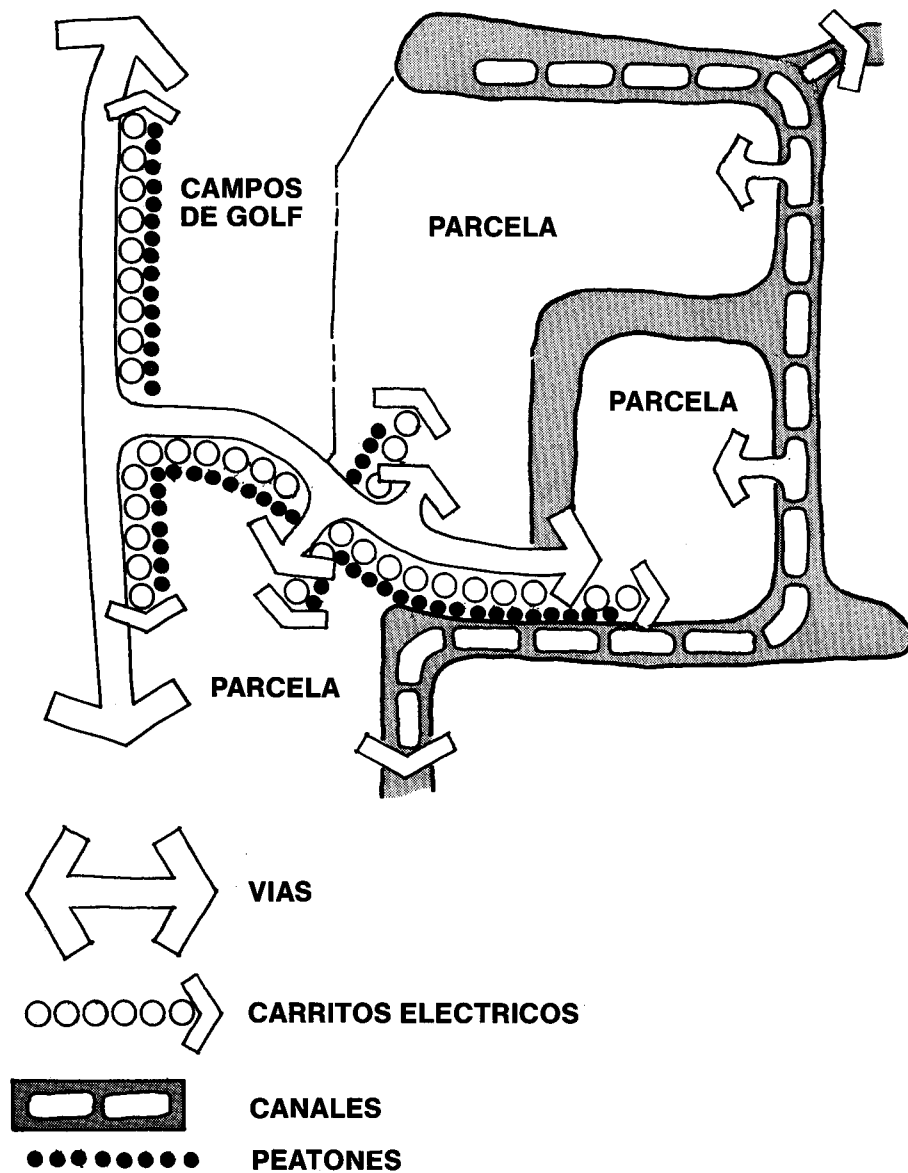
CIRCULACION

Cada propietario deberá integrar la circulación interna de su parcela a la infraestructura del conjunto.

Las vías, aceras para bicicletas y peatones están diseñadas de tal forma que permiten el fácil acceso y utilización desde cada parcela. Planos detallados de estas vías y aceras están a la disposición de los propietarios para su utilización.

Además de los requisitos de construcción, los propietarios deberán prever en su parcela áreas destinadas a paradas para taxi-acuático o terrestre de acuerdo a la magnitud de cada proyecto.

SISTEMA DE CIRCULACION



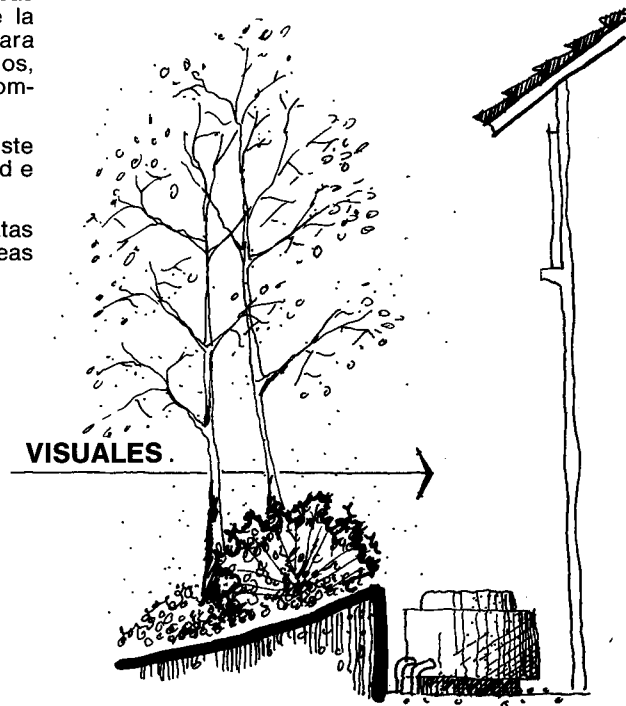
CONFORMACION

La nivelación del terreno será utilizada por los proyectistas como un elemento de diseño con propósito funcional y estético. Su uso en el sector de La Aquavilla será para ayudar y mejorar el sistema de drenaje, mientras que en el sector El Morro deberá usarse para armonizar las formas edificadas con las del terreno y así realzar el relieve existente.

Esta conformación del terreno se usará extensivamente en los campos de golf y áreas comunes para crear interés visual donde la topografía existente no lo suministra, o para ocultar espacios de vistas indeseables y ruidos, así como para separar áreas de usos incompatibles.

El uso de montículos de tierra donde existe poca variedad topográfica, añadirá variedad e interés al Complejo.

Se utilizarán elevaciones sembradas con matas para aumentar el impacto visual de áreas específicas.



Elevaciones más pronunciadas permitirán diferentes expresiones arquitectónicas para vivienda, estacionamiento, etc.

AREAS VERDES Y PAISAJISMO

Para complementar las áreas verdes previstas en el Complejo, se requiere que cada parcela mantenga un porcentaje mínimo de áreas verdes, las cuales deberán ser convenientemente arborizadas y tratadas.

ILUMINACION

Con el fin de mantener la calidad y el carácter de la iluminación diseñada para el Complejo, se recomienda que los desarrollos individuales utilicen estos mismos principios en el diseño de sus sistemas de iluminación. No existe restricción en el estilo de las luminarias, pero deberán ser compatibles con su respectiva arquitectura y con el sistema del Complejo.

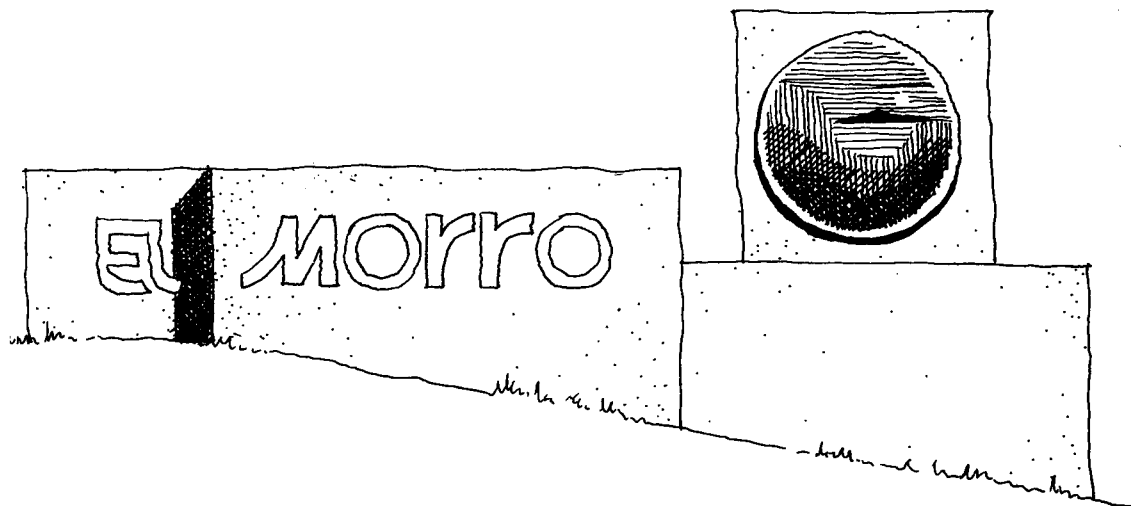
ACABADOS

Los acabados de los desarrollos individuales deberán estar en armonía con los del Complejo. Se utilizarán materiales tales como: piedra, rocas, madera, estuco, concreto, tejas ladrillo, etc. Asimismo, una amplia gama de colores, en base a: blanco, marrones, sepías, grises, verdes, etc.

SEÑALAMIENTOS

Entre los elementos principales que afectan la calidad visual, están los señalamientos de entrada e indicaciones internas, bien sean de tipo direccional o informativo.

Para lograr una buena calidad de los gráficos y logotipos, se deberán utilizar formas básicas y simples, así como materiales acordes con los utilizados en El Complejo.



SEÑALAMIENTO DISEÑADO PARA LA ENTRADA PRINCIPAL DEL COMPLEJO TURISTICO EL MORRO.

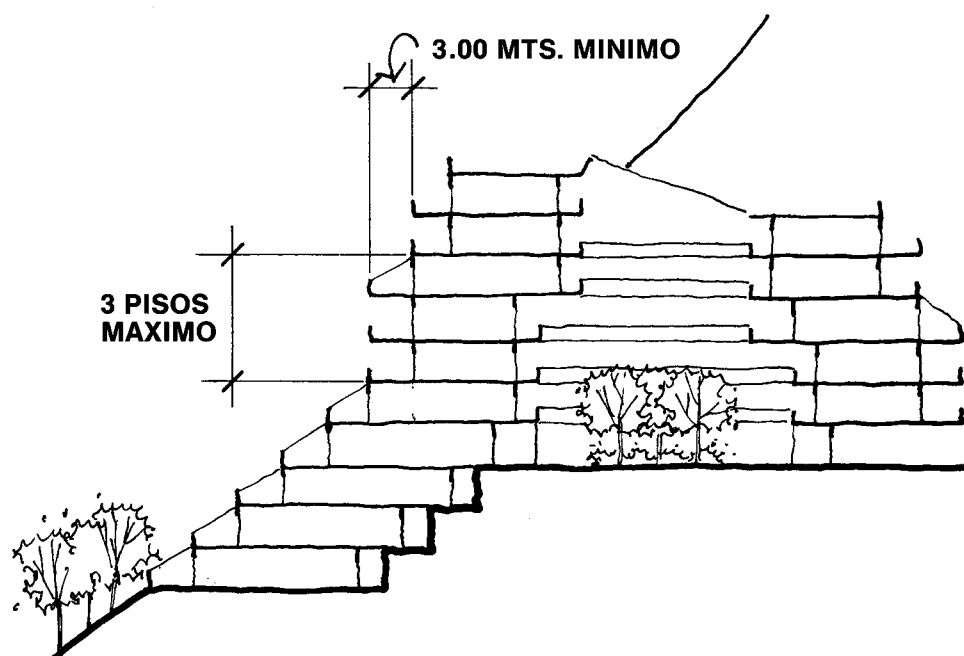
normas definiciones
y requisitos

Las definiciones, normas y requisitos que se señalan a continuación son de obligatorio cumplimiento para cada uno de los propietarios del Complejo, y ayudarán a los proyectistas a interpretar los requisitos exigidos en la sección denominada Zonificación.

VOLUMETRIA

La volumetría de cada una de las edificaciones del Complejo deberá diseñarse tratando de integrarlas al paisaje, minimizando su impacto visual.

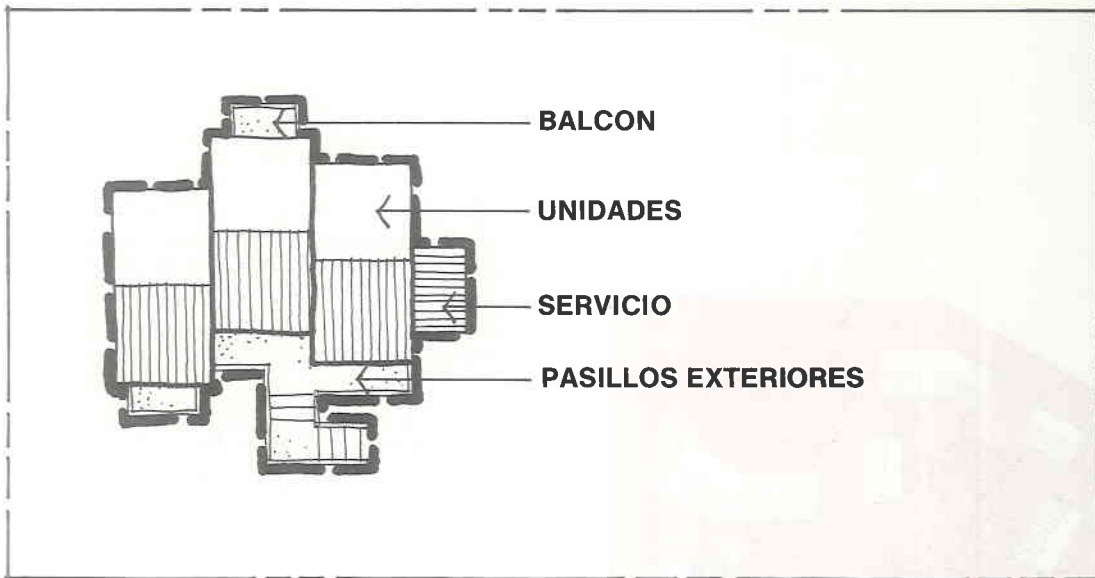
El uso de diferentes retiros proporciona mayor variedad a la volumetría de los desarrollos propuestos.



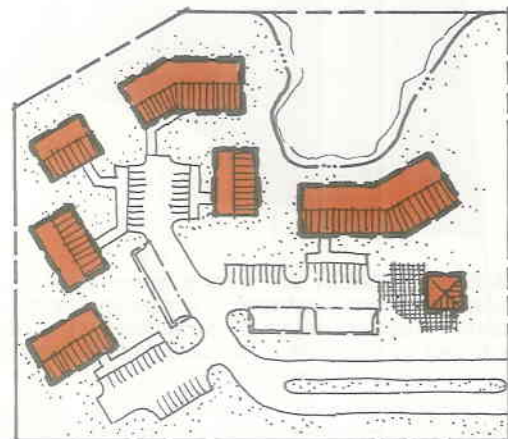
En los taludes, en ningún caso las alturas de las edificaciones excederán de tres (3) pisos sin un retiro o escalonamiento horizontal mínimo de tres metros (3,00 mts).

DENSIDAD DE CONSTRUCCION

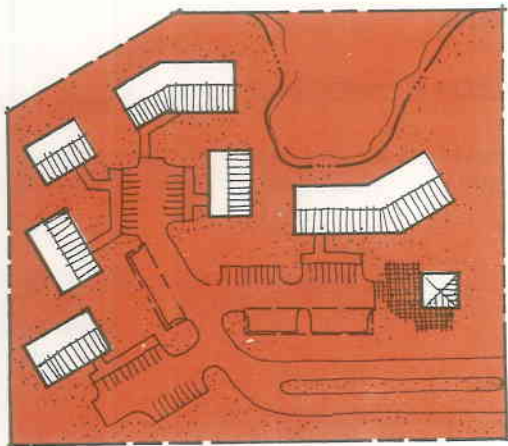
Las áreas de construcción bruta, ubicación, áreas verdes y espacios abiertos, se regirá por los requisitos de la sección Zonificación y variará de acuerdo a cada tipo de parcela.



CONSTRUCCION BRUTA TOTAL. Se define como la suma de todas las áreas de la edificación, incluyendo volados, balcones, corredores internos y áreas de servicio. Se exceptúan los estacionamientos techados en planta baja.



AREA DE UBICACION. Es la porción de la parcela ocupada por la proyección ortogonal de la edificación.

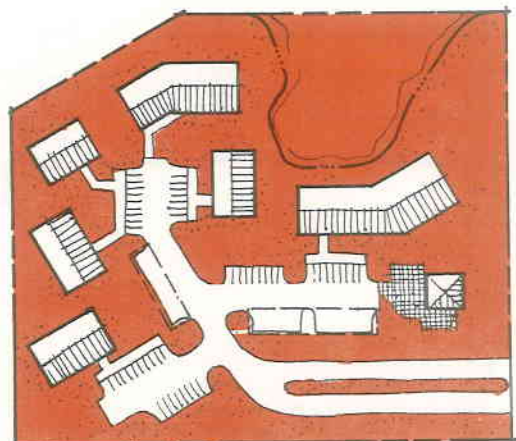


ESPACIO ABIERTO. Se considera como el área de la parcela no ocupada por la edificación u otra construcción.

AREAS VERDES. Se definen como aquellas áreas debidamente tratadas y arborizadas mediante el uso de: grama, setos, árboles, etc. Los canales internos de cada parcela serán considerados como áreas verdes.

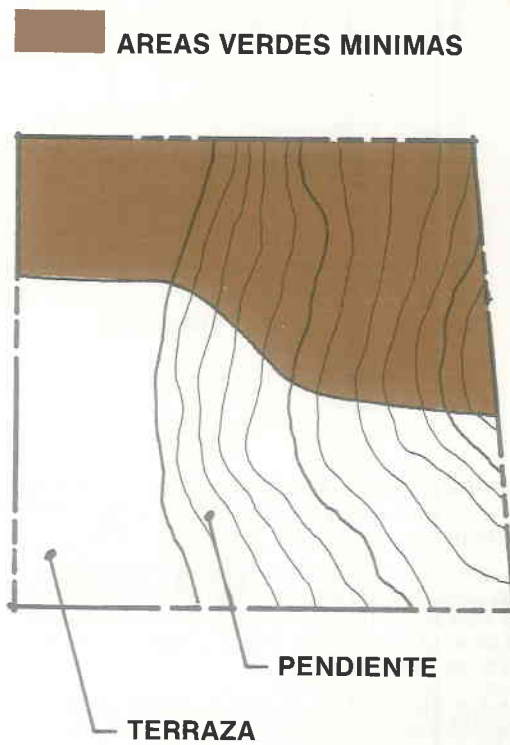
El estacionamiento cubierto por área verde recreacional se calculará como área verde y no se incluirá como área de ubicación.

AREAS VERDES DE PROTECCION. Son aquellas áreas requeridas en los linderos de las parcelas para evitar las visuales indeseables de estacionamiento y áreas de servicio.



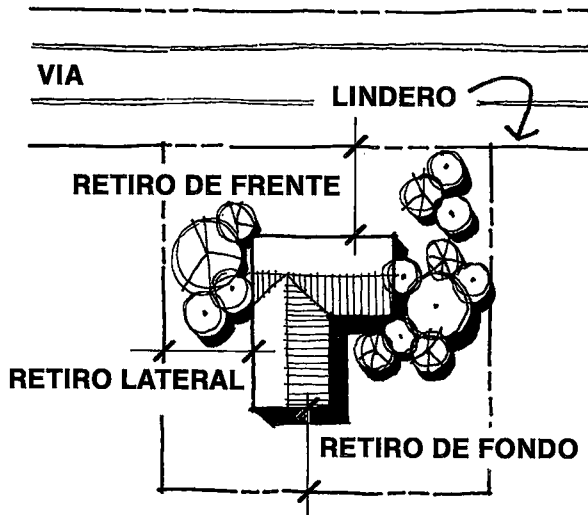
Cuando las parcelas están localizadas sobre pendientes, se deberán tomar en cuenta las siguientes consideraciones:

- *Un porcentaje mínimo del área de la terraza de cada parcela deberá ser destinada a áreas verdes.*
- *Un porcentaje mínimo del área total de la parcela deberá ser destinada a áreas verdes. Las parcelas planas deberán cumplir con este requisito.*



RETIROS

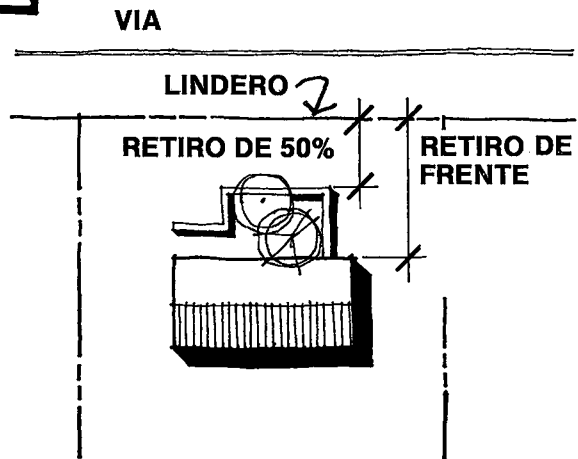
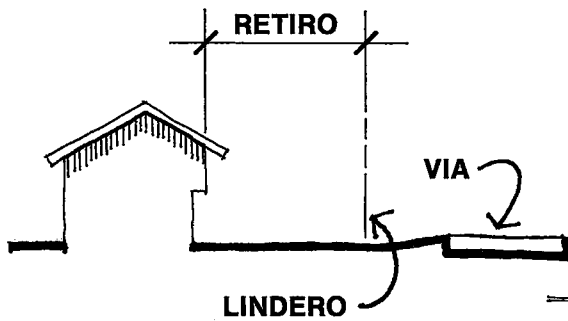
El retiro se define como la distancia mínima que debe existir entre un lindero de una parcela y la correspondiente fachada de la edificación en ella ubicada.



RETIRO DE FONDO. Será aquel que se mide desde el lindero opuesto a la calle de acceso. En el caso de esquinas, sólo se considerarán retiros de frente y laterales.

RETIRO DE FRENTE. Se medirá del lindero correspondiente a la calle de acceso.

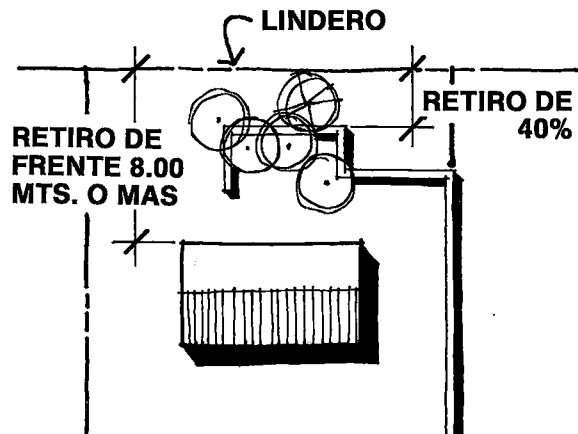
RETIROS LATERALES. Se medirán desde el lindero hasta la línea de construcción.

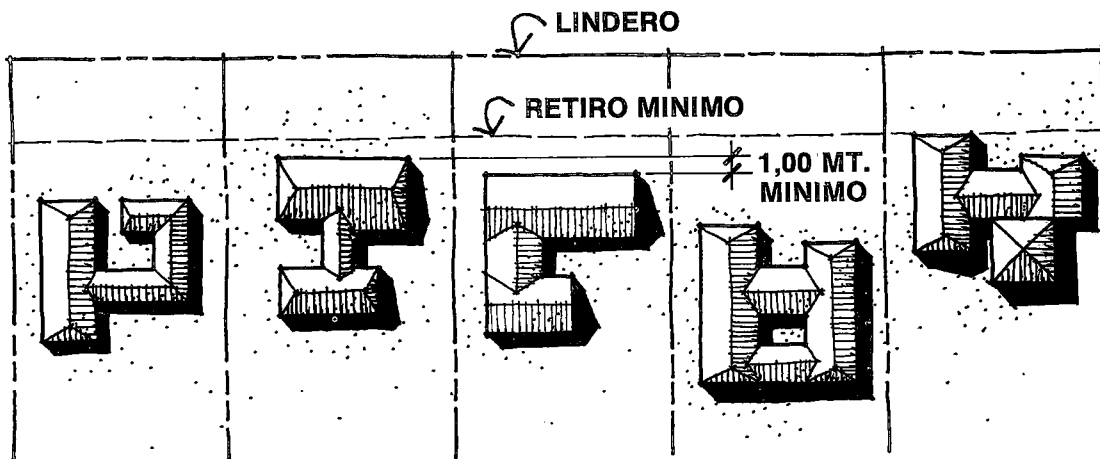


RETIROS ESPECIALES. Se aplicarán cuando se utilicen muros y cercas, etc. en el frente de cada parcela.

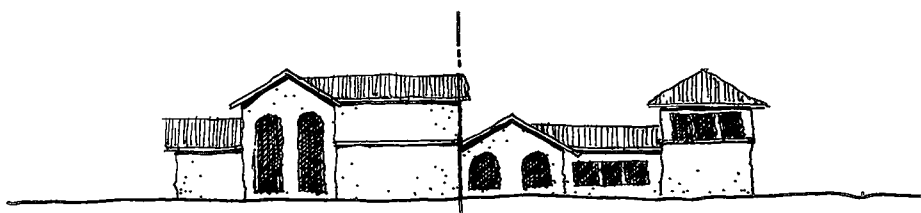
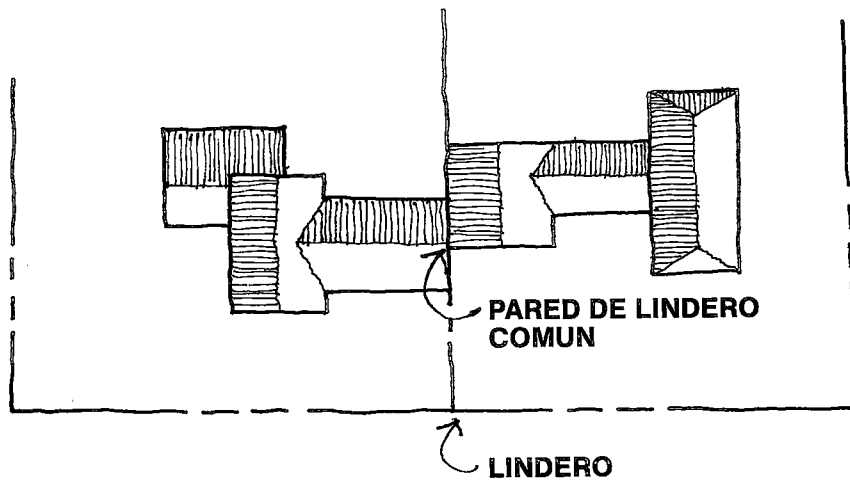
El retiro mínimo aplicado a estos muros y cercas será del 50% del retiro de frente. En el caso de retiros de frente mayores de ocho metros (8,00 mts), el retiro de muros y cercas será del 40% del retiro de frente.

La construcción de muros o cercas deberán mantener un retiro de tres metros (3,00 mts) de la línea de propiedad sobre los campos de golf.



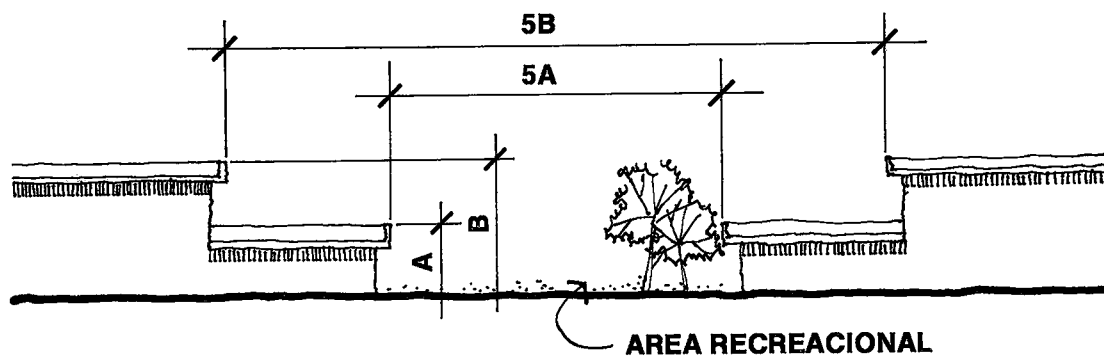


Los retiros de frente variarán un mínimo de un metro (1,00 mt) entre parcelas vecinas.



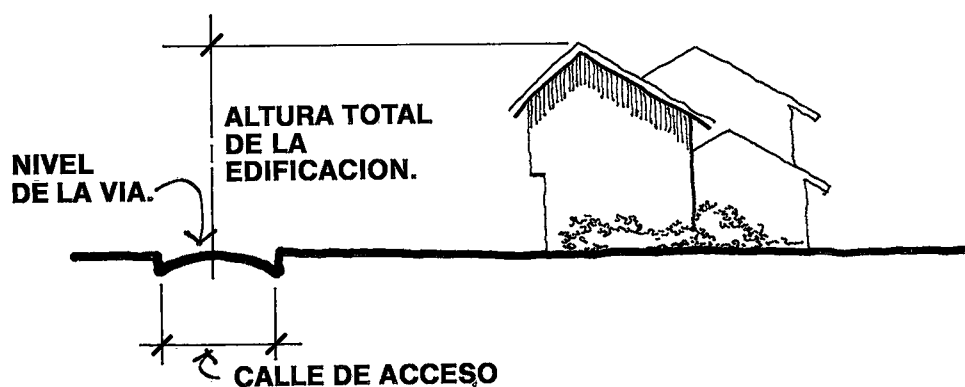
Un retiro lateral podrá ser eliminado por común acuerdo entre los propietarios. En este caso, el retiro lateral opuesto deberá ser igual a la suma de los retiros laterales requeridos.

Cuando se utilicen áreas recreacionales interiores la distancia mínima entre las edificaciones deberá ser igual a cinco (5) veces su altura.



ALTURA DE LAS EDIFICACIONES

Las alturas permitidas en cada parcela están indicadas en la sección Zonificación.

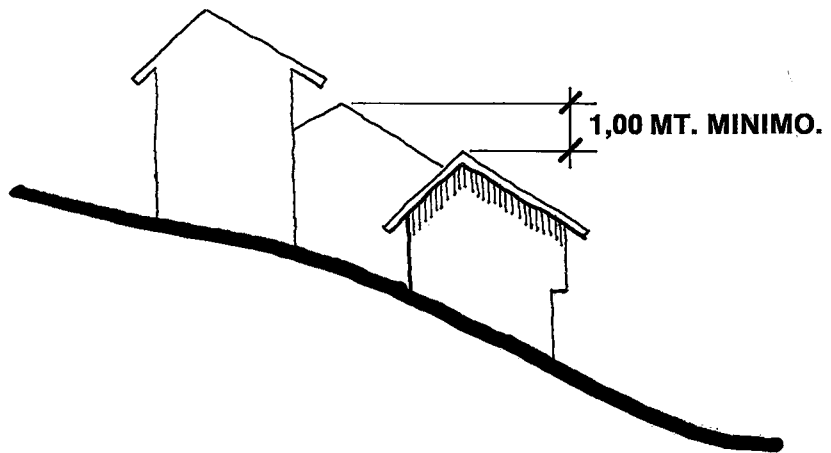


Las alturas de las edificaciones serán medidas desde el nivel del centro de la vía de acceso hasta el punto más alto de la edificación.

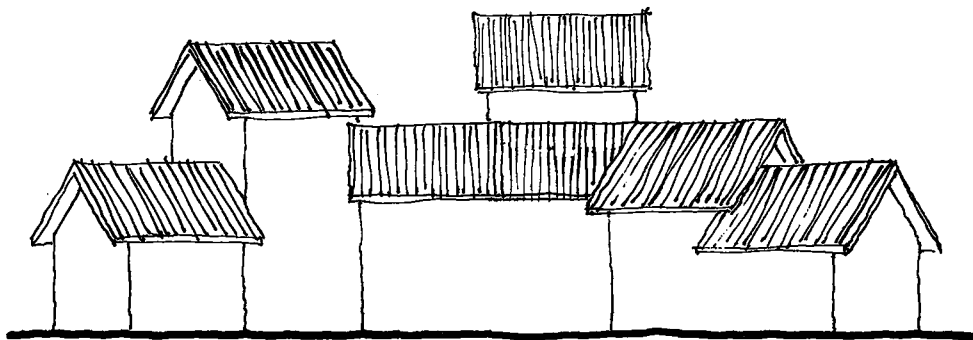
No se incluyen torres, chimeneas y otros elementos en este requisito.

LINEAS DE TECHO

El tratamiento de los techos de cada conjunto o desarrollo individual deberá ser armonioso. En el caso de utilizarse cambios de alturas en los techos, esta variación deberá ser al menos de un metro (1,00 mt).



El uso de líneas de techo repetidas deberá ser evitado.



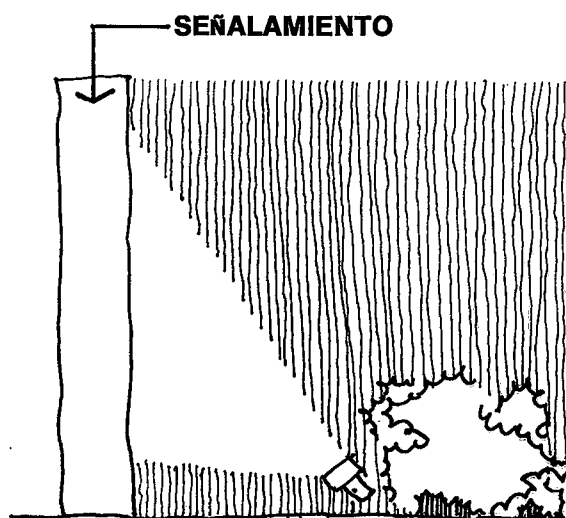
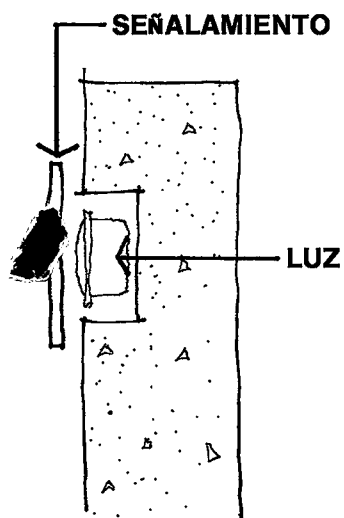
SEÑALAMIENTOS

El nombre de El Morro y su logotipo serán los únicos elementos utilizados para identificar los accesos del Complejo. Las entradas de los desarrollos individuales deberán relacionarse con estos señalamientos.



MATERIALES. Para estos señalamientos se requiere el uso de materiales tales como: piedras, madera, estuco, baldosas, etc. No podrá haber ninguna parte móvil en ellos.

TAMAÑO Y FORMA. En ningún caso estos señalamientos excederán de tres metros (3,00 mts) de alto. Su forma y volumen dependerán de cada proyecto, pero se exige que todas las señales de entrada tengan una similitud al carácter de sus respectivos desarrollos.



ILUMINACION. Dentro de cada desarrollo todos los puntos de donde emana la iluminación deben estar ocultos; se estimula la iluminación de fondo y reflejos a nivel del piso. Se permitirá el uso discreto de luces de colores. No podrá haber luces intermitentes o luminarias a la vista.

COLOR. Las letras y logotipos u otros símbolos gráficos podrán ser de cualquier color o colores. Sin embargo su soporte, el marco y el fondo deberá ser de materiales naturales.

VEGETACION. La vegetación en las áreas adyacentes a los gráficos, señales o avisos, estarán de acuerdo con el carácter del Complejo. La vegetación deberá ser utilizada para ocultar los puntos de iluminación.

Los avisos para el tráfico en las vías se registrarán por las normas nacionales con respecto a tamaño, ubicación y altura de montaje.

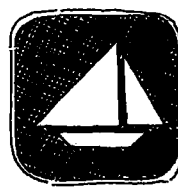
Las señales internacionales serán utilizadas cuando el uso así lo requiera.



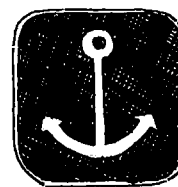
PARQUE INFANTIL



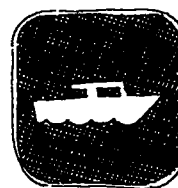
SUBMARINISMO



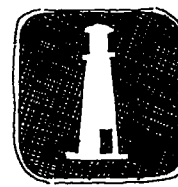
VELEROS



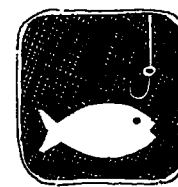
MUELLE



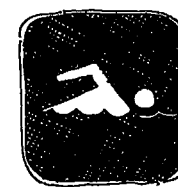
ZONA DE LANCHAS



FARO



PESCA

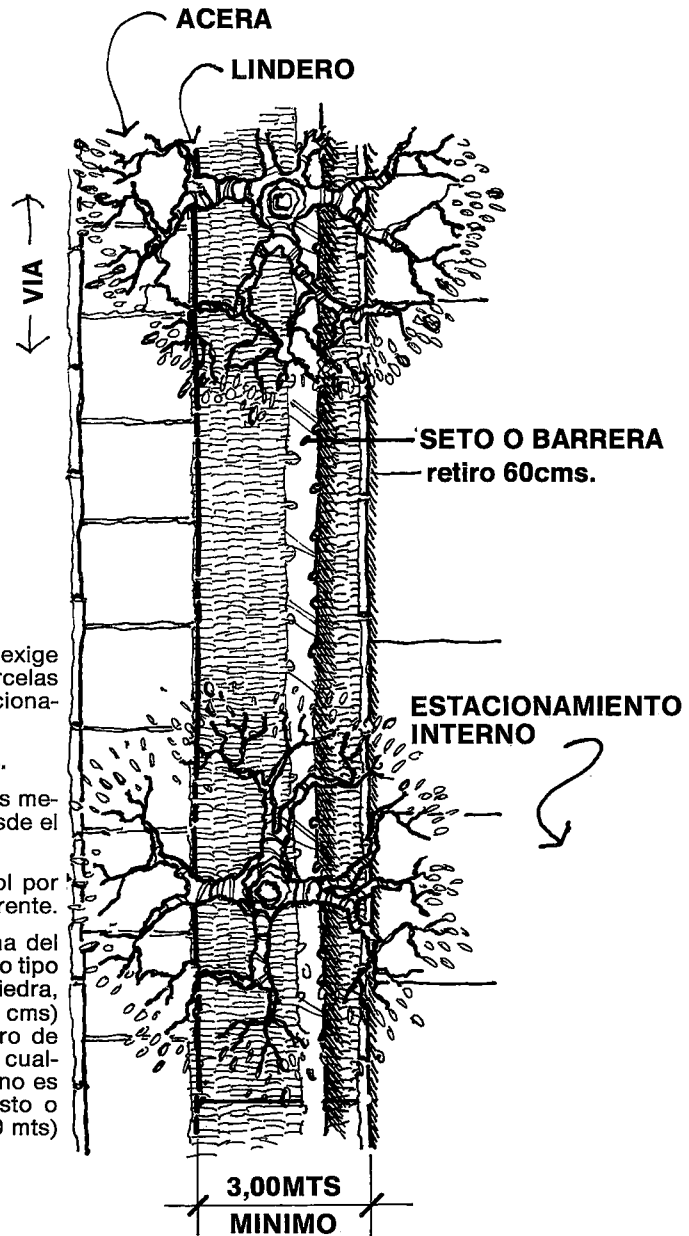


PLAYA

AREAS VERDES

Los requisitos de áreas verdes para cada parcela se indican en la sección Zonificación.

Las áreas verdes de protección, áreas verdes en estacionamientos, áreas verdes en áreas pavimentadas de otro uso y vegetación se regirán por las normas que se indican a continuación:



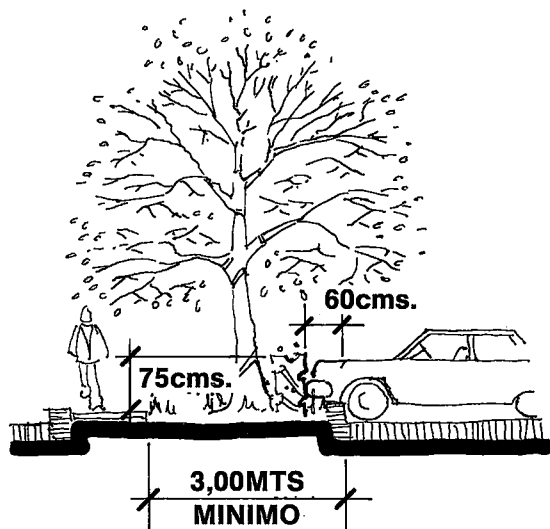
AREAS VERDES DE PROTECCION. Se exige un área verde de protección en las parcelas donde existan áreas abiertas para estacionamiento u otras áreas de servicio.

a. En parcelas con frente a vías públicas.

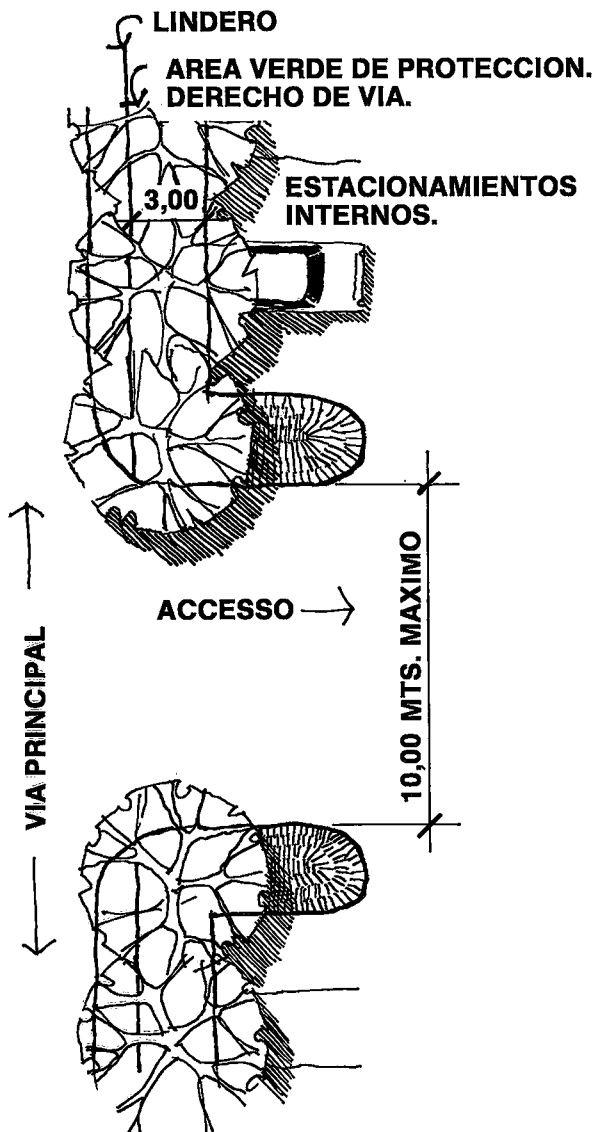
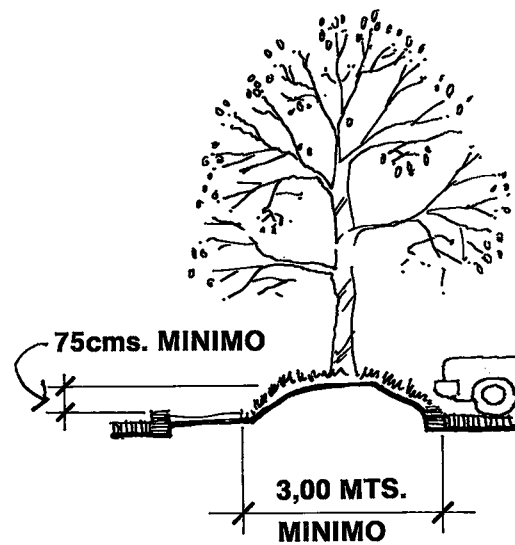
El área verde de protección tendrá tres metros (3,00 mts) de ancho, medidos desde el lindero de la parcela, frente a la vía.

Se requiere la siembra de un (1) árbol por cada dieciseis (16) metros lineales de frente.

Se exige, a lo largo de la parte interna del área verde de protección, un seto u otro tipo de barrera (cerca o muros de ladrillo, piedra, etc) de setenta y cinco centímetros (75 cms) de altura. Esta barrera tendrá un retiro de sesenta centímetros (60 cms) desde cualquier área pavimentada. Si la barrera no es de vegetación, se sembrará un arbusto o enredadera por cada tres metros (3,00 mts) lineales de barrera.



Montículos de tierra pueden ser utilizados como sustitutos de barreras. Su altura mínima será de setenta y cinco centímetros (75 cms).

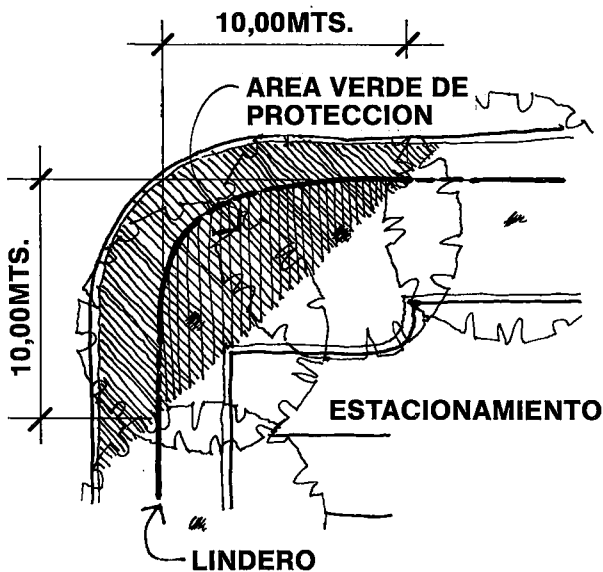
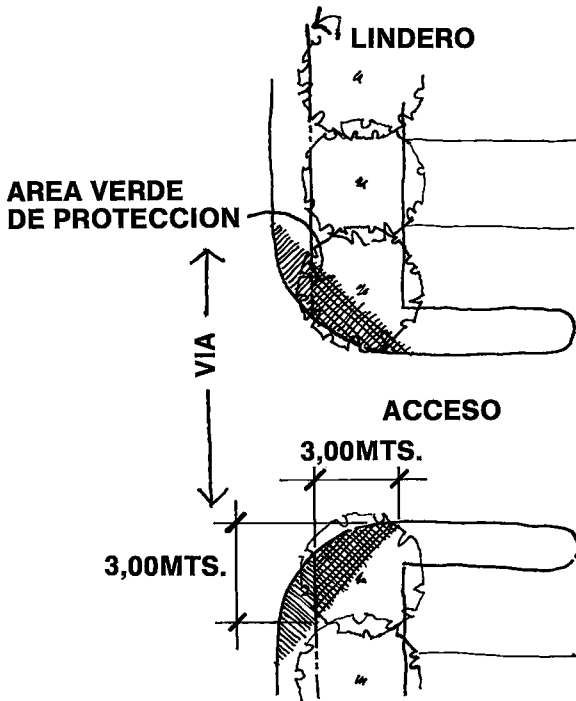
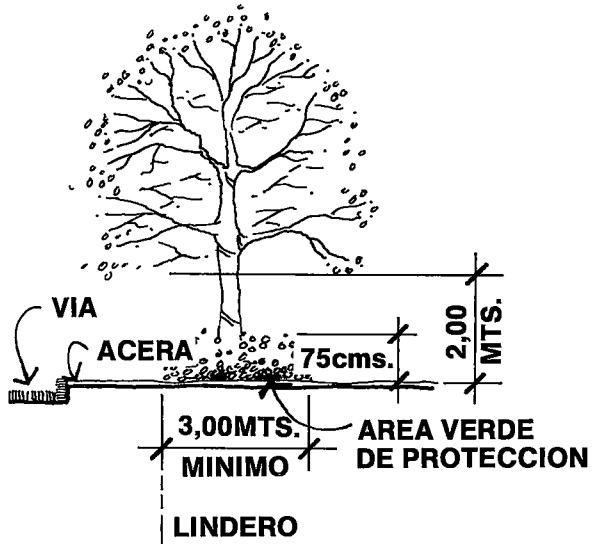


El ancho máximo permisible de un acceso que atraviese el área verde de protección hacia un estacionamiento o áreas de servicios será de diez metros (10,00 mts). No se permitirá más de un acceso por cada treinta y cinco metros (35,00 mts) de frente.

b. En las intersecciones de vías.

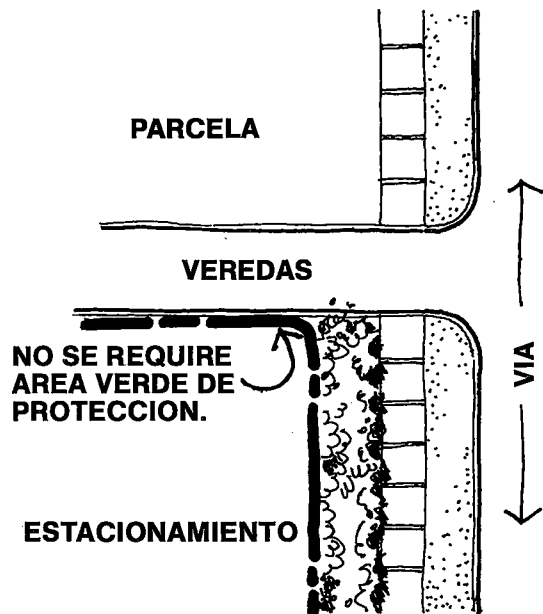
En la intersección de dos vías públicas la vegetación (setos, etc) del área verde de protección (área sombreada) podrá tener setenta y cinco centímetros (75 cms) máximo de altura y los árboles allí sembrados deberán tener un tronco despejado de dos metros (2,00 mts) de altura.

Los árboles deberán ser sembrados a una distancia mayor de un metro cincuenta centímetros (1,50 mts) de cualquier acceso.

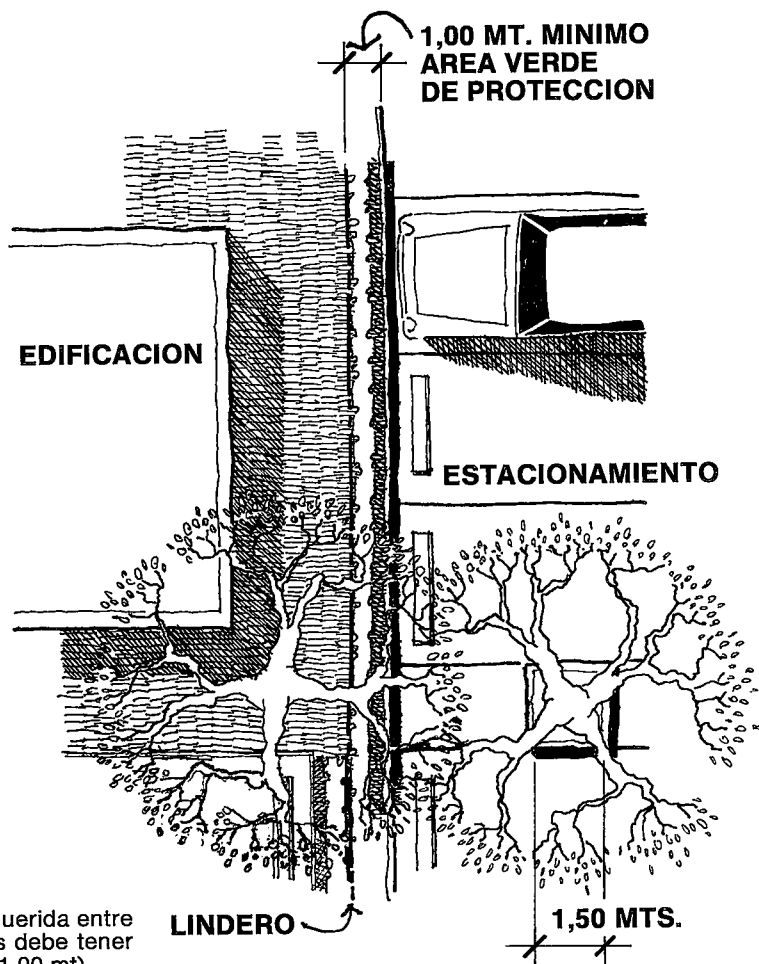


El área verde de protección en la intersección de una vía pública y una vía secundaria, será el área del triángulo resultante de medir tres metros (3,00 mts) sobre ambas vías.

Si la intersección es de dos (2) vías principales, la franja de protección será el área del triángulo resultante de medir diez metros (10,00 mts) sobre ambas vías.



Cuando la parcela colinda con una vereda no se exigirá área verde de protección.



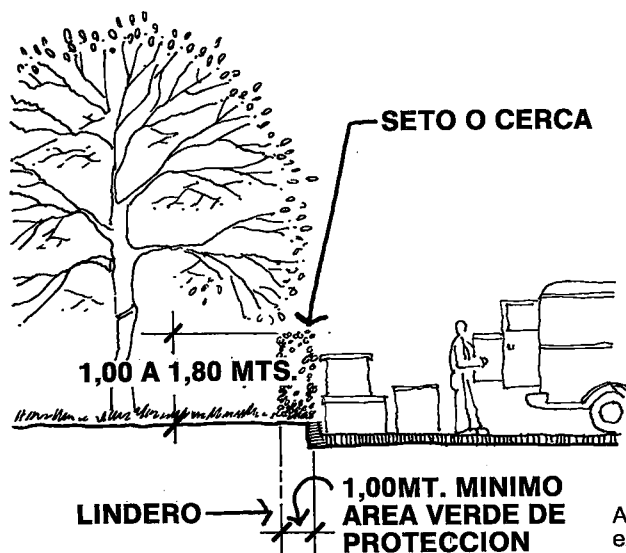
c. Entre parcelas adyacentes.

El área verde de protección requerida entre los linderos de dos (2) parcelas debe tener un ancho mínimo de un metro (1,00 mt).

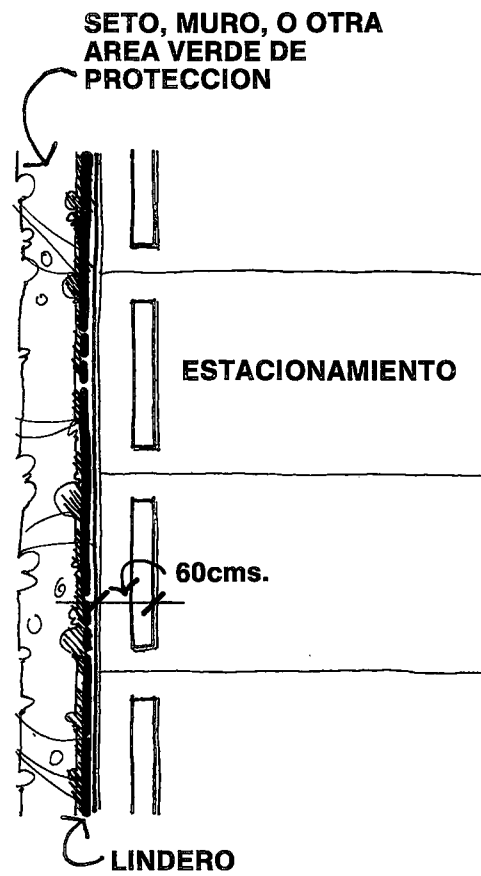
Deberá sembrarse un (1) árbol por cada veinticinco metros lineales (25,00 m) de frente.

Los árboles podrán sembrarse con un retiro máximo de cuatro metros (4,00 mts) del área pavimentada.

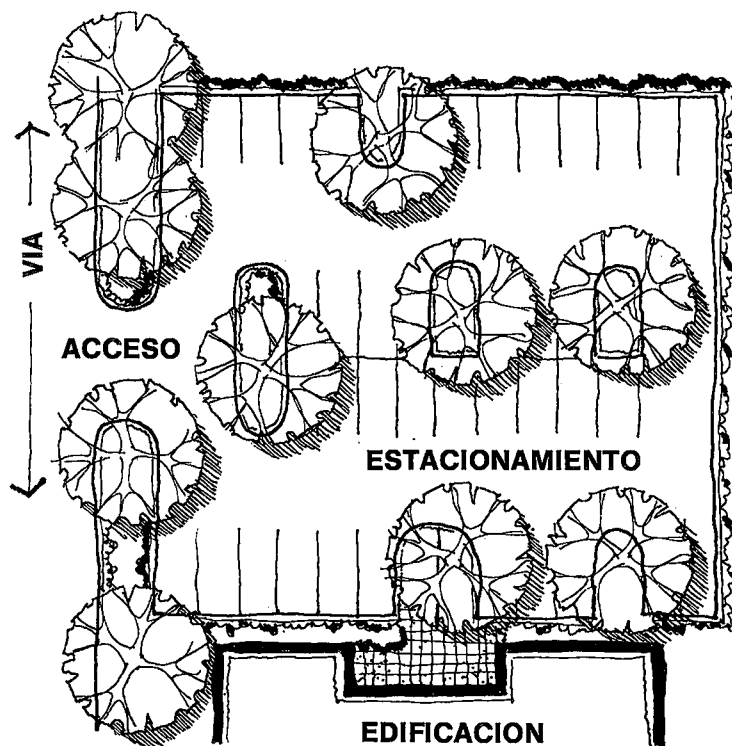
Por cada árbol deberá haber un área de vegetación (grama, setos) de dos veinticinco metros cuadrados (2,25 M²), con un ancho mínimo de un metro con cincuenta centímetros (1,50 mts).



A lo largo del área verde de protección, se exigirá una barrera (seto, cercas, muros, etc) con una altura mínima de un metro (1,00 mt) y máxima de un metro con ochenta centímetros (1,80 mts).



Quando exista el área verde de protección en una parcela, el estacionamiento u otra área destinada al uso de vehículos de la otra parcela no la requerirá. Deberán respetarse los requisitos en cuanto a los linderos.



AREAS VERDES EN ESTACIONAMIENTOS.

Los estacionamientos de cada parcela deberán tener un mínimo de dos metros (2,00 M²) cuadrados de área verde por cada espacio de estacionamiento, excluyendo los puestos que colindan con los linderos los cuales se rigen por las normas antes descritas.

No se permitirá concentrar estas áreas verdes en un solo sector.

Se exige la siembra de un (1) árbol por cada diez metros (10,00 mts) cuadrados o fracción del área verde requerida, con un tronco despejado de un metro con cincuenta centímetros (1,50 mts) de altura.

Cada área verde individual tiene que tener por lo menos un (1) árbol.

Además de los árboles, las áreas verdes deberán tener arbustos, grama, setos u otro tipo de vegetación permitidas y que no excedan de un metro (1,00 mt) de altura.

AREAS VERDES EN AREAS PAVIMENTADAS DE OTRO USO tales como: exhibición y venta de automóviles, estaciones de servicio, áreas para mantenimiento y almacenamiento de lanchas y similares.

El área verde total requerida para áreas pavimentadas de otro uso, mayores de mil metros cuadrados (1.000,00 M²), será de un metro cuadrado (1,00 M²) por cada cien metros cuadrados (100,00 M²) de área pavimentada hasta diez mil metros cuadrados (10.000,00 M²) más un metro cuadrado (1,00 M²) de área verde por cada doscientos metros cuadrados (200,00 M²) del área pavimentada por encima de diez mil metros cuadrados (10.000,00 M²).

Se exigirá la siembra de un (1) árbol por cada diez metros cuadrados (10,00 M²) o fracción del área verde con un tronco despejado de un metro cincuenta centímetros (1,50 mts) de altura.

No se permitirá concentrar estas áreas verdes en un solo sector.

Cada área verde individual tiene que tener un área mínima de cinco metros cuadrados (5,00 M²) y por lo menos un (1) árbol.

Además de los árboles, las áreas verdes deberán tener arbustos, grama, setos u otro tipo de vegetación permitidos y que no excedan de un metro (1,00 mt) de altura.

VEGETACION

El tipo de vegetación utilizada para el paisajismo y tratamiento de las áreas verdes, deberá estar de acuerdo a las siguientes especificaciones:

Arboles. Serán de una especie que en estado de adultez tengan un follaje mayor de cinco metros (5,00 mts) de diámetro y que puedan mantenerse despejados hasta una altura de cinco metros (5,00 mts).

Se pueden utilizar árboles de menor tamaño, agrupándolos de tal forma que creen un follaje equivalente a cinco metros (5,00 mts) de diámetro.

Arbustos y setos. Tendrán una altura mínima de cuarenta y cinco centímetros (45 cms) en el momento de su plantación. Donde se requieran setos, estos serán sembrados y mantenidos para que formen pantalla continua con una altura mínima de sesenta centímetros (60 cms).

Enredaderas. Deberán tener una altura mínima de cincuenta centímetros (50 cms) y podrán ser usadas conjuntamente con cercas, mallas o paredes para obtener la barrera física necesaria.

Cobertura de suelos. Usadas total o parcialmente, darán una apariencia terminada y una cobertura razonable seis (6) meses después de haber sido sembradas. Cuando se utilice una cobertura de lento crecimiento, éstas serán cubiertas con un mínimo de cinco centímetros (5 cms) de corteza o una cobertura orgánica similar.

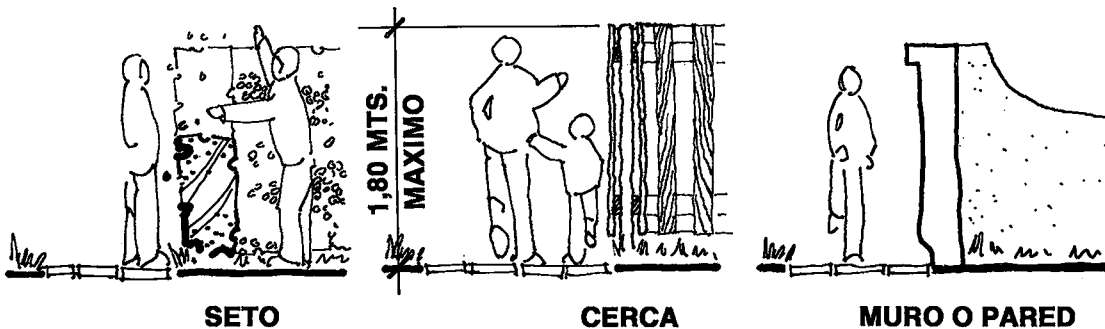
Gramas. Las áreas de grama pueden ser sembradas por medio de encespado, siembra directa o por medio de semilla.

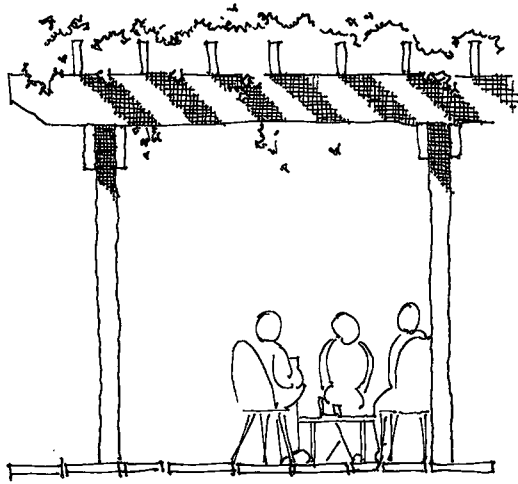
CERCAS, MUROS Y OTROS CERRAMIENTOS

Las cercas, muros y otros cerramientos serán utilizados con el propósito de disimular áreas de servicio, equipos de aire acondicionado, tanques, etc. y deberán ser de un material que armonice con la arquitectura y que no demuestre ser una adición posterior al proyecto.

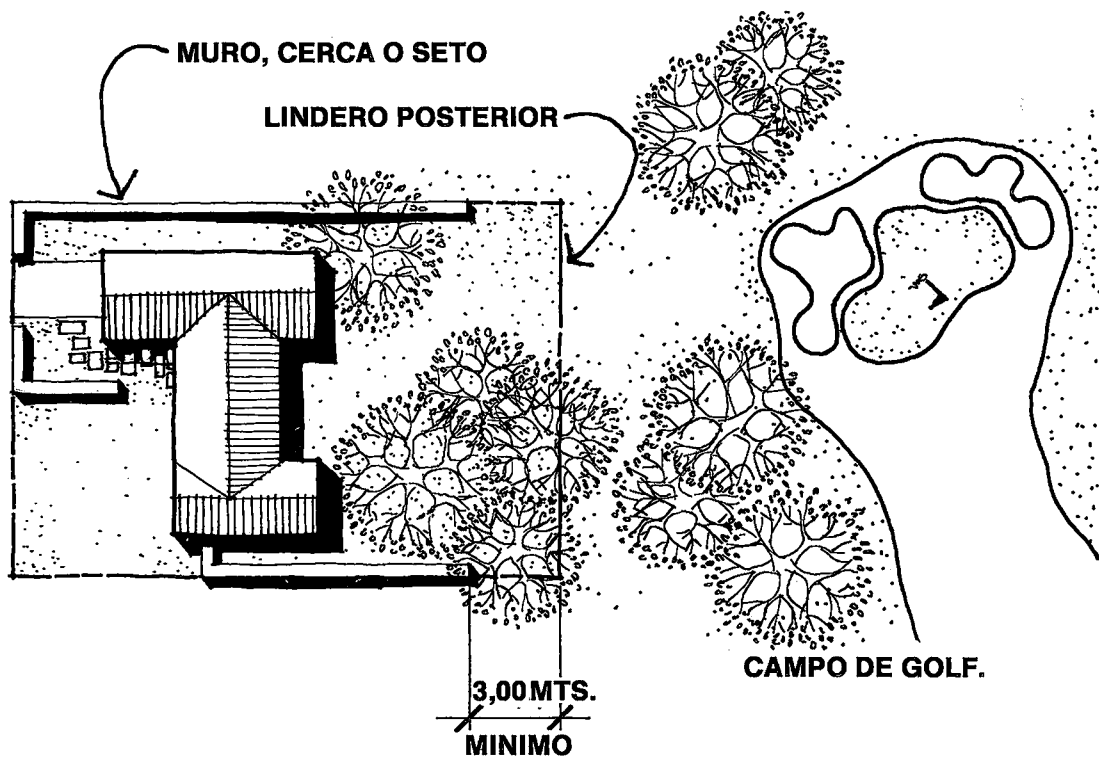
No se permitirán cercas, muros y cerramientos de una altura superior a un metro ochenta centímetros (1,80 mts).

En áreas donde no hay suficiente espacio que permita cercas de vegetación, se permitirá el uso de paredes o muros.





Se permitirá el uso de pérgolas, las cuales no serán incluidas en el porcentaje total de construcción bruta.



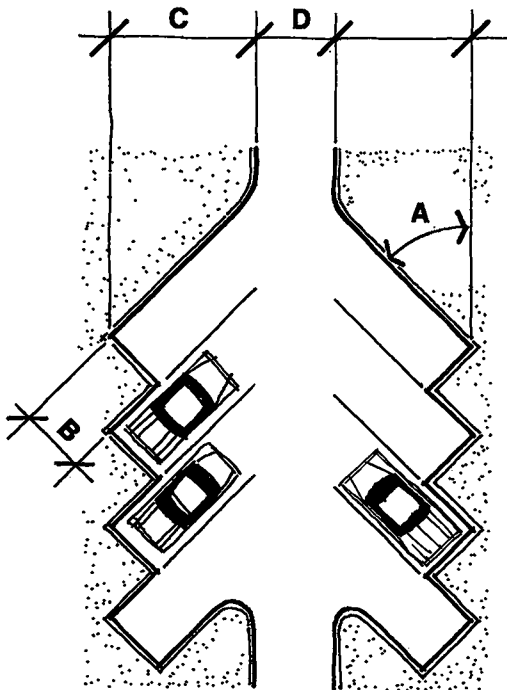
Las cercas continuas, con excepción de plantas ocasionales, no serán permitidas en los linderos con los campos de golf.

ESTACIONAMIENTOS

En las áreas de estacionamientos dentro de cada parcela se deberán cumplir los requisitos que se indican a continuación:

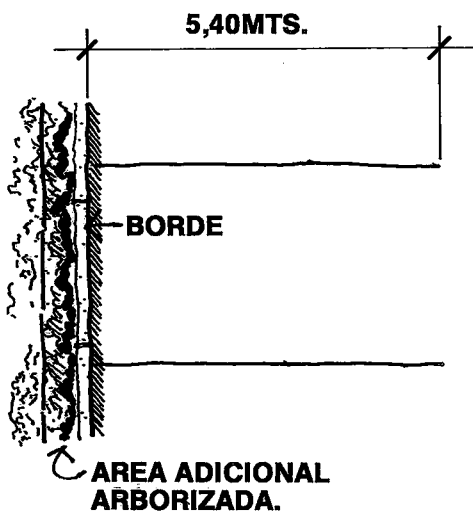
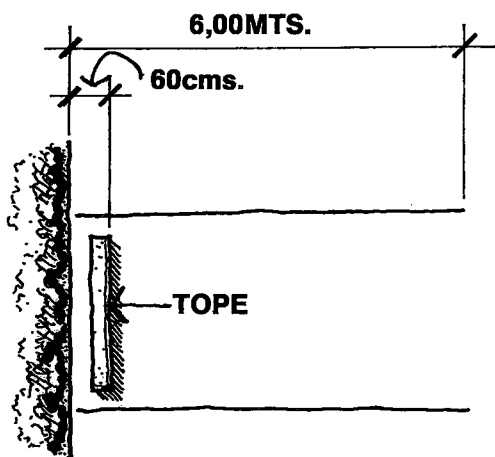
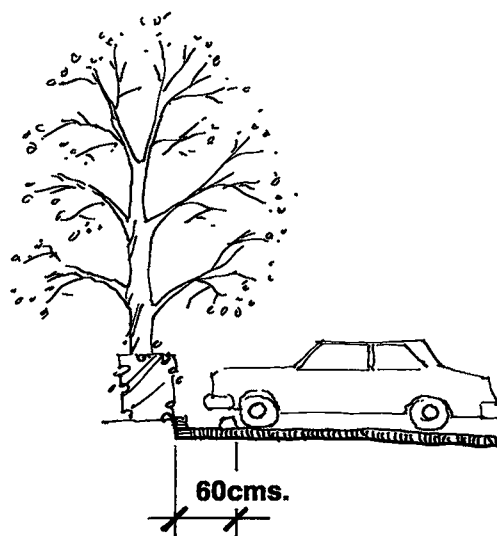
DIMENSIONES MINIMAS PARA EL DISEÑO DE ESTACIONAMIENTO

A Angulo de colocación	B Ancho del puesto	C Ancho Franja de Estacionamiento	D Ancho del Pasillo
0°	2,60	2,60	3,65
30°	2,60	5,15	3,35
45°	2,60	6,00	4,10
60°	2,60	6,35	5,65
90°	2,60	6,00	7,50

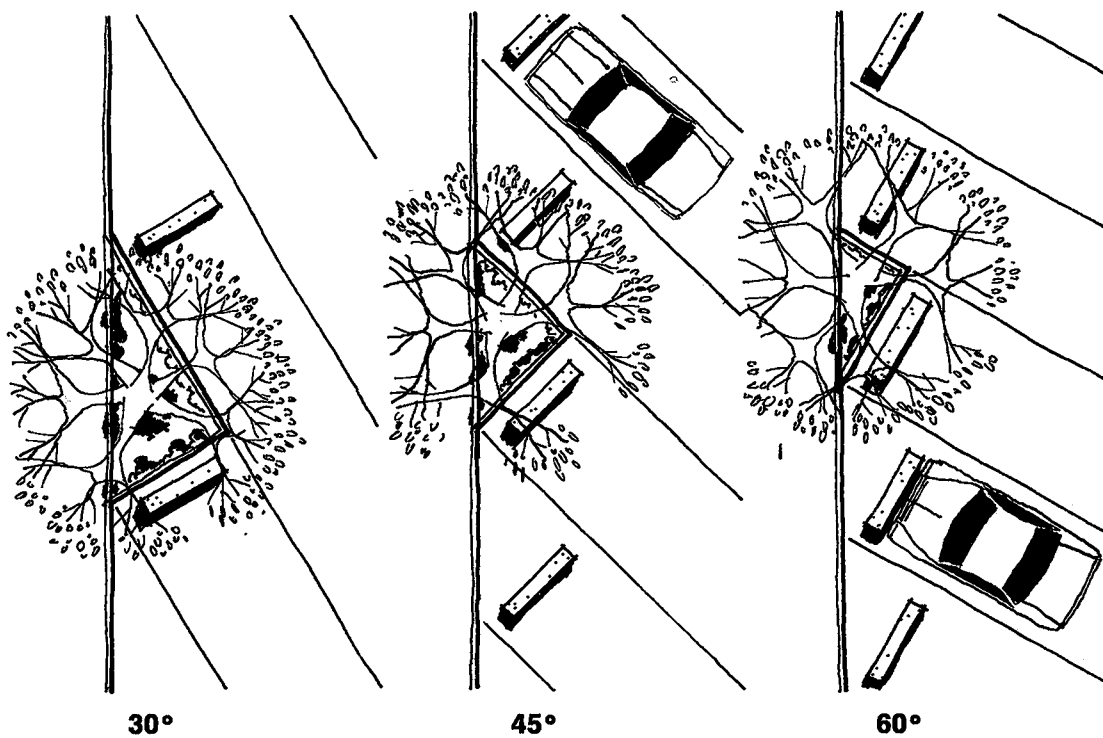


En estacionamientos exteriores se deberá aumentar el ancho B, de los puestos de estacionamiento, hasta tres metros (3,00 mts).

En los linderos donde existan cercas u otro tipo de barrera, se deberá mantener una distancia mínima de sesenta centímetros (60 cms), entre la rueda del vehículo y la cerca existente.



Cuando se utilice protección en forma de borde, la longitud total del puesto será de cinco metros con cuarenta centímetros (5,40 mts). Si los sesenta centímetros (60 cms) de la parte delantera del estacionamiento no está pavimentada, esta área podrá ser incluida como área verde. La franja de sesenta centímetros (60 cms) tiene que ser sembrada con grama u otro tipo de vegetación conveniente que no exceda de treinta centímetros (30 cms) de altura.

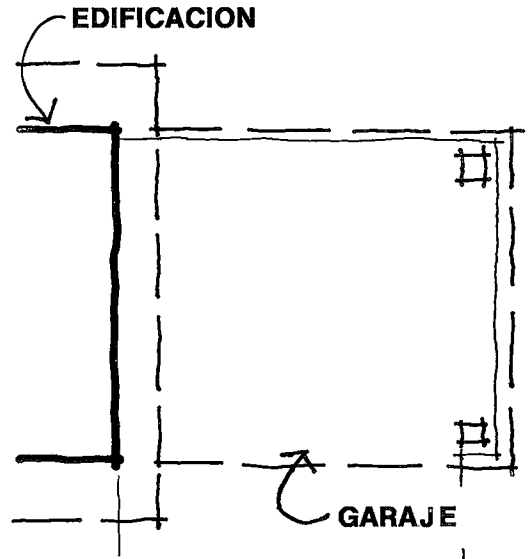


30°

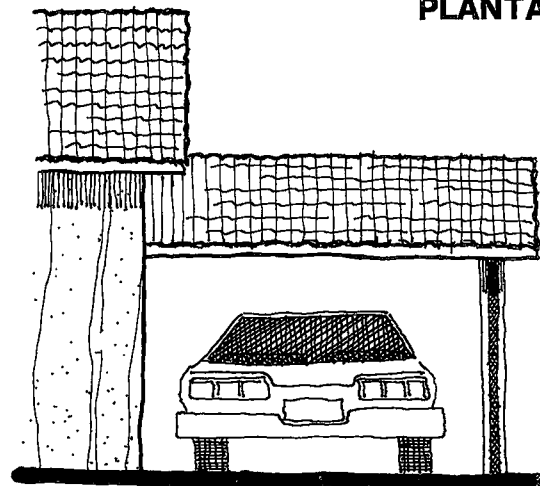
45°

60°

El área no utilizada en los fondos de los puestos de estacionamientos de 30°, 45° y 60°, podrá ser utilizada como área verde mínima requerida para la siembra de un (1) árbol.



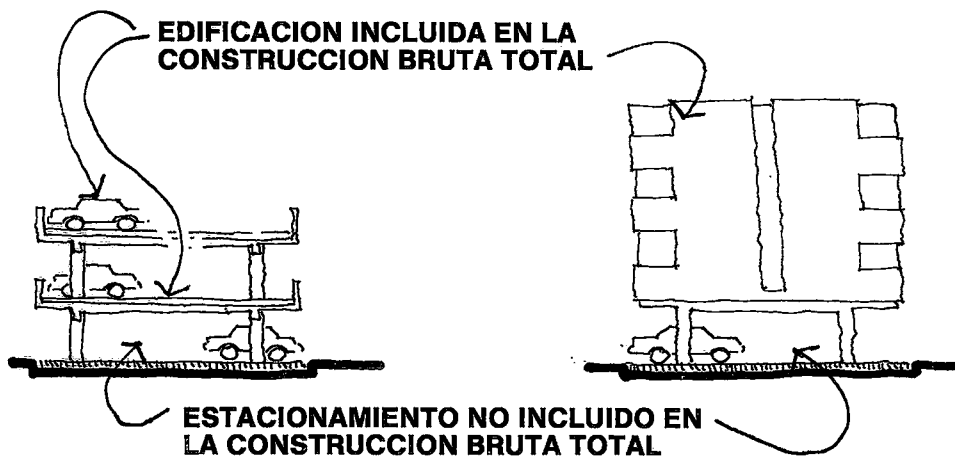
PLANTA



ELEVACION

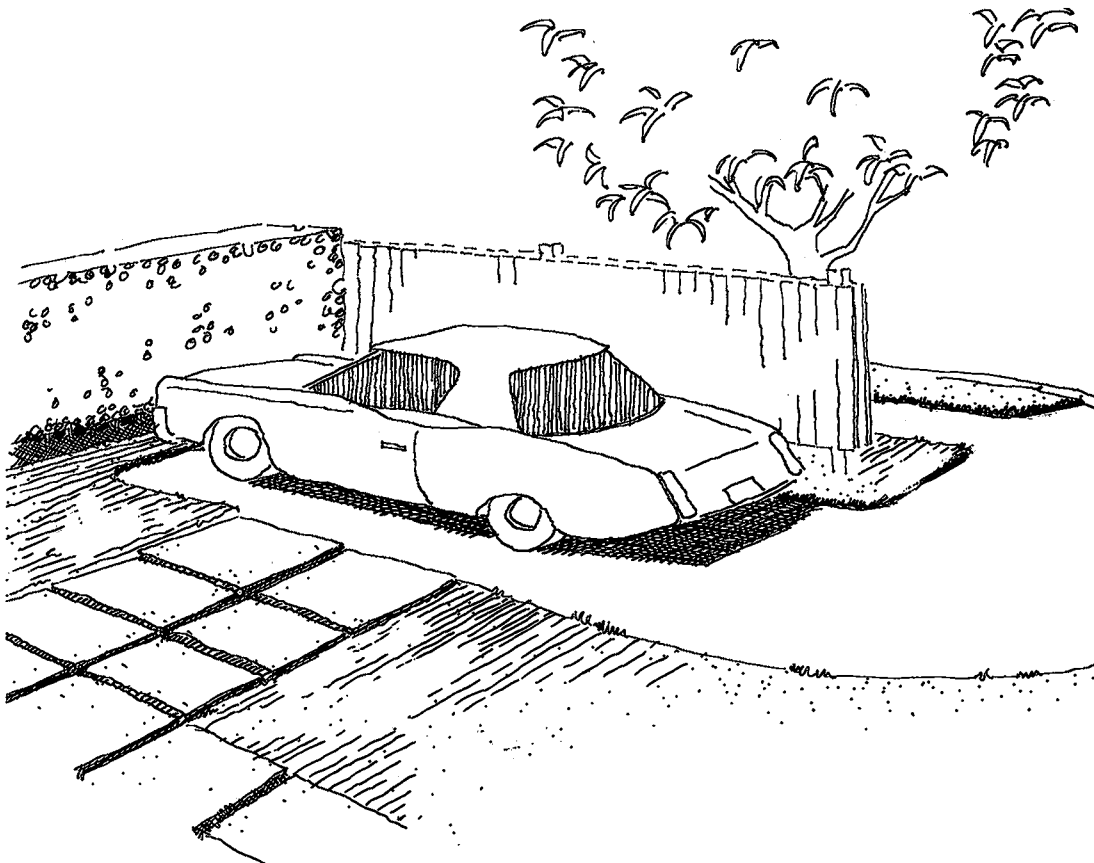
En el caso de que el estacionamiento sea un garaje techado, cerrado por los lados, deberá formar parte de la estructura principal o estar unido a esta por medio de un techo, pared o cerca.

Los garajes en parcelas unifamiliares serán incluidos en el área total de construcción.



Todas las áreas de estacionamiento de una edificación serán incluidas como parte de la construcción bruta total, con excepción de los estacionamientos ubicados en planta baja.

Las áreas de estacionamiento exteriores a las edificaciones podrán ser techadas siempre y cuando el diseño y los materiales empleados sean cónsonos con la arquitectura del proyecto; en estos casos estas áreas no serán incluidas en los porcentajes de ubicación y construcción bruta total.

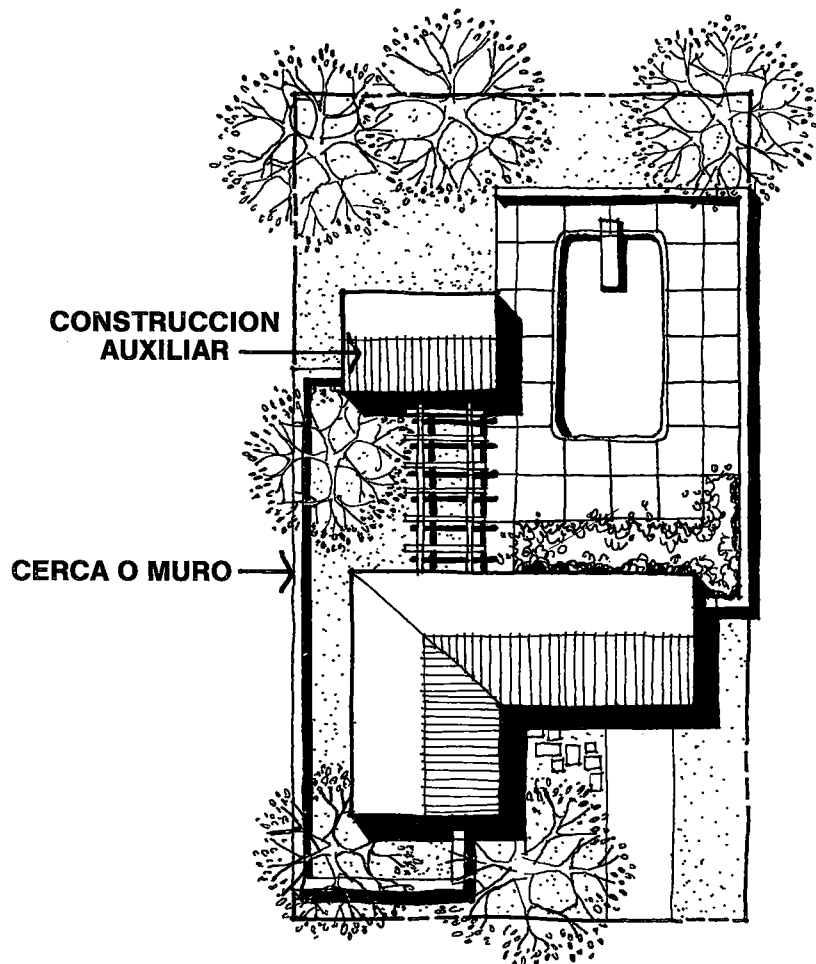


El área para estacionamiento no techado será considerada como espacio abierto exceptuando aquellas en que dicha área no esté pavimentada, en cuyo caso será considerada como área verde.

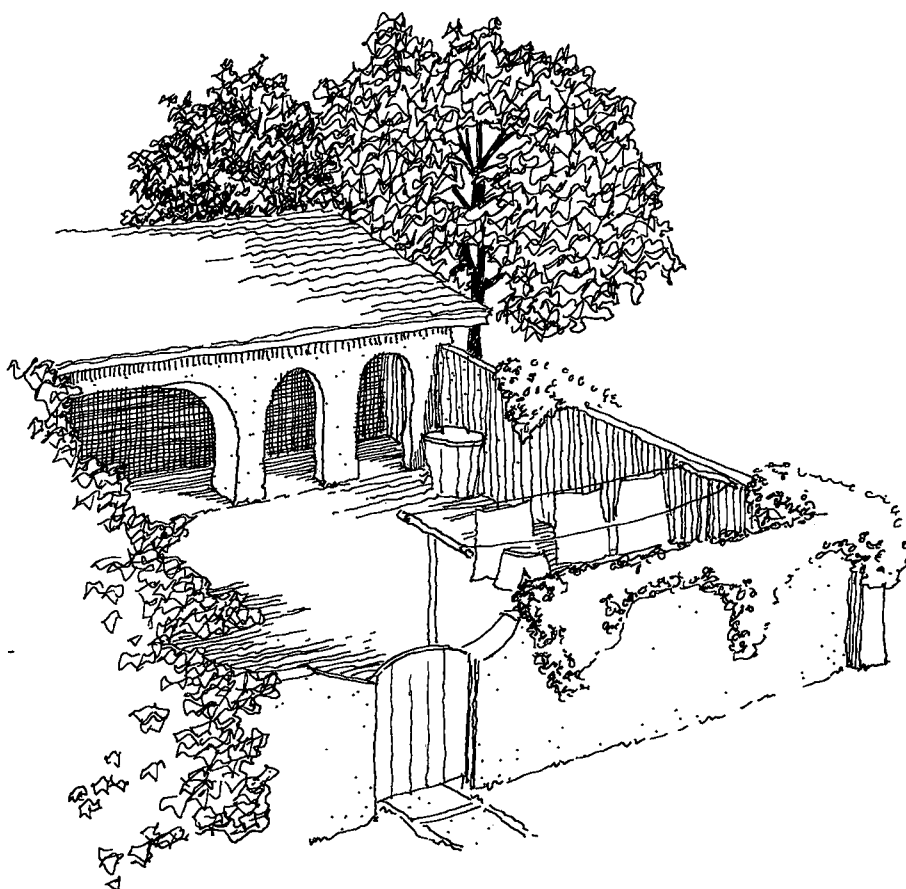
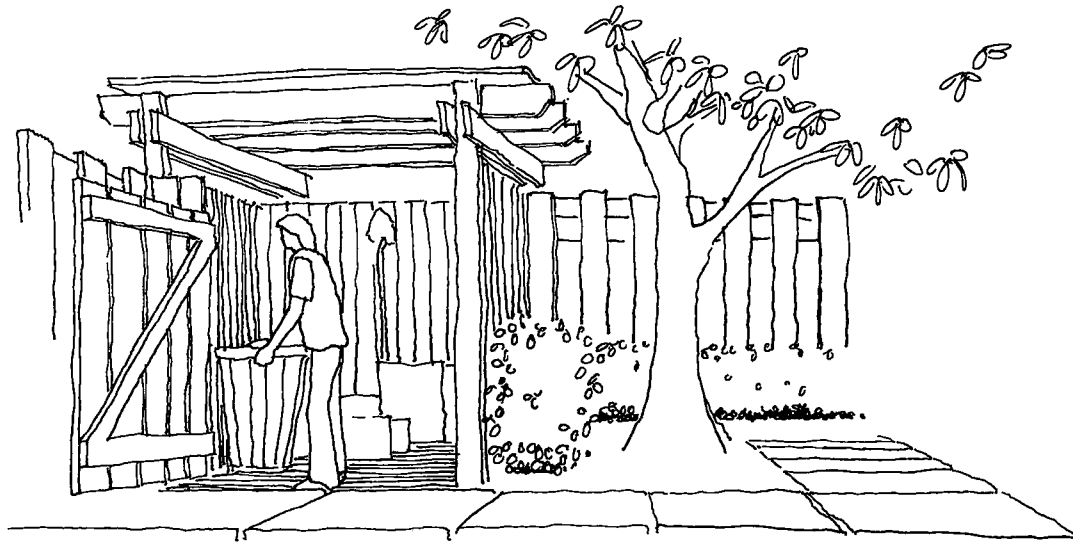
INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS

Todas las construcciones complementarias o auxiliares, deberán ser diseñadas como una parte integral del proyecto y armonizarán con la estructura principal.

Estas construcciones complementarias deberán estar unidas a la construcción principal mediante una pared o cerca.



Los trailers, camiones, lanchas, tractores y otros vehículos, con excepción de los automóviles, deberán ser guardados en garajes techados u ocultos, mientras no estén en uso.



Los pipotes de basura, incineradores, extintores y demás utensilios de mantenimiento y servicio, incluidos los tendedores de ropa por supuesto, deberán estar dentro de espacios cerrados por una pared o cerca.

Las líneas de agua, gas, aguas negras, drenajes y de otros usos deberán ser subterráneos.

OTRAS RESTRICCIONES

- A. Las áreas de mantenimiento, escaleras, ascensores, deberán ser debidamente diseñados e integrados a la edificación.
- B. En el caso de estanques elevados, estos deberán ser debidamente diseñados e integrados a la edificación.
- C. No se permitirá la circulación de vehículos o motocicletas con escapes abiertos, para evitar la contaminación del ambiente.

zonificación

sector el morro

Al nor-oeste de la Bahía de Pozuelos, unido a tierra firme por un largo y angosto istmo, está localizado el sector El Morro. Su estratégica ubicación, altitud sobre el nivel del mar y abrupta topografía lo convierten en una zona con un inmenso potencial para desarrollos residenciales, turísticos y recreacionales.

Para ello, se ha diseñado una solución urbanística que permita construcciones de alta densidad en aquellas áreas que han sido deterioradas o modificadas. En terrenos menos abruptos, de suaves pendientes y con un relieve poco alterado se ubicaron parcelas para desarrollos de baja densidad, con la finalidad de variar lo menos posible la topografía del sector.

Esta localización de las parcelas de alta y baja densidad también permite aprovechar las magníficas vistas panorámicas sin ningún tipo de obstrucción visual por parte de otras edificaciones.

VILLAS UNIFAMILIARES (VU)

Las Villas unifamiliares del sector El Morro serán desarrolladas como viviendas de baja densidad.

USOS PRINCIPALES

Vivienda unifamiliar aislada

USOS ADICIONALES

Todos aquellos que complementan el uso de vivienda anteriormente descrito, tales como:

- Garajes
- Piscinas
- Depósitos y áreas de mantenimiento
- Jardines, etc

REQUISITOS DE CONSTRUCCION

Porcentajes. El porcentaje total de construcción bruta será de 60%.

Áreas verdes. Un mínimo del 25% del área total de la terraza deberá ser destinado a áreas verdes.

Un mínimo del 40% del área total de la parcela deberá ser destinada a áreas verdes.

Retiros: Frente: Variable, desde un mínimo de tres metros (3,00 mts).

Fondo: Diez metros (10,00 metros).

Laterales: Los retiros laterales serán mínimo de tres metros con cincuenta centímetros (3,50 mts). Uno de estos retiros podrá ser eliminado de común acuerdo entre los propietarios, debiendo ser el retiro lateral opuesto, mínimo de siete metros (7,00 mts).

Alturas. Se permitirán construcciones hasta de dos plantas, incluyendo planta baja, medidas desde el nivel de la calle.

Estacionamiento. Se requiere un mínimo de dos (2) espacios por cada unidad de vivienda; uno (1) debidamente techado.

OTROS REQUISITOS

a. El área mínima de construcción bruta será de doscientos metros cuadrados (200,00 M²).

VILLAS MULTIFAMILIARES (V.M.)

Las parcelas para villas multifamiliares serán desarrolladas como viviendas multifamiliares de baja densidad. El número máximo de unidades de vivienda permitidas está especificado para cada parcela. (Ver cuadro No. 3).

Los desarrollos propuestos deberán aprovechar ventajosamente los taludes de las parcelas, alterando al mínimo la topografía, construyendo unidades de vivienda a diferentes niveles. Las partes planas de cada parcela deberán ser utilizadas para estacionamientos y accesos.

USOS PRINCIPALES

Vivienda multifamiliar de baja densidad.

USOS ADICIONALES

Todos aquellos que complementen el uso de vivienda anteriormente descrito, tales como:

- Áreas comunes
- Salas de fiestas
- Depósito y mantenimiento
- Piscinas
- Jardines, etc.

REQUISITOS DE CONSTRUCCION

Porcentajes. El porcentaje total de construcción bruta varía de acuerdo con la parcela. (Ver cuadro No. 3)

**CUADRO No. 3
VILLAS MULTIFAMILIARES (VM)**

PARCELAS	AREA (M ²)	MAXIMO NUMERO DE UNIDADES VIVIENDA	% CONSTRUCCION BRUTA TOTAL
VM-1	16.630,9	32	33
VM-2	3.451,2	6	32
VM-3	22.823,9	66	50 ?
VM-4	24.448,2	85	60 ?
VM-5	22.768,4	53	40
VM-6	2.745,2	5	29
VM-7	5.913,4	8	24
VM-8	7.496,7	6	15
VM-9	8.752,2	10	21
TOTAL: 9	115.030,1 M ²	271	

Áreas verdes. Un mínimo del 15% del área total de la terraza, deberá ser destinada a áreas verdes.

Un mínimo del 40% del área total de la parcela deberá ser destinada a áreas verdes.

Retiros: Frente: Variable, desde un mínimo de tres metros (3,00 mts).

Fondo: Diez metros (10,00 mts).

La parcela VM-3 tendrá un retiro mínimo de fondo de treinta metros (30,00 mts) de la línea de propiedad.

Laterales: Los retiros laterales serán mínimo de tres metros con cincuenta centímetros (3,50 mts). Uno de estos retiros podrá ser eliminado de común acuerdo entre los propietarios, debiendo ser el retiro lateral opuesto, mínimo de siete metros (7,00 mts).

Alturas: Se permitirán en las terrazas construcciones hasta de dos (2) plantas incluyendo la planta baja, medidas desde el nivel de la calle.

En ningún caso en los taludes podrán haber construcciones de más de tres (3) pisos en línea vertical sin un retiro o escalonamiento horizontal mínimo de tres metros (3,00 mts). (Ver Pág. No. 32).

Estacionamientos: Se requiere un mínimo de 1,25 puestos de estacionamiento por unidad de vivienda.

OTROS REQUISITOS

- En las parcelas VM-4 y VM-5, no se permitirá la construcción de unidades de vivienda en los sectores VM-4A y VM-5A, en los cuales solo se permitirán construcciones para uso recreacional común, cuya altura no exceda de cuatro metros (4,00 mts).
- En la parcela VM-3 se permitirán estas construcciones recreacionales en el retiro de treinta metros (30,00 mts).
- Ninguna pared de fachada podrá continuar en el mismo plano por una distancia mayor de quince metros (15,00 mts).

APARTAMENTOS EN CONDOMINIO (A.C.)

Las parcelas para apartamentos en condominio serán desarrolladas como conjuntos de apartamentos destinados a vivienda multifamiliar de densidad media. El número máximo de unidades de viviendas permitidas está establecido para cada parcela. (Ver Cuadro No. 4). Los desarrollos propuestos deberán aprovechar al máximo los taludes existentes y terrazas para el disfrute de la vista panorámica. La mayoría de las áreas de estacionamiento deberán ser techadas e incorporadas a las edificaciones.

USOS PRINCIPALES

Vivienda multifamiliar de densidad media.

USOS ADICIONALES

Todos aquellos que complementen el uso de vivienda anteriormente descrito, tales como:

- Áreas comunes
- Salas de fiestas
- Depósitos y áreas de servicio
- Piscina
- Jardines, etc.

REQUISITOS DE CONSTRUCCION

Porcentajes. El porcentaje total de construcción bruta varía de acuerdo con la parcela. (Ver Cuadro No. 4).

CUADRO No. 4
APARTAMENTOS EN CONDOMINIO (AC)

PARCELAS	AREA (M ²)	MAXIMO NUMERO DE UNIDADES VIVIENDA	% CONSTRUCCION BRUTA TOTAL
AC-1	4.514,2	13	41
AC-2	16.541,5	25	22
AC-3	19.617,7	29	21
AC-4	21.621,2	36	24
AC-5	20.505,3	36	25
AC-6/7	29.249,8	61	30
AC-8	13.310,2	35	36
AC-9	8.379,2	33	60
AC-10	3.454,7	15	62
TOTAL: 9	137.193,8M²	283	

Areas verdes. Un mínimo del 10% del área total de la terraza, deberá ser destinada a áreas verdes.

Un mínimo del 25% del área total de la parcela deberá ser destinada a áreas verdes.

Retiros: Frente: Variable, desde un mínimo de cinco metros (5,00 mts).

Fondo: Diez metros (10,00 mts).

Las parcelas AC-2, AC-3 y AC-4 tendrán un retiro mínimo de fondo de treinta metros (30,00 mts) de la línea de propiedad.

Laterales: Tres metros con cincuenta centímetros (3,50 mts) con otras parcelas AC. Cinco metros (5,00 mts) con parcelas VU y VM.

Alturas. La altura máxima permitida será de trece metros (13,00 mts) medidos desde el nivel de la calle.

En ningún caso, en los taludes se permitirá la construcción de más de tres (3) pisos en línea vertical sin un retiro o escalonamiento horizontal mínimo de tres metros (3,00 mts). (Ver Pág. No. 32).

Estacionamientos. Se requiere un mínimo de 1,25 puestos de estacionamiento por unidad de vivienda.

OTROS REQUISITOS

a. En las parcelas AC-2, AC-3 y AC-4, se permitirán construcciones de uso recreacional común en el retiro de treinta metros (30,00 mts), siempre y cuando su altura no exceda de cuatro metros (4,00 mts).

b. Ninguna pared de fachada podrá tener una longitud mayor de veinte metros (20,00 mts) en un solo plano.

HOTELES EN CONDOMINIO (H.C.)

Las parcelas para hoteles en condominio serán desarrolladas como unidades multifamiliares para temporadistas, con uso típico recreativo de hotel de alta densidad. El número máximo de unidades permitido está establecido para cada parcela. (Ver cuadros Nos. 5 y 6). Los desarrollos propuestos deberán adaptarse al máximo a la topografía existente.

USOS PRINCIPALES

Hoteles de alta densidad, hoteles en condominio, apartamentos en condominio.

USOS ADICIONALES

Todos aquellos que complementan el uso anteriormente descrito, tales como:

- Restaurantes
- Comercio (hasta 1% del área total de construcción).
- Piscinas
- Gimnasios
- Áreas comunes
- Servicio y mantenimiento
- Jardines y terrazas
- Salas de convenciones

REQUISITOS DE CONSTRUCCION

Porcentaje. El porcentaje total de construcción bruta varía de acuerdo con la parcela. (Ver cuadros Nos. 5 y 6).

Áreas verdes. Un mínimo del 25% del área total de la parcela deberá ser destinada a áreas verdes.

Retiros: Frente: Siete metros (7,00 mts). Se exceptúan las parcelas HC-4, HC-5 y HC-6 las cuales tendrán un retiro de diez metros (10,00 mts).

Fondo: Diez metros (10,00 mts). Las parcelas HC-4, HC-8, HC-9, HC-11, HC-13, HC-14 y HC-15 tendrán un retiro mínimo de treinta metros (30,00 mts) de la línea de propiedad.

Laterales: Cinco metros (5,00 mts).

Altura: La cota máxima de construcción permitida en cada parcela es la siguiente:

PARCELA	COTA SOBRE EL NIVEL DEL MAR (MTS)
HC-1	40
HC-2	69
HC-3	90
HC-4	138
HC-5	153
HC-6	144
HC-7	75
HC-8	18
HC-9	18 (al este de la vía)
HC-9	30 (al oeste de la vía)
HC-10	42
HC-11	60
HC-13	36
HC-14	84
HC-15	59

-117

Estacionamientos. Se requiere un puesto de estacionamiento por cada 3,5 unidades de vivienda en el caso de hoteles en condominio (HC).

En caso de que dichas parcelas sean desarrolladas como apartamentos en condominio (AC), se requerirá 1,25 puestos de estacionamiento por cada unidad de vivienda.

OTROS REQUISITOS

- En la parcela HC-10, sector HC-10A, no se permitirán construcciones, salvo aquellas de uso recreacional común y que no excedan de una altura de cuatro metros (4,00 mts).
- En las parcelas HC-4, HC-8, HC-9, HC-11, HC-13, HC-14 y HC-15 se permitirán construcciones de uso recreacional común en el retiro de treinta metros (30,00 mts), siempre y cuando su altura no exceda de cuatro metros (4,00 mts).
- Ninguna pared de fachada podrá continuar en el mismo plano por una distancia mayor de veinte metros (20,00 mts).

CUADRO No. 5

NUMERO DE UNIDADES MAXIMAS PERMITIDAS Y PORCENTAJE DE CONSTRUCCION BRUTA
TOTAL DE LAS PARCELAS PARA USO COMO HOTELES EN CONDOMINIO

PARCELA	AREA M ²	MAXIMO NUMERO DE UNIDADES VIVIENDA	% CONSTRUCCION BRUTA TOTAL
HC-1	12.362,3	90	50
HC-2	26.767,2	180	46
HC-3	38.190,5	386	69
HC-4	71.429,5	261	25 ?
HC-5	38.752,3	710	125
HC-6	35.347,8	414	80 100
HC-7	13.034,1	114	60
HC-8	23.627,6	172	60
HC-9	20.779,7	183	60
HC-10	19.065,1	167	60
HC-11	88.932,8	782	60
HC-13	29.852,0	262	60
HC-14	38.001,0	189	34
HC-15	56.574,7	306	37
TOTAL: 14	512.716,6M ²	4.216	

CUADRO No. 6

NUMERO DE UNIDADES MAXIMAS PERMITIDAS Y PORCENTAJE DE CONSTRUCCION BRUTA
TOTAL DE LAS PARCELAS PARA USO COMO APARTAMENTOS EN CONDOMINIO

PARCELAS	AREA M ²	MAXIMO NUMERO DE UNIDADES VIVIENDA	% CONSTRUCCION BRUTA TOTAL
HC-1	12.362,3	43	50
HC-2	26.767,2	85	46
HC-3	38.190,5	183	69
HC-4	71.429,5	124	25 ?
HC-5	38.752,3	336	125
HC-6	35.347,8	196	80 100
HC-7	13.034,1	54	60
HC-8	23.627,6	82	60
HC-9	20.779,7	86	60
HC-10	19.065,1	79	60
HC-11	88.932,8	370	60
HC-13	29.852,0	124	60
HC-14	38.001,0	90	34
HC-15	56.574,7	145	37
TOTAL: 14	512.716,6M ²	1.997	

CENTRO COMERCIAL-RESIDENCIAL EL MORRO (COM)

Esta parcela se encuentra ubicada en el sector El Morro, tiene por característica ser plana y estar situada entre el estacionamiento general y el club náutico.

USOS PRINCIPALES

Comercio y Vivienda multifamiliar de densidad media.

USOS ADICIONALES

Hotel

REQUISITOS DE CONSTRUCCION

Porcentaje. El porcentaje total de construcción bruta será de 120%. El porcentaje máximo de ubicación es de:

Planta baja	40%
Primer piso	35%
Segundo piso	20%
Tercer piso	5%

Áreas verdes. Un mínimo del 30% del área de la parcela deberá ser destinada a áreas verdes.

Retiros: Norte: Tres metros (3,00 mts).
Sur: Tres metros (3,00 mts).
Este: Tres metros (3,00 mts).
Oeste: Tres metros (3,00 mts).

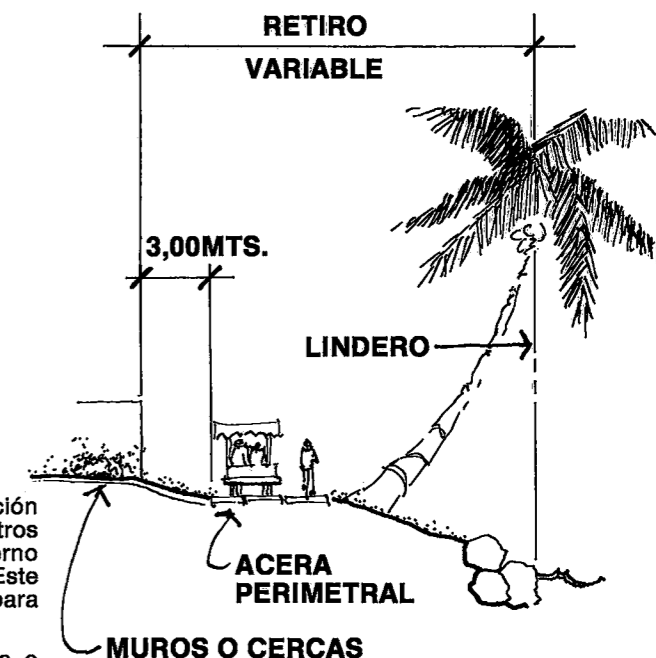
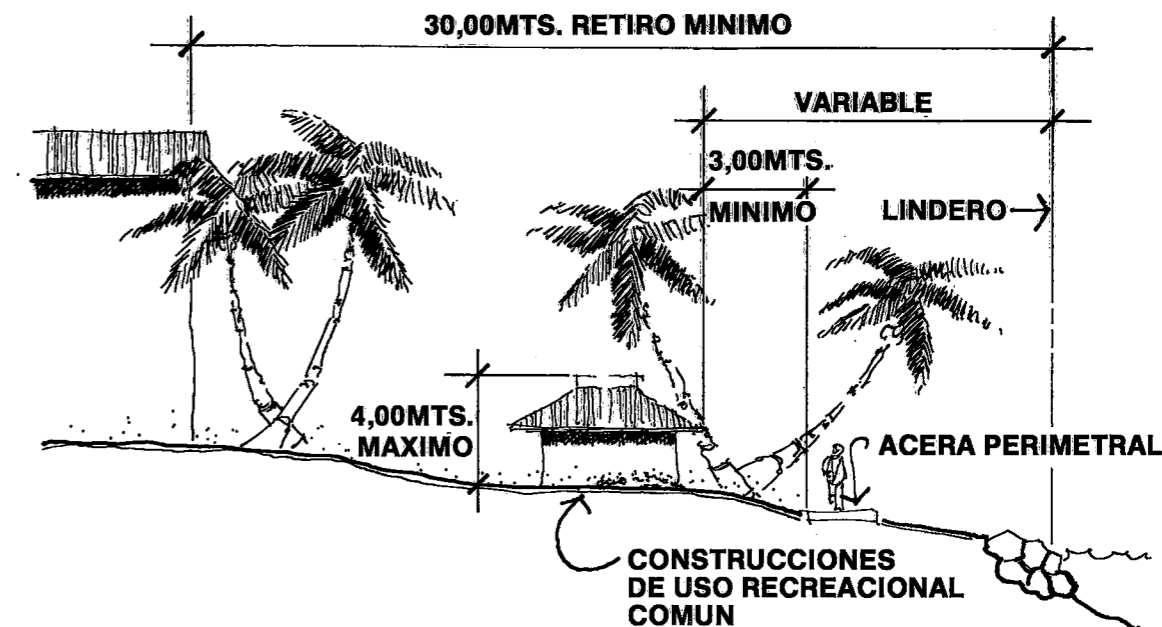
Altura: La altura máxima de las edificaciones será de trece metros (13,00 mts) o cuatro plantas.

Estacionamiento. Por estar ubicado al lado del estacionamiento general del sector El Morro, los requisitos de estacionamiento serán fijados de acuerdo al proyecto.

No se permitirá el acceso de vehículos por los linderos sur y oeste.

OTRAS DISPOSICIONES PARA EL SECTOR EL MORRO

a. No se permitirá construir en el retiro de treinta metros (30,00 mts) desde la línea de propiedad en las parcelas que den a la costa, exceptuándose construcciones de uso recreacional común, con una altura máxima de cuatro metros (4,00 mts).



b. En ningún caso podrá haber construcción alguna a una distancia menor de tres metros (3,00 mts), medidos desde el borde interno de la acera perimetral a la orilla del mar. Este retiro servirá como servidumbre interna para el paso de los servicios.

c. Se permitirá la construcción de muros o cercas a partir de tres metros (3,00 mts) medidos desde el borde interno de la acera perimetral.

d. En aquellas parcelas que den al mar, se exigirá el libre paso al público por la acera perimetral.

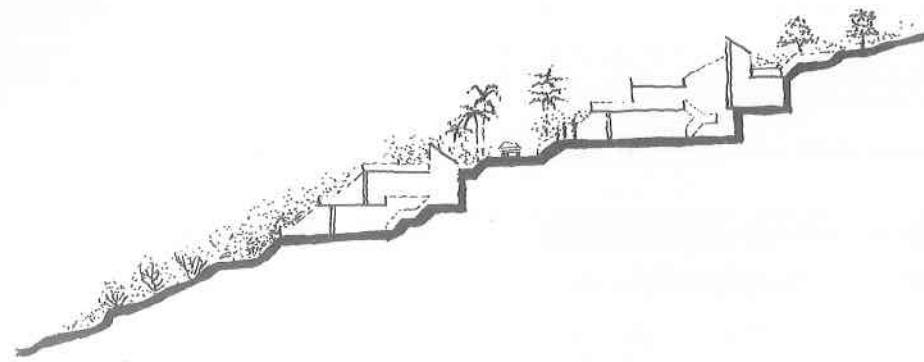
e. Las edificaciones de más de seis (6) unidades de vivienda requerirán la construcción de vivienda para conserje.

f. Ninguna porción de la construcción podrá obstaculizar la vista panorámica de las parcelas vecinas o terrazas superiores.

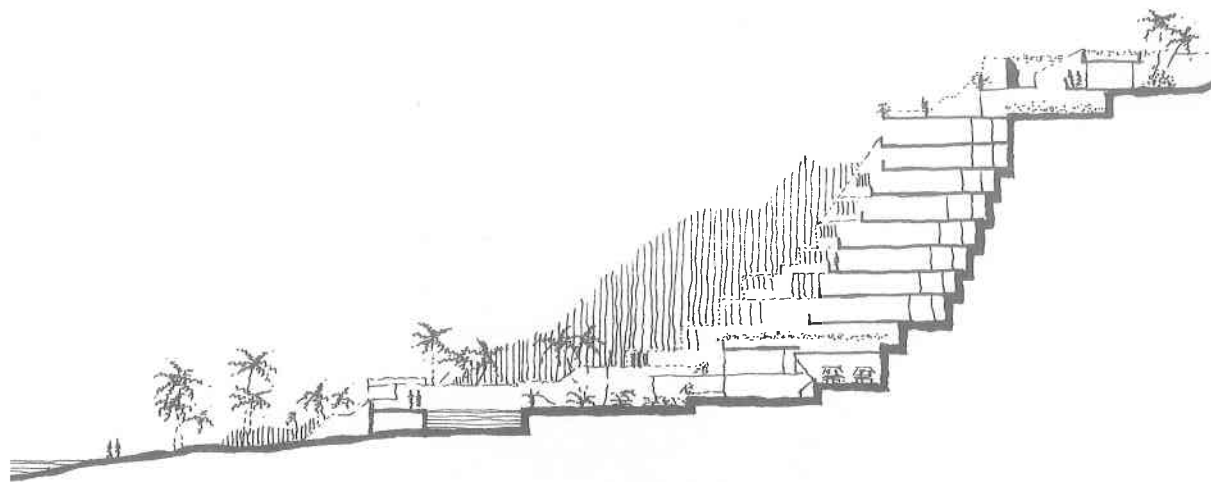
CUADRO RESUMEN DE AREAS

	NO. PARCELAS CANTIDAD	AREA .000 M²	%
Villas unifamiliares (VU)	24	42,6	3,4
Villas multifamiliares (VM)	9	115,0	9,1
Apartamentos en condominio (AC)	9	137,2	10,8
Hoteles en condominio (HC)	14	512,6	40,6
Centro comercial y residencial (COM)	1	20,2	1,6
Marina club náutico	1	54,1	4,3
Club de playa	1	56,6	4,5
Areas verdes, parque de La Magdalena, vialidad		324,9	25,7
AREA TOTAL DEL SECTOR		1.263,2	100,0

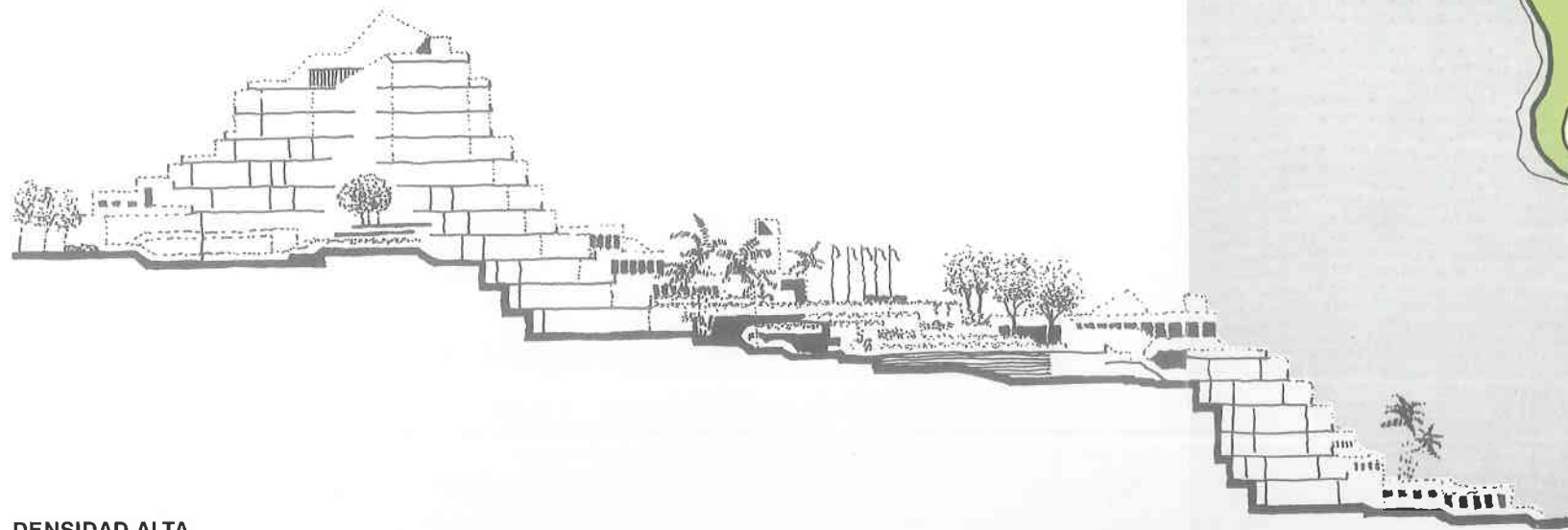
SECTOR EL MORRO



DENSIDAD BAJA



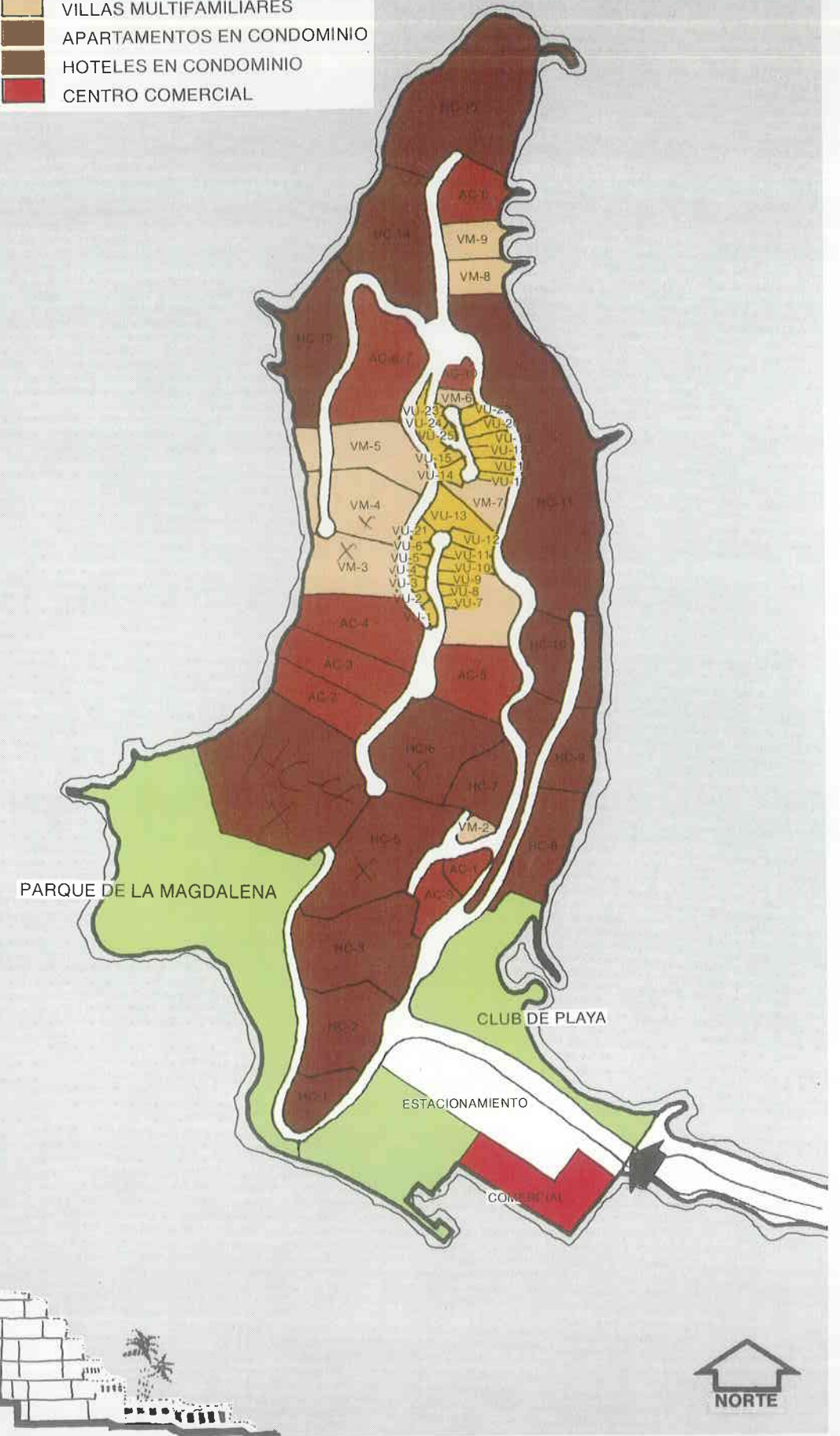
DENSIDAD MEDIA



DENSIDAD ALTA

LEYENDA

	VILLAS UNIFAMILIARES
	VILLAS MULTIFAMILIARES
	APARTAMENTOS EN CONDOMINIO
	HOTELES EN CONDOMINIO
	CENTRO COMERCIAL



sector la aquavilla

El sector La Aquavilla, antigua salina de El Paraíso, está ubicado entre el Paseo Colón, arteria principal de Puerto La Cruz y el Mar Caribe. Su óptima ubicación dentro de la trama urbana de Barcelona-Puerto La Cruz permite una gran variedad de actividades, por lo que se previeron usos de la tierra acordes con su potencial residencial, turístico y recreacional.

El saneamiento de la salina mediante relleno hidráulico permitió obtener, por un lado extensas parcelas; y por otro, una red de más de 18 kilómetros de canales que funcionarán como un sistema alternativo de circulación.

En La Aquavilla, por su extensión y ubicación se ha localizado la mayor parte de la infraestructura de recreación tales como: dos (2) marinas, dos (2) campos de golf de 18 hoyos cada uno, y el Centro cultural Lago-Mar.

Siguiendo los lineamientos generales del Complejo, el sector fue diseñado con muy baja densidad de construcción con la excepción de las parcelas ubicadas en los cerros Norte y Sur. La ubicación de estas parcelas no interrumpe las visuales del resto del conjunto y aprovecha la vista panorámica desde estas alturas.

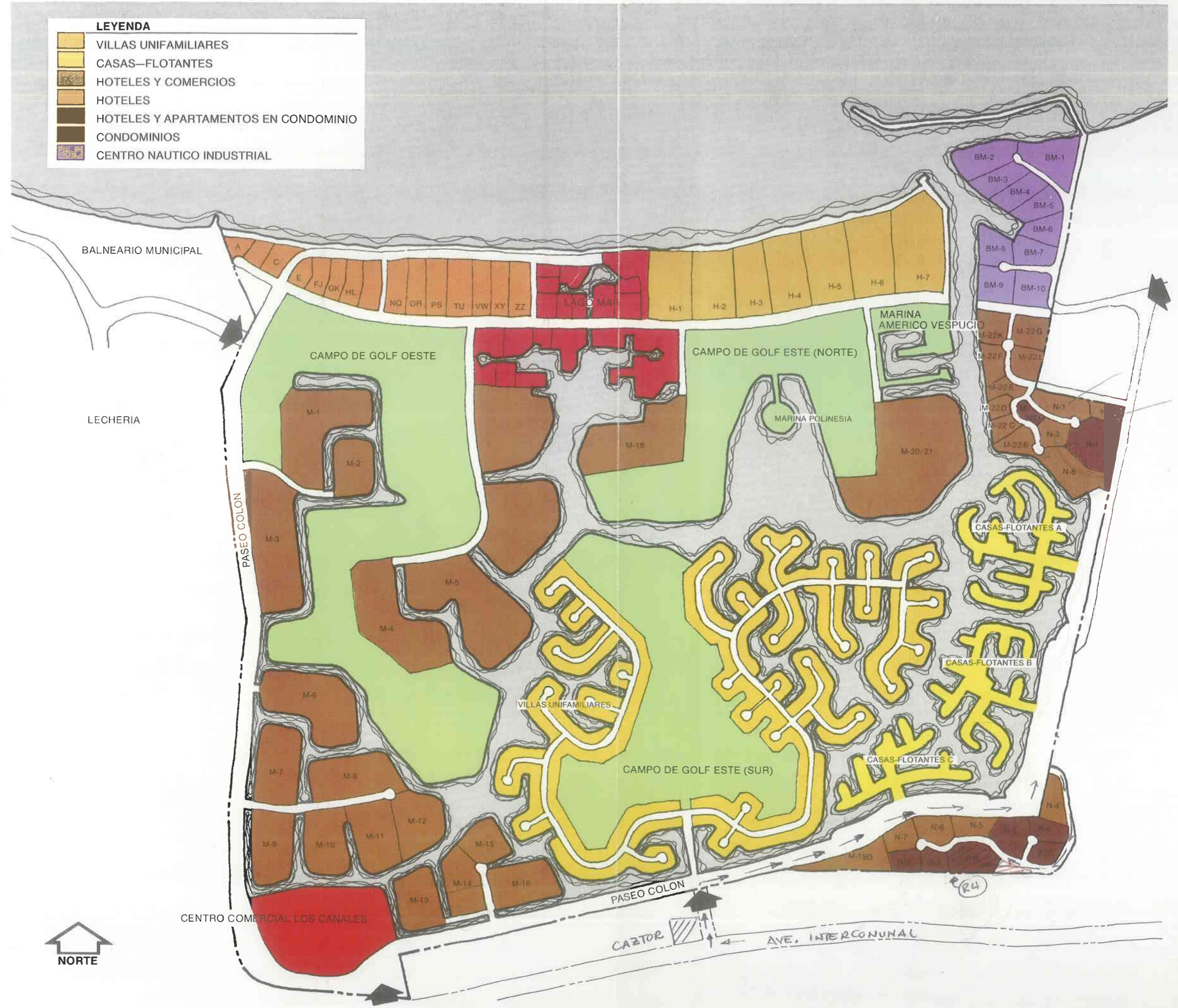
CUADRO RESUMEN DE AREAS

	NO. PARCELAS CANTIDAD	AREA .000 M²	%
Villas unifamiliares (UE y UO)	559	727,0	9,5
Casas flotantes (Parcelas A,B y C)	1.055	246,8	3,2
Casas flotantes (Núcleos A,B y C)	3	13,1	0,2
Hoteles y comercios (A-ZZ)	16	187,1	2,4
Hoteles (H)	7	348,2	4,6
Hoteles y apartamentos en condominio (M)	29	1271	16,7
Hoteles y apartamentos en condominio (N)	8	125,9	1,7
Condominio (R)	7	96	1,3
Centro náutico—industrial (BM)	10	161,8	2,1
Centro comercial Los Canales (CCC)	1	119,6	1,6
Centro cultural Lago-Mar (CC)	22	170,5	2,2
Marinas Américo Vesputcio y Polinesia	2	90,9	1,2
Campos de golf	2	1.483,7	19,4
Areas verdes, vialidad y canales, etc.	—	2.583,2	33,9
AREA TOTAL DEL SECTOR		7.624,8	100,0

SECTOR LA AQUAVILLA

LEYENDA

- VILLAS UNIFAMILIARES
- CASAS-FLOTANTES
- HOTELES Y COMERCIOS
- HOTELES
- HOTELES Y APARTAMENTOS EN CONDOMINIO
- CONDOMINIOS
- CENTRO NAUTICO INDUSTRIAL



VILLAS UNIFAMILIARES (UE -UO)

Las villas del sector La Aquavilla serán desarrolladas como residencias unifamiliares de baja densidad. Su ubicación hacia los canales o los campos de golf, permitirán lograr variados desarrollos.

USOS PRINCIPALES

Vivienda unifamiliar aislada

USOS ADICIONALES

Todos aquellos que complementan el uso de vivienda anteriormente descrito, tales como:

- Garajes
- Piscinas
- Depósitos y áreas de mantenimiento
- Jardines

REQUISITOS DE CONSTRUCCION

Porcentajes. El porcentaje total de construcción bruta será del 60%. El porcentaje máximo de ubicación permitido es del 40% (del área de tierra que tenga la parcela).

Áreas verdes. Un mínimo del 40% del área de la parcela deberá ser destinada a áreas verdes.

Retiros: Frente: Variable, desde un mínimo de tres metros (3,00 mts).

Fondo: Variable, desde un mínimo de tres metros (3,00 mts) medidos desde el borde de la parcela. La suma de los retiros de frente y fondo será de un mínimo de catorce metros (14,00 mts).

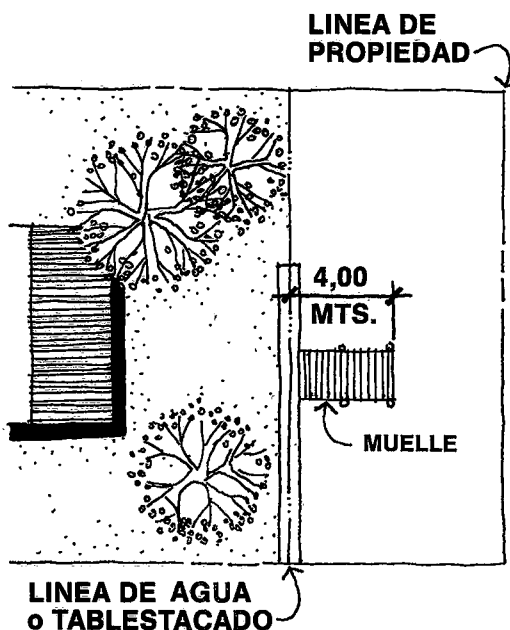
Laterales: Los retiros laterales serán mínimo de tres metros con cincuenta centímetros (3,50 mts). Uno de los retiros podrá ser eliminado de común acuerdo entre los propietarios, debiendo ser el retiro lateral opuesto mínimo de siete metros (7,00 mts).

Alturas. Se permitirán construcciones hasta de dos (2) plantas medidas desde el nivel de la calle.

Estacionamiento. Se requieren dos (2) espacios para estacionar dos (2) vehículos por cada unidad de vivienda como mínimo; uno (1) debidamente techado.

OTROS REQUISITOS

- a. El área mínima de construcción bruta será de doscientos metros cuadrados (200,00 M²).
- b. En las parcelas con fondo a los canales, en el área de agua perteneciente a la misma, sólo se permitirá la construcción de un muelle, perpendicular al lindero, siempre y cuando su longitud no exceda de cuatro metros (4,00 mts).
- c. En las parcelas con fondo a los campos de golf, las cercas o muros de cerramiento deberán tener un retiro mínimo de tres metros (3,00 mts), medidos desde el lindero con el campo de golf. (Ver Pág. No. 52).



CASAS-FLOTANTES (PARCELAS)

Las parcelas destinadas a casas-flotantes, están ubicadas al este y sur-este del sector La Aquavilla y agrupadas en tres secciones distinguidas como A, B y C. Cada sección tendrá acceso a tierra firme y un núcleo recreacional; asimismo cada parcela tiene una porción de agua destinada a atracadero y un área de estacionamiento para un (1) vehículo.

USOS PRINCIPALES

Atracadero y muelle para embarcaciones o casas-flotantes en la porción de agua perteneciente a cada parcela.

USOS ADICIONALES

Jardines
Piscinas

REQUISITOS DE CONSTRUCCION

En el área de agua se podrá construir un muelle, teniendo en cuenta que este no supere en ningún momento las dimensiones de cada parcela.

Solo habrá un muelle para cada dos parcelas, el cual deberá ser construido de común acuerdo entre los propietarios y relacionándolo con el acceso previsto.

Retiros: Las dimensiones de las casas-flotantes deben ser tales que permitan un retiro mínimo de setenta y cinco centímetros (75 cms) de los linderos laterales de la porción de agua perteneciente a cada parcela.

OTROS REQUISITOS

- a. El propietario deberá conectar el sistema de descarga de su embarcación al sistema previsto en la parcela.
- b. Solo se permitirá estacionar casas móviles, trailers, etc., de manera temporal.
- c. Todos los servicios, agua, cloacas, teléfonos, deberán ser construidos de acuerdo a las normas vigentes.

CASAS-FLOTANTES (Núcleos de servicios A, B y C)

Cada sección de casas-flotantes (A, B y C) está provista de un núcleo recreacional, el cual suplirá a las casas-flotantes de los servicios comunitarios requeridos.

USOS PRINCIPALES

Edificaciones para servicios comunes, tales como:

- Cafetería
- Tiendas
- Oficina administrativa
- Correo
- Servicio de basura
- Piscina
- Sanitarios
- Vestuarios
- Estacionamiento
- Lavandería
- Kinder, guardería infantil

REQUISITOS DE CONSTRUCCION

Porcentaje. El porcentaje total de construcción bruta permitido es del 50%.

El porcentaje de ubicación máximo permitido es del 30%.

Áreas verdes. Un mínimo del 35% del área de la parcela deberá ser destinado a áreas verdes.

Retiros: Frente: a los canales no se requiere retiro mínimo.

Frente: a las vías de acceso: cinco metros (5,00 mts).

Alturas: Se permitirán construcciones hasta de nueve metros (9,00 mts) medidos desde el nivel de la calle.

Estacionamiento. Solo se permitirá destinar un máximo del 30% del área de la parcela para estacionamiento.

Se requiere un espacio para estacionamiento, por cada cincuenta metros cuadrados (50,00 M²) de comercio.

Se requiere en estos núcleos de servicio, estacionamientos para carga y descarga.

OTROS REQUISITOS

a. No se permitirá ningún tipo de construcción en la porción de agua perteneciente a cada parcela.

HOTELES Y COMERCIOS (Parcelas A hasta ZZ)

Las parcelas para hoteles y comercios están situadas entre la Avenida La Playa y la Avenida Américo Vespucio, el Balneario Municipal de Lechería y el Centro cultural Lago Mar. Esta zona será desarrollada como hoteles y condominios de densidad media, con comercio sobre la Avenida La Playa y sus calles de acceso.

USOS PRINCIPALES

Hoteles
Condominios
Comercio

USOS ADICIONALES

Bar-restaurant
Cafetería-pastelería
Servicios especiales: barbería, peluquería, lavandería, gimnasio.
Tiendas varias: floristerías, expendios de revistas, farmacia, abastos, etc.
Parques y jardines
Piscinas
Áreas de servicios y mantenimiento.

REQUISITOS DE CONSTRUCCION

Porcentaje. El porcentaje máximo de construcción bruta permitido es de 90%.

El porcentaje máximo de ubicación permitido es de:

Planta baja	40%
Otros pisos:	25%

Áreas verdes: Un mínimo del 20% del área de la parcela deberá ser destinado a áreas verdes.

Retiros: Frente: Norte o frente a la Avenida La Playa, variable desde un mínimo de tres metros (3,00 mts).

Sur o frente a la Avenida Américo Vespucio: variable desde un mínimo de seis metros (6,00 mts).

Este-oeste o frente a calles laterales: seis metros (6,00 mts).

El retiro mínimo de frente por el norte de las parcelas A, B y C, será de cincuenta metros (50,00 mts) a partir de la línea de marea alta.

Laterales: Seis metros (6,00 mts), uno de los retiros podrá eliminarse de común acuerdo entre los propietarios, debiendo proveerse de un acceso peatonal común entre ambas avenidas en ese lindero.

Alturas: La altura máxima de las edificaciones de la parcela, será de trece metros (13,00 mts), medidos a partir del nivel de la calle.

Estacionamiento. Para hoteles se requiere un mínimo de un (1) estacionamiento por cada tres (3) habitaciones rentables.

Para condominios se requiere un mínimo de 1,25 puestos de estacionamiento por cada unidad de vivienda.

Para comercio, se requiere un (1) puesto de estacionamiento por cada cincuenta metros cuadrados (50,00 M²) de comercio.

El acceso al estacionamiento solo será permitido por la Avenida Américo Vespucio y las calles este-oeste. Solo se permitirá un acceso y salida por parcela. Es recomendable el uso de accesos conjuntos para una o más parcelas.

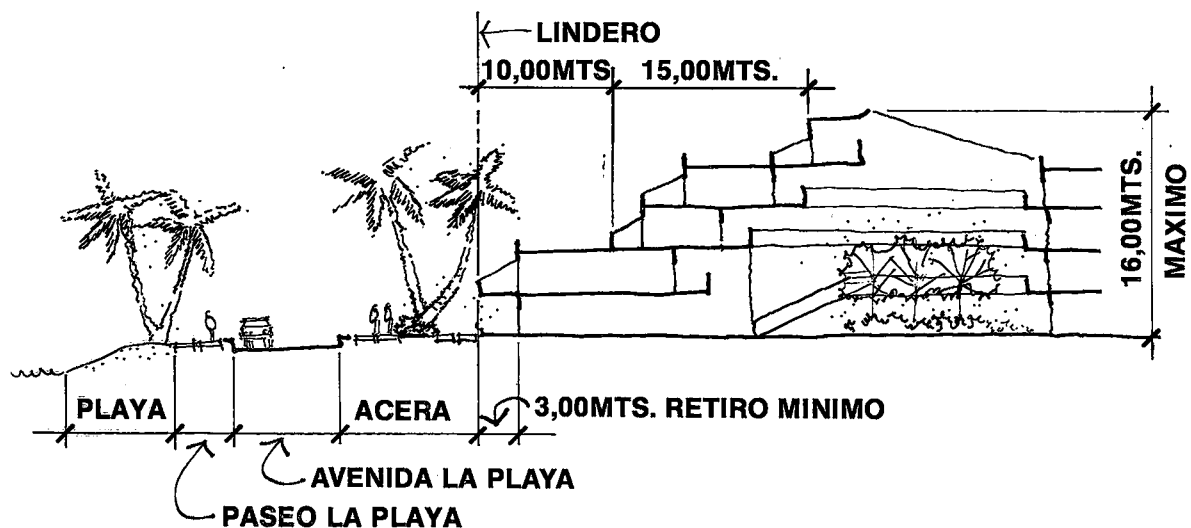
No se permite el estacionamiento a lo largo de la Avenida Américo Vespucio y Avenida La Playa.

Solo se permitirá destinar un máximo del 40% del área de la parcela para estacionamiento a nivel.

OTROS REQUISITOS

- Se permitirá comercio en planta baja hasta un máximo del 5% del total de construcción.
- Ninguna pared de fachada tendrá más de treinta metros (30,00 mts) continuos en un plano; y entre cada plano, se exigirá una diferencia mínima de tres metros (3,00 mts).
- Se permitirá un volado de tres metros (3,00 mts) de construcción de una sola planta sobre el retiro de frente.
- Las áreas libres en planta baja destinadas a accesos públicos y usos recreacionales comunes, no se incluyen dentro del porcentaje total de construcción bruta hasta un máximo del 10% del área de la planta baja.
- Los linderos este-oeste de cada parcela deberán ser tratados dándole importancia al flujo peatonal entre las avenidas.
- Se permitirá una altura máxima de dieciseis metros (16,00 mts) hacia el centro de la parcela, siempre y cuando se mantenga una altura máxima de dos (2) plantas a lo largo de la Avenida La Playa y Avenida Américo Vespucio.

Los primeros diez metros (10,00 mts) deberán ser ocupados por las edificaciones de dos (2) plantas, debiendo existir un retiro adicional de quince metros (15,00 mts) hasta la construcción cuya altura máxima sea de dieciseis metros (16,00 mts).



HOTELES (H)

Las parcelas para hoteles están situadas entre el Centro cultural Lago-Mar, el canal principal del Complejo Turístico El Morro y la Avenida Américo Vespucio. Esta zona será desarrollada en base a hoteles de densidad media.

USOS PRINCIPALES

Hoteles
Hoteles en condominio

USOS ADICIONALES

Sala de convenciones
Bar-restaurant
Cafetería
Servicios especiales:
Barbería
Peluquería
Lavandería
Gimnasio
Canchas de tenis
Piscina
Parques y jardines
Áreas de servicio y mantenimiento.
Tiendas

REQUISITOS DE CONSTRUCCION

Porcentajes. El porcentaje máximo de construcción bruta permitido es del 80%.

El porcentaje máximo de ubicación permitido es de:

Planta baja:	40%
Otros pisos:	25%

Áreas verdes. Un mínimo del 35% del área de la parcela deberá ser destinado a áreas verdes.

Retiros: Frente: Norte o frente al mar, se mantendrá un retiro mínimo de cincuenta metros (50,00 mts) de la línea de marea alta.

Sur o frente a la Avenida Américo Vespucio, diez metros (10,00 mts).

Laterales. Diez metros (10,00 mts).

Altura. La altura máxima de las edificaciones será de trece metros (13,00 mts) medidos a partir del nivel de la calle.

Estacionamiento. Se requiere un mínimo de un (1) puesto de estacionamiento por cada tres (3) habitaciones rentables.

Solo se permitirá destinar un máximo del 20% del área de la parcela para estacionamiento a nivel.

El acceso al estacionamiento sólo será permitido por la Avenida Américo Vespucio.

OTROS REQUISITOS

a. Ninguna pared de fachada tendrá más de treinta metros (30,00 mts) continuos y entre cada plano se exigirá una diferencia de tres metros (3,00 mts).

b. Se permitirá comercio en planta baja hasta un máximo del 2% del total de construcción.

c. Se permitirá una altura máxima de dieciseis metros (16,00 mts) hacia el centro de la parcela siempre y cuando se mantenga una altura máxima de dos (2) plantas a lo largo de la Avenida Américo Vespucio.

Los primeros diez metros (10,00 mts) deberán ser ocupados por edificaciones de dos (2) plantas, debiendo existir un retiro adicional de quince metros (15,00 mts) hacia la construcción cuya altura máxima sea de dieciseis metros (16,00 mts).

HOTELES Y APARTAMENTOS EN CONDOMINIO (M)

Las parcelas para hoteles y apartamentos en condominio están ubicadas en el sector La Aquavilla, tienen uno o más de sus linderos limitados por canales o por los campos de golf, exepctuando la parcela M-19D.

USOS PRINCIPALES

Hoteles
Apartamentos en condominio
Villas multifamiliares
Villas unifamiliares

USOS ADICIONALES

Todos aquellos que complementen el uso principal desarrollado, así como kinder, guardería infantil, parques infantiles.

REQUISITOS DE CONSTRUCCION

Porcentaje. El porcentaje máximo de construcción bruta será del 80%.

El porcentaje máximo de ubicación será del 40%.

Áreas verdes. Un mínimo del 20% del área de la parcela deberá ser destinada a áreas verdes.

Retiros: Frente:

- A canales seis metros (6,00 mts)
Se permitirá hasta un 20% del perímetro de los canales sin retiro.
- A vías de acceso
Diez metros (10,00 mts).
- A campos de golf
Tres metros (3,00 mts).

Laterales: Cinco metros (5,00 mts).

Altura. La altura máxima de las edificaciones en la parcela será de nueve metros (9,00 mts), medidos desde el nivel de la calle.

Estacionamiento.

- Para hoteles
Se requiere un mínimo de un (1) puesto de estacionamiento por cada 3,5 unidades de hotel (habitaciones rentables).
- Para viviendas y condominios
Se requiere 1,25 puestos por cada unidad sin instalaciones hoteleras.

Sólo se permitirá destinar un máximo del 30% del área de la parcela para estacionamiento a nivel.

OTROS REQUISITOS

- a. Ninguna pared de fachada tendrá una longitud mayor de treinta metros (30,00 mts) en un mismo plano y entre cada plano se exige una diferencia mínima de tres metros (3,00 mts).
- b. Las parcelas M-2, M-4, M-6, M-12, M-13, M-15, M-18, M-20/21, tendrán un retiro mínimo de frente a la vía de acceso de tres metros (3,00 mts).
- c. Se permitirá la apertura de canales internos comunicados con los existentes en el perímetro de la parcela y su sección mínima será de ocho metros (8,00 mts) para que los canales internos sean navegables. Igualmente requerirán una profundidad mínima de un metro y cincuenta centímetros (1,50 mts) (5').
- d. Sólo se permitirá el atraque de embarcaciones en forma paralela al lindero(s) con el canal, siempre y cuando la manga de las mismas no sea mayor de cuatro metros (4,00 mts) medidos en forma perpendicular al lindero.
- e. Se permitirá la construcción de muelles perpendiculares al lindero, siempre y cuando su longitud no exceda de cuatro metros (4,00 mts).
- f. Se permitirá comercio en planta baja hasta un máximo del 2% del total de construcción.
- g. Se permitirá la construcción de un (1) piso adicional en las áreas adyacentes a los campos de golf o en aquellas que no afecten a las parcelas vecinas.

HOTELES Y APARTAMENTOS EN CONDOMINIO (N)

Estas parcelas para hoteles y apartamentos en condominio tienen como característica primordial su ubicación en diferentes terrazas de los denominados Cerro Norte y Cerro Sur, al este y sureste del Complejo, en el sector La Aquavilla. Por estar ubicadas en alto las parcelas de esta sección, disfrutan de hermosas vistas sobre el mar y el resto del Complejo.

USOS PRINCIPALES

Hoteles
Condominios
Villas multifamiliares

USOS ADICIONALES

Todos aquellos que complementan el uso principal desarrollado, así como kinder, guardería infantil, parque infantil.

REQUISITOS DE CONSTRUCCION

Porcentaje. El porcentaje máximo de construcción bruta será del 120%.

El porcentaje máximo de ubicación será de:

Planta baja: 40%
Otros pisos: 25%

Áreas verdes. Un mínimo del 20% del área de la parcela deberá ser destinada a áreas verdes.

Retiros: Frente: Diez metros (10,00 mts).

Fondo: Diez metros (10,00 mts).

Laterales: Diez metros (10,00 mts)

Altura. La cota máxima de construcción permitida de cada parcela es la siguiente:

PARCELA	Cota sobre el nivel del mar (metros)
N-1	15
N-2	15
N-3	25
N-4	16
N-5	36
N-6	36
N-7	36
N-8	25

Estacionamiento.

• Para hoteles

Se requiere un mínimo de un (1) puesto de estacionamiento por cada 3,5 unidades de hotel (habitaciones rentables).

• Para viviendas y condominios

Se requiere 1,25 puestos por cada unidad sin instalaciones hoteleras.

Sólo se permitirá destinar un máximo del 40% del área de la parcela para estacionamiento a nivel.

OTROS REQUISITOS

a. Ninguna pared de fachada tendrá una longitud mayor de treinta metros (30,00 mts) en un mismo plano y entre cada plano se exigirá una diferencia mínima de tres metros (3,00 mts).

b. Se permitirá comercio en planta baja hasta un máximo del 1% del total de construcción.

CONDOMINIOS (R)

Estas parcelas para condominios tienen como característica principal su ubicación en diferentes terrazas en los denominados Cerro Norte y Cerro Sur, en el sector La Aquavilla, al Este y Sur-este del Complejo. Por ser las parcelas más altas del sector, disfrutan de hermosas vistas sobre el mar, el resto del Complejo y la ciudad de Puerto La Cruz.

USOS PRINCIPALES

Condominios
Villas multifamiliares

USOS ADICIONALES

Todos aquellos que complementen el uso principal desarrollado así como kinder, guardería infantil, etc.

REQUISITOS DE CONSTRUCCION

Porcentaje. El porcentaje máximo de construcción bruta será del 200%.

El porcentaje máximo de ubicación será de:

Planta baja: 30%
Otros pisos: 25%

Áreas verdes. Un mínimo del 30% del área de la parcela deberá ser destinada a áreas verdes.

Retiros: Frente: Diez metros (10,00 mts).

Fondo: Diez metros (10,00 mts).

Laterales: Diez metros (10,00 mts).

Alturas. La cota máxima de construcción permitida en cada parcela es la siguiente:

PARCELA	Cota sobre el nivel del mar (metros)
R-1	55
R-2	60
R-3	65
R-4	65
R-5	50
R-6	50
R-7	50
R-8	20

Estacionamiento. Para viviendas y condominios se requiere 1,25 puestos por cada unidad.

Solo se permitirá destinar un máximo del 40% del área de la parcela para estacionamiento a nivel.

OTROS REQUISITOS

a. Ninguna pared de fachada tendrá una longitud mayor de treinta metros (30,00 mts) en un mismo plano, y entre cada plano se exigirá una diferencia mínima de tres metros (3,00 mts).

CENTRO COMERCIAL LOS CANALES (CCC)

La parcela destinada para Centro comercial en el sector La Aquavilla, se encuentra localizada en el extremo sur-oeste del Complejo, con frente sobre la Avenida Paseo Colón y rodeada por canales en más de la mitad de su perímetro.

USOS PRINCIPALES

Supermercado
Instalaciones comerciales relacionadas con las actividades mercantiles y profesionales de la comunidad, tales como:

Oficinas comerciales y profesionales

Agencias bancarias y financieras

Tiendas por departamentos

Restaurant, fuente de soda, etc.

Estaciones de servicio y lavado de automóviles

Cines y teatros

REQUISITOS DE CONSTRUCCION

Porcentaje. El porcentaje máximo de construcción bruta será del 80%.

El porcentaje máximo de ubicación será de:

Planta baja: 40%

Otros pisos: 30%

Áreas verdes. Un mínimo del 20% del área de la parcela deberá ser destinada a áreas verdes.

Retiros: Frente:

- Avenida Paseo Colón, treinta metros (30,00 mts).

- A los canales, seis metros (6,00 mts)

Se permitirá hasta un 20% del perímetro de los canales sin retiro.

Alturas. La altura máxima de las edificaciones será de trece metros (13,00 mts) medidos a partir del nivel de la calle.

Estacionamiento.

- Para comercio y oficinas

Se requiere un (1) espacio para estacionar un (1) vehículo por cada cincuenta metros cuadrados (50,00 M²) de construcción.

- Para cines y teatros

Se requiere un (1) espacio para estacionar un (1) vehículo por cada quince (15) asientos.

- Para los edificios dedicados al juego de boliche.

Se exigirá espacio mínimo para estacionar cuatro (4) vehículos por cada cancha.

Sólo se permitirá destinar un máximo del 45% del área de la parcela para estacionamiento a nivel.

OTROS REQUISITOS

a. Ninguna pared de fachada tendrá más de cincuenta metros (50,00 mts) continuos en un mismo plano, y entre cada plano se exigirá una diferencia mínima de cinco metros (5,00 mts).

b. Se permitirá la apertura de canales internos comunicados con los existentes en el perímetro de la parcela. La sección mínima de estos canales será de ocho metros (8,00 mts) y una profundidad de un metro y cincuenta centímetros (1,50 mts) (5') mínimo.

c. Sólo se permitirá el atraque de embarcaciones en forma paralela a linderos con el canal, siempre y cuando la manga de los mismos no sea mayor de cuatro metros (4,00 mts) medidos en forma perpendicular al linderos.

CENTRO NAUTICO INDUSTRIAL (BM)

Las parcelas destinadas a este uso están situadas al nor-este del sector La Aquavilla, y serán desarrolladas como industrias livianas de servicio exclusivo para el ramo náutico. Están separadas del resto de La Aquavilla por el canal principal.

USOS PRINCIPALES

Industrias livianas, tales como: talleres de construcción y reparación en general de piezas o equipos para la industria náutica.

USOS ADICIONALES

Comercio náutico
Todas aquellas actividades similares o complementarias del uso industrial náutico que no causen perjuicios a la comunidad, tales como humo, olores, ruidos, vibraciones, gases, etc.

REQUISITOS DE CONSTRUCCION

Porcentaje. El porcentaje máximo de construcción bruta será de 70%.

El porcentaje máximo de ubicación será de 60%.

Se permitirá destinar un máximo del 20% del total de construcción bruta para edificaciones hasta de dos (2) plantas.

Areas verdes. Ver págs. 43 a 49.

Retiros: Frente:

- A los canales
Seis metros (6,00 mts)
- A las vías de acceso,
Diez metros (10,00 mts)

Laterales: cuatro metros (4,00 mts).

Alturas. La altura máxima de las edificaciones será de nueve metros (9,00 mts). Medidos a partir del nivel de la calle.

Estacionamiento:

- Para galpones:
Se requiere un (1) puesto por cada doscientos cincuenta metros cuadrados (250,00 M²) de construcción.
- Para oficinas y comercio
Se requiere un (1) puesto por cada cincuenta metros cuadrados (50,00 M²) de construcción.

OTROS REQUISITOS

A. Sólo se permitirá el atraque de embarcaciones en forma paralela al lindero(s) con el canal, siempre y cuando la manga de los mismos no sea mayor de cinco metros (5,00 mts) medidos en forma perpendicular al lindero.

B. Se permitiran alturas mayores que la indicada anteriormente solo cuando sean requeridas para areas destinadas a la fabricacion, mantenimiento o deposito de lanchas, yates y veleros.

OTRAS DISPOSICIONES PARA EL SECTOR LA AQUAVILLA

- a. El área de agua perteneciente a cada parcela servirá para el atraque de embarcaciones y estas no podrán anclarse fuera de los límites de propiedad.
- b. Se permitirá la construcción de muelles perpendiculares al lindero, siempre y cuando su longitud no exceda de cuatro metros (4,00 mts).
- c. Cada embarcación atracada deberá conectar su sistema de aguas servidas a la red de cloacas del Complejo. Descargas directas a los canales están prohibidas.
- d. Queda absolutamente prohibido el bote de basuras en los canales del Complejo.
- e. Las embarcaciones que circulen por los canales deberán cumplir con las normas de límite de velocidad y prohibición de hacer olas (no wake), señaladas en los canales.
- f. Las edificaciones de más de seis (6) unidades de vivienda requerirán la construcción de vivienda para conserje.
- g. Se permitirá la construcción de elementos de mayor altura que la determinada para cada uso, siempre y cuando los mismos sean elementos de uso público y formen parte integral del proyecto. No podrán ubicarse en estos niveles, áreas de vivienda, habitaciones de hoteles, oficinas o áreas de servicio.

DISPOSICIONES FINALES

Cualquier uso o requisito no especificado en el presente documento queda sometido a la consideración de las autoridades competentes.

III. EL PROCESO DE APROBACION

DE LOS PERMISOS

En Venezuela, para construir cualquier tipo de edificación se requiere generalmente permisos de los siguientes organismos nacionales: Ministerio del Desarrollo Urbano, Ministerio de Sanidad y Asistencia Social, Ministerio del Trabajo, Instituto del Seguro Social Obligatorio. Los permisos de construcción son otorgados por el Concejo Municipal del Distrito en donde esté localizado el inmueble.

Los proyectos de índole turística tienen una tramitación diferente, debido al interés que tiene el gobierno nacional en incentivar este tipo de proyecto. La Corporación de Turismo de Venezuela es el organismo que califica los proyectos como de interés turístico.

A fin de simplificar los trámites requeridos para los proyectos de índole turísticos, CAZTOR está gestionando convenios con la Corporación de Turismo, quien preside la Comisión de Estudio de Proyectos Turístico, CEPTUR, y los Concejos Municipales de los Distritos Bolívar y Sotillo para gestionar en nombre de los propietarios, la aprobación de los desarrollos individuales hasta el nivel de anteproyecto.

Una vez obtenida la aprobación del anteproyecto, los propietarios deberán continuar la tramitación de sus desarrollos de la forma usual exigida para la construcción de cualquier obra en Barcelona-Puerto La Cruz.

DE LAS NORMAS Y REQUISITOS

La Ordenanza de Zonificación vigente en Barcelona-Puerto La Cruz no incluye el área afectada por el Complejo Turístico El Morro; por lo tanto, CAZTOR como propietario del Complejo elaboró las presentes Normas de Zonificación, las cuales serán sancionadas oportunamente por los Concejos Municipales de los Distritos Bolívar y Sotillo.

Las normas y requisitos exigidos por cada una de las dependencias nacionales y municipales, pueden obtenerse en estos organismos, y son de obligatorio cumplimiento para los proyectistas.