

REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ESTADO ZULIA

GACETA MUNICIPAL DE MARACAIBO N°. 037 DEL 06 DE JULIO DE 2005

ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL MUNICIPIO MARACAIBO

TÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1 - DEL OBJETO: La presente ordenanza tiene por objeto regular la construcción de nuevas edificaciones y urbanizaciones, la modificación, ampliación, restauración y rehabilitación de las ya existentes y las áreas destinadas a usos comunales, así como controlar la ocupación de áreas de protección y con restricciones de uso, el diseño de las redes viales y estacionamientos, aplicando las Variables Urbanas Fundamentales que en la presente ordenanza se establecen, con el fin de lograr un desarrollo armónico urbanístico en el área urbana del municipio Maracaibo.

ARTÍCULO 2: DEL ÁMBITO ESPACIAL: El área urbana del Municipio Maracaibo está delimitada por la poligonal definida por las coordenadas, referidas a la Catedral de Maracaibo, que seguidamente se indican:

Vértice	Norte	Este
1	210.270,00	197.870,00
2	209.816,44	197.734,82
3	209.816,44	194.508,82
4	209.183,56	190.799,30
5	209.088,35	190.667,67
6	206.720,00	189.150,00
7	205.916,61	189.160,19
8	205.120,42	189.159,30
9	204.027,00	189.158,09
10	203.498,00	188.613,09
11	202.964,61	188.578,51
12	202.830,00	188.560,00

13	200.840,00	190.000,00
14	200.610,00	190.860,00
15	198.430,00	191.340,00
16	198.430,00	191.340,00
17	195.774,94	191.332,82
18	193.906,78	191.327,78
19	193.643,51	192.705,91
20	193.940,72	193.925,11
21	193.950,16	194.019,52
22	193.941,31	194.069,68
23	193.544,15	195.260,05
24	193.553,35	195.277,04
25	193.605,70	195.277,04
26	193.718,03	195.405,86
27	194.833,12	195.949,83
28	194.880,33	195.995,72
29	194.945,08	196.086,15
30	194.953,17	196.101,00
31	194.927,63	198.351,22
32	194.942,47	198.438,96
33	194.946,51	198.683,96
34	194.880,42	198.775,75
35	194.746,881	198.828,39
36	194.669,99	198.984,96
37	194.626,83	199.148,29
38	194.634,92	199.194,18

ARTÍCULO 3 - DE LOS DOCUMENTOS QUE CONFORMAN LA ORDENANZA: Complementan la presente ordenanza, como parte integrante de la misma, el plano de Vialidad, el plano de Zonificación del municipio Maracaibo y los siguientes anexos:

Anexo 01: Secciones Básicas de Vialidad.

Anexo 02: Tabla de Secciones Viales: Elementos y Dimensiones.

CORTESÍA DE :

- Anexo 03:** Requerimientos Mínimos de Puestos de Estacionamientos Accesibles para Vehículos para Personas con Discapacidad.
- Anexo 04:** Dimensiones Mínimas de Puestos de Estacionamientos.
- Anexo 05:** Disposición de los Puestos de Estacionamientos (Referido al Anexo 04)
- Anexo 06:** Ubicación de Rampas en aceras.
- Anexo 07:** Tipos de Rampas en Aceras.
- Anexo 08:** Símbolo Internacional de Acceso para Personas con Discapacidad.
- Anexo 09:** Señalización para Puestos de Estacionamientos Accesibles para Vehículos Utilizados por Personas con Discapacidad.
- Anexo 10:** Distintivo para Vehículos Utilizados por Personas con Discapacidad.
- Anexo 11:** Carnet de Identificación para Personas con Discapacidad emitido por Polimaracaibo.
- Anexo 12:** Dimensiones y Ubicación de los Puestos de Estacionamientos Accesibles para Vehículos Utilizados por Personas con Discapacidad.
- Anexo 13:** Clasificación de la Red Vial.
- Anexo 14:** Tipos de Intersecciones Viales.
- Anexo 15:** Accesos a Parcelas.
- Anexo 16:** Retornos en Calles Ciegas.
- Anexo 17:** Refugios de Paradas.
- Anexo 18:** Disposición de Señalización en Pisos y/o Aceras para Personas con Visión Disminuida o Nula.
- Anexo 19:** Tipologías de Árboles Sugeridas por la Comisión para el Mejoramiento de la Calidad Térmica de las Edificaciones y del Espacio Urbano en la ciudad de Maracaibo.

ARTÍCULO 4: DE LAS VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES: La Ley Orgánica de Or-

denación Urbanística (LOOU) a fin de lograr un desarrollo armónico de edificaciones y urbanizaciones localizadas dentro del área urbana del municipio Maracaibo, exige dar cumplimiento a las variables urbanas fundamentales, previstas en la presente ordenanza de zonificación.

ARTÍCULO 5: DE LAS VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES PARA URBANIZACIONES:

Para las áreas por urbanizar localizadas en el área urbana del municipio, se establecen como fundamentales las siguientes variables urbanas:

- 1) El uso correspondiente.
- 2) El espacio requerido y la incorporación a la trama vial.
- 3) Las restricciones por seguridad o por protección ambiental.
- 4) La densidad bruta de la población prevista establecida en cada Polígono.
- 5) La dotación, localización y accesibilidad de los equipamientos de acuerdo con las respectivas normas.
- 6) Las restricciones volumétricas.

ARTÍCULO 6 - DE LAS VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES PARA EDIFICACIONES:

Para el desarrollo de edificaciones localizadas en el área urbana del municipio Maracaibo, se establecen como fundamentales las siguientes variables urbanas:

- 1) El uso previsto en la zonificación.
- 2) El retiro de frente y acceso, según lo previsto para las vías que colindan con el terreno.
- 3) La densidad neta de la población prevista en la zonificación.
- 4) El porcentaje de ubicación previsto en la zonificación.
- 5) Los retiros laterales y de fondo previstos en la zonificación.
- 6) La altura prevista en la zonificación.
- 7) Las restricciones por seguridad o por protección ambiental emitidas por la autoridad competente.

PARAGRAFO ÚNICO: A los efectos de la presente ordenanza se determinan adicionalmente las siguientes variables urbanas fundamentales:

- a) Área Mínima de Parcela.
- b) Área Máxima de Parcela
- c) Frente Mínimo de Parcela.
- d) Dotación de puestos de estacionamientos de acuerdo a los requerimientos establecidos en la presente ordenanza.
- e) Área Verde de acuerdo a los requerimientos establecidos en la presente ordenanza.

ARTÍCULO 7: DE LAS DEFINICIONES: A las expresiones contenidas en la presente ordenanza se les atribuirá el sentido que aparece evidente del significado de las palabras, a excepción de las que seguidamente se definen:

ACCESO: Tramo de enlace o empalme desde la calzada de una vía pública, hasta una vía o área interior de una parcela.

ACERA: Parte de las vías, destinada únicamente para el tránsito de peatones.

ACCESIBILIDAD: Condición que presenta una determinada parcela o edificación para llegar y salir de ella. Asimismo, se define la accesibilidad como la condición de las edificaciones y su entorno urbano, que garantiza y/o facilita a las personas su ingreso, el recorrido, su utilización y el egreso de las mismas en forma segura, autónoma y cómoda.

ADOSAR: Construir total o parcialmente sobre los retiros laterales o de fondo exigidos.

AFECTACIÓN VIAL: Espacio de la parcela, reservado para la futura ampliación de una vía.

ALERO: Elemento voladizo no transitable, destinado para resguardo de vanos y muros en una edificación.

ALTURA DE ENTREPISO: Es la distancia comprendida entre el nivel de piso acabado y techo acabado.

ALTURA DE FACHADA: Medida vertical de la fachada de una edificación.

AMPLIACIÓN: Cualquier obra que tenga por objeto el aumento del área de construcción y/o ubicación de una edificación existente.

ANCHO DE CALZADA: Distancia entre los bordes interiores de los brocales de una calle o vía.

APARTAMENTO: Unidad de vivienda superpuesta a otras unidades, que integran una edificación y comparten bienes y servicios comunes en una misma parcela.

APART-HOTEL: Edificación provista de los servicios y accesorios de un hotel destinada a prestar al público el servicio y alojamiento temporal en unidades de apartamento.

ÁREA BRUTA DE LA PARCELA: Área total del terreno.

ÁREA BRUTA DE CONSTRUCCIÓN: Es la suma del área techada de una edificación, incluyendo las áreas con pérgolas y sótanos.

ÁREA NETA DE CONSTRUCCIÓN: Es el área bruta de construcción menos las áreas que se especifican como "no computables" en la presente ordenanza, para el cálculo de la dotación de los estacionamientos y aquellas que puedan corresponder según el caso entre todas las enumeradas a continuación:

- a) Los estacionamientos, incluyendo sus accesos techados.
- b) Los espacios destinados a maquinarias y equipos mecánicos correspondientes a las diversas instalaciones que sirven a la edificación, tales como: Sala para máquinas de ascensores, espacio para equipo hidroneumático, espacio para equipos de aire de acondicionado, áreas para tableros de electricidad y teléfono, y áreas destinadas a ductos (ventilación, instalaciones eléctricas, instalaciones sanitarias, basura, presurización de escaleras y otros similares).
- c) Los elementos de protección solar tales como queiebrasoles y aleros, situados en

el paramento de la fachada hacia el exterior.

- d) Estructuras auxiliares localizadas en el espacio de los retiros tales como: marquesinas, casetas de vigilancia, closets y cuartos de basura.
- e) Escaleras adicionales exigidas por normas contra incendios (COVENIN).
- f) Las áreas comunes destinadas al uso social y a la recreación de las personas residentes o empleadas en la edificación.
- g) Las áreas destinadas al libre acceso del público, que sean complementarias de los espacios peatonales públicos, tales como pórticos, pasajes internos y plazas techadas.

ÁREA NETA RESIDENCIAL: Parte del área urbanizable de un terreno dedicada exclusivamente al uso residencial.

ÁREA DE UBICACIÓN: Área definida por la proyección del perímetro del edificio o de cualquier elemento techado.

ÁREA URBANIZABLE: Superficie aprovechable del área bruta del Terreno para ejecutar cualquier desarrollo urbano, una vez excluidas las siguientes áreas:

- a) Las franjas de protección de autopistas, vías, nacimientos y cursos de agua, lagos, líneas de alta tensión, gasoductos y oleoductos, así como las zonas boscosas y áreas de interés escénico por sus paisajes y recursos recreativos.
- b) Las superficies de topografía accidentada, con pendientes naturales pronunciadas que no permitan ningún desarrollo.
- c) Zonas inundables, terrenos bajos sin drenajes, ciénagas y otros.

ÁREA VERDE: Superficie de terreno cubierta de vegetación natural y tratada paisajísticamente, reservada en el perímetro urbano del municipio, así como en las urbanizaciones o edificaciones para el desarrollo de actividades recreativas, de esparcimiento o disfrute contemplativo.

BALCÓN: Espacio o área de una edificación generalmente en voladizo, formado por la prolongación del entresuelo y limitado por un parapeto o baranda.

BOULEVARD FRONTAL: Espacio público frontal que debe ser previsto en el desarrollo de nuevas edificaciones a lo largo de una vía, el cual incluye aceras y áreas verdes.

CALZADA: Espacio pavimentado de una vía, destinado al uso de vehículos en circulación.

CENTRO COMERCIAL: Espacio conformado por varios locales comerciales u oficinas, dotado de áreas comunes.

CANAL DE CIRCULACIÓN: Espacio demarcado en una calzada, destinado al tránsito de una fila de vehículos.

COMERCIO LOCAL: Se entiende por Comercio Local (CL) aquellas actividades comerciales que satisfacen las necesidades diarias más inmediatas de los residentes de un sector a escala local, cuyo alcance sea de recorrido peatonal y únicamente con ventas al detal.

COMERCIO VECINAL ESPECIAL: Se entiende por Comercio Vecinal Especial (CVE) aquellas actividades comerciales que tienen por objeto la satisfacción de las necesidades diarias y complementarias de los residentes de un sector, cuyo alcance sea de recorrido peatonal o vehicular y únicamente con ventas al detal.

COMERCIO VECINAL: Se entiende por Comercio Vecinal (CV) las actividades comerciales que tienen por objeto la prestación de servicios y venta al detal de artículos de consumo que satisfagan las necesidades diarias y complementarias de los residentes de un sector, cuyo alcance sea de recorrido peatonal o vehicular, permitido donde lo señale el plano de zonificación que integra la presente ordenanza.

COMERCIO COMUNAL: Se entiende por Comercio Comunal (CC) el servicio comercial a escala de ciudad, cuya función es la prestación de servicios y ventas al detal y al mayor de artículos de consumo que satisfa-

gan las necesidades complementarias y eventuales de los habitantes de las zonas residenciales, cuyo alcance sea de recorrido peatonal y/o vehicular. Se permitirá donde lo señale el plano de zonificación que forma parte integrante la presente ordenanza.

COMERCIO RECREACIONAL: Se entiende por Comercio Recreacional (CR) la venta de artículos al detal o prestación de servicios personales o masivos, o ambos, dirigidos a la realización de actividades recreativas y pasivas, en espacios abiertos o cerrados, permitido donde lo señale el plano de zonificación que integra la presente ordenanza.

COMPENSACIÓN: Intercambio entre algunas Variables Urbanas Fundamentales de una parcela, a fin de ceder parte de esta para mejorar la calidad urbana del espacio público.

CORNISA: Elemento vertical ubicado como remate sobre la línea horizontal de fachada.

DENSIDAD BRUTA DE POBLACIÓN: Es la relación entre el número de personas y la extensión del área urbanizable ocupada, incluyendo la superficie de las vías, servicios de equipamientos urbano, zonas residenciales u otros servicios, expresada en habitantes por hectárea (hab/ha.).

DENSIDAD NETA DE POBLACIÓN: Es la relación entre el número de habitantes de la población y el "Área Neta Residencial" que ocupan, expresada en habitantes por hectáreas (hab/ha.).

DERECHO DE VÍA: Espacio reglamentario destinado a la disposición de los elementos que componen una vía pública o privada.

DISTRIBUIDOR: Dispositivo vial desarrollado estructuralmente con calzadas a niveles diferentes, comprendiendo rampas de enlaces según los movimientos vehiculares seleccionados.

EDIFICACIÓN AISLADA: La no adosada por ninguno de sus lados a otra edificación.

EDIFICACIÓN CONTINUA: La adosada por dos o más de sus lados a otra edificación, formando filas o grupos.

EDIFICACIÓN PAREADA: La adosada por uno de sus lados a otra edificación.

EDIFICACIÓN CONFORME: Aquella que cumple con las Variables Urbanas Fundamentales establecidas en la presente ordenanza para el polígono donde se localiza.

EDIFICACIÓN NO CONFORME: Aquella cuya construcción contraviene total o parcialmente las Variables Urbanas Fundamentales establecidas en la presente ordenanza para el polígono donde se localiza.

EDIFICACIÓN Y/O FACHADA DE VALOR HISTÓRICO: Aquella que se caracteriza por su antigüedad, estilo arquitectónico, significado histórico y cultural.

EDIFICACIÓN RUINOSA: Aquella que ha perdido los elementos constructivos de su arquitectura original y presenta un deterioro de tal magnitud que la hace inhabitable.

EDIFICIO DE APARTAMENTOS: Edificación integrada por unidades de viviendas superpuestas a otras unidades de iguales o diferentes características, que comparten bienes y servicios comunes tales como: Circulación, bajantes de basura, estacionamientos, acometidas de servicio, áreas verdes y sociales.

EDUCACIÓN ESPECIALIZADA: Es el área de la educación que permite la formación de ciudadanos en una determinada especialidad.

EQUIPAMIENTO URBANO: Conjunto de áreas y servicios que se ponen a disposición de la población de una determinada zona para la satisfacción de sus necesidades. Entre ellos: áreas deportivas, recreacionales, educacionales, asistenciales, socio- culturales, y las áreas verdes.

ESTACIÓN DE SERVICIO: Edificación acondicionada específicamente para el expendio de combustible y lubricantes de vehículos automotores, en la que también se prestan otros servicios afines como lavado y engra-

se, ventas de repuestos, periquitos, comida rápida y minitiendas.

ESTACIONAMIENTO: Terreno, edificio o estructura destinado a la recepción, guarda y custodia de vehículos, cuyo servicio se presta al público en general.

ESTACIONAMIENTO COMERCIAL: Es el espacio desarrollado como uso principal o exclusivo de la parcela, para la prestación del servicio de estacionamiento, cuyos puestos son arrendados por un período determinado en base a una tarifa preestablecida.

ESTACIONAMIENTO CONCESIONADO PARA LA GUARDA Y CUSTODIA DE VEHÍCULOS A LAS ORDENES DE LAS AUTORIDADES: Es el estacionamiento, al cual se ha otorgado una concesión para la guarda y custodia de los vehículos a la orden de las autoridades de tránsito terrestre, cuerpos policiales y tribunales de justicia.

ESTACIONAMIENTO EN ESTRUCTURA: Es la edificación con estructura e instalaciones permanentes destinadas al estacionamiento de vehículos, pudiendo desarrollarse en varios niveles de sótano o en altura, en los cuales la movilización de vehículos no se realiza por medios mecánicos.

ESTACIONAMIENTO EN SUPERFICIE O NO ESTRUCTURAL: Es el espacio abierto parcial o totalmente cubierto con estructuras provisionales, pavimentos en perfectas condiciones debidamente nivelados, destinados al estacionamiento diurno, nocturno o continuo de vehículos.

ESTACIONAMIENTO MECÁNICO: Es la edificación con estructura e instalaciones destinadas al estacionamiento de vehículos, cuya movilización se realiza a través de equipos mecánicos especialmente acondicionados para esta tarea.

ESTACIONAMIENTO PRIVADO: Es la edificación o espacio destinado a la prestación del servicio de estacionamiento como uso complementario a la actividad principal de la parcela, los cuales sólo pueden ser utilizados por él o los propietarios de la edificación o por las personas naturales o jurídicas

que ellos autoricen; pudiendo obtener un beneficio económico del mismo, siempre y cuando no incumplan con los requerimientos exigidos por la presente ordenanza para el uso principal al cual complementa

ESTACIONAMIENTO PÚBLICO: Estacionamiento que puede ser utilizado libremente, con o sin el pago de una tarifa preestablecida.

ESTABLECIMIENTOS MÉDICOS ASISTENCIALES: Son aquellos en que los responsables de las actividades de atención directa a las personas deben ser médicos y se dividen en:

- a) **ESTABLECIMIENTOS MÉDICOS ASISTENCIALES HOSPITALARIOS:** Son aquellos en los cuales la atención médica se realiza a pacientes cuyas condiciones de salud hacen necesaria su admisión y hospitalización para ser tratados por un período mayor de doce (12) horas. Se incluyen en este concepto los denominados por el Ministerio de Salud y Desarrollo Social como hospitales, clínicas con hospitalización, policlínicas, casas de salud, sanatorios, ancianatos, hospitales.
- b) **ESTABLECIMIENTOS MÉDICOS ASISTENCIALES AMBULATORIOS:** Son aquellos en los cuales la atención médica se realiza ambulatoriamente y/o hasta un período de doce (12) horas de observación. Se incluyen en este apartado los ambulatorios rurales y urbanos, consultorios médicos, consultorios odontológicos, clínicas sin hospitalización, las unidades de cirugía ambulatoria, servicios de atención médica a domiciliaria, similares y afines de acuerdo al criterio del Ministerio de Salud y Desarrollo Social.
- c) **ESTABLECIMIENTOS DE TÉCNICAS MÉDICAS AUXILIARES:** Son aquellos en los cuales los responsables de las actividades de la atención directa a las personas sean profesionales no médicos o técnicos especializados, debidamente autorizados y registrados para el ejercicio profesional en un área de la salud, por el Ministerio de Salud y Desarrollo

Social. Se consideran entre otros aquellos establecimientos relacionados con actividades de laboratorios clínicos, optometría, fisioterapia, terapia ocupacional, nutrición y dietética, terapia de la audición y lenguaje.

FACHADA: Conjunto de paramentos exteriores que componen cada uno de los lados de una edificación.

FACHADA ORIGINAL: Es aquella que conserva los elementos característicos esenciales de su tipología arquitectónica original.

FRENTE DE PARCELA: Es la distancia entre los linderos laterales de una parcela que se afronta a una vía.

GARAJE: Espacio destinado a la recepción, guarda y custodia de vehículos, cuyo servicio es exclusivo de la vivienda.

HOMBRILLO: Espacio pavimentado al margen de una calzada destinado a breves paradas, detenciones de emergencia o estacionamiento regulado de vehículos.

HIPERMERCADO: Son centros destinados a ofrecer al público la venta al mayor o al detal de bienes de primera necesidad.

LINDERO: Limite físico o virtual que define el área de una parcela.

MEDIANERA VIAL: Espacio destinado a separar dos (2) vías o calzadas con sentidos contrarios.

MEZZANINE: Nivel situado entre planta baja y el primer piso de una edificación.

MODIFICACIÓN: Cambio en la estructura parcelaria o infraestructura de un urbanismo; o transformación de un proyecto o edificación existente sin aumentar en ella su volumen o área de ubicación.

NUEVA EDIFICACIÓN: La construida en áreas vacantes, o desocupadas como consecuencia de la demolición de otras preexistentes.

PARCELA: Toda área delimitada de terreno, resultante de un proceso de parcelamiento o urbanismo, o de la división de un lote de mayor extensión.

PARCELA UNIFAMILIAR: Área delimitada de terreno donde se ubica una unidad de vivienda.

PARCELA BIFAMILIAR: Área delimitada de terreno donde se ubican dos (2) unidades de vivienda.

PARCELA MULTIFAMILIAR: Área delimitada de terreno donde se ubican tres (3) o más unidades de vivienda.

PARCELA EN ESQUINA CON PLAZA FRONTAL: La localizada en alguna de las esquinas de las vías estructurantes de la ciudad, a las cuales se le otorgan compensaciones en algunas Variables Urbanas Fundamentales a cambio del desarrollo de una Plaza Frontal.

PARCELA EN INTERSECCIÓN EN "T" CON PLAZA FRONTAL: Es la ubicada en las vías con intersección en "T". Tiene la opción que permite desarrollar una plaza frontal, a través del retranqueo de la edificación, a las cuales se le otorgan compensaciones en algunas Variables Urbanas Fundamentales a cambio del desarrollo de dicha plaza.

PARCELAMIENTO O URBANIZACIÓN: División de un terreno en parcelas y áreas comunales, para ser utilizado cabalmente, según el uso de suelo y el tipo de zonificación establecido en los planes y ordenanzas correspondientes.

PASARELA: Dispositivo exclusivo para el tránsito peatonal, desarrollado estructuralmente a un nivel diferente al de la vía de circulación vehicular que atraviesa, y el cual comprende rampas o escaleras de acceso.

PÉRGOLA: Elemento constructivo utilizado para techar parcialmente porches, patios, terrazas, garajes, colocados en forma repetitiva de tal manera que permitan el paso de la luz y ventilación.

PERSONA CON DISCAPACIDAD: Es una persona que presenta alteración de la aptitud para realizar algo.

PERSONA CON MOVILIDAD REDUCIDA: Toda persona que presenta una discapacidad neuromotora y que puede ayudarse con recursos auxiliares tales como: andaderas,

bastones, muletas y sillas de ruedas o en otras circunstancias específicas: Bebés, mujeres embarazadas, ancianos, personas obesas, de muy baja o muy alta estatura o portadoras de algún tipo de carga o equipo.

POLÍGONO: Delimitación espacial de las zonas en que se divide el área urbana del municipio Maracaibo.

PORCENTAJE DE UBICACIÓN: Es la proporción que debe existir entre el área de la parcela y la parte de esta que puede ser edificada.

RAMPA: Plano inclinado que conecta un nivel con otro.

RAMPA EN ACERA: Plano inclinado que conecta la acera con la superficie de rodamiento.

RECUALIFICACIÓN URBANA: Es el conjunto de acciones que conllevan a la transformación de un espacio determinado con el fin de devolverle la calidad urbana perdida.

REFUGIO: Espacio de extensión lateral de una calzada, dispuesto para el uso de vehículos en espera de paso, maniobras de giro, paradas y detenciones al margen de la vía.

REHABILITACIÓN: Equipar una edificación antigua con el objeto de habilitarla, para darle el uso al que se destinó cuando fue construida o cualquier otro cónsono con la zonificación actual correspondiente.

REPARCELAMIENTO: Subdivisión o modificación de parcelas dentro de un parcelamiento existente aprobado por la Autoridad Urbana Competente.

REPARACIÓN O REFACCIÓN: Toda obra destinada a enmendar cualquier deterioro existente en una edificación.

RESTAURACIÓN: Acción dirigida a la conservación de edificaciones o espacios urbanos con el objeto de rescatar sus características arquitectónicas, utilizando técnicas constructivas y/o materiales propios de su tipología original.

RETIRO: Distancia que debe existir entre uno de los linderos de una parcela y la fachada

respectiva de la edificación ubicada en esa parcela.

RETIRO DE FRENTE: Distancia que debe existir entre el lindero de frente o la afectación vial, si la hubiere, y la fachada frontal de la edificación ubicada en esa parcela.

RETIRO LATERAL: Distancia que debe existir entre el lindero lateral de una parcela y la fachada lateral de la edificación ubicada en esa parcela.

RETIRO DE FONDO: Distancia que debe existir entre el lindero de fondo de una parcela y la fachada posterior de la edificación ubicada en esa parcela.

RETRANQUEO: Retiro que se hace a una edificación más atrás de la alineación general, con respecto al que presentan el resto de las edificaciones del contexto donde se localiza.

SEMI-SÓTANO: Es la parte de la edificación cuyos paramentos exteriores tienen todos no menos de las tres cuartas (3/4) partes por debajo del nivel de la calle, no pudiendo sobresalir más de un metro con veinte centímetros (1.20 Mts.).

SERVICIO INDUSTRIAL: Se entiende por Servicio Industrial (SI) aquellas actividades que conforman la fabricación y venta al mayor y detal de productos en una misma instalación, así como la prestación de los servicios requeridos por la industria y los habitantes de la ciudad.

SÓTANO: Es la parte de la edificación cuyos paramentos exteriores tienen todos no menos de las tres cuartas partes (3/4) de su altura por debajo del nivel de la calle.

TALLER ARTESANAL: Edificación destinada a la fabricación, con equipos domésticos de uso corriente, de artículos artesanales de cualquier materia prima o derivada de ésta; que no sean contaminantes o dañinas para la salud.

TIENDA POR DEPARTAMENTOS: Establecimiento comercial único que consta de varias secciones donde se expenden artículos de diferente rubro.

USO: Destino que se asigna a una parcela o edificación.

USO CONFORME: El que se corresponde con alguno de los establecidos como principales, secundarios o equipamientos urbanos en la presente ordenanza, de acuerdo a la zona donde se localice.

USO INCOMPATIBLE: Es el que no se corresponde con la definición de los permitidos en una determinada zona como Principales, Secundarios y Equipamiento Urbano.

USO NO CONFORME: Es aquel que no se ajusta a las disposiciones vigentes sobre uso del suelo.

USO PRINCIPAL: Es el establecido como predominante de una determinada zona.

USO SECUNDARIO: Es el compatible con el uso principal el cual puede complementar y reforzar su funcionamiento, ocupando menos espacio que éste.

VALOR PATRIMONIAL: Es la cualidad de un bien que hace que por sus características históricas, arquitectónicas, simbólicas, tipológicas, ambientales y/o socio-referenciales forme parte del patrimonio cultural de un pueblo.

VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES (VUF): Elementos reguladores del desarrollo urbano estipulados en la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística (L.O.O.U.) y las establecidas en la presente ordenanza.

VEREDA: Camino angosto de uso público exclusivo para el tránsito peatonal, que sirve de acceso a parcelas y edificios, con un ancho mínimo de un metro con veinte centímetros (1.20 Mts.).

VÍA PRIVADA: Es la vía que corresponde a una urbanización, parcelamiento, o cualquier otro desarrollo urbanístico cerrado, cuyo servicio y mantenimiento corresponde a sus propietarios o copropietarios por ser de uso exclusivo de éstos y de sus visitantes.

VÍA PÚBLICA: Espacio público destinado al tránsito vehicular y peatonal de la población en general.

VIVIENDA UNIFAMILIAR: Edificación que sirve de albergue a una sola familia.

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA: Edificación conformada por una vivienda que no está adosada por ninguno de sus lados a otra vivienda.

VIVIENDA UNIFAMILIAR CONTINUA: Edificación conformada por varias viviendas unifamiliares adosadas a dos (2) o más de sus lados formando filas o grupos.

VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA: Edificación conformada por dos (2) unidades de vivienda unifamiliar adosadas por uno de sus lados.

VIVIENDA BIFAMILIAR AISLADA: Edificación conformada por dos (2) unidades de vivienda unifamiliar superpuestas, con accesos independientes.

VIVIENDA BIFAMILIAR PAREADA: Edificación conformada por dos (2) unidades de vivienda bifamiliar adosadas por uno de sus lados, para dar albergue a cuatro (4) familias, con accesos independientes.

VIVIENDA MULTIFAMILIAR: Edificación conformada por tres (3) o más unidades de vivienda superpuestas, que comparten bienes y servicios comunes.

VIVIENDA VACACIONAL: Edificación provista de servicios básicos, destinada a prestar al público el servicio de alojamiento temporal.

ZONIFICACIÓN: Clasificación del uso del suelo en el área urbana.

TÍTULO II

DE LAS DIVERSAS ÁREAS URBANIZADAS DEL MUNICIPIO MARACAIBO

ARTÍCULO 8: El área urbana del municipio Maracaibo, se ha dividido en Polígonos o Zonas, siendo estas las siguientes:

- 1) **Polígono de Áreas Residenciales Planificadas:** Parcelamientos, Urbanizaciones y Conjuntos Residenciales o Zona PRP.
- 2) **Polígono de Áreas Residenciales Unifamiliares con dureza físico-espacial urbana o Zona PR1.**
- 3) **Polígono de Áreas Residenciales con baja intensidad de uso o Zona PR-2.**

- 4) **Polígono de Áreas Residenciales con moderada intensidad de uso y cambio tipológico de vivienda unifamiliar por multifamiliar o Zona PR-3.**
- 5) **Polígono de Áreas Residenciales con alta intensidad de uso y cambio tipológico de vivienda unifamiliar por multifamiliar o Zona PR-4**
- 6) **Polígono de Áreas Residenciales con alta intensidad de uso y cambio tipológico de vivienda unifamiliar por multifamiliar e insertas en el área de influencia de los ejes estructurantes de servicio de las avenidas 5 de Julio, Delicias y Bella Vista o Zona PR-5.**
- 7) **Polígono del Área Central:** Constituye el centro urbano de carácter metropolitano, donde se concentra la mayor cantidad de edificaciones históricas de la ciudad, el cual debe ser sometido a un Plan Especial de Recualificación y Rehabilitación, propuesto en la Ordenanza de Contenido General como Plan Especial Uno (PE1), donde se definen los lineamientos básicos para la elaboración del mismo o **Zona PAC.**
- 8) **Polígono Metro:** Corresponde a las áreas afectadas por la inserción de la Línea Uno de Metro o **Zona PM.**
- 9) **Polígono Costero:** Corresponde a la Franja Costera del municipio o **Zona PC.**
- 10) **Polígono Educativo-LUZ:** Corresponde al polígono de la Universidad del Zulia o **Zona PLUZ.**
- 11) **Polígono Zona Industrial:** Corresponde al parcelamiento de la Zona Industrial ubicado al sur de municipio o **Zona PZI.**
- 12) **Zona Comercial:** El uso comercial del Municipio Maracaibo se clasifica en Comercio Local (CL), Comercio Vecinal Especial (CVE), Comercio Vecinal (CV), Comercio Comunal (CC), Comercio Recreacional (CR) y Servicio Industrial (SI).

ARTÍCULO 9: Las Variables Urbanas Fundamentales de las áreas indicadas en el artículo anterior son las que se establecen en los Capítulos y Secciones siguientes.

culo anterior son las que se establecen en los Capítulos y Secciones siguientes.

CAPÍTULO I DEL POLÍGONO RESIDENCIAL PLANIFICADO O ZONA PRP PARCELAMIENTOS, URBANIZACIONES Y CONJUNTOS RESIDENCIALES

ARTÍCULO 10: Las condiciones de desarrollo de las parcelas inmersas en urbanizaciones, parcelamientos y conjuntos residenciales comprendidos en esta zonificación, desarrollados antes de la vigencia de la presente ordenanza y que se hayan acogido a la Ley de Venta de Parcelas, serán los mismos que le fueron asignados en los respectivos Permisos de Construcción o Constancia de Cumplimiento de Variables Urbanas Fundamentales otorgados para el momento de su desarrollo por la Autoridad Urbanística Competente.

ARTÍCULO 11: Aquellas parcelas inmersas en urbanizaciones, parcelamientos y conjuntos residenciales comprendidos en esta zonificación, desarrollados antes de la vigencia de la presente ordenanza que no se hallan acogido a la Ley de Ventas de Parcelas o en su defecto no hallan obtenido el permiso de construcción o la Constancia de Cumplimiento de Variables Urbanas Fundamentales, otorgada por la Autoridad Urbanística Competente, se regirán por lo establecido en el Capítulo II del Polígono Residencial Uno (PR1).

PARÁGRAFO ÚNICO: Aquellas parcelas sin desarrollar que tengan un área mayor a un mil doscientos metros cuadrados (1200Mts²), inmersa en un urbanismo o parcelamiento que se acogió a la Ley de Venta de Parcelas, se regirán por las condiciones de desarrollo previstas en el Capítulo correspondiente al Polígono Residencial II o Zona PR2.

CAPÍTULO II DEL POLÍGONO RESIDENCIAL UNO

CORTESÍA DE :

O ZONA PR1

ARTÍCULO 12 - USOS PERMITIDOS: Los usos permitidos son los siguientes:

Usos Principales:

- a) Vivienda unifamiliar aislada, pareada y continua.
- b) Vivienda bifamiliar aislada y pareada.
- c) Vivienda multifamiliar hasta tres (3) niveles.
- d) Del Comercio Vecinal (CV): Gimnasios, cafés, salones de fiestas, restaurantes, academias de mejoramiento profesional y/o personal, hoteles, pensiones, oficinas, ventas de sistemas de telecomunicaciones;
- e) Comercio Recreacional (CR) donde lo indique el plano de zonificación que forma parte integrante de la presente ordenanza.

Usos Secundarios:

Del Comercio Local (CL): Salones de belleza, barberías, talleres de costura, fotocopiados, tipeo y transcripción de documentos, abastos y quincallerías.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los usos del Comercio Vecinal (CV) permitidos como principales en este artículo, sólo se desarrollarán en las parcelas que se afrontan a la avenida Baralt (Avenida 17), debiendo regirse los mismos por las condiciones de desarrollo exigidas para el Comercio Vecinal en el Capítulo XI, Sección III, del Título II de la presente ordenanza.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El Comercio Local (CL) se regirá por lo establecido en el Título II, Capítulo XI, Sección I de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 13 - USOS INCOMPATIBLES: Todos los que no se correspondan con los mencionados como Principales y Secundarios.

ARTÍCULO 14 - DE LAS VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES: Se establecen las siguientes:

- **Frente Mínimo de Parcela:** Quince metros (15 Mts.).
- **Porcentaje Máximo de Ubicación (%):** Para el uso residencial se exigirá el cuarenta y cinco por ciento (45%).
- **Densidad Neta Máxima de Población (hab/ha):** Doscientos cincuenta habitantes por hectárea (250 hab/ha).
- **Altura Máxima de Fachada:** Diez metros (10 Mts.) desarrollados hasta tres (3) niveles, incluyendo planta baja.
- **Retiros Mínimos:** Para el uso residencial serán los siguientes:
 - **Frente:** Cuatro metros (4 Mts.).
 - **Lateral:** Tres metros (3 Mts.).
 - **Fondo:** Tres metros (3Mts.).
- **Área Verde:** En parcelas con áreas hasta diez mil metros cuadrados (10.000Mts²) inclusive, desarrolladas como parcelamientos o urbanizaciones con viviendas unifamiliares y bifamiliares se exigirá como mínimo un diez por ciento (10%) de área bruta como área verde.
- **Estacionamientos:** Se calcularán según lo establecido en el Título VI de la presente ordenanza.

PARÁGRAFO PRIMERO: El retiro de frente será contado a partir del lindero, o de la afectación vial si la hubiere, debiendo ser desarrollado como área verde arborizada.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En parcelas con áreas mayores a diez mil metros cuadrados (10.000Mts²), los servicios comunales se calcularán de acuerdo a lo establecido en el artículo 315 de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 15 - TOLERANCIAS: Se establecen las siguientes tolerancias:

- a) El diez por ciento (10%) del exigido en el artículo 14 de la presente ordenanza, respecto al frente mínimo de parcela.
- b) Se aceptará un retiro lateral de dos metros (2 Mts.) mínimo cuando la parcela tenga menos de quince metros (15 Mts.) de frente.

**CAPÍTULO III
DEL POLÍGONO RESIDENCIAL DOS
O ZONA PR2**

ARTÍCULO 16 - USOS PERMITIDOS: Los usos permitidos son los siguientes:

Usos Principales:

- a) Vivienda unifamiliar aislada, pareada y continua.
- b) Vivienda bifamiliar aislada y pareada.
- c) Vivienda multifamiliar.
- d) Comercio Vecinal (CV) y Comercio Comunal (CC) donde los indique el plano de zonificación que forma parte de la presente ordenanza.

Usos Secundarios: Comercio Local (CL).

Equipamientos Urbanos de Ámbito Primario (EUP): Se calcularán según lo establecido en el Título IV, Capítulo II de la presente ordenanza.

PARÁGRAFO ÚNICO: El Comercio Local (CL) se regirá por lo establecido en el Título II, Capítulo IX, Sección II de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 17 - USOS INCOMPATIBLES: Todos los que no se correspondan con los mencionados como Principales, Secundarios y Equipamientos Urbanos.

ARTÍCULO 18 - DE LAS VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES: Se establecen las siguientes:

- **Frente Mínimo de Parcela:** Quince metros (15 mts).

- **Porcentaje Máximo de Ubicación (%):**

- a) Para parcelas con área hasta un mil doscientos metros cuadrados (1.200 mts²) inclusive, se exigirá el cuarenta y cinco por ciento (45%).
- b) Para parcelas con área mayor a mil doscientos metros cuadrados (1.200 mts²), se exigirá un treinta por ciento (30%) del área bruta de la parcela.

- **Densidad de Población Máxima (hab/ha):**

a) Para parcelas con áreas hasta un mil doscientos metros cuadrados (1.200 mts²) inclusive, la densidad neta máxima será de trescientos ochenta habitantes por hectárea (380 hab/ha).

b) Para parcelas con áreas mayores a un mil doscientos metros cuadrados (1.200 mts²) y hasta diez mil metros cuadrados (10.000 mts²) inclusive, la densidad neta máxima será de cuatrocientos treinta habitantes por hectárea (430 hab/ha).

c) Para parcelas con áreas mayores a diez mil metros cuadrados (10.000 mts²), se permitirá una densidad neta máxima de cuatrocientos ochenta habitantes por hectárea (480Hab/ha.).

- **Altura Máxima de Fachada:**

a) Para parcelas con área hasta un mil doscientos metros cuadrados (1.200 mts²) inclusive, la altura máxima será de doce metros (12 mts) desarrollados hasta cuatro (4) niveles, incluyendo planta baja.

b) Para parcelas con áreas mayores a mil doscientos metros cuadrados (1.200 mts²) y hasta diez mil metros cuadrados (10.000 mts²) inclusive, la altura máxima será de veintiséis metros (26mts) desarrollados hasta ocho (8) niveles, incluyendo planta baja.

c) Para parcelas con áreas mayores a diez mil metros cuadrados (10.000 mts²), la altura máxima será de treinta y dos metros (32 mts) desarrollados hasta diez (10) niveles, incluyendo planta baja.

- **Retiros Mínimos:** Para el uso residencial serán los siguientes

- **Frente:** Cuatro metros (4 mts).

- **Lateral:** Tres metros (3 mts)

- **Fondo:** Tres metros (3mts).

- **Área Verde:**

a) En parcelas con áreas hasta de diez mil metros cuadrados (10.000Mts²) inclusive, desarrolladas con viviendas unifamiliares y bifamiliares se exigirá como mínimo un

diez por ciento (10%) de área bruta de la parcela como área verde.

- b) En parcelas con áreas hasta diez mil metros cuadrados (10.000Mts²) inclusive, desarrollada con viviendas multifamiliares, se exigirá como mínimo un quince por ciento (15%) del área bruta de la parcela como área verde.

-Estacionamientos: Se calcularán según lo establecido en el Título VI de la presente ordenanza.

PARÁGRAFO PRIMERO: El retiro de frente será contado a partir del lindero o de la afectación vial si la hubiere, debiendo ser desarrollado como área verde arborizada, a excepción de las viviendas continuas.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los porcentajes de áreas verdes establecidos en este artículo deben ser arborizados.

PARÁGRAFO TERCERO: Para el uso residencial desarrollado en parcelas con áreas mayores a diez mil metros cuadrados (10.000 mts²), debe preverse un área para servicios comunales según lo establecido en el artículo 315 de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 19 - MEZZANINE: Se permitirá la construcción de un área de entresuelo o mezzanine, conforme a lo establecido en los artículos 306 y 307 de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 20 - TOLERANCIAS: Se establecen las siguientes tolerancias:

- a) El diez por ciento (10%) del exigido en el artículo 18 de la presente ordenanza, respecto al frente mínimo de parcela.
- b) Se aceptará un retiro lateral de dos metros (2 Mts.) mínimo, cuando la parcela tenga menos de quince metros (15 Mts.) de frente.

CAPÍTULO IV DEL POLÍGONO RESIDENCIAL TRES O ZONA PR3

ARTÍCULO 21 - USOS PERMITIDOS: Los usos permitidos son los siguientes:

Usos Principales:

- a) Vivienda unifamiliar aislada, pareada y continua.
- b) Vivienda bifamiliar aislada y pareada.
- c) Vivienda multifamiliar.
- d) Comercio Vecinal (CV) y Comercio Comunal (CC) donde se señale el plano de zonificación que forma parte integrante de la presente ordenanza.

Usos Secundarios: Comercio Local (CL).

Equipamientos Urbanos de Ambito Primario (EUP): Según lo establecido en el Título IV de la presente ordenanza.

PARÁGRAFO ÚNICO: El Comercio Local (CL), se regirá por lo establecido en el Título II, Capítulo XI, Sección I de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 22 - USOS INCOMPATIBLES: Todos los que no se correspondan con los mencionados como Principales, Secundarios y Equipamientos Urbanos.

ARTÍCULO 23 - DE LAS VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES: Se establecen las siguientes:

- **Frente Mínimo de Parcela:** Veinte metros (20 Mts.).
- **Porcentaje Máximo de Ubicación (%):**
 - a) Para viviendas unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares hasta cuatro (4) niveles, se exigirá el cuarenta y cinco por ciento (45%).
 - b) Para viviendas multifamiliares de más de cuatro (4) niveles, se exigirá el treinta por ciento (30%) del área bruta de la parcela. Este porcentaje no incluye el techado de los estacionamientos.
- **Densidad Neta de Población Máxima (hab/ha):** Quinientos ochenta habitantes por hectárea (580 hab/ha).
- **Altura Máxima de Fachada:**
 - a) Para parcelas hasta un mil doscientos metros cuadrados (1.200Mts²), inclusive, Treinta y dos

- metros (32 Mts.) desarrollados hasta diez (10) niveles, incluyendo planta baja.
- b) Para parcelas mayores a un mil doscientos metros cuadrados (1.200Mts²), cuarenta y siete metros (47Mts.) desarrollados, hasta quince (15) niveles, incluyendo planta baja.
- **Retiros Mínimos:** Para el uso residencial serán los siguientes:
- **Frente:**
 - a) Cuatro metros (4Mts.) para las edificaciones con altura hasta diez niveles.
 - b) Seis metros (6Mts.) para las edificaciones con altura mayor a diez niveles.
 - **Lateral:** Tres metros (3Mts.).
 - **Fondo:** Tres metros (3Mts.).
- **Área Verde:**
- a) En parcelas con áreas hasta de diez mil metros cuadrados (10.000Mts²) inclusive, desarrolladas con viviendas unifamiliares y bifamiliares se exigirá como mínimo un diez por ciento (10%) de área bruta de la parcela como área verde.
 - b) En parcelas con áreas hasta diez mil metros cuadrados (10.000Mts²) inclusive, desarrollada con viviendas multifamiliares, se exigirá como mínimo un quince por ciento (15%) del área bruta de la parcela como área verde.
- **Estacionamientos:** Se calcularán según lo establecido en el Título VI de la presente ordenanza.
- PARÁGRAFO PRIMERO:** El retiro de frente será contado a partir del lindero o de la afectación vial, si la hubiere, debiendo ser desarrollado como área verde arborizada, exceptuando las viviendas continuas.
- PARÁGRAFO SEGUNDO:** Los porcentajes de áreas verdes establecidos en este artículo deben ser arborizados.

PARÁGRAFO TERCERO: EN parcelas con áreas mayores a diez mil metros cuadrados (10.000Mts²) los servicios comunales se calcularán según lo establecido en el artículo 315 de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 24 - MEZZANINE: Se permitirá la construcción de un área de entepiso o mezzanine, conforme a lo establecido en los artículos 306 y 307 de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 25 - TOLERANCIAS: Se establece en un diez por ciento (10%) de lo exigido en el artículo 23 de la presente ordenanza, respecto al frente mínimo de parcela.

CAPÍTULO V DEL POLÍGONO RESIDENCIAL CUATRO O ZONA PR4

ARTÍCULO 26 - USOS PERMITIDOS: Los usos permitidos son los siguientes:

Usos Principales:

- a) Vivienda unifamiliar aislada, pareada y continua.
- b) Vivienda bifamiliar aislada y pareada.
- c) Vivienda multifamiliar.
- d) Comercio Vecinal (CV), Comercio Comunal (CC) y Comercio Recreacional (CR) donde los indique el plano de zonificación que forma parte integrante de la presente ordenanza.

Usos Secundarios: Comercio Local (CL).

Equipamientos Urbanos de Ámbito Primario (EUP): Según lo establecido en el Título IV de la presente ordenanza.

PARÁGRAFO ÚNICO: El Comercio Local (CL), se regirá por lo establecido en el Título II, Capítulo XI, Sección I de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 27 - USOS INCOMPATIBLES: Todos los que no se corresponden con los men-

cionados como Principales, Secundarios y Equipamientos Urbanos.

ARTÍCULO 28 - DE LAS VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES: Se establecen las siguientes:

- **Frente Mínimo de Parcela:** Veinticinco metros (25 Mts.).

- **Porcentaje Máximo de Ubicación (%):**

a) Para viviendas unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares hasta cuatro (4) niveles, se exigirá el cuarenta y cinco por ciento (45%).

b) Para viviendas multifamiliares de cuatro (4) niveles, se exigirá el treinta por ciento (30%) del área bruta de la parcela. Este porcentaje no incluye el techado de los estacionamientos.

- **Densidad Neta de Población Máxima (hab/ha):** Seiscientos ochenta habitantes por hectárea (680 hab/ha).

- **Altura Máxima de Fachada:**

a) Para parcelas hasta dos mil metros cuadrados (2.000Mts²), inclusive, cuarenta y siete metros (47 mts) desarrollados hasta quince (15) niveles, incluyendo planta baja.

b) Para parcelas con área mayor de dos mil metros cuadrados (2.000Mts²), inclusive hasta sesenta y dos metros (62Mts.), desarrollados hasta veinte (20) niveles, incluyendo Planta Baja.

- **Retiros Mínimos:** Para el uso residencial serán los siguientes:

Frente:

a) Cuatro metros (4 mts), para las edificaciones con altura hasta diez (10) niveles.

a) Seis metros (6 mts), para las edificaciones con altura mayor a diez (10) niveles.

Lateral: Tres metros (3 mts).

Fondo: Tres metros (3 mts).

Área Verde:

a) En parcelas con áreas hasta diez mil metros cuadrados (10.000Mts²) inclusive, desarrolladas con viviendas unifamiliares y bifamiliares se exigirá como mínimo

un diez por ciento (10%) de área bruta de la parcela como área verde.

b) En parcelas con áreas hasta diez mil metros cuadrados (10.000Mts²) inclusive, desarrollada con viviendas multifamiliares, se exigirá como mínimo un quince por ciento (15%) del área bruta de la parcela como área verde.

-**Estacionamientos:** Se calcularán según lo establecido en el Título VII de la presente ordenanza.

PARÁGRAFO PRIMERO: El retiro de frente será contado a partir del lindero o de la afectación vial si la hubiere, debiendo ser desarrollado como área verde arborizada, exceptuando las viviendas continuas.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los porcentajes de áreas verdes establecidos en este artículo deben ser arborizados.

PARÁGRAFO TERCERO: En parcelas con áreas mayores a diez mil metros cuadrados (10.000 mts²), los servicios comunales se calcularán según lo establecido en el artículo 315 de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 29 - MEZZANINE: Se permitirá la construcción de un área de entepiso o mezzanine, conforme a lo establecido en los artículos 306 y 307 de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 30 - TOLERANCIAS: Se establece en un diez por ciento (10%) de lo exigido en el artículo 28 de la presente ordenanza, respecto al frente mínimo de parcela.

**CAPÍTULO VI
DEL POLÍGONO RESIDENCIAL CINCO
O ZONA PR5**

ARTÍCULO 31 - USOS PERMITIDOS: Los usos permitidos son los siguientes:

Usos Principales:

- a) Vivienda unifamiliar aislada, pareada y continua
- b) Vivienda bifamiliar aislada y pareada.
- c) Vivienda multifamiliar.
- d) Comercio Vecinal (CV), Comercio Comunal (CC) y Comercio Recreacional (CR) donde los indique el plano de zonificación que forma parte integrante de la presente ordenanza

Usos Secundarios: Comercio Local (CL).

Equipamientos Urbanos de Ámbito Primario (EUP): Según lo establecido en el Título IV de la ordenanza.

PARÁGRAFO ÚNICO: El Comercio Local, se regirá por lo establecido en el Título II, Capítulo XI, Sección I de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 32 - USOS INCOMPATIBLES: Todos los que no se corresponden con los mencionados como Principales, Secundarios y Equipamientos Urbanos.

ARTÍCULO 33 - DE LAS VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES: Se establecen las siguientes:

- **Frente Mínimo de Parcela:** Treinta metros (30 mts).
- **Porcentaje Máximo de Ubicación (%):**
 - a) Para viviendas unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares hasta cuatros (4) niveles, se exigirá el cuarenta y cinco por ciento (45%).
 - b) Para viviendas multifamiliares de más cuatro (4) niveles, se exigirá el treinta por ciento (30%) del área bruta de la parcela. Este porcentaje no incluye el techo de los estacionamientos.
- **Densidad Neta de Población Máxima (hab/ha):** Setecientos ochenta habitantes por hectárea (780 hab/ha). El promedio familiar será de cuatro (4) personas.
- **Altura Máxima de Fachada:** Sesenta y dos metros (62 mts) desarrollados hasta veinte (20) niveles, incluyendo planta baja
- **Retiros Mínimos:** Para el uso residencial serán los siguientes:

Frente:

- a) Cuatro metros (4 mts), para las edificaciones con altura hasta diez (10) niveles
- b) Seis metros (6 mts), para las edificaciones con altura mayor a diez (10) niveles.

Lateral: Tres metros (3 mts).

Fondo: Tres metros (3mts) .

Área Verde:

- a) En parcelas con áreas hasta diez mil metros cuadrados (10.000Mts²) inclusive, desarrolladas con viviendas unifamiliares y bifamiliares se exigirá como mínimo un diez por ciento (10%) de área bruta de la parcela como área verde.
- b) En parcelas con áreas hasta diez mil metros cuadrados (10.000Mts²) inclusive, desarrollada con viviendas multifamiliares, se exigirá como mínimo un quince por ciento (15%) del área bruta de la parcela como área verde.

-Estacionamientos: Se calcularán según lo establecido en el Título VI de la presente ordenanza.

PARÁGRAFO PRIMERO: El retiro de frente será contado a partir del lindero o de la afectación vial si la hubiere, debiendo ser desarrollado como área verde arborizada.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los porcentajes de áreas verdes establecidos en este artículo deben ser arborizados.

PARÁGRAFO TERCERO: En parcelas mayores a dos mil metros cuadrados (2.000Mts²), se permitirá la construcción de nuevas edificaciones con una altura mayor a la establecida en este polígono, previo cumplimiento de las condiciones de desarrollo y especificaciones técnicas que determine la Autoridad Urbana Municipal Competente para el caso.

PARÁGRAFO CUARTO: En parcelas con áreas mayores a diez mil metros cuadrados (10.000 m²), los servicios comunales se calcularán según lo estable-

cido en el artículo 315 de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 34 - MEZZANINE: Se permitirá la construcción de un área de entrepiso o mezzanine, conforme a lo establecido en los artículos 306 y 307 de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 35 - TOLERANCIAS: Se establece en un diez por ciento (10%) de lo exigido en el artículo 33 de la presente ordenanza, respecto al frente mínimo de parcela.

CAPÍTULO VII DEL POLÍGONO DEL ÁREA CENTRAL O ZONA PAC

ARTÍCULO 36: Para los efectos de la aplicación de las Variables Urbanas Fundamentales de la presente ordenanza, el Polígono del Área Central o Zona PAC se subdivide en:

1) POLÍGONO HISTÓRICO O ZONA PH: Es el polígono con mayor localización de edificaciones de valor patrimonial, para la cual se prevén acciones que promueven su conservación, rehabilitación y consolidación. Se subdivide en:

- 1.1. Polígono Histórico Uno o Zona PH1
- 1.2. Polígono Histórico Dos o Zona PH2
- 1.3. Polígono Histórico Tres o Zona PH3
- 1.4. Polígono Histórico Cuatro o Zona PH4
- 1.5. Polígono Histórico Cinco o Zona PH5
- 1.6. Polígono Histórico Seis o Zona PH6

2) POLÍGONO DE RENOVACIÓN URBANA O ZONA PRU: En este polígono las acciones estarán sujetas a las condiciones de las edificaciones existentes, y dirigidas a la construcción de nuevas edificaciones, las cuales deberán ser destinadas a usos mixtos, debiendo adaptarse a la concepción formal y espacial del contexto urbano existente. Se subdivide en:

2.1. Polígono de Renovación Urbana Uno o

Zona PRU1

2.2. Polígono de Renovación Urbana Dos o Zona PRU2

2.3. Polígono de Renovación Urbana Tres o Zona PRU3

3) POLÍGONO RESIDENCIAL HISTÓRICO O

ZONA PRH: Se constituye como un área de transición de uso residencial conformada por sectores con diferentes grados de dureza histórica. Se prevé la conservación o modificación de los mismos dependiendo del grado de intervención que hayan sufrido sus componentes urbanos tales como: trama urbana, estructura parcelaria, los componentes originales de las fachadas y calidad de la construcción. Se subdivide en:

3.1) Polígono Residencial Histórico Uno o Zona PRH1

3.2) Polígono Residencial Histórico Dos o Zona PRH2

3.3) Polígono Residencial Histórico Tres o Zona PRH3.

SECCIÓN I

DEL POLÍGONO HISTÓRICO UNO O ZONA PH1

ARTÍCULO 37: En este polígono se conservan la Plaza Bolívar y todas las edificaciones de su entorno inmediato. Las edificaciones adyacentes sólo podrán ser modificadas cuando se encuentren en estado ruinoso y/o hayan perdido su valor patrimonial.

ARTÍCULO 38 - USOS PERMITIDOS: Los usos permitidos son los siguientes:

Usos Principales:

- a) Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.
- b) Del Comercio Vecinal Especial (CVE): Librerías y papelerías, farmacias, laboratorios clínicos, centros de comunicaciones, establecimientos médicos asistenciales ambulatorios.
- c) Del Comercio Vecinal (CV): Cafés, ventas de comida rápida, artículos para el arte, estudios y/o laboratorios fotográficos.

cos, marquerías, galerías de arte, oficinas, instituciones bancarias o financieras, estacionamientos, hoteles apart-hoteles, pensiones, fuentes de soda, oficinas, venta de sistemas de telecomunicaciones, bares, restaurantes, ventas de telas, zapaterías, boutiques para damas, caballeros y niños, joyerías, ópticas, jugueterías y/o piñaterías, confiterías, tipografías, supermercados, ventas de artículos deportivos, artículos para el hogar, artículos de cuerpo, y talabaterías.

d) Del Comercio Comunal (CC): Tiendas por departamentos

Usos Secundarios: Del Comercio Local (CL): Quincallerías, fotocopios, transcripciones de documentos, ventas de artesanía, oficinas para profesionales.

Equipamientos Urbanos:

a) **Sociocultural:** Iglesias, Administrativo religioso, residencial eclesiástico, museos, salas de exposiciones y conciertos, bibliotecas, centros culturales, teatros, academias de Historia y arte.

b) **Educacional:** Superior y especializada.

c) **Administrativo - Gubernamental.**

PARÁGRAFO PRIMERO: El área de ocupación de los Usos Secundarios no podrá ser mayor del veinticinco por ciento (25%) del área de ubicación exigida para la parcela.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Cuando una edificación conste de más de un nivel, el uso residencial sólo se permitirá a partir del primer nivel de la misma.

ARTÍCULO 39 - USOS INCOMPATIBLES: Todos los que no se corresponden con los mencionados como Principales, Secundarios y Equipamiento Urbano.

ARTÍCULO 40 - ESTRUCTURA PARCELARIA: Se mantiene la estructura parcelaria de las edificaciones originales del sector y sólo se permitirá la integración de parcelas en los casos de aquellas edificaciones que pre-

senten un alto grado de deterioro y carezcan de valor histórico y arquitectónico, previa aprobación del Instituto de Patrimonio Cultural (IPC).

ARTÍCULO 41 - DE LAS VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES: Se establecen las siguientes:

- **Área Máxima de Parcela:** Un Mil trescientos metros cuadrados (1.300 mts²).
- **Porcentaje Máximo de Ubicación (%):** Noventa por ciento (90 %) del área bruta de la parcela.
- **Densidad Neta de Población Máxima (hab/ha):** Doscientos cincuenta habitantes por hectárea (250 hab/ha).
- **Altura Máxima de Fachada:** Veinte metros (20 Mts.), para las nuevas edificaciones, desarrolladas hasta seis (6) niveles, incluyendo planta baja, con un metro (1Mt.) de cornisa.

Retiros:

- **Frente:** Cero metros (0 Mts.).
- **Lateral:** Cero metros (0 Mts.).
- **Fondo:** Tres metros (3 Mts.) mínimo.

ARTÍCULO 42 - LONGITUD HORIZONTAL DE FACHADA: En los casos donde se permita la integración de parcelas, la longitud horizontal de la fachada debe modularse mediante cortes cuyas dimensiones sean debidamente proporcionadas y no mayores de treinta metros (30 Mts.), de acuerdo a lo establecido en el artículo 105 de la presente ordenanza, referido a las Condiciones Generales de Desarrollo del Polígono Área Central (PAC).

En los casos donde se permita la integración de parcelas, la longitud horizontal de la fachada debe modularse mediante cortes cuyas dimensiones sean debidamente proporcionadas y no mayores de treinta metros (30 Mts.), de acuerdo a lo establecido en el artículo 105 de la presente ordenanza, referido a las Condiciones Generales de Desarrollo del Polígono Área Central (PAC).

ARTÍCULO 43 - DE LAS NUEVAS EDIFICACIONES: Se permiten las nuevas edificaciones en el sector, siempre y cuando, además de cumplir con las Variables Urbanas Fundamentales establecidas para la zona, se integren al contexto urbano, a los fines de preservar el valor histórico y arquitectónico del conjunto.

Se permiten las nuevas edificaciones en el sector, siempre y cuando, además de cumplir con las Variables Urbanas Fundamentales establecidas para la zona, se integren al contexto urbano, a los fines de preservar el valor histórico y arquitectónico del conjunto.

SECCIÓN II DEL POLÍGONO HISTÓRICO DOS O ZONA PH2

ARTÍCULO 44: Este polígono lo delimitan las edificaciones que se encuentran emplazadas en las inmediaciones de la Plaza Baralt, la Avenida Libertador y en las márgenes Este y Oeste de la Avenida 8 (Páez); las cuales son de gran valor histórico por identificar la memoria construida de la ciudad. Las acciones sobre esta zona están dirigidas al mantenimiento y conservación de dichas edificaciones, permitiéndose su modificación cuando presenten un estado ruinoso y/o hayan perdido su valor histórico- arquitectónico original, incluyendo entre ellas las edificaciones que se afrontan a la avenida Libertador y Calle Comercio, por poseer características de valor arquitectónico – estilísticos (Historicista, Art. Deco, Art. Noveau), que constituyen modelos únicos en la ciudad que deben ser rescatados y conservados.

ARTÍCULO 45 - USOS PERMITIDOS: Los usos permitidos son los siguientes:

Usos Principales:

- a) Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar
- b) Del Comercio Vecinal Especial (CVE): Librerías y papelerías, farmacias, centros de comunicaciones, establecimientos médicos asistenciales ambulatorios.
- c) Del Comercio Vecinal (CV): Cafés, ventas de comida rápida, artículos para el arte, estudios y/o laboratorios fotográficos, marquerías, galerías de arte, oficinas, Instituciones Bancarias o Financieras, estacionamientos, hoteles apart-hoteles, pensiones, fuentes de soda, oficinas, venta de sistemas de telecomunicaciones, bares, restaurantes, depósitos de licores, ventas de telas, zapaterías, boutiques para damas, caballeros y niños, joyerías, ópticas, jugueterías y/o piñaterías, confiterías, tipografías, supermercados, ventas de artículos deporti-

vos, artículos para el hogar y juegos electrónicos, artículos de cuero.

- d) Del Comercio Comunal (CC): Tiendas por departamentos, cines y canchas de bowling.

Usos Secundarios: Del Comercio Local (CL): Quincallerías, fotocopiados y transcripciones de documentos, ventas de artesanía.

Equipamientos Urbanos:

- a) **Sociocultural:** Iglesias, administrativo religioso, residencial eclesiástico, museos, salas de exposiciones y conciertos, bibliotecas, centros culturales, teatros, academias de historia y arte.
- b) **Educacional:** Básica, Diversificada, Superior y Especializada.
- c) **Administrativo - Gubernamental.**

PARÁGRAFO PRIMERO: El área de ocupación de los usos secundarios no podrá ser mayor del veinticinco por ciento (25%) del área de ubicación exigida para la parcela.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Cuando una edificación conste de más de un nivel, el uso residencial sólo se permitirá a partir del primer nivel de la misma.

PARÁGRAFO TERCERO: Las edificaciones que se afrontan a la Avenida Libertador deberán integrarse físico, espacial y funcionalmente con el Malecón.

ARTÍCULO 46 - USOS INCOMPATIBLES: Todos los que no se corresponden con los mencionados como Principales, Secundarios y Equipamientos Urbanos.

ARTÍCULO 47 - ESTRUCTURA PARCELARIA: Se mantiene la estructura parcelaria de las edificaciones originales del sector y sólo se permitirá la integración de parcelas en los casos de aquellas edificaciones que presenten un alto grado de deterioro y carezcan de valor histórico y arquitectónico, previa aprobación de la Junta de Patrimonio Histórico-Cultural del Municipio.

ARTÍCULO 48 - DE LAS VARIABLES URBANAS

FUNDAMENTALES: Se establecen las siguientes:

- **Área Máxima de Parcela:** Un Mil trescientos metros cuadrados (1.300 mts²), para las nuevas edificaciones.
- **Porcentaje Máximo de Ubicación (%):** Noventa por ciento (90 %) del área bruta de la parcela.
- **Densidad Neta de Población Máxima (hab/ha.):** Cuatrocientos ochenta habitantes por hectárea (480 hab/ha).
- **Altura Máxima de Fachada:** Dieciséis metros (16 Mts.), para las nuevas edificaciones, desarrollados hasta cinco (5) niveles, incluyendo planta baja, con un metro (1 Mt.) de cornisa.

Retiros:

- **Frente:** Cero metros (0 Mts.).
- **Lateral:** Cero metros (0 Mts.).
- **Fondo:** Tres metros (3 Mts) mínimo.

ARTÍCULO 49 - LONGITUD HORIZONTAL DE

FACHADA: En los casos donde se permita la integración de parcelas la longitud horizontal de la fachada debe modularse mediante cortes cuyas dimensiones sean debidamente proporcionadas y no mayores de treinta metros (30 Mts.), de acuerdo a lo establecido en el artículo 105 de la presente ordenanza, referido a las Condiciones Generales de Desarrollo del Área Central (PAC).

SECCIÓN III

DEL POLÍGONO HISTÓRICO TRES O ZONA PH3

ARTÍCULO 50: Este polígono esta conformado por la Calle Carabobo la cual fue declarada como área de Patrimonio Histórico Nacional y su entorno, donde se prevé su aprovechamiento turístico para la ciudad, la conservación de la imagen urbana y el rescate del uso residencial que históricamente la caracterizó, permitiéndose la mezcla del uso residencial con el uso socio-cultural. Por lo que las acciones urbanísticas están dirigidas a convertir dicho sector en

un sitio de interés para la ciudad.

ARTÍCULO 51 - USOS PERMITIDOS: Los usos permitidos son los siguientes:

Usos Principales:

- a) Vivienda unifamiliar continua, bifamiliar continua y multifamiliar.
- b) Del Comercio Vecinal (CV): Cafés, bares, restaurantes, ventas de comida rápida, hoteles y pensiones.

Usos Secundarios: Del Comercio Local (CL): Heladerías, ventas de revistas y periódicos, ventas de artesanías, ventas de comida casera.

Equipamientos Urbanos: Socio-Cultural: Salas de exposiciones y conciertos, academias de historia y arte, bibliotecas y asociaciones gremiales.

PARÁGRAFO ÚNICO: En las parcelas afrontadas a la Calle 94 o Carabobo, entre las Avenidas 8 y 3, sólo se permitirán viviendas unifamiliares continuas, adicional al comercio-vecinal (C.V.).

ARTÍCULO 52 - USOS INCOMPATIBLES: Todos los que no se corresponden con los mencionados como Principales, Secundarios y Equipamientos Urbanos.

ARTÍCULO 53 - ESTRUCTURA PARCELARIA: Se mantiene la estructura parcelaria del sector.

ARTÍCULO 54 - DE LAS VARIABLES URBANAS

FUNDAMENTALES: Hasta tanto se elabore el Plan Especial de Recualificación para el Área Central, se establecen las siguientes variables urbanas.

- **Porcentaje Máximo de Ubicación (%):** Noventa por ciento (90%) del área bruta de la parcela.
- **Densidad Neta de Población:** Se establece como máximo en doscientos cincuenta habitantes por hectárea (250Hab/Ha.)
- **Altura Máxima de Fachada:** Siete metros (7Mts.) para las parcelas que se afrontan a la Calle 94 o Carabobo y doce metros (12Mts.) para el resto del Polígono, inclu-

CORTESÍA DE :

yendo Planta Baja con un metro (1Mt.) de cornisa.

- **Retiros:**

Frente: Cero metros (0 Mts.)

Lateral: Cero metros (0 Mts.)

Fondo: Tres metros (3Mts.)

SECCIÓN IV DEL POLÍGONO HISTÓRICO CUATRO O ZONA PH4

ARTÍCULO 55: Este polígono esta conformado por las edificaciones emplazadas entre la avenida 8 (Páez) y la avenida 12, las cuales presentan un alto grado de deterioro. En esta área únicamente se permite la intervención en las edificaciones ruinosas, o cuyas fachadas originales se hayan perdido.

ARTÍCULO 56 - USOS PERMITIDOS: Los usos permitidos en esta zona son los siguientes:

Usos Principales:

- a) Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.
- b) Del Comercio Vecinal Especial (CVE): Librerías y papelerías, farmacias, centros de comunicaciones.
- c) Del Comercio Vecinal (CV): cafés, ventas de comida rápida, ventas de telas, mercerías, zapaterías, boutiques para damas, caballeros y niños, confección y ventas de lencería, ventas de artículos de cuero y similares, ópticas, jugueterías, piñaterías, confiterías, disco tiendas, ventas de artículos deportivos, ventas de equipos médicos quirúrgicos, ventas de productos veterinarios, distribuidoras de flores, distribuidoras y ventas de productos naturistas, Instituciones Bancarias o Financieras, casas de cambio, ventas de equipos eléctricos y electrónicos, marqueterías, artículos de arte, galerías de arte y/o salas de exhibiciones, estudios y/o laboratorios fotográficos, tipografías, ventas de lámparas, casas de decoración, joyerías,

ías, perfumerías y cosméticos en general, academias de mejoramiento profesional y/o personal, oficinas, estaciones de líneas de taxi, estacionamientos, supermercados, restaurantes, fuentes de soda, hoteles, apart-hoteles, pensiones, depósitos de licores, ventas de muebles, ventas de equipos de detección de incendio, ventas de sistemas de seguridad, servicios de vigilancia, ventas de instrumentos musicales, ventas de sistemas de telecomunicaciones, agencias de viajes.

- d) Del Comercio Comunal (CC): Tiendas por departamento, hipermercados.
- e) **Secundarios:** Del Comercio Local (CL): Quincallerías, fotocopiados y transcripciones de documentos, ventas de artesanía.

Equipamientos Urbanos:

- a) **Sociocultural:** Iglesias, museos, bibliotecas, y actividades culturales.
- b) **Educacional:** Superior y especializada.
- c) **Administrativo-Gubernamental.**

PARÁGRAFO ÚNICO: El uso comercial sólo se permite en planta baja, cuando esté mezclado con el uso residencial.

ARTÍCULO 57 - USOS INCOMPATIBLES: Todos los que no se corresponden con los mencionados como Principales, Secundarios y Equipamientos Urbanos.

ARTÍCULO 58 - ESTRUCTURA PARCELARIA: La integración de parcelas sólo se permite en los casos de aquellas edificaciones que presenten un alto grado de deterioro y carezcan de valor histórico y arquitectónico, previa aprobación de la Junta de Patrimonio Histórico-Cultural del Municipio.

ARTÍCULO 59 - DE LAS VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES: Se establecen las siguientes:

- **Área Máxima de Parcela:** Un Mil trescientos metros cuadrados (1.300 mts²), para las nuevas edificaciones.

- **Porcentaje Máximo de Ubicación (%):** Noventa por ciento (90 %) del área bruta de la parcela.
- **Densidad Neta de Población Máxima (hab/ha.):** Cuatrocientos treinta habitantes por hectárea (430 hab/ha).
- **Altura Máxima de Fachada:** Veinte metros (20Mts), desarrollados hasta seis (6) niveles, incluyendo y planta baja y un metro (1Mt.) de cornisa.
- **Retiros:**
 - **Frente:** Cero metros (0 mts)
 - **Lateral:** Cero metros (0 mts)
 - **Fondo:** Tres metros (3 mts) mínimo.

ARTÍCULO 60 - LONGITUD HORIZONTAL DE FACHADA: En los casos donde se permita la integración de parcelas la longitud horizontal de la fachada debe modularse mediante cortes cuyas dimensiones sean debidamente proporcionadas y no mayores de veinticinco metros (25Mts), de acuerdo a lo establecido en el artículo 105 de la presente ordenanza, referido a las Condiciones Generales de Desarrollo del polígono Área Central (PAC).

SECCIÓN V DEL POLÍGONO HISTÓRICO CINCO O ZONA PH5

ARTÍCULO 61: Este polígono comprende parte de las márgenes de la Calle 93 o Padilla en el tramo comprendido entre la Avenida 11 y Avenida 2 El Milagro, donde se permiten usos residenciales y comerciales, cuyas edificaciones deberán ser desarrolladas a manera de conformar el espacio público sobre dicha vía. Igualmente forman parte de este polígono las áreas adyacentes a la Avenida 2 (El Milagro) en el tramo comprendido entre la calle 95 o Venezuela hasta la Calle 86 o Pichincha, donde deben consolidarse las actividades a escala de ciudad que allí se asientan. Por lo que las acciones urbanísticas están dirigidas a reforzar en ambas vías la tendencia de desarro-

llos de usos mixtos, bajo el cumplimiento de las variables urbanas fundamentales que seguidamente se establecen con el propósito de conformar una imagen cónsona con el carácter de la vía.

ARTÍCULO 62 - USOS PERMITIDOS: Los usos permitidos son los siguientes:

Usos Principales:

- a) Vivienda unifamiliar y bifamiliares.
- b) Vivienda multifamiliar.
- c) Comercio Vecinal (CV), los indicados en el artículo 56, letras c) y d).

Equipamientos Urbanos:

- a) **Sociocultural:** Iglesias, museos, bibliotecas, centros culturales y academias de arte.
- b) **Educación:** Básica y diversificada, superior y especializada.
- c) **Asistencial:** hospitales, guarderías infantiles y de hogares de ancianos.
- d) **Administrativo - Gubernamental.**

ARTÍCULO 63 - USOS INCOMPATIBLES: Todos los que no se corresponden con los mencionados como Principales, Secundarios y Equipamientos Urbanos.

ARTÍCULO 64: ESTRUCTURA PARCELARIA: Se permitirá la modificación de la estructura parcelaria siempre y cuando se cumpla con el área y el frente de parcela exigido para la zona.

ARTÍCULO 65 - DE LAS VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES: Se establecen las siguientes:

- Área Máxima de Parcela:

Un Mil trescientos metros cuadrados (1.300 mts²) para las parcelas que se afrontan a la Calle 93 o Padilla.

- Frente Máximo de Parcela:

- a) Veinticinco metros (25 mts) para las parcelas que se afrontan a la Calle 93 o Padilla.
- b) Cincuenta metros (50 mts) para las parcelas que se afrontan a la Avenida 2 (El Milagro).

CORTESÍA DE :

- **Porcentaje Máximo de Ubicación (%):** Noventa por ciento (90 %) del área bruta de la parcela.
- **Densidad Neta de Población Máxima (hab/ha.):** Quinientos ochenta habitantes por hectárea (580 hab/ha).
- **Altura Máxima de Fachada:** Veintiséis metros (26Mts), desarrollados hasta ocho (8) niveles, incluyendo planta baja.

- **Retiros:**

Frente:

- a) Cuatro metros (4Mts) mínimo, para las edificaciones que se afrontan a la Avenida 2, El Milagro.
- b) Cero metros (0 mts) para las edificaciones que se afrontan a la Calle 93 o Padilla.

Lateral:

- a) Tres metros (3Mts) como mínimo para las parcelas que afrontan a la Avenida 2 El Milagro.
- b) Cero metros (0Mts.) para las parcelas que afrontan a la Calle 93 o Padilla.

- **Fondo:** Cinco metros (5Mts) mínimo.

PARÁGRAFO ÚNICO: El retiro de frente será contado a partir del lindero o de la afectación vial si la hubiere, debiendo ser desarrollado como área verde arborizada, a excepción de las viviendas continuas.

ARTÍCULO 66: La parcela donde esta emplazada la edificación de la antigua Cervecería Zulia se desarrollará cumpliendo con lo siguiente:

- a) En la franja que se afronta a la Avenida 2 El Milagro se permitirá el desarrollo del uso comercial y el resto de la parcela se permitirá el uso residencial pudiendo estar mezclado de acuerdo a las condiciones establecidas por la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU) y el Instituto de Patrimonio Cultural (IPC).
- b) El tratamiento de la fachada de las edificaciones que colindan con las edificaciones existentes en el Sector Santa Lucía

deberá integrarse al contexto urbano, a los fines de preservar el valor histórico y arquitectónico del conjunto.

SECCIÓN VI

DEL POLÍGONO HISTÓRICO SEIS O ZONA PH6

ARTÍCULO 67: Corresponde al área localizada entre las edificaciones que bordean la margen Este de la Avenida 2 El Milagro y el Puerto de Maracaibo, en el tramo comprendido entre la Calle 95, Venezuela y la Calle 100 Libertador, la cual se destina principalmente a actividades especialmente vinculadas a la actividad costera y portuaria de la zona.

ARTÍCULO 68 - USOS PERMITIDOS: Los usos permitidos en esta zona son los siguientes:

Usos Principales:

Del Comercio Vecinal CV: Los señalados en el artículo 56, literal c).

Del Comercio Comunal: Los señalados en el artículo 56, literal d).

Equipamientos Urbanos:

- a) **Sociocultural:** Museos, bibliotecas, centros culturales.
- b) **Educacional:** Superior y especializada.
- c) **Asistencial:** Guarderías para los empleados de las empresas ubicadas en la zona.
- d) **Administrativo - Gubernamental.**

ARTÍCULO 69 - USOS INCOMPATIBLES: Todos los que no se corresponden con los mencionados como Principales y Equipamientos Urbanos.

ARTÍCULO 70 - ESTRUCTURA PARCELARIA: Se permite la modificación de la estructura parcelaria siempre y cuando se cumpla con el área y el frente de parcela exigido para la zona.

ARTÍCULO 71 - DE LAS VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES: Se establecen las siguientes:

- **Área Máxima de Parcela:** Cinco mil metros cuadrados (5.000 mts²).
- **Frente Máximo de Parcela:** Cincuenta metros (50 mts).
- **Porcentaje Máximo de Ubicación (%):** Sesenta por ciento (60 %) del área bruta de la parcela.
- **Altura Máxima de Fachada:** Catorce metros (14mts), incluyendo Planta Baja.
- **Retiros:**
 - **Frente:** Tres metros (3 mts) máximo.
 - **Lateral:** Tres metros (3 mts) máximo.
 - **Fondo:** Tres metros (3 mts) mínimo.

PARÁGRAFO ÚNICO: El retiro de frente será contado a partir del lindero o de la afectación vial si la hubiere, debiendo ser desarrollado como área verde arborizada.

SECCIÓN VII DEL POLÍGONO DE RENOVACIÓN URBANA UNO O ZONA PRU1

ARTÍCULO 72: Este polígono comprende las edificaciones que se emplazan en las adyacencias de la Avenida Delicias, en el tramo comprendido entre la Autopista Urbana y el distribuidor "Jesús Enrique Lossada". En este polígono se han desarrollado grandes edificaciones con uso comercial, las cuales deben consolidarse e integrarse al contexto urbano y a la demanda de las actividades que ha de generar la inserción de la Línea 1 del Metro.

ARTÍCULO 73 - USOS PERMITIDOS: Los usos permitidos son los siguientes:

Usos Principales:

- a) Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.
- b) Comercio Comunal (CC).

Usos Equipamientos Urbanos:

- a) **Educacional:** superior y especializada.
- b) **Administrativo-Gubernamental.**

ARTÍCULO 74 - USOS INCOMPATIBLES: Todos los que no se corresponden con los mencionados como Principales y Equipamientos Urbanos.

ARTÍCULO 75 - DE LAS VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES:

- Se establecen las siguientes:
- **Área Máxima de Parcela:** Diez mil metros cuadrados (10.000 mts²).
 - **Frente Máximo de Parcela:** Cien metros (100 mts).
 - **Porcentaje Máximo de Ubicación (%):** Sesenta por ciento (60 %) del área bruta de la parcela.
 - **Densidad Neta Máxima de Población (hab/ha.):** Quinientos ochenta habitantes por hectárea (580 hab/ha).
 - **Altura Máxima de Fachada:** Treinta y dos metros (32 mts), desarrollados hasta diez (10) niveles, incluyendo planta baja.
 - **Retiros:**
 - **Frente:** Seis metros (6mts) máximo
 - **Lateral:** Seis metros (6 mts) máximo
 - **Fondo:** Cuatro metros (4 mts) mínimo.

PARÁGRAFO ÚNICO: El retiro de frente será contado a partir del lindero o de la afectación vial si la hubiere, debiendo ser arborizado.

SECCIÓN VIII DEL POLÍGONO DE RENOVACIÓN URBANA DOS O ZONA PRU2

ARTÍCULO 76: Corresponde a los nuevos desarrollos, que se emplazarán entre la Avenida Delicias y la Avenida 12. En esta área se permitirán acciones que promuevan la consolidación e integración de las edificaciones allí localizadas con el contexto urbano. Se permite la mezcla de usos residenciales con los no residenciales.

ARTÍCULO 77 - USOS PERMITIDOS: Los usos permitidos son los siguientes:

Usos Principales:

- a) Vivienda multifamiliar.

b) Comercio Comunal (CC).

Equipamientos Urbanos:

Educacional: Superior y especializada.

ARTÍCULO 78 - USOS INCOMPATIBLES: Todos los que no se corresponden con los mencionados como Principales y Equipamientos Urbanos.

ARTÍCULO 79 - DE LAS VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES: Se establecen las siguientes:

- **Área Máxima de Parcela:** Cinco mil metros cuadrados (5.000 mts²).
- **Frente Máximo de Parcela:** Cincuenta metros (50 mts).
- **Porcentaje Máximo de Ubicación (%):** Sesenta por ciento (60 %) del área bruta de la parcela.
- **Densidad Neta Máxima de Población (hab/ha.):** Quinientos ochenta habitantes por hectárea (580 hab/ha).
- **Altura Máxima de Fachada**
Treinta y dos metros (32 mts), desarrollados hasta diez (10) niveles, incluyendo planta baja.
- **Retiros:**
 - **Frente:** Seis metros (6 mts) máximo.
 - **Lateral:** Seis metros (6 mts) máximo.
 - **Fondo:** Cuatro metros (4 mts) mínimo.

PARÁGRAFO ÚNICO: El retiro de frente será contado a partir del lindero o de la afectación vial si la hubiere, debiendo ser arborizado.

**SECCIÓN IX
DEL POLÍGONO DE RENOVACIÓN URBANA
TRES O ZONA PRU3**

ARTÍCULO 80: Lo constituye un área con gran potencial de desarrollo localizado en la margen Sur de la Calle 93 o Padilla, frente al Parque General "Rafael Urdaneta", el cual se desarrollara como un proyecto integrado a la dinámica del Área Central, con

usos y actividades que promuevan su Re-
cualificación y Rehabilitación.

ARTÍCULO 81 - USOS PERMITIDOS: Los usos permitidos son los siguientes:

Usos Principales:

- a) Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar
- b) Comercio-Vecinal (C-V): Los señalados en el artículo 56, literal c.
- c) Comercio-Comunal (C-C): Los señalados en el artículo 56, literal d.

Equipamientos Urbanos:

- a) **Educacional:** Especializada y tecnológico.
- b) **Administrativo-Gubernamental.**

ARTÍCULO 82 - USOS INCOMPATIBLES: Todos los que no se corresponden con los mencionados como Principales y Equipamientos Urbanos.

ARTÍCULO 83 - DE LAS VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES: Se establecen las siguientes:

- **Frente Máximo de Parcela:** Cincuenta metros (50Mts.) como máximo.
- **Porcentaje Máximo de Ubicación:** Sesenta por ciento (60%) del área bruta de la parcela.
- **Densidad Neta Máxima de Población:** Quinientos ochenta habitantes por hectárea (580Hab/ha.)
- **Altura Máxima de Fachada:** Treinta y dos metros (32Mts.) desarrollados hasta diez (10) niveles, incluyendo Planta Baja.
- **Retiros:**
 - **Frente:** Cero metros (0Mts.)
 - **Lateral:** Cero metros (0Mts.)
 - **Fondo:** Tres metros (3Mts.)
- **Estacionamientos:** Se calcularán según lo establecido en el Título VI de la presente ordenanza.

**SECCION X
DEL POLÍGONO HISTÓRICO RESIDENCIAL
UNO O ZONA PHR1**

ARTÍCULO 84: Comprende el área del barrio

CORTESÍA DE :

tradicional Santa Lucía, declarado Patrimonio Histórico Nacional, el cual debe conservarse y mantenerse con el uso residencial y sus características formales y espaciales.

ARTÍCULO 85 - USOS PERMITIDOS: Los usos permitidos en esta zona son los siguientes:

Usos Principales: Vivienda unifamiliar y bifamiliar.

Comercio Vecinal Especial (CVE): Farmacias, panaderías, carnicerías, pescaderías, gimnasios, lavanderías, tintorerías, librerías y/o papelerías, centros de comunicaciones.

Comercio Vecinal (CV): Cafés, tascas, bar-restaurantes, hoteles, pensiones, boutiques, ventas de artículos de cueros y similares, discotiempos, ventas de artículos y salas de exhibición, estudios y laboratorios fotográficos, tipografías, joyerías, perfumerías y cosméticos en general, líneas de taxis, estacionamientos, restaurantes, bares, fuentes de soda, billares y pools, juegos electrónicos, depósitos de licores, ventas de instrumentos musicales, agencias de viajes.

Usos Secundarios: Comercio Local (CL)

Equipamientos Urbanos:

- a) **Sociocultural:** Iglesias, administrativo religioso, bibliotecas.
- b) **Educacional:** Preescolares, escuelas básicas, diversificadas y especializadas.
- c) **Asistencial:** Guarderías, hogares de cuidado diario y ambulatorios.
- d) **Administrativo Gubernamental.**

ARTÍCULO 86 - USOS INCOMPATIBLES: Todos los que no se corresponden con los mencionados como Principales, Secundarios y Equipamientos Urbanos.

ARTÍCULO 87 - DE LAS VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES: Las variables urbanas fundamentales referentes a la estructura parcelaria, el porcentaje máximo de ubicación y los retiros se regirán por lo indicado en el artículo 54 de la presente ordenanza, hasta tanto se elabore el Plan Especial de Recuali-

ficación para el Polígono Área Central (PAC), debiendo cumplir con lo siguiente:

- **Densidad Neta de Población:** Se establece como máximo en trescientos ochenta habitantes por hectárea (380 hab/ha.)
- **Altura Máxima de Fachada:** Siete metros (7Mts.) incluyendo un metro (1Mt.) de cornisa.

SECCIÓN XI

DEL POLÍGONO HISTÓRICO RESIDENCIAL DOS O ZONA PHR2

ARTÍCULO 88: Corresponde al área residencial del sector Veritas, la cual debe conservar el carácter residencial de la zona y los espacios públicos existentes, preservando en los mismos su escala de uso tanto a nivel de ciudad como de sector.

ARTÍCULO 89 - USOS PERMITIDOS: Los usos permitidos son los siguientes:

Usos Principales:

- a) Vivienda unifamiliar y bifamiliar.
- b) Vivienda Multifamiliar hasta cuatro (4) niveles, incluyendo planta baja.
- c) Comercio Vecinal (CV), donde lo indique el plano de Zonificación que forma parte integrante de la presente ordenanza.

Usos Secundarios: Comercio Local (CL).

Equipamientos Urbanos:

- a) **Sociocultural:** Iglesias, bibliotecas, plazas y museos.
- b) **Educacional:** Preescolares, escuelas básicas, diversificadas y especializadas.
- c) **Asistencial:** Guarderías, hogares de cuidado diario y establecimientos médicos-asistencial, ambulatorios.
- d) **Recreacional:** Parques y deportes.

ARTÍCULO 90 - USOS INCOMPATIBLES: Todos los que no se corresponden con los mencionados como Principales, Secundarios y Equipamientos Urbanos.

ARTÍCULO 91 - ESTRUCTURA PARCELARIA: Se

permitirá su modificación siempre y cuando cumpla con el área máxima y el frente de parcela exigido para el polígono.

ARTÍCULO 92 - DE LAS VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES: Se establecen las siguientes:

- **Área Máxima de Parcela:** Cuatrocientos setenta metros cuadrados (470 mts²), para desarrollos residenciales.
 - **Frente Máximo de Parcela:** Veinticinco metros (25Mts).
 - **Porcentaje Máximo de Ubicación (%):** Noventa por ciento (90 %) del área bruta de la parcela.
 - **Densidad Neta Máxima de Población (hab/ha.):** Cuatrocientos ochenta habitantes por hectárea (480 hab/ha).
 - **Altura Máxima de Fachada**
 - a) Doce metros (12 mts), desarrollados hasta cuatro (4) niveles, incluyendo planta baja.
 - b) Para las edificaciones de Equipamiento Urbano se permitirá una altura máxima de quince metros (15 mts), desarrollados hasta cinco (5) niveles incluyendo planta baja.
 - **Retiros:**
 - **Frente:** Tres metros (3 mts) máximo.
 - **Lateral:** Tres metros (3 mts) mínimo.
 - **Fondo:** Tres metros (3 mts) mínimo.
- PARÁGRAFO ÚNICO:** El retiro de frente será contado a partir del lindero o de la afectación vial si la hubiere, debiendo ser arborizado.

- **Estacionamientos:** Se calcularán, de conformidad con lo establecido en el Capítulo VI de la presente ordenanza.

**SECCIÓN XII
DEL POLÍGONO HISTÓRICO RESIDENCIAL TRES
O ZONA PHR3**

ARTÍCULO 93: Corresponde a los tejidos residenciales ubicados en la margen Oeste de la Avenida Delicias, limitando al Norte con la Autopista Urbana y al Sur con la Poligonal

del Metro (PM). En este sector se prevé el desarrollo de nuevas edificaciones con capacidad para una mayor densidad de población, tanto en los nuevos desarrollos como en los existentes cuyo uso predominante será el residencial.

ARTÍCULO 94 - USOS PERMITIDOS: Los usos permitidos son los siguientes:

Usos Principales:

- a) Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.
- b) Comercio Vecinal (CV).

Usos Secundarios: Comercio Local (CL).

Equipamientos Urbanos:

- a) **Sociocultural:** Iglesias, bibliotecas y plazas.
- b) **Educacional:** Preescolares, básicas, diversificadas y educación especializada.
- c) **Asistencial:** Guarderías, hogares de cuidado diario y establecimientos médico-asistenciales, ambulatorios.
- d) **Administrativo - Gubernamental de ámbito primario.**

ARTÍCULO 95 - USOS INCOMPATIBLES: Todos los que no se corresponden con los mencionados como Principales, Secundarios y Equipamientos Urbanos.

ARTÍCULO 96 - ESTRUCTURA PARCELARIA: Se permitirá su modificación siempre y cuando cumpla con el área y el frente de parcela exigido para la zona.

ARTÍCULO 97 - DE LAS VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES: Se establecen las siguientes:

- **Área Máxima de Parcela:**

- a) Cuatrocientos setenta metros cuadrados (470 Mts²), para viviendas unifamiliares y bifamiliares.
- b) Un mil doscientos metros cuadrados (1.200 mts²) para viviendas multifamiliares.

- **Frente Máximo de Parcela:**

- a) Diez metros (10 Mts.) para viviendas unifamiliares, bifamiliares y Comercio Vecinal (CV)

b) Veinticinco metros (25Mts.) para viviendas multifamiliares y Comercio Vecinal (CV).

- **Porcentaje Máximo de Ubicación (%):** Sesenta por ciento (60 %) del área bruta de la parcela.

- **Densidad Neta Máxima de Población (hab/ha.):** Cuatrocientos treinta habitantes por hectárea (480 hab/ha).

- **Altura Máxima de Fachada:**

a) Dieciocho metros (18mts), desarrollados hasta cuatro (4) niveles, incluyendo planta baja, para viviendas unifamiliares y bifamiliares.

b) Para viviendas multifamiliares y edificaciones de Equipamientos Urbanos se permitirá una altura máxima de catorce metros (14 mts), desarrollados hasta cuatro (4) niveles incluyendo planta baja.

- **Retiros:**

Frente: Tres metros (3 mts) máximo.

Lateral: Tres metros (3 mts) máximo.

Fondo: Tres metros (3 mts) mínimo.

PARÁGRAFO ÚNICO: El retiro de frente será contado a partir del lindero o de la afectación vial si la hubiere.

- **Estacionamientos:** Se calcularán, de conformidad con lo establecido en el Capítulo VI de la presente ordenanza.

SECCION XIII DE LAS CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO DEL POLÍGONO AREA CENTRAL (PAC)

ARTÍCULO 98: Se prohíbe alterar las fachadas de las edificaciones del área central de Maracaibo, que aún conserven su valor histórico y arquitectónico original.

ARTÍCULO 99: Se permite la construcción de galerías en la planta baja y/o primer piso cuya profundidad no podrá ser menor de un metro con ochenta centímetros (1,80 Mts.) ni mayor de tres metros (3 Mts.).

ARTÍCULO 100 - DE LA VENTILACIÓN Y LA ILUMINACIÓN: A los efectos de garantizar la debida ventilación e iluminación en las edificaciones desarrolladas en el Área Central, éstas se deben regir por las Normas Sanitarias para Proyectos, Construcción, Reparación, Reforma y mantenimiento de edificaciones, publicada en la Gaceta Oficial N° 4.044 Extraordinario de fecha 08 de Septiembre de 1988.

ARTÍCULO 101 - DE LOS EQUIPAMIENTOS URBANOS: Las edificaciones y los espacios destinados al uso de Equipamiento Urbano con arquitectura – histórica original, deberán conservarse y en caso de ampliarse o remodelarse será de acuerdo a las siguientes condiciones: En la construcción de la nueva fachada se deberán retomar las modulaciones generales de los elementos que conforman la arquitectura tipológica tradicional de la edificación tales como: ancho, alto de entrepaños y molduras, cornisa y cualquier otro.

ARTÍCULO 102 - DEL ENTORNO COSTERO DEL MERCADO “LAS PULGAS”: El entorno costero de este Mercado debe ser tratado paisajísticamente de manera tal que pueda integrarse físico, espacial y funcionalmente con el Malecón.

ARTÍCULO 103 - MALECÓN: Forma parte de los equipamientos recreacionales deportivos del Polígono Área Central o Zona PAC, señalados como Polígono Recreacional Deportivo o zona PRD en el plano de zonificación que forma parte integrante de la presente ordenanza, que por su valor histórico y su escala es de ámbito general; Este deberá integrarse a la dinámica funcional del Terminal Lacustre Urbano (TLU) y con el centro de la ciudad, a través de usos recreacionales, culturales y/o turísticos compatibles con la actividad lacustre que lo rehabiliten. Este sector se regirá por las siguientes condiciones especiales:

- 1) Se permitirá realizar las siguientes actividades sobre el lago y/o en superficie terrestre: Eventos culturales-religiosos, paseos lacustres de carácter turístico recreacional, embarcaciones con comercio recreacional permanentes o temporales sobre el agua; así como también deportes al aire libre, juegos de mesas y pasatiempos, música, títeres, pintura, teatros a cielo abierto, áreas de estadias, miradores, exposiciones, acuarios, cafés, ferias de comida, ventas de artesanía, áreas de estacionamiento a fin de estimular y reforzar el carácter turístico recreacional del Malecón.
- 2) No se permitirá ningún tipo de edificación que obstaculice las visuales hacia las fachadas de las edificaciones que se afrontan a la Avenida Libertador.

ARTÍCULO 104 - ESTACIONAMIENTOS: Se calcularán según lo establecido en el Título VI de la presente ordenanza y el desarrollo de los mismos se regirá conforme a lo dispuesto en los literales siguientes:

a) En la Zona Polígono Histórico (PH) y Polígono Residencial 1 o Zona PR1:

- 1) *En los Polígonos Históricos Uno, Dos, Tres y Cuatro (PH1), (PH2), (PH3), (PH4) y (PR1)*, no se exigirán requerimientos mínimos de estacionamientos, pudiendo cubrirse esta necesidad con estacionamientos en superficie o estructura, los cuales podrán estar mezclados con los usos permitidos para dichos Polígonos, o ubicados en otras parcelas.
- 2) *En las zonas Polígono Histórico Cinco y Seis (PH 5 y PH6):* Se permitirán los estacionamientos en estructura y en superficie, planta baja de las edificaciones, sótano y semisótano, pero en ningún caso se permitirá la localización de los mismos en el retiro de frente, salvo que se trate de estacionamientos de estructura.

b) En las Zonas Polígonos de Renovación Urbana (PRU): *En los Polígonos de Renovación Urbana Uno, Dos y Tres (PRU1),*

(PRU2 y (PRU3): Se permitirán los estacionamientos en estructura y en superficie, en la planta baja de las edificaciones, sótano y semisótano, y en ningún caso se permitirá la localización de los mismos en el retiro de frente, salvo que se trate de estacionamientos de estructura.

PARÁGRAFO PRIMERO: El desarrollo de los estacionamientos en superficie se permitirá siempre y cuando se mantenga la continuidad de los planos de fachada que configuran el espacio público, sin distorsionar la lectura del recorrido urbano. Las condiciones de emplazamiento de las edificaciones de estacionamientos en estructura, deberán regirse por las condiciones exigidas para el polígono donde se localicen.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En los casos donde no se permita el desarrollo de los estacionamientos dentro de la parcela, se podrá satisfacer la demanda de estacionamientos parcialmente fuera de los linderos de la parcela, en otras edificaciones, situadas a una distancia no mayor de doscientos metros (200Mts.) siempre y cuando se pueda demostrar que ésta solución no genera déficit en dichas edificaciones. En los polígonos residenciales se permitirá en los centros de manzana previa aprobación de la Autoridad Urbana Competente.

ARTÍCULO 105 - DE LAS NUEVAS EDIFICACIONES:

La construcción de nuevas edificaciones sólo se permite en los lotes vacantes y en sustitución de edificaciones ruinosas o deterioradas que hallan perdido su valor histórico arquitectónico, siempre y cuando además de cumplir con las Variables Urbanas Fundamentales establecidas para el polígono donde se localicen, se integren al contexto urbano a los fines de preservar el valor histórico y arquitectónico del conjunto, debiendo regirse por las siguientes con-

diciones:

- a) Dominio de la verticalidad en su tratamiento de fachada.
- b) Subdividir la fachada en paños cuya proporción de altura y ancho deberá ser entre 2 es a 1 y 1.3 es a 1.
- c) Se deberá conservar la continuidad de fachada de las edificaciones.

ARTÍCULO 106: En caso de que una parcela tenga un área o frente de parcela mayor al permitido por la presente ordenanza para el polígono donde esta se localice, que no sea resultante de la integración de parcelas, la edificación emplazada en dicha parcela podrá desarrollarse de acuerdo a lo establecido en el artículo anterior.

ARTÍCULO 107: Tanto las nuevas Edificaciones como las edificaciones existentes que hayan sido declaradas patrimonio histórico o estén en el inventario del patrimonio histórico, sólo podrán ser construidas o intervenidas mediante la autorización del Instituto de Patrimonio Cultural (IPC).

CAPÍTULO VIII DEL POLÍGONO METRO O ZONA PM

ARTÍCULO 108: La Poligonal Metro o Zona PM, se subdivide en seis (6) polígonos delimitados en el plano de zonificación que forma parte integrante de la presente ordenanza, a través de los cuales se ha trazado la Línea Uno de Metro, conformándose cada uno de ellos por una estación del Metro y su influencia en el contexto urbano inmediato, siendo estos los siguientes:

1. **Polígono Metro Uno "Altos De La Vane-ga" o Zona PM1.**
2. **Polígono Metro Dos "El Varillal" o Zona PM2.**
3. **Polígono Metro Tres "El Guayabal" o Zona PM3.**
4. **Polígono Metro Cuatro "Sabaneta" o Zona PM4.**
5. **Polígono Metro Cinco "Urdaneta" o Zona**

PM5.

6. **Polígono Metro Seis "Libertador" o Zona PM6.**

ARTÍCULO 109 - USOS PERMITIDOS: Los usos permitidos en dichos polígonos son los siguientes:

- 1) **Polígono Metro Uno "Altos de La Vane-ga" o Zona PM1:**
 - a) Usos Complementarios Metro (UCM)
 - b) Servicio Industrial Metro (SIM)
 - c) Residencial Metro Uno (RM1)
- 2) **Polígono Metro Dos "El Varillal" o Zona PM2:**
 - a) Servicio Industrial Metro (SIM)
 - b) Comercio Comunal Metro (CCM)
 - c) Residencial Metro Dos (RM2)
 - d) Residencial Metro Uno (RM 1)
- 3) **Polígono Metro Tres "El Guayabal" o Zo-na PM3:**
 - a) Servicio Industrial Metro (SIM)
 - b) Comercio Comunal Metro (CCM)
 - c) Residencial Metro Dos (RM2)
 - d) Residencial Metro Uno (RM1)
 - e) Equipamiento Urbano Metro (EUM)
- 4) **Polígono Metro Cuatro "Sabaneta" o Zona PM4:**
 - a) Servicio Industrial Metro (SIM)
 - b) Comercio Vecinal Metro (CVM)
 - c) Residencial Metro Uno (RM1)
- 5) **Polígono Metro Cinco "Urdaneta" o Zona PM5:**
 - a) Comercio Vecinal Metro (CVM)
 - b) Residencial Metro Dos (RM2)
 - c) Residencial Metro Uno (RM1)
- 6) **Polígono Metro Seis "Libertador" o Zona PM6**
 - a) Comercio Comunal Metro (CCM)
 - b) Residencial Metro Uno (RM1)
 - c) Equipamiento Urbano Metro (EUM)

ARTÍCULO 110: Los usos permitidos en el artículo anterior para cada uno de los Polígonos Metro (PM) se rigen por las disposiciones establecidas en los artículos siguientes.

ARTÍCULO 111 - EQUIPAMIENTO URBANO

CORTESÍA DE :

METRO (EUM): En las áreas señaladas en el plano de zonificación que forma parte integrante de la presente ordenanza como (EUM) se permite desarrollar cualquier tipo de Equipamiento Urbano según los requerimientos de la ciudad, previa aprobación de la Autoridad Urbana Municipal Competente conforme a lo previsto en el Título IV de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 112 - DEL USO RESIDENCIAL METRO UNO (RM1): Se regirá por las Variables Urbanas Fundamentales establecidas para el Polígono Residencial Dos (PR2) excepto las siguientes:

- **Frente de Parcela:** No se exigirá frente mínimo de parcela.
- **Área de Ubicación:**
 - a) Para viviendas multifamiliares desarrolladas en parcelas con áreas mayores a un mil doscientos metros cuadrados (1.200 Mts²) hasta diez mil metros cuadrados (10.000 Mts²) se establece un máximo de ubicación del cuarenta por ciento (40%) del área bruta de la parcela, este porcentaje no incluye el techado de los estacionamientos.
 - b) Aquellas edificaciones que desarrollen la totalidad de los puestos de estacionamientos en sótanos, el cálculo del área de ubicación de la edificación se exigirá de la siguiente manera:
 - 1) Sólo serán considerados los retiros exigidos de frente, lateral y fondo en la edificación.
 - 2) Deberá desarrollarse como mínimo un veinte por ciento (20%) del área bruta de la parcela como área verde, la cual debe ser arborizada.
- **Altura Máxima de Fachada:** En parcelas con áreas hasta mil doscientos metros cuadrados (1.200 Mts²), la altura máxima de fachada se establece en veintidós metros (22Mts.) máximo, desarrollados hasta siete (7) niveles, incluyendo planta baja.

ARTÍCULO 113 - DEL USO RESIDENCIAL METRO DOS (RM2): Se regirá por las Variables Urbanas

Fundamentales establecidas para Polígono Residencial Tres (PR3) excepto las siguientes:

- **Frente de Parcela:** No se exigirá frente mínimo de parcela.
- **Área de Ubicación:**
 - a) Se establece un máximo de ubicación del cuarenta por ciento (40%) del área bruta de la parcela, este porcentaje no incluye el techado de los estacionamientos.
 - b) Aquellas edificaciones que desarrollen la totalidad de los puestos de estacionamientos en sótanos, el cálculo del área de ubicación se exigirá de la siguiente manera:
 - b.1) Sólo serán considerados los retiros exigidos de frente, lateral y fondo en la edificación.
 - b.2) Deberá desarrollarse como mínimo un veinte por ciento (20%) del área bruta de la parcela como área verde, la cual debe ser arborizada.
- **Altura Máxima de Fachada:** Treinta y ocho metros (38 Mts.), desarrollados hasta doce (12) niveles, incluyendo planta baja.

ARTÍCULO 114 - COMERCIO VECINAL METRO (CVM): Sólo podrá desarrollarse en las parcelas que se afrontan a la Avenida Sabaneta, donde lo señale el plano de zonificación que forma parte integrante de la presente ordenanza, el cual se regirá por las condiciones de desarrollo del Comercio Vecinal (CV) excepto las siguientes Variables Urbanas Fundamentales:

- **Área Máxima de Ubicación:** Para las parcelas cuyo frente sea mayor de treinta y cinco metros (35Mts.) y cuya área de parcela sea mayor de un mil quinientos metros cuadrados (1.500Mts²), y cuyos estacionamientos sean desarrollados en sótano o en estructura, el cálculo del área de ubicación se exigirá de la siguiente manera:
 - a) Sólo serán considerados los retiros exigidos de frente, lateral y fondo en la edificación.

CORTESÍA DE :

b) Se deberá desarrollar como mínimo un veinte por ciento (20%) del área bruta de la parcela como área verde, la cual debe ser arborizada.

ARTÍCULO 115 - COMERCIO COMUNAL METRO (CCM): Sólo podrá desarrollarse en las parcelas que se afrontan a la Avenida Sabaneta, donde lo señale el plano de zonificación que forma parte integrante de la presente ordenanza, el cual se regirá por las condiciones de desarrollo del Comercio Comunal (CC) excepto las siguientes Variables Urbanas Fundamentales:

- **Área Máxima de Ubicación:** Para las parcelas cuyo frente sea mayor de treinta y cinco metros (35 Mts.) y cuya área de parcela sea mayor de un mil quinientos metros cuadrados (1.500 mts²), y cuyos estacionamientos sean desarrollados en sótano o en estructura, el cálculo del área de ubicación se exigirá de la siguiente manera:

a) Sólo serán considerados los retiros exigidos de frente, lateral y fondo de la edificación.

b) Se deberá desarrollar como mínimo un veinte por ciento (20%) del área bruta de la parcela como área verde, la cual debe ser arborizada.

ARTÍCULO 116 - SERVICIO INDUSTRIAL METRO (SIM): Se permitirá la fabricación y venta al mayor de productos en una misma instalación que no produzcan contaminación atmosférica, ambiental o sónica y la prestación de servicios a la industria, que apoyen la funcionalidad y rentabilidad del Sistema de Transporte Masivo. El Servicio Industrial Metro (SIM) se regirá por las Variables Urbanas Fundamentales exigidas para el Servicio Industrial (SI) excepto las siguientes:

Usos Permitidos:

a) Los permitidos en el Comercio Comunal (CC).

b) Del Servicio Industrial (SI): Comercializadores de alimentos y bebidas alcohólicas y no alcohólicas, mercancías seca, industria manufactureras, carpinterías y eba-

nisterías, empresas de transporte, oficinas relacionadas con las actividades propias de la zona.

c) Servicios Complementarios al Sistema de Transporte Masivo, centros de apoyo empresarial y de capacitación de recursos humanos, empresas de asistencia técnica y profesional a las industrias.

- **Área Máxima de Ubicación:** Cincuenta por ciento (50%) del área bruta de la parcela

- **Retiros Mínimos:**

Frente: Cuatro metros (4Mts.).

Lateral: Tres Metros (3Mts.).

Fondo: Cuatro metros (4Mts.).

- **Área Verde:** Se establece en un quince por ciento (15%) del área bruta de la parcela.

PARÁGRAFO ÚNICO: Las inmediaciones de distribuidor Jesús Enrique Losada, en el sector Las Playitas, señaladas en el Plano de Zonificación de la presente ordenanza como Comercio Comunal (C.C.) deberán intervenir en una forma integral a la dinámica de desarrollo de la estación del Metro.

ARTÍCULO 117 - USOS COMPLEMENTARIOS AL METRO (UCM): Son complementarios del Sistema de Transporte Masivo y sólo podrán desarrollarse donde lo señale el plano de Zonificación que forma parte integrante de la presente ordenanza, siendo los mismos los siguientes:

a) Talleres mecánicos de mantenimiento y servicio al sistema, estaciones de servicio, helipuertos, áreas de exposiciones al aire libre y espectáculos públicos, terminales de trasbordo Intermodales de Buses y Mini-Buses.

b) Del Comercio Vecinal (CV): Hoteles, estacionamientos, instituciones bancarias, oficinas.

c) Servicio Industrial.

PARÁGRAFO ÚNICO: Dada la localización geográfica estratégica, su acce-

sibilidad y la dinámica de desarrollo que la actividad de patios y talleres ha de generar en este Polígono de Intervención, las áreas señaladas en el plano de Zonificación que forma parte integrante de la presente ordenanza como Usos Complementarios al Metro deberán integrarse espacial y funcionalmente a su contexto, quedando su aprobación sujeta a las condiciones de desarrollo que establezca para esos casos la Autoridad Urbana Municipal Competente.

CAPÍTULO IX DEL POLÍGONO COSTERO O ZONA PC

ARTÍCULO 118: EL Polígono Costero o Zona PC está delimitado por la Costa del Lago de Maracaibo y a los efectos de la aplicación de las Variables Urbanas Fundamentales de la presente ordenanza, se subdivide en:

1) Margen Este de la Avenida 2 (El Milagro): La Zona Este de la Avenida 2 El Milagro está comprendida entre esta Avenida y la línea costera. Todas las parcelas que se localicen en ésta margen, colinden o no con el Lago de Maracaibo, estarán sujetas a lo previsto en la Ley de Zonas Costeras. Esta zona se caracteriza por su alto valor ambiental y paisajístico y se subdivide en:

- 1.1) Polígono Costero Residencial Uno o Zona PCR1.
- 1.2) Polígono Costero Residencial Dos o Zona PCR2.
- 1.3) Polígono Palafitos o Zona PP.

2) Margen Este de la Avenida Los Haticos: Es la comprendida entre la Avenida Los Haticos y la línea costera, caracterizándose por su alto valor ambiental y por el asentamiento de instalaciones con uso industrial naval. Se subdivide en:

- 2.1) Polígono de Servicio Industrial Costero o Zona PCSI.
- 2.2) Polígono Costero Recreacional o Zona PCR.

3) Margen Oeste de la Avenida Los Haticos: Es la conformada por las parcelas que se afrontan a la Avenidas Los Haticos donde se permite el Servicio Industrial (SI).

ARTÍCULO 119: En las parcelas con frente a la Avenida 21 El Milagro, en sus márgenes Este y Oeste, las cercas se ubicarán a partir del boulevard frontal o de la afectación vial si la hubiere, debiendo ser tratadas paisajísticamente.

SECCIÓN I DEL POLÍGONO COSTERO RESIDENCIAL UNO O ZONA PCR1

ARTÍCULO 120 - USOS PERMITIDOS: Los usos permitidos son los siguientes:

Usos Principales:

- a) Vivienda unifamiliar aislada y bifamiliar aislada y pareada.
- b) Vivienda multifamiliar.
- c) Vivienda Palafítica.
- d) Comercio Recreacional (CR), donde lo señale el plano de zonificación que forma parte integrante de la presente ordenanza.

Usos Secundarios: Comercio Local (CL)

Equipamientos Urbanos:

- a) **Sociocultural:** Iglesias, museos, bibliotecas salas de exposiciones, asociaciones gremiales, asociaciones públicas y/o privadas.
- b) **Educacional:** Básica, diversificada, técnica y especializada.
- c) **Asistencial:** Establecimientos médico-asistenciales ambulatorios, guarderías, hogares de cuidado diario y ancianatos.
- d) Terminales Lacustres.

PARÁGRAFO PRIMERO: El Comercio Recreacional (CR) sólo se permite sobre la Avenida 2 El Milagro y en las parcelas que colindan con la costa.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El desarrollo de edificaciones destinadas a Equipamientos Urbanos, se rige según lo

descrito en el Título IV de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 121 - USOS INCOMPATIBLES: Todos los que no se corresponden con los mencionados como Principales, Secundarios y Equipamientos Urbanos.

ARTÍCULO 122 - DE LAS VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES: Se establecen las siguientes:

- **Porcentaje Máximo de Ubicación (%)**

- a) Treinta por ciento (30 %) del área bruta de la parcela, para los usos no residenciales, exceptuando los equipamientos urbanos.
- b) Para viviendas unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares hasta cuatro (4) niveles, se exigirán el cuarenta y cinco por ciento (45%) del área bruta de la parcela.

- **Densidad Neta Máxima de Población (hab/ha.):** Doscientos cincuenta habitantes por hectárea (250 hab/ha.) calculada con un promedio familiar de cinco (5) personas.

- **Altura Máxima de Fachada:** Doce metros (12 Mts.) desarrollados hasta cuatro (4) niveles, incluyendo planta baja.

Retiros Mínimos de Parcelas con frente a la Avenida 2 El Milagro Norte que no colindan con el Lago de Maracaibo.

Frente: Seis Metros (6Mts.)

Lateral: Tres Metros (3Mts.)

Fondo: Tres Metros (3Mts.)

Retiros Mínimos de Parcelas con frente a la Avenida Milagro Norte que colindan con el Lago de Maracaibo.

Frente: Seis Metros (6Mts.)

Lateral: Tres Metros (3Mts.)

Fondo: Deberá cumplir con lo previsto en la Ley de Zonas Costeras. El retiro del fondo deberá desarrollarse de acuerdo a lo previsto para las áreas de protección natural, establecidas en la presente ordenanza.

Retiro Mínimo de Parcelas sin frente a la Avenida Milagro Norte:

Frente: Tres Metros (3Mts.)

Lateral: Tres Metros (3Mts.)

Fondo: Tres Metros (3Mts.)

Área Verde:

- a) En parcelas con áreas hasta diez mil metros cuadrados (10.000Mts²) inclusive, desarrolladas con viviendas unifamiliares y bifamiliares se exigirá como mínimo un quince por ciento (15%) de área bruta de la parcela como área verde.
- b) En parcelas con áreas hasta diez mil metros cuadrados (10.000Mts²) inclusive, desarrollada con viviendas multifamiliares, se exigirá como mínimo un veinte por ciento (20%) del área bruta de la parcela como área verde.

-**Estacionamientos:** Se calcularán según lo establecido en el Título VI de la presente ordenanza.

PARÁGRAFO PRIMERO: El retiro de frente será contado a partir del boulevard frontal o la afectación vial si la hubiere, debiendo ser desarrollados como área verde arborizada.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las fachadas de las edificaciones orientadas hacia la Costa, deben ser tratadas como fachada principal.

PARÁGRAFO TERCERO: En parcelas con áreas mayores a diez mil metros cuadrados (10.000Mts²), los servicios comunales se calcularán según lo establecido en el artículo 315 de la presente ordenanza.

SECCIÓN II

DEL POLÍGONO COSTERO RESIDENCIAL DOS O ZONA PCR2

ARTÍCULO 123 - USOS PERMITIDOS: Los usos permitidos son los siguientes:

Usos Principales:

- a) Vivienda unifamiliar y bifamiliar aislada, pareada y continua.
- b) Vivienda multifamiliar

- c) Vivienda vacacional
- d) Comercio Recreacional (CR), donde lo señale el Plano de Zonificación que forma parte integrante de la presente ordenanza.

Usos Secundarios:

Comercio Vecinal (CV): Exceptuando los siguientes usos: Ferreterías, servicios de auto-refrigeración, carpinterías y ebanisterías, pulilavados, engrases, y cambios de aceite para vehículos, electros auto, auto escapes, entonación, funerarias y/o, capillas velatorias, venta al detal de materiales de construcción, venta de artículos médicos - quirúrgicos, ventas de muebles, ventas de equipos de seguridad, alquileres de vehículos, clínicas veterinarias, ventas de animales domésticos, establecimientos médico-asistenciales ambulatorios.

Equipamientos Urbanos:

- a) **Sociocultural:** Museos, bibliotecas, salas de exposiciones, asociaciones gremiales, asociaciones públicas y/o privadas.
- b) **Administrativo-Gubernamental:** Sedes de seguridad y defensa.

PARÁGRAFO PRIMERO: El área de ocupación de los usos secundarios no podrá ser mayor del veinticinco por ciento (25%) del área de ubicación exigida para la parcela.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para el desarrollo de edificaciones destinadas a hoteles, apart-hoteles y equipamiento urbano, se exigirá un área mínima de parcela de tres mil metros cuadrados (3.000Mts²).

ARTÍCULO 124 - USOS INCOMPATIBLES: Todos los que no se corresponden con los mencionados como Principales, Secundarios y Equipamientos Urbanos.

ARTÍCULO 125 - ESTRUCTURA PARCELARIA: Se permitirá la integración de parcelas.

ARTÍCULO 126 - DE LAS VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES: Se establecen las siguientes:

- **Porcentaje Máximo de Ubicación (%):**

- a) Treinta por ciento (30 %) del área bruta de la parcela.
- b) Para viviendas unifamiliares y bifamiliares, se exigirá el cuarenta y cinco por ciento (45%) del área bruta de la parcela.

- Densidad Neta Máxima de Población (hab/ha.):

- a) Setecientos ochenta habitantes por hectárea (780hab/ha).
- b) Para hoteles y apart-hoteles se calculará sobre la base de dos (2) personas por habitación.
- c) Para casas vacacionales se calculará sobre la base de cuatro (4) personas por cada cien metros cuadrados (100 mts²)

- Altura Máxima de Fachada:

- a) Doce metros (12Mts.) desarrollados hasta cuatro (4) niveles, incluyendo planta baja, para viviendas unifamiliares y bifamiliares.
- b) Sesenta y dos metros (62 Mts.) desarrollados hasta veinte (20) niveles, incluyendo planta baja, para viviendas multifamiliares, hoteles y apart-hoteles.

- Retiros Mínimos de Parcelas con frente a la Avenida 2 El Milagro, que no colindan con el Lago de Maracaibo.

- *Para viviendas unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares hasta cuatro (4) niveles:*

- **Frente:** Cuatro metros (4Mts.)
- **Lateral:** Cuatro metros (4Mts.)
- **Fondo:** Tres metros (3Mts.)

- *Para viviendas multifamiliares con más de cuatro (4) niveles, incluyendo Planta Baja:*

- **Frente:** Seis metros (6Mts.)
- **Lateral:** Cinco metros (5Mts.)
- **Fondo:** Cuatro metros (4Mts.)

- Retiros Mínimo de Parcelas con frente a la Avenida 2 El Milagro, que colindan con el Lago de Maracaibo:

- *Para viviendas unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares hasta cuatro (4) niveles:*

- **Frente:** Cuatro metros (4Mts.)
- **Lateral:** Cinco metros (5Mts.)

- **Fondo:** Deberá cumplir con lo previsto en la Ley de Zonas Costeras. El retiro de fondo deberá desarrollarse según lo establecido para las "áreas de protección natural" en la presente ordenanza.
- Para viviendas multifamiliares con más de cuatro (4) niveles:
- **Frente:** Seis metros (6Mts.)
 - **Lateral:** Cinco metros (5Mts.)
 - **Fondo:** Deberá cumplir con lo previsto en la Ley de Zonas Costeras. El retiro de fondo deberá desarrollarse según lo establecido para las "áreas de protección" en la presente ordenanza.
- Retiro Mínimo de Parcelas sin frente a la Avenida 2 El Milagro, que no colindan con el Lago de Maracaibo:
- Para viviendas unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares hasta cuatro (4) niveles:
- **Frente:** Cuatro metros (4Mts.)
 - **Lateral:** Cuatro metros (4Mts.)
 - **Fondo:** Cuatro metros (4Mts.)
- Para viviendas multifamiliares con más de cuatro (4) niveles, incluyendo planta baja:
- **Frente:** Seis metros (6Mts.)
 - **Lateral:** Cuatro metros (4Mts.)
 - **Fondo:** Cuatro metros (4Mts.)
- Retiro entre fachadas de dos edificaciones ubicadas en una misma parcela: Con orientación Este-Oeste, el retiro en ningún caso será menor de seis metros (6Mts.). Con orientación Norte-Sur, el retiro mínimo será de ocho metros (8Mts.).
- **Área Verde:**
- a) En parcelas con áreas hasta diez mil metros cuadrados (10.000Mts²) inclusive, desarrolladas con viviendas unifamiliares y bifamiliares se exigirá como mínimo un quince por ciento (15%) de área bruta de la parcela como área verde.
 - b) En parcelas con áreas hasta diez mil metros cuadrados (10.000Mts²) inclusive, desarrollada con viviendas mul-

tifamiliares, se exigirá como mínimo un veinte por ciento (20%) del área bruta de la parcela como área verde.

- **Estacionamientos:** Se calcularán según lo establecido en el Título VI de la presente ordenanza.

PARÁGRAFO PRIMERO: El retiro de frente será contado a partir del boulevard frontal o la afectación vial, si la hubiere, debiendo ser desarrollado como área verde arborizada.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las fachadas de las edificaciones orientadas hacia el Parque Vereda del Lago y la Costa, deberán ser tratadas como fachada principal.

PARÁGRAFO TERCERO: En parcelas mayores a dos mil metros cuadrados (2.000Mts²) se permitirá la construcción de nuevas edificaciones con una altura mayor a la establecida en este Polígono, previo el cumplimiento de las condiciones de desarrollo y especificaciones técnicas que determine la Autoridad Urbana Municipal competente para el caso.

PARÁGRAFO CUARTO: En parcelas con áreas mayores a diez mil metros cuadrados (10.000Mts²), los servicios comunales se calcularán según lo establecido en el artículo 315 de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 127 - LONGITUD DE PROYECCIÓN HORIZONTAL DE LA EDIFICACIÓN CON RESPECTO A CUALQUIERA DE SUS LADOS: Se establece como máximo en veinticinco metros (25Mts.).

ARTÍCULO 128 - MEZZANINE: Se permitirá la construcción de un área de entresuelo o mezzanine, conforme a lo establecido en los Artículos 306 y 307 de la presente ordenanza.

**SECCIÓN III
DEL POLÍGONO DE PALAFITOS
O ZONA PP**

ARTÍCULO 129: Es la zona lacustre donde se permite el desarrollo de edificaciones sobre el agua con los usos indicados en esta sección.

ARTÍCULO 130 - USOS PERMITIDOS: Los usos permitidos son los siguientes:

Usos Principales:

- a) Vivienda palafítica.
- b) Del Comercio Recreacional (CR): Marinas o atracaderos de lanchas, miradores, acuarios, clubes náuticos, pensiones, posadas, restaurantes y ventas de comida rápida.

PARÁGRAFO ÚNICO: Se permitirá el uso de expendios de licores, siempre y cuando se desarrolle con el uso de restaurant.

Usos Secundarios:

Del Comercio Local: Ventas de artesanías, heladerías, ventas de comida casera.

Equipamientos Urbanos: Terminales lacustres donde lo señale el Plano de Zonificación que forma parte integrante de la presente ordenanza.

PARÁGRAFO ÚNICO: Se permitirá la construcción de palafitos previa aprobación del Ministerio del Ambiente y Recursos Naturales (MARN).

ARTÍCULO 131 - USOS INCOMPATIBLES: Todos los que no se corresponden con los mencionados como Principales, Secundarios y Equipamientos Urbanos.

ARTÍCULO 132 - DE LAS VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES: Se establecen las siguientes:

- Lado Máximo de Plataforma:

- a) En el uso residencial el lado máximo de la plataforma será de quince metros (15 Mts.).

- b) En el uso no residencial el lado máximo de la plataforma será de veinte metros (20 Mts.).

- Densidad Neta Máxima de Población (hab/ha):

- a) Cien habitantes por hectárea (100 hab/ha).
- b) Para hoteles, posadas y pensiones se calculará sobre la base de dos (2) personas por habitación.

- Altura Máxima de Fachada: Diez metros (10 Mts.).

- Retiros: El retiro mínimo entre plataformas será el cincuenta por ciento (50%) del lado máximo de la misma

Estacionamientos: Se calcularán según lo establecido en el Título VI de la presente ordenanza, debiendo desarrollarse en tierra firme a una distancia no mayor de doscientos metros (200 Mts.).

PARÁGRAFO ÚNICO: Toda construcción de palafitos requerirá de la aprobación de Ministerio del Ambiente y los Recursos Naturales.

ARTÍCULO 133: Sólo se permitirá la construcción de palafitos en los Polígonos Costero-Residencial 1 o Zona PCR1 y en el Polígono Costero-Recreacional o Zona PCR.

**SECCIÓN IV
DEL POLÍGONO COSTERO DE SERVICIO
INDUSTRIAL O ZONA PCSI**

ARTÍCULO 134: Es el área que se localiza en el margen este de la Avenida 17, Los Hatillos, determinada por la presente ordenanza como Polígono Costero de Servicio Industrial o Zona PCSI.

ARTÍCULO 135 - USOS PERMITIDOS: Los usos permitidos son los siguientes:

Usos Principales:

- a) Astilleros
- b) Procesadoras de productos pesqueros
- c) Centros de acopio pesqueros y agrícolas

- d) Marinas, venta y fabricación de embarcaciones menores.
- e) Oficinas relacionadas con las actividades propias de la zona costera.
- f) Comercio Recreacional (CR).

Equipamientos Urbanos:

- a) Terminales Lacustres para uso recreacional turístico en los sitios señalados en el Plano de Zonificación que forma parte integrante de la presente ordenanza.
- b) **Administrativo-Gubernamentales:** Sedes de Seguridad y Defensa.

ARTÍCULO 136 - USOS INCOMPATIBLES: Se consideran usos incompatibles en esta zona los siguientes:

- a) Residencial
- b) Asistencial excepto guarderías.
- c) Industrias pesadas.

ARTÍCULO 137 - ESTRUCTURA PARCELARIA: Se permitirá la integración de parcelas.

ARTÍCULO 138 - DE LAS VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES: Se establecen las siguientes:

- **Área Mínima de Parcela:** Dos mil metros cuadrados (2.000 Mts²).
- **Porcentaje Máximo de Ubicación (%):** Treinta por ciento (30 %) del área bruta de la parcela.
- **Altura de Máxima de Fachada:** Catorce metros (14 Mts.) desarrollados hasta cuatro (4) niveles, incluyendo planta baja. Las partes mecánicas que por su función requieran más de catorce metros (14Mts.) de altura, no se tomarán en cuenta para el cálculo de la altura máxima permitida.
- **Retiros Mínimos de Parcelas con frente a la Avenida 17 "Los Haticos", que no colindan con el Lago de Maracaibo.**
 - Frente:** Once Metros (11Mts.)
 - Lateral:** Cinco Metros (5Mts.)
 - Fondo:** Seis Metros (6Mts.)
- **Retiros Mínimos de Parcelas con frente a la Avenida 17 "Los Haticos" que colindan con el Lago de Maracaibo.**

Frente: Once Metros (11Mts.)

Lateral: Cuatro Metros (4Mts.)

Fondo: Deberá cumplir con lo previsto en la Ley de Zonas Costeras. El retiro de fondo deberá ser desarrollado según lo previsto para las "Áreas de Protección Natural" indicadas en la presente ordenanza.

- **Retiros Mínimos de Parcelas sin frente a la Avenida 17 "Los Haticos".**

Frente: Once Metros (11Mts.)

Lateral: Cuatro Metros (4Mts.)

Fondo: Seis Metros (6Mts.),

- **Área Verde:** Se establece como mínimo en un veinte por ciento (20%) del área bruta de la parcela, debiendo desarrollarse con unidades arborizadas.

Estacionamientos: Se calcularán según lo establecido en el Título VI de la presente ordenanza.

PARÁGRAFO PRIMERO: El retiro de frente será contado a partir del boulevard frontal o de la afectación vial, si la hubiere, debiendo ser desarrollados como área verde arborizada.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las fachadas de las edificaciones orientadas hacia la Costa, deberán ser tratadas como fachada principal.

ARTÍCULO 139 - TOLERANCIAS: Se establece en un diez por ciento (10%) de lo exigido en el artículo 138 de la presente ordenanza, respecto al área mínima de parcela.

**SECCIÓN V
DEL POLIGONO COSTERO RECREACIONAL
O ZONA PCR**

ARTÍCULO 140 - USOS PERMITIDOS: Los usos permitidos son los siguientes:

Usos Principales:

- a) Vivienda palafítica, en las parcelas colindantes con el lago.
- b) Vivienda vacacional

- c) Comercio Recreacional (CR), donde lo señale el Plano de Zonificación que forma parte integrante de la presente ordenanza.

Equipamientos Urbanos:

- a) **Sociocultural:** Museos, bibliotecas, salas de exposiciones, plazas.
b) **Educacional:** Técnica y Especializada relacionada con la actividad lacustre.
c) **Asistencial:** Ancianatos, centros de rehabilitación y reposo mental.
d) **Recreación y Deporte:** Parques, canchas y cualquier otro equipamiento recreacional.

PARÁGRAFO ÚNICO: En las áreas señaladas como Polígono Costero Recreacional o Zona PCR en la margen Este de la Avenida Los Haticos, no se permitirá la vivienda vacacional.

ARTÍCULO 141 - USOS INCOMPATIBLES: Todos los que no se corresponden con los mencionados como Principales y Equipamientos Urbanos.

ARTÍCULO 142 - ESTRUCTURA PARCELARIA: Se permitirá la integración de parcelas.

ARTÍCULO 143 - DE LAS VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES: Se establecen las siguientes:

- **Porcentaje Máximo de Ubicación (%):** Treinta por ciento (30 %) del área bruta de la parcela, debiéndose desarrollar el quince por ciento (15%) como planta libre. El otro quince por ciento (15%) podrá ser desarrollado con edificaciones cerradas
- **Altura Máxima de Fachada:** Diez metros (10 Mts.) desarrollados hasta tres (3) niveles, incluyendo planta baja.
- **Retiros Mínimos para parcelas con frente tanto para la Avenida Milagro Norte, como la Avenida 17 "Los Haticos", que no colindan con el Lago de Maracaibo.**
 - Frente:** Seis Metros (6Mts.)
 - Lateral:** Cinco Metros (5Mts.)
 - Fondo:** Cuatro Metros (4Mts.),
- **Retiros Mínimos para Parcelas con frente**

tanto para la Avenida Milagro Norte como la Avenida 17 "Los Haticos", que colindan con el Lago de Maracaibo.

Frente: Seis Metros (6Mts.)

Lateral: Cinco Metros (5Mts.)

Fondo: Deberá cumplir con lo previsto en la Ley de Zonas Costeras. El retiro de fondo deberá desarrollarse según lo previsto para las "Áreas de protección Natural" establecidas en la presente ordenanza.

- **Retiros Mínimos para Parcelas sin frente tanto para la Avenida Milagro Norte como la Avenida 17 "Los Haticos".**

Frente: Seis Metros (6Mts.)

Lateral: Cinco Metros (5Mts.)

Fondo: Cuatro Metros (4Mts.),

- **Área Verde:** Se establece como mínimo en un veinticinco por ciento (25%) del área bruta de la parcela, debiendo ser desarrollados como unidades arborizadas que no impidan las visuales al lago. Este porcentaje incluye el exigido en el retiro de frente.

- **Estacionamientos:** Se calcularán según lo establecido en el Título VI de la presente ordenanza.

PARÁGRAFO PRIMERO: El retiro de frente será contado a partir del lindero o de la afectación vial si la hubiere, debiendo ser desarrollados como área verde que permita las visuales hacia el Lago.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las fachadas de las edificaciones orientadas hacia la Costa, deben ser tratadas como fachada principal.

CAPÍTULO X

DEL POLÍGONO DE LA ZONA INDUSTRIAL O ZONA PZI

ARTÍCULO 144 - USOS PERMITIDOS: Los usos permitidos son los siguientes:

Usos Principales:

- a) Todos los señalados como usos principales y secundarios en el Servicio Industrial (SI).
- b) Granzoneras y concreteras, previa aprobación del Ministerio del Ambiente y de los Recursos Naturales (MARN), y de la Autoridad Urbana Municipal Competente.
- c) Todas las industrias cuya actividad ponga en peligro la vida humana o resulte nociva para la salud, previa aprobación del Ministerio del Ambiente y de los Recursos Naturales (MARN), siempre que por las características de su proceso no deban estar inmersas en zonas pobladas, por ser peligrosas o nocivas para la salud por su alto grado de contaminación ambiental.
- d) Oficinas que tengan por objeto el suministro de bienes o prestación de servicios a las industrias establecidas en la zona.

Equipamientos Urbanos:

Se permitirán los siguientes equipamientos urbanos siempre que sean uso secundario a la zona industrial:

- a) **Asistencial:** Establecimientos médicos-asistenciales ambulatorios y guarderías para los empleados de la zona.
- b) **Recreación y Deporte:** Plazas y canchas deportivas.
- c) **Gubernamental:** Sedes de seguridad y defensa: Sedes de Bomberos, Puestos de Vigilancia, debiendo aparecer como centros de servicios en el interior del polígono de la Zona Industrial (PZI), pudiendo en algunos casos ser integrados a las instalaciones industriales.

PARÁGRAFO ÚNICO: Los equipamientos urbanos podrán desarrollarse mezclados en una misma parcela con el uso industrial permitido para la zona.

ARTÍCULO 145 - USOS INCOMPATIBLES: Se consideran usos incompatibles los siguientes:

- a) Residencial en cualesquiera de sus modalidades.

- b) Educacional en cualesquiera de sus niveles.
- c) La industrias que por las características de sus procesos no deben estar rodeadas de zonas pobladas o presenten algún tipo de peligro a las industrias colindante tales como: Siderúrgicas, fábricas de productos químicos como amoníaco, cloro, fosfato, acetileno y otros similares, fábricas de maquinarias pesadas, plantas de reducción de aluminio.

ARTÍCULO 146 - DE LAS VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES: Se establecen las siguientes:

- **Área Mínima de Parcela:** Dos Mil quinientos metros cuadrados (2.500 mts²).
- **Frente Mínimo de Parcela:** Treinta metros (30 Mts.).
- **Porcentaje Máximo de Ubicación (%):** Cuarenta por ciento (40%) del área bruta de la parcela, este porcentaje no incluye el techado de los estacionamientos.
- **Altura Máxima de Fachada:** Catorce metros (14 Mts.), desarrollados hasta cuatro (4) niveles, incluyendo planta baja. Las partes mecánicas que por su función requieran más de diez metros (10Mts.) de altura, no se tomarán en cuenta para el cálculo de la altura máxima permitida.
- **Retiros Mínimos:**
 - **Frente:** Once metros (11 Mts.).
 - **Lateral:** Cinco metros (5 Mts.).
 - **Fondo:** Cinco metros (5 Mts.).

En caso de colindar con áreas de usos incompatibles, los retiros no podrán ser menores de ocho metros (8 Mts.), incluyendo voladizos y balcones

- **Área Verde:** Se establece como mínimo en un cinco por ciento (5%) del área bruta de la parcela, debiendo desarrollarse con unidades arborizadas.

Estacionamientos: Se calcularán según lo establecido en el Título VI de la presente ordenanza.

PARÁGRAFO PRIMERO: Se permitirá la construcción de mezzanine dentro del volumen total edificable destinado a la ubicación de oficinas y depósitos.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El retiro de frente será contado a partir del lindero o de la afectación vial, si la hubiere, debiendo desarrollar una franja mínima de dos metros (2 Mts.) de ancho como área verde arborizada.

PARÁGRAFO TERCERO: Los ocho metros (8 Mts.) de retiro exigidos en las parcelas que colindan con las áreas de usos incompatibles, podrán formar parte del veinte por ciento (20%) del área verde de la parcela, debiendo desarrollarse como unidades arborizadas.

PARÁGRAFO CUARTO: El área verde exigida deberá desarrollarse con unidades arborizadas según la tipología de árboles sugeridas por la Comisión para el Mejoramiento de la Calidad Térmica de las Edificaciones y del Espacio Urbano, que constituye el anexo 19 de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 147 - TOLERANCIAS: Se aceptarán las siguientes tolerancias:

- a) Diez por ciento (10%) de lo exigido en el artículo 146 de la presente ordenanza, respecto al área mínima de parcela.
- b) Diez por ciento (10%) de lo exigido en el artículo 146 de la presente ordenanza, respecto al frente mínimo de parcela.

CAPÍTULO XI DEL USO COMERCIAL

SECCIÓN I DEL COMERCIO LOCAL O ZONA CL

ARTÍCULO 148 - USOS PERMITIDOS: Se permitirán las siguientes actividades:

Usos Principales: Abastos, panaderías, carnicerías, pescaderías, farmacias, quincallerías, fruterías, floristerías, ventas de comida casera, charcuterías, detalles de hielo,

heladerías, salones de belleza, barberías, ventas de revistas y periódicos, reparación de equipos electrodomésticos, excepto línea blanca, reparaciones de calzado, receptorías para ropa de tintorería, repostorías y dulces caseros, talleres de costura, fotocopiados y transcripción de documentos, ventas de artesanía, alquiler y ventas de videos-cassettes, oficinas receptoras de llamadas, ventas de artículos de limpieza).

Usos Secundarios: Talleres de arte y oficios que utilicen solamente equipos de uso corriente en el hogar.

PARÁGRAFO ÚNICO: Sólo se permitirá el desarrollo del Comercio Local (C-L) en parcelas que se afronten a las vías clasificadas como colectoras secundarias, con excepción de las parcelas ubicadas en urbanizaciones o parcelamientos.

ARTÍCULO 149 - USOS INCOMPATIBLES: Todos los que no se corresponden con los mencionados como Principales y Secundarios.

ARTÍCULO 150 - DE LAS VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES: Se establecen las siguientes:

- **Porcentaje Máximo de Ubicación (%):** Treinta por ciento (30%) del área bruta de la parcela.
- **Área Máxima de Parcela:** El área máxima de parcela será de quinientos metros cuadrados (500Mts²).
- **Altura de fachada:** Máximo seis metros (6Mts.) desarrollados en dos (2) plantas.
- **Retiros:** Debe respetar los retiros exigidos en el polígono o zona residencial donde se localice.
- **Estacionamientos:** Se calcularán según lo establecido en el Título VI de la presente ordenanza.

PARÁGRAFO UNICO: Cuando el área de la parcela sea mayor a la permitida, el área destinada a comercio no podrá exceder a lo exigido en el presente artículo.

CORTESÍA DE :

SECCIÓN II DEL COMERCIO VECINAL ESPECIAL O ZONA CVE

ARTÍCULO 151 - USOS PERMITIDOS: Se permitirán las siguientes actividades:

Usos Principales: Todos los del Comercio Local (CL) así como: Ferreterías sin venta de materiales de construcción, reparación y ventas de equipos electrodomésticos en general, gimnasios, lavanderías y/o tintorerías, librerías y/o papelerías, centros de comunicaciones, venta de gas en bombonas, de conformidad con lo establecido por la reglamentación que regula esta materia, agencias de lotería y/o sellados hípicas, establecimientos médicos-asistenciales ambulatorios, establecimientos de técnicas médicas auxiliares.

Usos Secundarios: Se permitirá un área para almacén de materiales no inflamables como uso complementario del uso comercial al cual acompaña. El área de ocupación de los usos secundarios no podrá ser mayor del veinticinco por ciento (25%) del área de ubicación exigida para la parcela.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las actividades mencionadas en este artículo podrán desarrollarse como uso exclusivo de la parcela mezclados con el uso residencial, siempre que las parcelas se afronten a las vías estructurantes, señaladas en el Plan Vial como Arteriales o Colectoras y donde aparezca señalado en el Plano de Zonificación; excepto en los Polígonos Residenciales Cuatro y Cinco (PR4) y (PR5).

PARÁGRAFO SEGUNDO: Sólo se permitirá el desarrollo de comercio-vecinal especial (C.V.E.) en las parcelas que se afrontan a las vías clasificadas como colectoras principales y arteriales.

ARTÍCULO 152 - USOS INCOMPATIBLES: Todos los que no se corresponden con los mencionados como Principales y Secundarios.

ARTÍCULO 153 - DE LAS VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES: Se establecen las siguientes:

Área Mínima de Parcela: Quinientos metros cuadrados (500 mts²), cuando el uso de la parcela sea exclusivo de comercio; cuando aparezca mezclado con el uso residencial, el área mínima de parcela deberá ser un cincuenta por ciento (50%) mayor que el área mínima exigida.

Frente Mínimo de Parcela: Quince metros (15 Mts.).

Porcentaje Máximo de Ubicación (%): Treinta por ciento (30%) del área bruta de la parcela.

Retiros Mínimos:

Frente: Cuatro metros (4 Mts.).

Lateral: Tres metros (3 Mts.).

Fondo: Cuatro metros (4 Mts.).

Altura Máxima de Fachada: Siete metros (7Mts.), desarrollados hasta dos (2) niveles, incluyendo planta baja.

Área Verde: Se establece en un diez por ciento (10%) del área bruta de la parcela.

Estacionamientos. Se calcularán según lo establecido en el Título VI de la presente ordenanza.

PARÁGRAFO PRIMERO: El retiro de frente será contado a partir del lindero o de la afectación vial si la hubiere, debiendo desarrollar una franja de un metro con veinte centímetros (1,20Mts.) de ancho como área verde arborizada como mínimo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El Área Verde exigida deberá desarrollarse con unidades arborizadas, según las tipologías de árboles sugeridas por la "Comisión para el Mejoramiento de la Calidad Térmica de las Edificaciones y del Espacio Urbano", que constituye el anexo 19 de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 154 - TOLERANCIAS: Se aceptarán las siguientes tolerancias:

- a) Diez por ciento (10%) de lo exigido en el artículo 153 de la presente ordenanza, respecto al área mínima de parcela.
- b) Diez por ciento (10%) de lo exigido en el artículo 153 de la presente ordenanza, respecto al frente mínimo de parcela.

SECCIÓN III DEL COMERCIO VECINAL O ZONA CV

ARTÍCULO 155 - USOS PERMITIDOS: Las actividades permitidas son las siguientes:

Principales:

Todas las del Comercio Local (CL) y del Comercio Vecinal Especial (CVE), así como: Ventas exclusivas de lubricantes y accesorios para vehículos, cafés, ventas de comida rápida, agencias de festejos, salones de fiestas, ventas de telas, mercaderías, zapaterías, boutiques para damas, caballeros y niños, confección y ventas de lencería, talabarterías, ventas de artículos de cuero y similares, ventas y reparación de bicicletas, ópticas, jugueterías, piñaterías, confiterías, disco tiendas, ventas de artículos deportivos, ventas de artículos para el agro, ventas de equipos médicos quirúrgicos, ventas de productos veterinarios, distribuidoras de flores, distribuidoras y ventas de productos naturistas, ventas de cauchos, alineación y balanceo, reparación de cauchos, talleres de auto-refrigeración, Instituciones Bancarias o Financieras, casas de cambio, ventas de equipos eléctricos y electrónicos, marquerías, artículos de arte, galerías de arte y/o salas de exhibiciones, pullavados, engrase y cambio de aceite para vehículos, auto escapes, entonación de motores, emisoras de radio, agencias de publicidad, estudios y/o laboratorios fotográficos, funerarias y/o capillas velatorias, electro autos, tipografías, talleres mecánicos pa-

ra vehículos, ventas de materiales de construcción al detal, venta y preparación de pinturas, reparaciones de colchones, tapicerías, ventas de lámparas, casas de decoración, joyerías, perfumerías y cosméticos en general, academias de mejoramiento profesional y/o personal, oficinas, estaciones de líneas de taxi, ventas de plantas y/o viveros, estacionamientos, supermercados, restaurantes, bares, fuentes de soda, billares y pooles, peñas hípicas, juegos electrónicos, hoteles, apart-hoteles, pensiones, depósitos de licores, ventas de muebles, pistas de patinaje, ventas de equipos de detección de incendio, ventas de sistemas de seguridad, servicios de vigilancia, ventas de instrumentos musicales, ventas y alquileres de vehículos, ventas y/o alquiler de motocicletas, clínicas veterinarias, ventas de animales domésticos, establecimientos médicos-asistenciales hospitalarios, ventas de sistemas de telecomunicaciones, agencias de viajes.

Usos Secundarios:

- a) Se permitirá un área para almacén de materiales no inflamables como uso complementario al uso comercial el cual formará parte del mismo, siempre y cuando su área ocupe como máximo el veinticinco por ciento (25%) del área de ubicación exigida para la parcela.
- b) Clubes deportivos recreacionales a los cuales se les exigirá un área mínima de parcela de tres mil metros cuadrados (3.000 mts²).
- c) Se permitirá la localización de instalaciones para eventos temporales previa aprobación de la Autoridad Urbana Municipal Competente.

PARÁGRAFO PRIMERO: Se prohíbe mezclar en una misma edificación el uso residencial con el uso comercial en las siguientes actividades económicas: talleres mecánicos de vehículos, reparación de colchones,

tipografías, establecimientos médicos-asistenciales hospitalarios y ambulatorios.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En los sitios donde el Plano de Zonificación que forma parte integrante de la presente ordenanza, permita la mezcla del uso residencial multifamiliar en la misma edificación con el Comercio, este debe ubicarse en planta baja y primer piso.

ARTÍCULO 156: USOS INCOMPATIBLES: Todos los que no se corresponden con los mencionados como Principales y Secundarios.

ARTÍCULO 157: DE LAS VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES: Se establecen las siguientes:

- Área Mínima de Parcela:

- a) Ochocientos metros cuadrados (800 mts²), cuando el uso de la parcela sea exclusivo de comercio; cuando aparezca mezclado con el uso residencial deberá ser un cincuenta por ciento (50%) mayor que el área mínima exigida.
- b) Para establecimientos médico-asistenciales, ambulatorios, se exigirá un área mínima de mil metros cuadrados (1.000 mts²).
- c) Para establecimientos médicos asistenciales hospitalarios, se exigirá un área mínima de cuatro mil metros cuadrados (4.000 mts²)

- Frente Mínimo de Parcela: Quince metros (15 mts)

- Porcentaje Máximo de Ubicación (%): Cuarenta por ciento (40%) del área bruta de la parcela.

- Altura Máxima de Fachada: Catorce metros (14 Mts.), desarrollados hasta cuatro (4) niveles, incluyendo planta baja

- Retiros Mínimos:

Frente: Cuatro metros (4 Mts.).

Lateral: Cuatro metros (4 Mts.).

Fondo: Cuatro metros (4 Mts.).

- Área Verde: Se exigirá un diez por ciento (10%) de área bruta de la parcela, como mínimo.

- Estacionamientos: Se calcularán según lo establecido en el Título VI de la presente ordenanza.

PARÁGRAFO PRIMERO: El retiro de frente será contado a partir del lindero o de la afectación vial si la hubiere, debiendo desarrollarse una franja mínima de un metro con veinte centímetros de ancho (1,20Mts.) como área verde arborizada.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El Área Verde exigida deberá desarrollarse con unidades arborizadas, según las tipologías de árboles sugeridas por la "Comisión para el Mejoramiento de la Calidad Térmica de las Edificaciones y del Espacio Urbano", que constituye el anexo 19 de la presente ordenanza.

PARÁGRAFO TERCERO: Para los talleres mecánicos se exigirá un área máxima de parcela de ochocientos metros cuadrados (800 Mts²).

PARÁGRAFO CUARTO: Los hoteles, centros asistenciales hospitalarios y oficinas podrán desarrollar la altura máxima para el polígono donde se localice.

ARTÍCULO 158 - MEZZANINE: Se permitirá la construcción de un área de entepiso o mezzanine, conforme a lo establecido en los Artículos 306 y 307 de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 159: En las áreas zonificadas como Polígono de Consolidación de Barrios (PCB) y las Zonas de Nuevos Desarrollos Residenciales (NDR) donde el Plano de Zonificación que forma parte integrante de la presente ordenanza, permita el Comercio Vecinal (CV) dicho comercio sólo podrá desarrollarse si la zona posee los servicios básicos de infraestructura y vialidad.

ARTÍCULO 160: TOLERANCIAS: Se establecen las siguientes tolerancias:

- a) Diez por ciento (10%) de lo exigido en el artículo 157 de la presente ordenanza, respecto al área mínima de parcela.
- b) Diez por ciento (10%) de lo exigido en el artículo 157 de la presente ordenanza, respecto al frente mínimo.

SECCIÓN IV DEL COMERCIO COMUNAL O ZONA CC

ARTÍCULO 161: USOS PERMITIDOS: Las actividades permitidas son las siguientes:

Usos Principales: Todos los del Comercio Local (CL), los del Comercio Vecinal Especial (CVE), los del Comercial Vecinal (CV), así como: ventas de equipos de ventilación en general y/o refrigeración, tiendas por departamentos, hipermercados, canchas de bowling, parques de diversión en general mecánicos o no, cines, cabarets, discotecas, droguerías, exhibición, ventas y reparaciones de vehículos, camiones y autobuses nuevos y usados, exhibición y ventas de maquinarias pesadas, talleres de herrería, centros de convenciones, cristalerías, ventas de cristales y vidrios, plantas televisoras, talleres de avisos publicitarios, terminales de transporte privado, circos, casinos, salas de bingo y máquinas traganiques de conformidad con las limitaciones establecidas en la Ley para el control de los casinos, salas de bingo y máquinas traganiques y su Reglamento y cualquier otra regulación sobre la materia y, en general, todo tipo de comercio al por mayor.

Usos Secundarios: Se permitirá un área para almacén de materiales no inflamables como uso complementario del uso comercial al cual acompaña. El área de ocupación del uso secundario no podrá ser mayor del veinticinco por ciento (25%) del área de ubicación exigida para la parcela.

PARÁGRAFO ÚNICO: En los sitios donde el plano de zonificación que forma

parte integrante de la presente ordenanza permita la mezcla del uso residencial multifamiliar con Comercio Comunal (CC), en la misma edificación, este debe ubicarse en planta baja y primer piso.

ARTÍCULO 162 - USOS INCOMPATIBLES: Todos los que no se corresponden con los mencionados como Principales y Secundarios.

ARTÍCULO 163 - DE LAS VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES: Se establecen las siguientes:

- **Área Mínima de Parcela:** Un Mil quinientos metros cuadrados (1.500Mts²), cuando el uso de la parcela sea exclusivamente comercial; cuando aparezca mezclado con el uso residencial deberá ser un treinta por ciento (30%) mayor al área de parcela exigida.

Para establecimientos médico-asistenciales hospitalarios, se exigirá un área mínima de cuatro mil quinientos metros cuadrados (4.500 m²).

- **Frente Mínimo de Parcela:** Veinticinco metros (25 Mts.)

- **Porcentaje Máximo de Ubicación (%):** Cuarenta por ciento (40%) del área bruta de la parcela.

- **Altura Máxima de Fachada:** Veinte metros (20 Mts.), desarrollados hasta seis (6) niveles, incluyendo planta baja.

- **Retiros Mínimos:**

Frente: Cuatro metros (4 Mts.).

Lateral: Cuatro metros (4 Mts.).

Fondo: Cuatro metros (4 Mts.).

- **Área Verde:** Se establece en un diez por ciento (10%) de área bruta de la parcela, como mínimo.

Estacionamientos: Se calcularán según lo establecido en el Título VI de la presente ordenanza.

PARÁGRAFO PRIMERO: El retiro de frente será contado a partir del lindero o de la afectación vial si la hubiere, debiendo desarrollarse una franja mínima de un metro con veinte centíme-

tros de ancho (1,20Mts.) como área verde arborizada.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El Área Verde exigida deberá desarrollarse con unidades arborizadas, según las tipologías de árboles sugeridas por la "Comisión para el Mejoramiento de la Calidad Térmica de las Edificaciones y del Espacio Urbano", anexo 19 de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 164 - MEZZANINE: Se permitirá la construcción de un área de entepiso o mezzanine, conforme a lo establecido en los Artículos 306 y 307 de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 165 - TOLERANCIAS: Se establecen las siguientes tolerancias:

- a) Diez por ciento (10%) de lo exigido en el artículo 163 de la presente ordenanza, respecto al área mínima de parcela
- b) Diez por ciento (10%) de lo exigido en el artículo 163 de la presente ordenanza, respecto al frente mínimo de parcela.

SECCIÓN V

DEL COMERCIO RECREACIONAL O ZONA CR

ARTÍCULO 166 - USOS PERMITIDOS: Se permiten los siguientes usos:

- a) Teatros al aire libre, marinas, miradores, acuarios, ventas, reparación y/o alquileres de lanchas y botes, clubes náuticos, ventas, alquileres de equipos náuticos, cinematográficos y compañías teatrales ambulantes.
- b) **Del Comercio Vecinal (CV):** Instituciones Bancarias, ventas de artículos deportivos, gimnasios, ventas de comida rápida, ventas de artículos de arte, estudios y/o laboratorios fotográficos, bares-restaurantes, billares, pools, clubes deportivos recreacionales, pistas de patinaje, hoteles, apart-hoteles, pensiones,

alquileres de vehículos, alquileres y ventas de video cassetes.

- c) **Del Comercio Comunal:** Cabarets, cines, parques de diversión en general mecánicos o no, canchas de bowling, discotecas, centros de convenciones, circos, casinos, salas de bingo y máquinas traganiques de conformidad con lo establecido en la Ley para el control de Casinos, salas de bingo y máquinas traganiques y su Reglamento y cualquier otra regulación sobre la materia.

PARÁGRAFO ÚNICO: En los sitios donde el plano de zonificación que integra la presente ordenanza permita la mezcla del uso residencial con Comercio en una misma edificación, este debe ubicarse en planta baja y primer piso.

ARTÍCULO 167 - USOS INCOMPATIBLES: Se consideran usos incompatibles todos aquellos usos no mencionados en el Artículo 166 de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 168 - DE LAS VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES: Se establecen las siguientes:

- **Área Mínima de Parcela:** Un Mil quinientos metros cuadrados (1.500 Mts²), cuando el uso de la parcela sea exclusivamente comercial; cuando aparezca mezclado con el uso residencial deberá ser el treinta por ciento (30%) mayor al área de parcela exigida.
- **Frente Mínimo de Parcela:** Veinticinco metros (25 Mts.)
- **Porcentaje Máximo de Ubicación (%):** Treinta por ciento (30%) del área bruta de la parcela.
- **Altura Máxima de Fachada:** Catorce metros (14 Mts.), desarrollados hasta cuatro (4) niveles, incluyendo planta baja.
- **Retiros:** Los establecidos para el Polígono donde se localice.
- **Área Verde:** Se regirá según lo establecido para el Polígono donde se localice, debiendo desarrollarse con unidades arborizadas, según las tipologías de árboles su-

geridas por la "Comisión para el Mejoramiento de la Calidad Térmica de las Edificaciones y del Espacio Urbano", que constituye el anexo 19 de la presente ordenanza.

Estacionamientos: Se calcularán según lo establecido en el Título VI de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 169 - MEZZANINE: Se permitirá la construcción de un área de entepiso o mezzanine, conforme a lo establecido en los Artículos 306 y 307 de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 170 - TOLERANCIAS: Se establecen las siguientes tolerancias:

- a) Diez por ciento (10%) de lo exigido en el artículo 168 de la presente ordenanza, respecto al área mínima de parcela
- b) Diez por ciento (10%) de lo exigido en el artículo 168 de la presente ordenanza, respecto al frente mínimo de parcela.

ARTÍCULO 171: El Comercio Recreacional (CR) sólo se permitirá en las parcelas que se afrontan a la Avenida 2, El Milagro, a la Costa y donde lo señale el plano de zonificación.

SECCIÓN VI DEL SERVICIO INDUSTRIAL O ZONA SI

ARTÍCULO 172 - USOS PERMITIDOS: Las actividades permitidas son las siguientes:

Usos Principales:

- a) Comercio Comunal (CC), se permitirán sólo ventas de equipos de ventilación en general o refrigeración, droguerías, exhibición, venta y reparación de vehículos, camiones y autobuses nuevos y usados, exhibición y ventas de maquinarias pesadas, cristalería, venta de cristales y vidrios, talleres de herrería.
- b) Del Comercio Vecinal (CV): Se permiten sólo: Ventas exclusivas de lubricantes,

talabarterías, ventas de artículos de cuero y similares, ventas y reparaciones de bicicletas, ventas de artículos para el agro, ventas de productos veterinarios, ventas y/o reparación de cauchos, alineación y balanceo, talleres de auto-refrigeración, institutos bancarios y financieros, talleres de herrería, pulilavados, engrase y cambio de aceite para vehículos, auto escape, entonación de motores, electro autos, tipografías, talleres mecánicos para vehículos, reparaciones de colchones, estaciones de líneas de taxi, ventas de plantas y/o viveros, estacionamientos, ventas de equipos de detección de incendios, ventas de sistemas de seguridad, servicios de seguridad y vigilancia, ventas reparaciones y/o alquileres de motocicletas, venta de materiales de construcción.

- c) Reparaciones y servicios a todo tipo de artefactos electrodomésticos.
- d) Talleres de: Latonería y pintura, metal-mecánica, mantenimiento a líneas de transporte y/o carga en general.
- e) Fabricas de todo tipo de muebles, carpinterías y ebanisterías, colchoneras.
- f) Agencias de mudanzas y transportes.
- g) Fábricas y ventas de hielo.
- h) Ventas de materiales de construcción al mayor, alfarerías, granzoneras, fábricas y ventas de elementos constructivos y prefabricados.
 - i) Ventas de madera cortada y procesada.
 - j) Depósitos y almacenes en general.
 - k) Plantas industriales de lavanderías y tintorerías.
 - l) Procesadoras de: Cerámicas, cereales, alimentos, productos farmacéuticos y similares.
 - m) Ensambladoras y servicios de equipos de informática y/o equipos de telecomunicaciones.
 - n) Distribución y almacenamiento de todo tipo de mercancía seca.

- o) Distribución y almacenamiento de alimentos y bebidas alcohólicas y no alcohólicas.
- p) Ferreterías industriales.
- q) Almacenamiento y expendio de fuegos artificiales previa aprobación del Instituto Autónomo del Cuerpo de Bomberos de Maracaibo.
- r) Industrias livianas que no produzcan humo, ruidos, olores, ni molestias o gases peligrosos, previa aprobación del Ministerio del Ambiente y los Recursos Naturales (MARN) y de la Autoridad Urbana Municipal Competente.
- s) Oficinas relacionadas con las actividades propias de la zona.

Usos Secundarios: Del Comercio Vecinal: Sólo se permitirán hipermercados, tiendas por departamentos y centros comerciales. Se permitirán ventas de comida rápida y restaurantes con expendio de licores, si los mismos se encuentran ubicados en un centro comercial.

Equipamientos Urbanos: Se permitirán los siguientes equipamientos urbanos, pudiendo estar mezclados con el Servicio Industrial:

- a) **Asistencial:** Establecimientos médico-asistenciales ambulatorios y guarderías infantiles para los hijos de los trabajadores del área.
- b) **Recreacional:** Plazas y canchas deportivas.
- c) **Gubernamentales:** Sedes de seguridad y defensa, Bomberos y puestos de vigilancia.
- d) **Sedes de Infraestructura:** Subestaciones eléctricas, centrales telefónicas,

PARÁGRAFO PRIMERO: El desarrollo del Comercio Vecinal (CV) y Comercio Comunal (CC) deberá ajustarse a las condiciones exigidas para el polígono Servicio Industrial o Zona SI.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En la zona del Barrio El Pedregal señalada en el Plano de Zonificación como Servicio Industrial (SI), sólo se permitirá el desarrollo de carpinterías y ebanisterías.

ARTÍCULO 173 - USOS RESTRINGIDOS: Previa aprobación del Ministerio del Ambiente y de los Recursos Naturales (MARN) se permitirá el establecimiento de actividades manufactureras con cierto grado de demanda de agua y emisión de afluentes líquidos, tales como: Textiles y vestuario, calzado, material de transporte, cauchos y sus productos, tabacos y maquinarias no eléctricas.

ARTÍCULO 174 - USOS INCOMPATIBLES: Se consideran incompatibles los siguientes usos:

- a) Uso Residencial y cualquier otro uso que contravenga las condiciones exigidas para los usos permitidos en esta zona.
- b) Los usos del Comercio Local (C.L.) y del Comercio Vecinal Especial (C.V.E.) y los no mencionados del Comercio Vecinal (C.V.) y del Comercio-Comunal (C.C.).
- c) Industrias pesadas.
- d) Equipamientos Urbanos excepto los mencionados en el artículo 172.
- e) Toda industria que genere polución atmosférica; tales como: cemento, cal, madereras, carboníferas y productos químicos.
- f) Todas aquellas industrias que para su funcionamiento requieran de un alto consumo de agua.

ARTÍCULO 175 - DE LAS VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES: Se establecen las siguientes:

- **Área Mínima de Parcela:** Un Mil quinientos metros cuadrados (1.500 mts²).
- **Frente Mínimo de Parcela:** Treinta metros (30 Mts.)
- **Porcentaje Máximo de Ubicación (%):** Cuarenta por ciento (40%) del área bruta de la parcela, éste porcentaje no incluye el techado de los estacionamientos.
- **Altura Máxima de Fachada:** Catorce metros (14 Mts.), desarrollados hasta cuatro

(4) niveles, incluyendo planta baja. Las partes mecánicas que por su función requieran más de catorce metros (14Mts.) de altura, no se tomarán en cuenta para la altura máxima permitida.

- Retiros Mínimos:

Frente: Seis metros (6 Mts.).

Lateral: Cinco metros (5 Mts.).

Fondo: Cuatro metros (4 Mts.).

- Área Verde: Se establece en un diez por ciento (10%) del área bruta de la parcela, como mínimo.

- Estacionamientos: Se calcularán según lo establecido en el Título VI de la presente ordenanza.

PARÁGRAFO PRIMERO: El retiro de frente será contado a partir del lindero o de la afectación vial si la hubiere, debiendo desarrollar una franja mínima de un metro con veinte centímetros (1,20Mts.) de ancho como área verde arborizada.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El Área Verde exigida deberá desarrollarse con unidades arborizadas, según las tipologías de árboles sugeridas por la "Comisión para el Mejoramiento de la Calidad Térmica de las Edificaciones y del Espacio Urbano", que constituye el anexo N° 19 de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 176 - MEZZANINE: Se permitirá la construcción de un área de entrepiso o mezzanine, conforme a lo establecido en los Artículos 306 y 307 de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 177 - TOLERANCIAS: Se establecen las siguientes tolerancias:

- a) Diez por ciento (10%) de lo exigido en el artículo 175 de la presente ordenanza, respecto al área mínima de parcela.
- b) Quince por ciento (15%) de lo exigido en el artículo 175 de la presente ordenanza, respecto al frente mínimo de parcela.

**TITULO III
ZONIFICACIÓN DE LAS ÁREAS
NO URBANIZADAS
CAPÍTULO I
DEL POLÍGONO DE CONSOLIDACIÓN DE
BARRIOS O ZONA PCB**

ARTÍCULO 178: Corresponden a las áreas desarrolladas espontáneamente en el Municipio Maracaibo, sin una estructura urbana definida, con parcelas de diferente tamaño, ocupadas predominantemente por viviendas unifamiliares aisladas, en su mayoría en mal estado, por lo que requieren de la dotación de servicios básicos de infraestructura y el equipamiento de los servicios que demande la población.

ARTÍCULO 179: El Polígono de Consolidación de Barrios (PCB) será sometido a un estudio especial que se regirá por los lineamientos planteados en el Plan Especial Tres (PE3) descrito en la Ordenanza de Contenido General, del Plan de Desarrollo Urbano Local (PDUM), el cual podrá ser ejecutado conjuntamente con los organismos competentes que promuevan las acciones de rehabilitación en dicha zona.

ARTÍCULO 180: Los Barrios Cerros de Marín, Las Termas, El Milagro y Arismendi del Sector Socorro y el asentamiento irregular localizado en la Circunvalación N° 2, denominado sector Monte Santo, por ser sectores urbanísticamente deprimidos y con un alto potencial de desarrollo debido a su localización geográfica estratégica, serán sometidas a un Plan Especial el cual será desarrollado bajo los lineamientos descritos en la Ordenanza de Contenido General para el Plan Especial Cuatro (PE4), del Plan de Desarrollo Urbano Local (PDUM) señalado como "Áreas sometidas a un Plan Especial de Renovación Urbana".

PARÁGRAFO ÚNICO: Hasta tanto se elabore el Plan Especial Cuatro (PE4) dichos Barrios se regirán por las condi-

ciones de desarrollo que seguidamente se establecen:

ARTÍCULO 181 - USOS PERMITIDOS:

Usos Principales:

- a) Vivienda unifamiliar aislada, pareada y continua.
- b) Vivienda bifamiliar aislada y pareada.
- c) Comercio Vecinal donde lo señale el Plano de Zonificación que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

Usos Secundarios: Comercio Local (CL) y Comercio Vecinal Especial (CVE).

Equipamientos Urbanos: Según lo establecido en el Título IV de la presente ordenanza.

PARÁGRAFO PRIMERO: El área de las parcelas destinadas para establecimientos médico -asistenciales hospitalarios se establece en cuatro mil quinientos metros cuadrados (4.500 m²) como mínimo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se permitirá el desarrollo de otros usos previo estudio de la Autoridad Urbana Municipal Competente, donde se determine su requerimiento en la zona, siempre que se interconecten a la red de infraestructura del sector.

ARTÍCULO 182: En los Polígonos Consolidación de Barrios o Zonas PCB se permitirá el Comercio Vecinal sólo si la zona posee los servicios básicos de infraestructura y vialidad.

ARTÍCULO 183 - DE LAS VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES: Se establecen las siguientes:

- **Área Mínima de Parcela:** Ciento veinte metros cuadrados (120 mts²).
- **Densidad Bruta de Población:** Doscientos cincuenta habitantes por hectáreas (250 hab/ha.).
- **Altura Máxima de Fachada:** Seis metros (6 Mts.) desarrollados hasta dos (2) niveles, incluyendo planta baja.
- **Retiros Mínimos:**
 - Frente:** Cuatro metros (4 mts) .

Lateral: Tres metros (3 Mts.).

Fondo: Tres metros (3 Mts.).

- **Área Verde:** Se establece en un diez por ciento (10%) del área bruta de la parcela, como mínimo, la cual debe ser arborizada.
- **Estacionamientos:** Se calcularán según lo establecido en el Título VI de la presente ordenanza.

PARÁGRAFO PRIMERO: El retiro de frente será contado a partir del lindero o de la afectación vial si la hubiere, debiendo ser desarrollados como área verde arborizada.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Hasta tanto se apruebe el Plan Especial Tres (PE3), aquellas áreas ocupadas o lotes vacantes afectados como Polígono de Consolidación de Barrios (PCB) que estén dotadas de la red de infraestructura de los servicios básicos y del trazado de la red vial y peatonal conectado adecuadamente al plan vial de la ciudad, podrán densificarse con las condiciones de desarrollo exigidas para el Polígono Residencial Dos (PR2).

ARTÍCULO 184: En los Polígonos de Consolidación de Barrios o Zonas PCB se podrá aplicar el régimen de las "Regulaciones de Técnicas de Urbanización y Construcción de Viviendas Aplicables a Desarrollos de Habitación Progresiva y Vivienda Popular", formuladas por el Ministerio del Desarrollo Urbano ahora Ministerio de Infraestructura (MINFRA), publicadas en la Gaceta Oficial Extraordinaria N° 4085 de fecha 24 de Abril de 1989, en las áreas cuyo déficit estructural habitacional sea crítico.

CAPITULO II

DE LAS ÁREAS PARA NUEVOS DESARROLLOS RESIDENCIALES O ZONAS NDR

ARTÍCULO 185: Son aquellos lotes vacantes localizados dentro de la poligonal urbana

del municipio Maracaibo, destinados al crecimiento inmediato y futuro del desarrollo residencial.

ARTÍCULO 186 - USOS PERMITIDOS:

Usos Principales:

- a) Vivienda unifamiliar aislada, pareada y continua.
- b) Vivienda bifamiliar aislada y pareada.
- c) Vivienda multifamiliar.
- d) Comercio Vecinal donde lo señale el Plano de Zonificación que integra la presente Ordenanza.

Usos Secundarios: Comercio Local (CL).

Equipamientos Urbanos: Según lo establecido en el Título IV de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 187 - SERVICIOS COMUNALES: El desarrollo de los servicios comunales como áreas verdes, parques y deportes, educación preescolar, educación básica y socio-cultural, se calculará por los índices establecidos en la tabla descrita en el artículo 315 de la presente ordenanza.

El desarrollo de lotes de las áreas de Nuevos Desarrollos Residenciales (NDR) debe considerar la propuesta vial que integra la presente ordenanza.

ARTÍCULO 188 - DE LAS VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES: Se establecen las siguientes:

- **Área Mínima De Parcela:** Se establece en ciento veinte metros cuadrados (120 mts²).

- **Altura Máxima De Fachada:**

- c) Para vivienda unifamiliar y bifamiliar diez metros (10 Mts.), desarrollados hasta tres (3) niveles incluyendo planta baja.
- d) Para vivienda multifamiliar catorce metros (14 mts.), desarrollados hasta cuatro (4) niveles incluyendo planta baja.

- **Densidad Bruta Máxima de Población:** Doscientos Cincuenta habitantes por hectárea (250 hab/ha) calculada con un índice familiar de cinco habitantes por vivienda (5 hab/Viv).

PARAGRÁFO ÚNICO: Los Nuevos Desarrollos, podrán regirse por las normas relativas a las "Regulaciones de Técnicas de Urbanización y Construcción de Viviendas Aplicables a Desarrollos de Habitación Progresiva y Vivienda Popular", formuladas por el Ministerio del Desarrollo Urbano ahora Ministerio de Infraestructura (MINFRA), publicada en la Gaceta Oficial Extraordinaria N° 4085 de fecha 24 de abril de 1989, sin desmedro de las disposiciones de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 189: En las áreas zonificadas como Nuevos Desarrollos Residenciales (NDR) el Comercio Vecinal podrá desarrollarse sólo si la zona posee los servicios básicos de infraestructura y vialidad.

ARTÍCULO 190: Las áreas vacantes con problemas físicos geográficos zonificadas como Nuevos Desarrollos Residenciales (NDR), sólo podrán desarrollarse bajo las condiciones que determine la Autoridad Urbana Municipal Competente.

TITULO IV DE LOS EQUIPAMIENTOS URBANOS CAPÍTULO I DE LOS EQUIPAMIENTOS URBANOS EXISTENTES

ARTÍCULO 191: Las áreas señaladas en el plano de zonificación que forma parte integrante de la presente ordenanza como Polígono Educacional (PE), Polígono Asistencial (PA), Polígono Administrativo-Gubernamental (PAG), Polígono Socio-Cultural (PSC), Polígono Recreacional - Deportivo (PRD) y Polígono Portuario (PP) se

corresponden con los equipamientos urbanos existentes de ámbito general; en caso de nuevas edificaciones, o de ampliación o modificación de edificaciones existentes, las mismas se registrarán por lo establecido en el Capítulo II de este Título y cualquier otra norma que rijan la materia.

ARTÍCULO 192 - DEL POLÍGONO EDUCACIONAL (LUZ) O ZONA PLUZ: En este polígono se permitirán los siguientes usos: Educación Universitaria: Pregrado, Post-grado, investigación, establecimientos médico- asistenciales hospitalarios, así como otros servicios complementarios del primero, educación técnica, edificaciones socioculturales para usos complementarios de las actividades educacionales tales como: teatros, centros de documentación, bibliotecas, salas de conferencias, salas de exposiciones, comedores, servicios médicos - odontológicos, centros de entrenamiento y formación social, centros de atención al usuario de servicios públicos y cualquier otro uso que sea compatible con la actividad educacional, tales como: edificaciones e instalaciones para uso deportivo y recreacional, y la construcción de villas deportivas, y los siguientes usos comerciales: floristerías, refresquerías, heladerías, salones de belleza, barberías, ventas de revistas y periódicos, fotocopiado y transcripción de documentos, ventas de artesanía, oficinas para profesionales, ventas de video-cassettes, oficinas receptoras de llamadas, farmacias, panaderías, gimnasios, lavanderías, tintorerías, librerías y papelerías, centros de comunicaciones, establecimientos médico-ambulatorios, establecimientos de técnicos médicos especiales, cafés, boutiques para damas, caballeros y niños, ópticas, ventas de artículos deportivos, ventas de equipos médico-quirúrgicos, artículos veterinarios, instituciones bancarias o financieras, marquerías, artículos de arte y salas de exhibiciones, joyerías, perfumerías, academias de mejoramiento profesional, oficinas, esta-

ciones de líneas de taxi, restaurantes, ventas de instrumentos musicales, hipermercados y tiendas por departamentos.

PARÁGRAFO ÚNICO: Los usos comerciales aquí indicados sólo podrán desarrollarse en las áreas rentales del Polígono Educativo LUZ

ARTÍCULO 193 - USOS INCOMPATIBLES: Se consideran usos incompatibles todos los no establecidos como principales y secundarios para el Polígono Educativo LUZ o Zona Polígono Luz (PLUZ).

ARTÍCULO 194: En la localización de los usos permitidos, se favorecerá el acceso vehicular procurándose su localización sobre las vías que bordean o forman parte del trazado vial del Polígono de la Universidad del Zulia.

CAPÍTULO II

DE LOS NUEVOS EQUIPAMIENTOS URBANOS

ARTÍCULO 195 - DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS URBANOS: Los equipamientos urbanos se clasifican según la escala determinada por el Decreto 151 sobre "Normas para Equipamientos Urbanos" del Ministerio de Desarrollo Urbano (MINDUR), ahora Ministerio de Infraestructura (MINFRA), así:

1) Equipamiento Ámbito Primario

1.1) Recreación: Parques vecinales, verde territorial, campos de juego (1 a 15 años), deporte de entrenamiento.

1.2) Asistencial: casas cunas y guarderías.

1.3) Educación: Pre-escolar y básica.

1.4) Socio-Cultural: Asociaciones de vecinos, iglesias y centros parroquiales.

2) Equipamiento Ámbito Intermedio

2.1) Recreación: Parques comunales y deporte de competencias.

2.2) Asistencial: Ancianatos, orfanatos, comedores populares, mercados populares, ambulatorios y hospitales locales.

2.3) Educación: Media, especial y otra educación.

2.4) Socio-Cultural: Salas de exposiciones, teatros, bibliotecas comunales, asociaciones juveniles, plazas, centros de promoción socio-cultural.

2.5) Administración Pública: Administración de servicios tales como oficinas de correos, Hidrológicas, Telefónicas y Energía Eléctrica), Administración de vigilancia y seguridad tales como Bomberos, cuerpos policiales, inspectorías de tránsito, oficinas sectorizadas tales como jefaturas civiles, intendencias de seguridad, notarías, registros, juzgados, oficinas de identificación, logística administrativa como centrales de policía.

2.6) Sedes de Infraestructura, sin oficinas de comercialización: Depósitos de agua, Sub-estaciones eléctricas y de teléfonos.

3) Equipamiento Ámbito General

3.1) Recreación: Parques urbanos, jardines botánicos, jardines zoológicos.

3.2) Asistencial: Albergues para jóvenes inadaptados, hospitales zonales, hospitales especializados.

3.3) Educación: Educación superior.

3.4) Socio-Cultural: Museos de arte, otros museos, salas de conciertos, bibliotecas centrales, asociaciones sociales, asociaciones gremiales, plazas, ferias, estadios de gran competencia.

PARÁGRAFO ÚNICO: Las Sedes de Infraestructura mencionadas en el numeral 2.6, se podrán ubicar en cualquier zona o polígono.

ARTÍCULO 196 - DE LA LOCALIZACIÓN DE LOS NUEVOS EQUIPAMIENTOS URBANOS:

La localización de los nuevos equipamientos urbanos se hará de acuerdo a lo determinado en cada polígono, excepto el Polígono del Área Central (PAC), Polígono Costero (PC), clasificándose de la siguiente manera:

a) **EQUIPAMIENTOS URBANOS GENERALES (EQG):**

Son equipamientos urbanos a escala de ámbito general tales como: Socioculturales, Educativos, Asistenciales, Recreacionales y Deportivos, y de Administración Pública, sólo podrán localizarse en las vías expresas, arteriales y en las zonas señaladas en el plano de zonificación como (EUG).

b) **EQUIPAMIENTOS URBANOS INTERMEDIOS (EQI):**

Son equipamientos urbanos a escala de ámbito intermedio tales como: Socioculturales, Educativos, Asistenciales, Recreacionales y Deportivos sólo podrán localizarse en las vías complementarias, colectoras y en las zonas señaladas en el plano de zonificación como (EUI).

c) **EQUIPAMIENTOS URBANOS PRIMARIOS (EQP):**

Son equipamientos urbanos a escala de ámbito primario tales como: Socioculturales, Educativos, Asistenciales, Recreacionales y Deportivos, los cuales sólo podrán localizarse en el Polígono Residencial Dos (PR2), Polígono Residencial Tres (PR3), Polígono Residencial Cuatro (PR4), Polígono Residencial Cinco (PR5), Polígono de Consolidación de Barrios (PCB) y de las Áreas para Nuevos Desarrollos Residenciales (NDR).

PARÁGRAFO PRIMERO: En los parcelamientos, urbanizaciones y conjuntos residenciales los equipamientos comunales sólo podrán ubicarse en

las áreas destinadas para estos usos.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los equipamientos educacionales y asistenciales no podrán ubicarse en vías de carácter local.

SECCIÓN I DE LOS POLÍGONOS EDUCACIONALES O ZONAS PE

ARTÍCULO 197: Las edificaciones educacionales son aquellas destinadas a la prestación de un servicio educacional en cualquiera de sus niveles, es decir, preescolar, básica, diversificada, técnica, superior y especializada, así como la de otros servicios complementarios del primero, entre otros, oficinas administrativas, salas de exposición, bibliotecas, auditorios, comedores, cafeterines e instalaciones deportivas.

ARTÍCULO 198: No podrá instalarse ninguna edificación, cuyos usos sean destinados a: Talleres mecánicos, latonería y/o pintura, aserraderos, bares, discotecas, asociaciones y clubes nocturnos, pools, billares, juegos de video y electrónicos, casinos, salas de bingos y máquinas tragamonedas, clubes deportivos, recreacionales, peñas hípicas, funerarias, estaciones de servicio, depósitos de licores y cualquier expendio de licor que atenten contra la moral y las buenas costumbres de los educandos, a menos de doscientos metros (200Mts.) como mínimo de alguna institución educativa..

PARAGRAFO ÚNICO: Quedan a salvo las limitaciones establecidas en cualquier normativa vigente sobre la materia.

ARTÍCULO 199: La constancia de cumplimiento de las Variables Urbanas Fundamentales de edificaciones a ser destinadas a la prestación del servicio educacional, de carácter de ámbito primario, intermedio y general, será expedida en cada caso, de

acuerdo a los índices, estándares, normas nacionales existentes y en conformidad con las disposiciones establecidas en la Ley Orgánica de Educación y su Reglamento, Normas FEDE y cualquier otra que rija la materia, a fin de garantizar que las mismas sean cónsonas para la prestación del servicio, en lo que se refiere a la suficiencia y amplitud de las diversas áreas o dependencias, a la iluminación, ventilación, normas sanitarias, contra siniestros, etc.

ARTÍCULO 200 – DE LAS VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES: Se establecen las siguientes:

- **Área Mínima de Parcela:** Un mil quinientos metros cuadrados (1.500Mts²).
- **Frente Mínimo de Parcela:** Veinte Metros (20Mts).
- **Porcentaje Máximo de Ubicación (%):** Cincuenta por ciento (50%) del área bruta de la parcela.
- **Retiros:**
 - **Frente:** Seis metros (6Mts.)
 - **Fondo:** Cuatro metros (4Mts.)
 - **Lateral:** Cuatro metros (4Mts.)
- **Estacionamientos:** Se calcularán de acuerdo a lo establecido en el Capítulo VI de la presente ordenanza.
- **Área Verde:** Deberá darse cumplimiento a las normativas vigentes FEDE, que regulan la materia.

SECCIÓN II DE LOS POLÍGONOS ASISTENCIALES O ZONAS PA

ARTÍCULO 201: Las edificaciones asistenciales son aquellas destinadas a la prestación del servicio médico asistencial con o sin hospitalización, así como a la atención especializada de la población que lo requiera en centros especializados como asilos, orfanatos y centros de rehabilitación entre otros.

ARTÍCULO 202: La constancia de cumplimiento de Variables Urbanas Fundamentales para la construcción de edificaciones asistenciales, destinadas a la atención médico asistencial de carácter intermedio o general, que sean requeridas por la población se expedirá de acuerdo a los índices, estándares, normas nacionales existentes y en conformidad con las disposiciones establecidas en las Normas Sanitarias para Proyectos, Construcción, Reparación, Reforma y mantenimiento de edificaciones, publicadas en la Gaceta N° 4.044 Extraordinario de fecha 08 de Septiembre de 1988 y cualquier otra norma que rijan la materia.

ARTÍCULO 203: Ninguna edificación asistencial podrá colindar con otras donde funcionen los siguientes usos: Cementerios, funerarias y/o capillas velatorias, servicios deportivos metropolitanos, industrias de cualquier tipo, salas de bingos, máquinas tragapalmeras, casinos, asociaciones y clubes, servicios industriales y cualquier otro uso que genere algún tipo de contaminación o en violación de las disposiciones contenidas en la Ley Orgánica del Ambiente y su Reglamento, la Ley de Casinos, Bingos y Máquinas Tragapalmeras o cualquier otra norma especial que regule la materia.

ARTÍCULO 204 - DE LAS VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES - ÁREA MÍNIMA DE PARCELA: Se exigirá para los establecimientos médico-asistenciales ambulatorios un área mínima de parcela de dos mil metros cuadrados (2.000 m²) y para los establecimientos médico-asistenciales hospitalarios de cuatro mil quinientos metros cuadrados (4.500 m²).

- **Frente Mínimo de Parcela:** Veinte metros (20Mts.).
- **Porcentaje Máximo de Ubicación (%):** Cuarenta por ciento (40%) del área bruta de la parcela.
- **Retiros:**
 - **Frente:** Seis metros (6Mts.)

- **Fondo:** Cuatro metros (4Mts.)
- **Lateral:** Cuatro metros (4Mts.)
- **Área Verde:** Diez por ciento (10%) del área bruta de la Parcela, debiendo desarrollarse con unidades arborizadas según las tipologías de árboles sugeridas por la "Comisión para el Mejoramiento de la Calidad Térmica de las Edificaciones y del Espacio Urbano, que constituye el anexo 19 de la presente ordenanza".

ARTÍCULO 205 - ESTACIONAMIENTOS: Se calcularán según lo establecido en el Título VI de la presente ordenanza.

SECCIÓN III DE LOS POLÍGONOS ADMINISTRATIVOS – GUBERNAMENTALES O ZONAS PAG

ARTÍCULO 206: Las edificaciones administrativas- gubernamentales son aquellas destinadas al ejercicio de las actividades inherentes a la administración pública y de gobierno, así como a la prestación de servicios públicos.

ARTÍCULO 207: En el área urbana del municipio Maracaibo se permitirán edificaciones para ser destinadas a las actividades inherentes a la gestión de gobierno y administración de la ciudad al nivel de ámbitos intermedios y general.

ARTÍCULO 208: Las Variables Urbanas Fundamentales de las distintas Edificaciones Gubernamentales y Administrativas serán especificadas en cada caso por la Autoridad Urbana Municipal Competente, de acuerdo con los estándares y normas nacionales.

ARTÍCULO 209 - ESTACIONAMIENTOS: Se calcularán según lo establecido en el Título VI de la presente ordenanza.

SECCIÓN IV DE LOS POLÍGONOS SOCIOCULTURALES O ZONAS PSC

ARTÍCULO 210: Las edificaciones socio-culturales son aquellas destinadas al desarrollo de actividades sociales y culturales requeridas por la ciudad de carácter intermedio y general, tales como: capillas o iglesias, bibliotecas, teatros, museos, sedes de orquestas, sedes de academias de arte y/o historia, galerías de arte, centros culturales, auditorios, asociaciones gremiales, clubes y otros usos afines a los mismos.

ARTÍCULO 211: Las Variables Urbanas Fundamentales de las edificaciones socio culturales serán especificadas en cada caso por la Autoridad Urbana Municipal Competente, de acuerdo con los estándares y normas nacionales.

ARTÍCULO 212 - ESTACIONAMIENTOS: Se calcularán según lo establecido en el Título VI de la presente ordenanza.

SECCIÓN V DE LOS POLÍGONOS RECREACIONALES- DEPORTIVOS O ZONAS PRD

ARTÍCULO 213: Las zonas verdes son aquellas áreas destinadas a la prestación del servicio recreacional al aire libre para el esparcimiento de la población del municipio. Entre estas se encuentran los parques, plazas, paseos, sitios de picnic, conchas acústicas, jardines botánicos, zoológicos, parques acuáticos e instalaciones deportivas.

ARTÍCULO 214: Todos los organismos públicos que con ocasión de sus actuaciones deban intervenir estas áreas deberán informar a la Autoridad Urbana Municipal Competente sobre los programas y proyectos

relativos a edificaciones que quieran desarrollar en las mismas, a fin de que se efectúen de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio Maracaibo y a las normas vigentes que rigen la materia.

SECCIÓN VI DEL POLÍGONO PORTUARIO O ZONA PP

ARTÍCULO 215: El polígono portuario representa el origen de Maracaibo como ciudad puerto, se constituye como un equipamiento de ámbito general.

ARTÍCULO 216 - USOS PERMITIDOS: En esta zona se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificaciones e instalaciones relacionadas con el servicio portuario tales como: depósitos, oficinas de mantenimiento, de servicios de vigilancia y seguridad. Se permitirá como uso secundario el Comercio Vecinal (CV), debiendo regirse por las condiciones del mismo, especificadas en el Capítulo XI, Sección III del Título II de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 217: Todo lo referente a las Variables Urbanas Fundamentales de las edificaciones propias del Polígono Portuario (PP), serán determinadas por la Autoridad Urbana Municipal Competente, conforme a las leyes y normas que rijan la materia.

TÍTULO V DE LAS ÁREAS CON RESTRICCIONES DE USO

ARTÍCULO 218: Se denominan áreas con restricciones de uso, aquellas áreas de protección y/o conservación, las adyacentes a la vialidad expresa y arterial, las de riesgos naturales, las de inestabilidad geológica y ambiental; y las de instalaciones de alto riesgo que ameritan un perímetro de resguardo. En las mismas sólo se permitirán intervenciones que contribuyan al mejora-

miento y conservación del espacio que ellas protegen. Se clasifican en:

- a) Áreas de Protección Natural (APN).
- b) Áreas de Conservación (AC).
- c) Áreas de Protección de Infraestructura (API) tales como Vialidad, Alta Tensión, Gasoductos y Oleoductos y Tendidos Eléctricos.

ARTÍCULO 219 - ÁREAS DE PROTECCIÓN NATURAL (APN): Se denominan Áreas de Protección Natural aquellas adyacentes a las cañadas, áreas inundables, rellenos sanitarios y la Costa del Lago del Maracaibo.

ARTÍCULO 220: Previa consulta y aprobación del Ministerio el Ambiente y los Recursos Naturales (MARN) y de la Autoridad Urbana Municipal Competente las áreas de protección natural sólo podrán ser destinadas a los siguientes usos: malecones, parques públicos, puertos o embarcaderos, tuberías de gas, agua, cloacas, torres y líneas de transmisión y usos complementarios a los anteriores, siempre que los mismos no signifiquen una perturbación del espacio al que sirven de protección.

PARÁGRAFO ÚNICO: El área ocupada por los Barrios Los Pescadores y Altos de Milagro Norte se consideran zonas de alto riesgo por estar asentados en áreas inundables y sobre un área que fue utilizada como relleno sanitario respectivamente.

ARTÍCULO 221: Las dimensiones de las áreas de protección natural correspondientes a las cañadas y a la costa del Lago de Maracaibo, serán determinadas según lo establecido en la Ley Forestal de Suelos y Aguas y su Reglamento y la Ley de Zonas Costeras, y en cualquier otra normativa vigente.

ARTÍCULO 222 - ÁREAS DE CONSERVACIÓN (AC): Se denominan Áreas de Conservación, aquellos espacios naturales que pre-

sentan ecosistemas frágiles o de riesgos ecológicos, tales como: áreas de manglares, áreas con pendientes mayores del cuarenta por ciento (40%), en las cuales están prohibidas todas las actividades que intervengan y modifiquen el ambiente natural.

ARTÍCULO 223: En las Áreas de Conservación (AC) sólo se permitirán aquellas actividades que contribuyan a mejorar las condiciones físicas y paisajísticas del terreno, tales como: Reforestación, conservación de suelos, movimientos de tierra y similares, previa presentación del estudio de evaluación del impacto ambiental aprobado por el Ministerio del Ambiente y de los Recursos Naturales (MARN). Igualmente, se permitirá la construcción de parques públicos, puertos o embarcaderos, instalación de tuberías de gas, acueductos, cloacas, torres o líneas de alta tensión.

ARTÍCULO 224: En el Área de Protección de la Costa del Lago de Maracaibo sólo podrán construirse instalaciones abiertas para el desarrollo de actividades recreativas y deportivas las cuales deberán someterse a la aprobación de la Autoridad Urbana Municipal Competente y del Ministerio del Ambiente y de los Recursos Naturales (MARN).

ARTÍCULO 225 - ÁREAS DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA (API) TALES COMO: VIALIDAD, ALTA TENSIÓN, GASODUCTOS Y OLEODUCTOS, Y TENDIDOS ELÉCTRICOS: Se denominan a estas áreas de protección, aquellos retiros localizados a ambas márgenes de las vías y de las redes de tendidos eléctricos de alta tensión, gasoductos, oleoductos y cualquier otra red de infraestructura que lo requiera, donde sólo se permiten intervenciones que mejoren las condiciones del terreno, tales como: Reforestación, conservación de los suelos, movimientos de tierra u otras actividades que deben ser sometidas

a la aprobación de la Autoridad Urbana Municipal Competente.

PARÁGRAFO PRIMERO: En las áreas de protección de vialidad se permitirá la instalación de servicios conexos a la misma, tales como: Puestos de Auxilio Vial, estacionamientos de emergencia, estaciones de servicios y módulos de información vial.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Toda parcela ubicada dentro del área de influencia del Cono de Protección del Aeropuerto Internacional La Chinita, y en área de aproximación de este último de ocho kilómetros (8Km.) de radio, medido desde el centro de la pista del referido aeropuerto, debe cumplir con lo establecido en la Ley de Aviación Civil y en las Normas y Convenios Internacionales sobre Aviación Civil.

TÍTULO VI CAPÍTULO I DE LOS ESPACIOS Y ESTABLECIMIENTOS DESTINADOS A ESTACIONAMIENTOS

ARTÍCULO 226: Cualquier edificación está obligada a dar cumplimiento a los requerimientos, número mínimo de puestos, dimensiones y características para el desarrollo de los espacios destinados a estacionamientos, de acuerdo a las exigencias previstas en el presente título, salvo los casos indicados expresamente en la presente ordenanza.

ARTÍCULO 227: Toda edificación deberá cumplir, dentro del área de la parcela respectiva, cubierta o descubierta, en sótanos, semisótanos, planta baja, en estructuras de varios pisos o en superficie, con la cantidad de puestos de estacionamientos que resulte de aplicar los índices establecidos en la presente ordenanza que le corresponden según el tipo y la intensidad de los usos o actividades a que se destine. La capacidad

de estacionamientos resultantes de aplicar estos índices, representa la mínima dotación exigida en cada caso, salvo que se trate de inmuebles regulados por la Ley de Propiedad Horizontal, en cuyo caso el número de puestos exigidos por la presente ordenanza, serán adicionales a los mínimos exigidos por dicha Ley. La presente Ordenanza prevé requerimientos de estacionamientos para los siguientes casos:

- a) **Requerimientos para edificaciones con Uso Residencial:** Un (1) puesto mínimo por cada vivienda. Para las viviendas multifamiliares, conjuntos residenciales o urbanizaciones, se exigirá el mínimo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal. En este caso, deberán preverse puestos de estacionamientos para visitantes. Cuando se trate de una edificación construida sobre una vía estructurante, de conformidad con el Plan Vial de la ciudad, deberán preverse puestos de estacionamiento para visitantes calculados en base el veinte por ciento (20%) del total de viviendas o apartamentos. Si se tratase de una edificación construida sobre una vía local, a partir de quince (15) viviendas o apartamentos se exigirá un (1) puesto de estacionamiento para visitante en la misma parcela, cantidad esta que irá incrementándose en un (1) puesto adicional por cada cinco (5) viviendas o apartamentos. Estos puestos deberán estar identificados y diferenciados del área de estacionamiento de los propietarios.
- b) **Requerimientos para edificaciones con Uso de Oficina:** Un (1) puesto mínimo por cada cincuenta metros cuadrados (50 mts²) de área bruta de construcción, adicionales al mínimo de puestos exigidos por la Ley de Propiedad Horizontal, para el caso de oficinas reguladas bajo este régimen.
- c) **Requerimientos para edificaciones con uso comercial:** Un (1) puesto mínimo por cada cuarenta y cinco metros cua-

drados (45 m²) de área bruta de construcción adicionales al mínimo de puestos exigidos por la Ley de Propiedad Horizontal, para el caso de locales comerciales regulados bajo éste régimen.

d) Requerimientos para edificaciones con Servicio Industrial y Zona Industrial:

- 1) Para el Servicio Industrial se exigirá un (1) puesto mínimo por cada noventa metros cuadrados (90 Mts²) de área bruta de construcción.
- 2) Para Zona Industrial se exigirá un (1) puesto mínimo de estacionamiento por cada ciento veinte metros cuadrados (120Mts²), de área bruta de construcción, debiendo preverse dentro de la parcela el espacio requerido para las maniobras de carga y descarga.

e) Requerimientos para edificaciones con Mezcla De Uso: Cuando en una misma edificación aparezca mezcla de usos se aplicarán por separado los índices respectivos a los efectos de determinar la capacidad de los estacionamientos necesarios, adicionales al mínimo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, si se trata inmuebles regulados bajo ese régimen.

PARÁGRAFO PRIMERO: En el uso Residencial, del total de puestos para visitantes como mínimo, uno (1) deberá ser accesible para personas con discapacidad neuromotora.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Cuando la altura de las oficinas o locales comerciales sea mayor de cuatro metros (4 Mts.) se exigirá uno punto cinco (1.5) puestos de estacionamientos por cada cincuenta metros cuadrados (50 mts²) de área bruta de construcción.

PARÁGRAFO TERCERO: Cuando se proyecte la construcción e instalación de kioscos, módulos o mini tiendas en áreas comunes de un centro comercial, deberá asignársele un (1) puesto de estacionamiento por cada kiosco o módulo; independientemente del

área bruta de construcción del inmueble. La Administración Tributaria Municipal se abstendrá de otorgar la licencia o permiso de funcionamiento de actividades económicas de comercio, a aquellos módulos o kioscos que carezcan de la asignación exclusiva de un (1) puesto de estacionamiento.

ARTÍCULO 228: Queda terminantemente prohibido utilizar las aceras total o parcialmente para su uso como estacionamiento. Asimismo, se prohíbe la modificación de la geometría de las aceras de acuerdo al Plan Vial, cuyo diseño, elementos y dimensiones constan en el **Anexo 1, Gráficos 1.1, 1.2 y 1.3** denominado "**Secciones Básicas de Vialidad**" y el **Anexo 2** denominado "**Secciones Viales Elementos y Dimensiones Mínimas**".

PARÁGRAFO ÚNICO: Queda terminantemente prohibida la instalación de líneas de taxis en áreas públicas, tales como: Aceras, hombrillos de vías públicas, plazas y parques. Estas deberán estar ubicadas dentro de una parcela con uso comercial y contar como mínimo con un espacio con capacidad para cinco (5) puestos de estacionamientos para los vehículos.

ARTÍCULO 229: Queda terminantemente prohibido realizar toda maniobra vehicular, sobre las áreas de tráfico peatonal y con la circulación de vehículos de la vialidad colindante.

ARTÍCULO 230 - REQUERIMIENTOS DE ESTACIONAMIENTO PARA CASOS ESPECIALES: A los efectos de regular la capacidad de los estacionamientos, se consideran como casos especiales los constituidos por actividades capaces de generar una fuerte atracción o afluencia de público que aparezcan localizados como uso exclusivo de la parce-

la. Para cada uno de estos casos se aplicará un índice específico a fin de determinar su dotación, como se establece a continuación:

1) Restaurantes, comedores dietéticos, cafeterías, cafés, bares, discotecas, salones de fiestas, salas de bingo y máquinas tragapapeles, casinos, supermercados, hipermercados, tiendas por departamento y otros similares: Un (1) puesto por cada quince metros cuadrados (15 mts²) de área bruta de construcción.

2) Instituciones financieras y bancarias, entidades de ahorro y préstamo: Un (1) puesto por cada quince metros cuadrados (15 mts²) de área bruta de construcción. En estos casos, deberá preverse una zona de seguridad bancaria con mínimo de un (1) puesto de estacionamiento para el vehículo de transporte de valores, incluyendo en dicha zona el área de maniobra.

3) Planteles de educación Pre-escolar, básica, diversificada y otros planteles de educación especial: Un (1) puesto por cada treinta y seis metros cuadrados (36 mts²) de aula y un (1) puesto por cada cincuenta metros cuadrados (50 mts²) de área administrativa y servicios complementarios.

4) Universidades, colegios universitarios e institutos técnicos de educación superior públicos: Un (1) puesto por cada doce metros cuadrados (12 mts²) de aula, un (1) puesto por cada veinte metros cuadrados (20 mts²) de área administrativa directiva y un (1) puesto por cada cincuenta metros cuadrados (50 mts²) de área administrativa y servicios complementarios.

5) Universidades, colegios universitarios e institutos técnicos de educación superior privados: Un (1) puesto por cada cinco metros cuadrados (5 mts²) de aula, un (1) puesto por cada veinte metros cuadrados (20 mts²) de área administrativa directiva y un (1) puesto por cada cincuenta metros cuadrados (50 mts²) de área administrativa y de servicios complementarios.

6) Cines, teatros, auditorios, salas de conferencias y estadios: Un (1) puesto por cada cuatro (4) asientos.

7) Iglesias: Un (1) puesto por cada diez metros cuadrados (10 mts²) de área destinada a los oficios religiosos.

8) Museos y bibliotecas: Un (1) puesto por cada cien metros cuadrados (100 mts²) de área de exhibición o de atención al público.

9) Clubes, asociaciones gremiales y centros sociales: Un (1) puesto por cada veinte metros cuadrados (20 mts²) de parcela, destinados al desarrollo de actividades recreacionales. En caso de aparecer otros usos complementarios formando parte de estas instalaciones, los índices determinantes de la capacidad de los estacionamientos se calcularán por separado, según lo establecido por la presente ordenanza para cada caso.

10) Capillas velatorias y funerarias: Un (1) puesto por cada cinco metros cuadrados (5 Mts.²) de área bruta de construcción. En caso de aparecer otros usos complementarios formando parte de estas instalaciones, los índices determinantes de la capacidad de los estacionamientos se calcularán por separado, según lo establecido por la presente ordenanza para cada caso. Tanto para las funerarias como para las capillas velatorias deberá preverse un espacio de estacionamiento para las carrozas fúnebres por separado.

11) Hoteles y apart-hoteles: Un (1) puesto por cada dos (2) habitaciones; se exigirá adicional un (1) puesto por cada cincuenta metros cuadrados (50 mts²) de área administrativa y de servicios. Asimismo, deberá preverse un espacio para línea de vehículos de alquiler y líneas de taxi adicional a los puestos requeridos, con un mínimo de tres (3) puestos.

En caso de aparecer otros usos complementarios formando parte de estas instalaciones los índices determinantes de la capacidad de los estacionamientos se calcu-

larán por separado, según lo establecido por la presente ordenanza para cada caso.

12) Asistenciales: Edificaciones asistenciales se regirán por los índices que se expresan a continuación:

- a) Edificaciones Asistenciales sin hospitalización un (1) puesto por cada veinte metros cuadrados (20 mts²) de área bruta de construcción.
- b) Edificaciones Asistenciales con hospitalización, Un (1) puesto por cada cama y un (1) puesto por cada veinte metros cuadrados (20 mts²) de área bruta de construcción, exceptuando el área de hospitalización.
- c) Un (1) puesto por cada cuatro (4) asientos en los Auditorios y Salas de Conferencias.
- d) Un área para línea de Taxis, adicional a los puestos requeridos, con un mínimo de tres (3) puestos.
- e) Todo centro asistencial con hospitalización, deberá prever como mínimo Un (1) puesto para estacionamiento de ambulancia.

PARÁGRAFO PRIMERO: La descarga vehicular de las edificaciones ubicadas en parcelas afrontadas a dos vías con alta recepción de población y significativa intensidad de uso, deberá ser por la vía de menor fluidez vehicular, siempre que su emplazamiento lo permita.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En todo centro comercial, de oficinas o hipermercados, cuya área bruta de construcción exceda de cinco mil metros cuadrados (5.000Mts²) y hasta diez mil metros cuadrados (10.000Mts²), adicional a los requerimientos previstos en la presente ordenanza, deberá reservarse un área o espacio para líneas de taxi, con un mínimo de tres (3) puestos. Si el área bruta de construcción excede los diez mil metros cuadrados (10.000Mts²), el área o espacio mínimo

de seis (6) puestos, los cuales deberán estar señalizados.

PARÁGRAFO TERCERO: Si se trata de una edificación de construcción regulada por la Ley de Propiedad Horizontal, deberá darse cumplimiento adicional al mínimo de puestos de estacionamientos establecidos por esta Ley para cada consultorio.

ARTÍCULO 231: Sobre el total de los puestos de estacionamiento calculados para cada caso previsto en los artículos 227 y 230 de la presente ordenanza, exceptuando el uso residencial se deberá disponer del número de puestos requeridos para personas con discapacidad referidos en el **Anexo 3** denominado "**Requerimientos de Puestos de Estacionamientos Accesibles para Vehículos utilizados por Personas con Discapacidad**" el cual forma parte integrante de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 232 - ESTACIONAMIENTOS PARA MOTORIZADOS: En todo estacionamiento comercial, de oficinas, asistencial y de educación superior, sea de uso público o privado deberá reservar un área mínima de quince metros cuadrados (15 m²) por cada cuarenta (40) puestos del total de puestos desarrollados en la parcela para ser ocupados por motorizados, la cual deberá ser especialmente señalizada. En aquellos casos donde no se alcancen los cuarenta (40) puestos, el área mínima para el estacionamiento de motorizados será de quince metros cuadrados (15 Mts²).

ARTÍCULO 233 - AJUSTE DE RESULTADOS RELATIVOS A ESTACIONAMIENTO: Cuando se apliquen los índices determinantes de la capacidad de los estacionamientos y como resultado se obtenga un número de puestos de estacionamiento representado por una cifra que contenga decimales, se redondeará al entero inmediato superior, cualquiera sea el valor de la parte decimal.

ARTÍCULO 234 - ESTACIONAMIENTOS EN ESTRUCTURA Y MECÁNICOS: Las edificaciones desarrolladas en varios niveles destinadas a estacionamientos deberán cumplir con las siguientes Variables Urbanas Fundamentales:

Área De Ubicación: Podrán ubicarse ocupando un setenta por ciento (70%) del área total de la parcela.

Altura De Fachada y Retiros: Se guardarán de acuerdo a lo exigido por la presente ordenanza para la zona donde se localice.

Área Verde: Se exigirá un quince por ciento (15%) del área bruta de la parcela debiendo desarrollarse con unidades arborizadas, y tratadas paisajísticamente.

PARÁGRAFO ÚNICO: Sólo para los estacionamientos en estructura se permitirá la mezcla con uso comercial en la misma edificación, debiendo ajustarse a las Variables Urbanas Fundamentales previstas en la presente ordenanza.

ARTÍCULO 235 - ESTACIONAMIENTOS LOCALIZADOS EN SUPERFICIE O NO ESTRUCTURALES: Para los estacionamientos desarrollados en superficie se exigirá un quince por ciento (15%) como mínimo, del área bruta de la parcela para área verde, debiendo desarrollarse con unidades arborizadas.

ARTÍCULO 236: En las edificaciones existentes para la entrada en vigencia de la presente ordenanza, donde se pretenda cambiar el uso y/o actividad presentándose un déficit en cuanto al número de puestos de estacionamientos, la demanda deberá ser satisfecha fuera de los linderos de la parcela, en otros inmuebles y/o edificaciones situadas a una distancia no mayor de doscientos metros (200 Mts.), siempre y cuando sea para su uso exclusivo y el interesado sea propietario de ambos inmuebles. A tal fin el interesado deberá consignar ante la Oficina

Municipal de Planificación Urbana (OMPU) los documentos respectivos.

CAPÍTULO II DE LAS CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS ÁREAS DESTINADAS A ESTACIONAMIENTOS

ARTÍCULO 237: Las áreas destinadas al uso de estacionamientos deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Los estacionamientos deben estar localizados dentro del área de la parcela respectiva, ya sea en sótanos, semisótanos, planta baja, estructuras de varios pisos o en superficie.
- b) Las vías y rampas de acceso a los estacionamientos deberán tener un ancho libre mínimo conforme a lo establecido a continuación:
 - 1) En el caso de vías o rampas de circulación unidireccional, el ancho mínimo será de tres metros con cincuenta centímetros (3.50 Mts.).
 - 2) En caso de vías o rampas de circulación bidireccional, que sirvan de acceso a espacios de estacionamiento cuya capacidad no exceda de los veinte (20) puestos, se exigirá un ancho mínimo de cinco metros (5 Mts.)
 - 3) Cuando la capacidad del espacio destinado a estacionamiento sea mayor de veinte (20) puestos, el ancho mínimo será de seis metros (6 Mts.) para el comercio y cinco metros (5 Mts.) para el uso residencial.
- c) Las rampas de acceso a los estacionamientos en ningún momento deben interferir el libre paso de peatones, para evitar que éstas se constituyan en barreras. Para ello, las rampas de acceso deben terminar en un vestíbulo de cinco metros (5Mts.), medidos desde el lindero o afectación vial si la hubiere..
- d) Los accesos vehiculares a parcelas deberán parearse a objeto de configurar

- un sólo punto de interrupción del paso vehicular y peatonal en parcelas cuyo frente sea igual o inferior a veinte metros (20 Mts.).
- e) El acceso al estacionamiento deberá estar claramente definido y diferenciado del acceso peatonal.
 - f) En todos los accesos a un área de estacionamiento de una edificación, deberá preverse un vestíbulo de espera de cinco metros (5 Mts.) medidos a partir del lindero de la parcela o de la afectación vial si la hubiere.
 - g) Cuando los accesos o salidas de los estacionamientos de una edificación con usos y actividades que generen un gran volumen y flujo vehicular, se afronten a una vía de carácter estructurante deberán prever una calle de servicio.
 - h) Los extremos de las islas o separadores, se redondearán de acuerdo al diseño del estacionamiento y deberán tener un retranqueo mínimo de sesenta centímetros (60 cm.) respecto al alineamiento adyacente de los pasillos de acceso a los puestos de estacionamientos.
 - i) Los radios de enlace entre pasillos de circulación, en las áreas de estacionamientos, tendrán un mínimo de cinco metros (5 Mts.), cuando su uso sea exclusivo para automóviles, y de diez metros (10 Mts.), cuando su uso sea para camiones o autobuses.
 - j) Solo se permitirá ubicar los estacionamientos en el retiro de frente de la edificación, siempre y cuando se realice la maniobra dentro de la parcela, y cumpla con los requerimientos exigidos en la presente ordenanza para cada caso en particular.
 - k) En parcelas pertenecientes a zonas mixtas de vivienda y comercio, los estacionamientos destinados a las actividades comerciales deberán separarse de los estacionamientos destinados para el uso residencial y/o de los propietarios de los locales comerciales.
 - l) La disposición angular, dimensiones, pasillos, paredes divisorias y el despeje de los estacionamientos corresponderán como mínimo a lo indicado en el **Anexo 4** denominado **"Dimensiones mínimas de puestos de estacionamientos"** y de acuerdo a lo indicado en el **Anexo 5** denominado **"Disposición de los puestos de estacionamientos"**.
 - m) Los puestos de estacionamientos para automóviles tendrán un ancho mínimo de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 Mts.) y un ancho mínimo de tres metros con sesenta centímetros (3,60 Mts.) para vehículos de carga y autobuses, de acuerdo a lo indicado en el **Anexo 4** denominado **"Dimensiones Mínimas de Puestos de Estacionamientos"**.
 - n) La máxima pendiente permitida en las parcelas, pisos o calzadas de estacionamientos será del cinco por ciento (5%) para estacionamientos tipo rampa.
 - o) Las operaciones de carga y descarga deberán efectuarse dentro de la parcela.
 - p) Las aceras deben cumplir con los siguientes requisitos: Un ancho mínimo de un metro con ochenta centímetros (1.80 Mts.) En las áreas ya construidas, cuando este ancho no se pueda satisfacer, se podrán reducir como mínimo a un metro con veinte centímetros (1.20 Mts.), debiendo estar provistas de rampas con superficies antirresbalantes, localizadas en las esquinas inmediatas a los pasos peatonales y lejos de las zonas de rejillas de drenajes, tal como se ilustra en el **Anexo 6** denominado **"Ubicación de rampas en aceras"**, y debiendo cumplir además con lo señalado en el **Anexo 7** denominado **"Tipos de rampas en aceras"**

ARTÍCULO 238: Todo estacionamiento deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Poseer los sistemas de prevención y extinción de incendios, previstos en la ordenanza respectiva.
- b) Las vías de escape deberán cumplir con lo establecido en la Norma COVENIN B-10.
- c) Todas las instalaciones eléctricas deberán cumplir con lo establecido en la Norma Venezolana COVENIN 200.
- d) Deberá proveerse un área para tableros eléctricos, cuya magnitud dependerá de su tamaño, según lo establecido en la Norma COVENIN 1568.
- e) Los garajes o estacionamientos estructurales, deberán poseer lámparas de emergencia para iluminación alterna, según lo establecido en la Norma Venezolana COVENIN 1472.
- f) Las vías de acceso vehicular y estacionamientos deberán estar debidamente señaladas para garantizar la seguridad del tránsito automotor y peatonal.
- g) Los garajes o estacionamientos estructurales y/o no estructurales totalmente techados, deberán estar demarcados y provistos de una adecuada iluminación y ventilación. Igualmente, todo garaje o estacionamiento deberá tener los puestos de estacionamiento debidamente delimitados mediante un rayado adecuado y estar dotados de flechados de circulación y señalización en las columnas, para evitar colisiones contra las estructuras fijas.
- h) Los estacionamientos que funcionen en edificaciones donde existan apartamentos, locales comerciales u oficinas, o de múltiples usos regulados bajo el sistema de Propiedad Horizontal, deberán reservar como mínimo el uso de un (1) puesto fijo por apartamento, local u oficina, al propietario, todo de conformidad con la ley especial de la materia, o en todo caso deben reservar el número de puestos asignados por el documento de condominio.

CAPITULO III
ESTACIONAMIENTOS ACCESIBLES
PARA VEHÍCULOS UTILIZADOS POR
PERSONAS CON DISCAPACIDAD
SECCIÓN I

ARTÍCULO 239: Todo estacionamiento, sea de uso público o privado, deberá reservar en lugares próximos a las entradas, aceras y pasos peatonales el mínimo de puestos que aparece señalado en la tabla que aparece en el **Anexo 3** denominado "**Requerimientos Mínimos de Puestos de Estacionamientos Accesibles para Vehículos Utilizados por Personas con Discapacidad**". Los puestos aquí indicados serán señalizados apropiadamente tanto en el piso como en sitios visibles, con el símbolo internacional de acceso para personas con discapacidad, cuyos diseños aparecen en el **Anexo 8** denominado "**Símbolo Internacional de Acceso para Personas con Discapacidad**" y **Anexo 9** denominado "**Señalización para Puestos de Estacionamientos para Vehículos utilizados por Personas con Discapacidad**".

PARAGRÁFO ÚNICO: Estos puestos sólo podrán ser ocupados por vehículos que porten en el espejo retrovisor delantero un distintivo que contiene el símbolo internacional para personas con discapacidad cuyo diseño aparece en el **Anexo 10** denominado "**Distintivo para Vehículos Utilizados por Personas con Discapacidad**". Al mismo tiempo la persona discapacitada deberá portar el carnet expedido por el Instituto Autónomo Policía de Maracaibo (Polimaracaibo), debidamente sellado donde conste su discapacidad, y cuyo diseño se ilustra en el **Anexo 11** denominado "**Carnet para Personas con Discapacidad POLIMARACAIBO**".

ARTÍCULO 240: Las dimensiones de los puestos de estacionamientos accesibles para vehículos utilizados por personas con discapacidad serán como lo indica el **Anexo 12** denominado “**Dimensiones y Ubicación de los Puestos de Estacionamiento Accesibles para Vehículos Utilizados por Personas con Discapacidad**”. Los puestos reservados deberán tener un ancho mínimo de tres metros con sesenta y cinco centímetros (3.65 mts) y estar ubicados de forma tal que el usuario no se traslade más de treinta metros (30 Mts.) a través del estacionamiento para llegar a una de las entradas de la edificación o espacios públicos, colocándose bancos de descanso cada diez metros (10 Mts.).

La rampa del área de estacionamiento deberá ubicarse tal como se ilustra en el **Anexo 12** denominado “**Dimensiones y Ubicación de los Puestos de Estacionamiento Accesibles para Vehículos para Personas con Discapacidad**”, donde la flecha indica el sentido ascendente de la circulación peatonal.

SECCIÓN II

DE LA OBTENCIÓN DEL DISTINTIVO Y CARNET PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD

ARTÍCULO 241: Para el uso de los puestos asignados, las personas con discapacidad deberán solicitar ante el Instituto Autónomo Policía de Maracaibo (POLIMARACIBO) un carnet, cuyo diseño se ilustra en el **Anexo 11** denominado “**Carnet de identificación para Personas con Discapacidad. POLIMARACIBO**”. A tal fin deberán consignar una constancia médica que certifique su discapacidad, emitida por un profesional especialista en la materia. El carnet contendrá los datos del interesado y su fecha de vencimiento según su discapacidad sea permanente o temporal. Si es temporal su vigencia será de un (1) año máximo y si es permanente deberá renovarse cada tres (3) años. Conjun-

tamente con el carnet se entregará al interesado un distintivo con el símbolo internacional de personas con discapacidad, cuyo diseño se ilustra en el **Anexo 10** denominado “**Distintivo para Vehículos Utilizados por Personas con Discapacidad**”.

ARTÍCULO 242: Queda terminantemente prohibido a las personas sin discapacidad estacionarse en los puestos reservados a las personas con discapacidad. La violación de esta norma será sancionada por la Policía Municipal, con la imposición de una multa de cuatro unidades tributarias (4 U.T.) y el remolque del vehículo al garaje o estacionamiento que designe la Policía Municipal. Si existiere vigilancia privada en el área de estacionamiento, ésta deberá notificar de inmediato a la Policía Municipal lo conducente.

TÍTULO VII

DE LA CLASIFICACIÓN DE LAS REDES VIALES.

DISEÑO Y DIMENSIÓN DE LAS VÍAS

CAPÍTULO I

CLASIFICACIÓN DE LAS REDES VIALES

ARTÍCULO 243: Con el objeto de establecer una Red Vial integral, la presente ordenanza reglamenta la localización, función, uso, dotación, dimensión y características del diseño de las vías, tanto públicas como privadas, que conforman la Red Vial del Municipio Maracaibo, cuya clasificación se subdivide en **Sub-Red Primaria:** Autopistas y Vías expresas, **Sub-Red Secundaria:** Arteriales Principales, Secundarias y Complementarias, **Sub-Red Terciaria:** Colectoras Principales y Secundarias, Locales Suburbanas y Servidumbre Peatonal, tal como lo indica el **Anexo 13** denominado “**CLASIFICACIÓN DE LA RED VIAL**”

PARÁGRAFO PRIMERO: Las Secciones Viales de cada una de las vías mencionadas en este artículo se registrarán

por lo indicado en el Plan Vial según consta en el **Anexo 1, Gráficos 1.1, 1.2 y 1.3** denominado “**Secciones Básicas de Vialidad**” y el **Anexo 2** denominado “**Tabla de Secciones Viales Elementos y Dimensiones Mínimas**”. La Autoridad Urbana Municipal Competente determinará con criterio técnico cualquier variación de los elementos integrantes de las Secciones Básicas, sólo cuando puedan requerirse a causa de limitaciones de espacio permanentes, y en razón de proyectos específicos de tránsito o vialidad sin perjuicio de mantener una adecuada capacidad y nivel de servicio de tránsito en general. Se considerarán invariables, en todo caso y como mínimo, la cantidad y dimensiones de los canales de circulación indicados en las Secciones Básicas correspondientes a cada clasificación vial.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los tipos de intersecciones viales y sus elementos se desarrollan según lo indicado en el **Anexo 14** denominado “**Tipos de Intersecciones Viales**”. Las intersecciones no tendrán un ángulo menor de cinco grados (5°) entre los alineamientos de los ejes concurrentes. Las entradas y salidas de Autopista tendrán un ángulo de empalme comprendido entre tres (3°) y seis (6°) grados.

PARÁGRAFO TERCERO: La localización, extensión y características de las instalaciones para semáforos en cada una de las vías mencionadas en este artículo, así como la ubicación de luminarias, serán determinadas en proyectos específicos de tránsito o vialidad y corresponderán a lo requerido en las normas nacionales vigentes.

ARTÍCULO 244 - VÍAS AUTOPISTAS: Son vías bidireccionales de calzadas separadas para el servicio de viajes urbanos de larga distancia o de travesía a velocidades regla-

mentarias comprendidas entre sesenta kilómetros por hora (60 Km/h) y ochenta kilómetros por hora (80km/h), sin disposición de acceso directo a parcelas. Se conectan con la Red Vial Interurbana y la Red Vial Urbana de vías Autopistas y Expresas. En estas vías deben considerarse los siguientes aspectos:

- 1) **Accesos:** Los accesos laterales a las parcelas se establecerán sólo a partir de calles de servicio dispuestas en el derecho de vía de las Autopistas, o de vías Locales dispuestas fuera del derecho de vía de las Autopistas.
- 2) **Medianeras:** Las medianeras serán continuas en todo el trayecto de las Autopistas.
- 3) **Intersecciones:** Las intersecciones con vías Autopistas y Expresas serán complementadas para todos los movimientos de circulación desarrolladas como Distribuidores con calzadas exclusivas y continuas para cada movimiento en operaciones ininterrumpidas de circulación. Las intersecciones con vías Arteriales, Complementarias y Colectoras, serán desarrolladas como pasos a desnivel con calzadas exclusivas y continuas para cada movimiento seleccionado, manteniendo operaciones ininterrumpidas de circulación en la Autopista con calzadas exclusivas y continuas para los movimientos de las Autopistas y con vías Locales sólo se conectarán a las Calles de Servicios de las Autopistas.

ARTÍCULO 245 - VÍAS EXPRESAS: Son vías bidireccionales de calzadas separadas para el servicio de viajes urbanos de larga distancia o de travesía, a las velocidades máximas establecidas en la Ley de Tránsito Terrestre y su Reglamento. Se conectan con la Red Vial Interurbana y la Red Vial Urbana de Vías como: Autopistas, Expresas, Arteriales, Complementarias, Colectoras y Locales. La denominación de Boulevard- Expresa, corresponde a la función de Vía Expresa en

el Polígono del Área Central. En estas vías se consideran los siguientes aspectos:

- 1) **Accesos:** Los accesos laterales a las parcelas, podrán integrarse a calles de servicio y se limitarán a no más de seis (6) accesos por cada cien metros (100 Mts.) longitudinales de las vías. Los accesos podrán disponerse a partir de quince metros (15 Mts.) desde el alineamiento adyacente de las vías transversales.
- 2) **Medianeras:** Las medianeras serán continuas entre intersecciones pavimentadas en los primeros quince metros (15 Mts.) a partir de las intersecciones o en sus extremos.
- 3) **Intersecciones:** Las intersecciones con Vías Expresas serán completas para todos los movimientos de circulación.

ARTÍCULO 246 - VÍA ARTERIAL: Son vías bidireccionales o unidireccionales de calzadas separadas o únicas para el servicio de viajes urbanos interzonales, a velocidades reglamentarias, no mayores de sesenta Kilómetros por hora (60km/h). Se conectan con la Red Vial Urbana de vías Expresas, Arteriales, Complementarias, Colectoras y Locales. La denominación de Arterial Principal, corresponde a la misma función de Vía Arterial, pero de mayor extensión, para el servicio de viajes interzonales de larga distancia. En estas se consideran los siguientes aspectos:

- 1) **Accesos:** Los accesos laterales a las parcelas se limitarán a no más de seis (6) accesos por cada cien metros (100 Mts.) longitudinales de las vías. Los accesos podrán disponerse a partir de quince metros (15 Mts.) desde el alineamiento transversal de la vía adyacente.
- 2) **Medianeras:** Las medianeras serán continuas, entre intersecciones y pavimentadas en los primeros quince metros (15 Mts.), a partir de las intersecciones.

ARTÍCULO 247 - VÍAS COMPLEMENTARIAS: Son vías unidireccionales, asociadas a vías

Arteriales, para facilitar movimientos alrededor de manzanas, a velocidades de cuarenta kilómetros por hora (40 Km/h). Se conectan con la Red Vial Urbana de vías Expresas, Arteriales, Complementarias, Colectoras y Locales. En cuanto a los accesos se debe considerar lo siguiente: Los accesos laterales a parcelas, podrán disponerse a partir de quince metros (15 Mts.) del alineamiento adyacente de las vías transversales.

ARTÍCULO 248 - VÍAS COLECTORAS: Son vías bidireccionales o unidireccionales para el servicio de viajes urbanos zonales a velocidades de cuarenta kilómetros por hora (40 Km/h). Se conectan con la Red Vial urbana de vías Expresas, Arteriales, Complementarias, Colectoras y Locales. En cuanto a los accesos se debe considerar lo siguiente: Los accesos laterales a parcelas podrán disponerse a partir de diez metros (10 Mts.) del alineamiento adyacente de las vías transversales.

ARTÍCULO 249 - VÍAS LOCALES: Son vías bidireccionales o unidireccionales para el servicio del libre acceso a parcelas, con velocidades de treinta y cinco kilómetros por hora (35 km/h). Se conectan con la Red Vial Urbana de vías Expresas, Arteriales, Complementarias, Colectoras y Locales. Las vías locales no contempladas en el Plan Vial tendrán un derecho de vía de trece metros ochenta centímetros (13.80 Mts.) incluyendo aceras de un metro ochenta centímetros (1.80 Mts.). En cuanto a los accesos se debe considerar lo siguiente: Los accesos laterales a parcelas podrán disponerse a partir de diez metros (10 Mts.) del alineamiento adyacente de las vías transversales.

ARTÍCULO 250 - VÍAS SUBURBANAS: Son vías bidireccionales para el servicio de viajes de larga distancia relacionados con zonas rurales en la periferia urbana. Se conectan con la Red Vial Interurbana y la Red Vial Urbana.

ARTÍCULO 251 - VÍAS DE SERVIDUMBRE PEATONAL: Son las de circulación peatonal para el acceso directo a parcelas. Su ancho se determinará sobre la base de un módulo de sesenta centímetros (60 cm.), siendo la servidumbre mínima de tres metros (3 Mts.), para uso exclusivo del peatón y seis metros (6 Mts.), mínimos en caso de conformarse un acceso para vehículos de servicio y emergencia.

CAPÍTULO II DEL DISEÑO Y DIMENSIÓN DE LOS ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DE LAS VÍAS

ARTÍCULO 252: El diseño de los elementos constitutivos de las vías se hará conforme a lo establecido en el presente capítulo.

ARTÍCULO 253: Se deberá prever la ubicación subterránea de los servicios públicos, en el espacio del derecho de vía, distribuida de acuerdo a las normas vigentes.

ARTÍCULO 254 - DE LAS ACERAS: Las aceras tendrán las dimensiones indicadas en las secciones viales correspondientes, tal como lo señala el **Anexo 1** denominado "**Secciones Básicas de Vialidad**"; y su ancho se determinará en base a un módulo de sesenta centímetros (60cm.), siendo un metro con veinte centímetros (1.20Mts.) el mínimo aceptable cuando este acompañado de la franja lateral de protección sea esta jardinera o área verde y un metro con ochenta centímetros (1.80Mts.) mínimo cuando no exista la franja lateral. La pendiente longitudinal no podrá ser mayor del quince por ciento (15%) y una pendiente transversal entre el uno por ciento (1%) y el dos por ciento (2%). Cuando las diferencias de nivel longitudinal, excedan al desarrollo de pendientes longitudinales del quince por ciento (15%), será necesaria la consulta previa a la Autoridad Urbana Municipal Competente.

PARÁGRAFO PRIMERO: En las aceras de vías urbanas se podrán colocar jardineras o franjas laterales de protección para la siembra de vegetación. Sólo se incluirán jardineras aisladas en las aceras de vías Expresas, Arteriales y sus calles de Servicio; su dimensión será de un metro y veinte centímetros (1.20 Mts.) de lado o diámetro, espaciadas a no más de diez metros (10 Mts.). No se colocarán jardineras en los primeros quince metros (15 Mts.) de las esquinas.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A los fines de la presente ordenanza se define a las **Franjas Laterales De Protección** como las áreas ubicadas entre la acera y la calzada, destinadas a la ubicación de los árboles, jardineras, postes de alumbrado público y señales de tránsito.

ARTÍCULO 255 - DE LAS RAMPAS EN LAS ACERAS: Las intersecciones entre aceras deben estar provistas de rampas con superficies antirresbalantes, localizadas en las esquinas inmediatas a los pasos de peatones y lejos de las zonas de rejillas de drenajes para facilitar la circulación de personas con discapacidad y coches de niños, con un ancho mínimo de un metro y veinte centímetros (1.20 Mts.), redondeadas en sus bordes de empalme, como se ilustra en el **Anexo 6** denominado "**Ubicación de rampas en aceras**".

PARAGRÁFO ÚNICO: TIPOS DE RAMPAS EN ACERAS: De acuerdo al ancho de la acera se empleará el diseño de rampas según lo indica el **Anexo 7** denominado "**Tipos de rampas en aceras**". La pendiente exigida para cualquier tipo de rampa será de uno en nueve por ciento (1 en 9%), y donde no sea posible la pendiente máxima permitida será de uno en doce por ciento (1 en 12%). En la transición de la rampa con la calzada, el borde inferior de las rampas de aceras no

podrá estar a más de dos centímetros (2 cm.) por encima de la calzada.

ARTÍCULO 256 - ACCESO VEHICULAR A ESTACIONES DE SERVICIO: Los accesos vehiculares a Estaciones de Servicio, deben corresponderse con los tipos y dimensiones reglamentados por el Ministerio de Energía y Minas, las normas establecidas por el Ministerio de Infraestructura (MINFRA) y lo previsto en la presente ordenanza.

ARTÍCULO 257 - ACCESO VEHICULAR A PARCELAS O ESTACIONAMIENTOS: Los accesos vehiculares a parcelas o estacionamientos deben hacerse tal cual como lo ilustra el **Anexo 15** denominado "**Accesos a Parcelas**", Las estructuras de los portones y obras del acceso, deberán tener permitir el ingreso de los vehículos de control de incendios, servicios eléctricos y de recolección de basuras. Las cercas y edificaciones en esquina deberán cortarse en línea recta o curva siguiendo lo señalado en el Artículo 312, referente a las Ochavas de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 258 - ACCESO VEHICULAR A SÓTANOS, SEMISÓTANOS Y PLANTAS EN ALTO: Los accesos vehiculares a sótanos, semisótanos y plantas en alto, deben cumplir con los siguientes requerimientos:

- 1) La rampa de acceso al sótano y al semisótano deberá respetar el vestíbulo de espera de cinco metros con cincuenta centímetros (5,50 Mts.) de profundidad, medidos a partir de la acera y de la afectación vial si la hubiere.
- 2) Las rampas se desarrollarán a cuatro metros (4 Mts.) como mínimo, cuando su uso sea para automóviles, y a diez metros (10 Mts.) como mínimo cuando su uso sea para camiones y autobuses. Ambas dimensiones deben ser contadas desde el derecho de vía.
- 3) Las rampas rectas para el uso exclusivo de automóviles, tendrán un ancho

mínimo de: Tres metros (3 Mts.) para la circulación en una sola vía y de seis metros (6 Mts.) para la circulación en doble vía.

- 4) Las rampas rectas para el uso de camiones o autobuses tendrán un ancho mínimo de: Tres metros con sesenta centímetros (3.60 Mts.) para la circulación en una sola vía, y de siete metros con veinte centímetros (7.20 Mts.) para la circulación en doble vía.
- 5) Las rampas circulares y áreas de giro para el uso exclusivo de automóviles, tendrán un ancho mínimo de: Tres metros con sesenta centímetros (3.60 Mts.) para la circulación en una sola vía, y de seis metros con sesenta centímetros (6.60 Mts.), para la circulación en doble vía.
- 6) Las rampas circulares y áreas de giro para el uso de camiones o autobuses, tendrán un ancho mínimo de: Seis metros (6 Mts.) para la circulación en una sola vía, y de diez metros con cincuenta centímetros (10.50 Mts.) para la circulación en doble vía.
- 7) Las rampas circulares y áreas de giro tendrán radios de enlaces interiores mínimos de: Cinco metros (5 Mts.) cuando su uso sea para la circulación de automóviles, y de doce metros (12 Mts.) cuando su uso sea para la circulación de camiones o autobuses.
- 8) Las rampas tendrán una pendiente longitudinal máxima del veinte por ciento (20%) cuando su uso sea para automóviles, y del doce por ciento (12%) cuando su uso sea para la circulación de camiones o autobuses, incluyendo peraltes del cuatro por ciento (4%). La pendiente longitudinal, se medirá en el eje de la rampa.
- 9) Cuando la pendiente longitudinal de la rampa sea igual o mayor al diez por ciento (10%) se aplicarán transiciones con pendientes longitudinales iguales a la mitad de la pendiente principal, y

- una longitud mínima de cuatro metros (4 Mts.), excepto cuando los vértices se an redondeados mediante curvas verticales circulares de veinte metros (20 Mts.) de radio, y longitudes mínimas de cuatro metros (4 Mts.).
- 10) La superficie del pavimento de las rampas tendrá un acabado antirresbalante como listones transversales según normas COVENIN.
 - 11) Sobre los niveles de las calzadas de acceso, rampas y pisos interiores, se tendrán alturas libres mínimas de: Dos metros con veinte centímetros (2.20 Mts.) para la circulación de automóviles, y de tres metros con noventa centímetros (3.90 Mts.), para la circulación de camiones o autobuses.
 - 12) Las rampas deberán disponer al menos de una (1) acera con un ancho mínimo de un metro con veinte centímetros (1.20 Mts.), cuando el uso de la edificación no sea residencial.
 - 13) Los accesos y rampas vehiculares cubiertas serán iluminados adecuadamente, en toda su extensión de manera permanente.

ARTÍCULO 259 - BARANDA VIAL: Las barandas viales corresponderán a elementos con una altura máxima de ochenta centímetros (80 cm.) para restricción o protección peatonal.

ARTÍCULO 260 - BROCAL: Los brocales se colocarán en los bordes de la calzada, medianeras, divisorias o separadores. Deberán tener una altura exterior entre quince y veinte centímetros (15 cm y 20 cm), con un ancho mínimo de quince centímetros (15 cm), sin perjuicio de la aplicación de otro tipo de especificaciones presentes en las normas nacionales vigentes.

ARTÍCULO 261 - CALLE CIEGA: Son vías con una sola salida y no deben sobrepasar de ciento veinte metros (120 Mts.) de longitud,

con un remate en forma de redoma o de martillo que permita un movimiento de retorno confortable, tal como lo ilustra el **Anexo 16** denominado “Retorno en Calles Ciegas”.

PARÁGRAFO ÚNICO: En caso de construcción de Urbanizaciones o Parcelamientos cerrados, donde se diseñen calles ciegas internas, estas deberán contar con un dispositivo de retorno, tal como se indica en el presente artículo.

ARTÍCULO 262 - CALLES DE SERVICIO: Son vías paralelas a las vías de clasificación funcional de Autopista, Expresas, Semi-Expresas y Arteriales, que se disponen en tramos viales comprendidos entre intersecciones. Deberán tener al menos una (1) entrada y una (1) salida, en los extremos del tramo, sucesivas y unidireccionales, según el sentido de la circulación, en la vía principal correspondiente, dispuestas a veinte metros (20 Mts.) como mínimo, desde el alineamiento adyacente de la vía transversal.

ARTÍCULO 263 - DEFENSA: Son elementos con una altura mínima de sesenta y cinco centímetros (65 cm.) y de ochenta centímetros (80 cm) como máximo, colocadas a una distancia mínima de sesenta centímetros (60 cm.) del margen de las calzadas u hombrillos. No se instalarán conjuntamente con brocales.

ARTÍCULO 264 - DERECHO DE VÍA: Es un espacio reglamentario destinado a la disposición de los elementos que componen una vía pública o privada.

ARTÍCULO 265 - MEDIANERA VIAL: Las medianeras son franjas que tendrán los anchos indicados en el **Anexo 1**, Gráficos 1.1, 1.2 y 1.3 denominado “Secciones Básicas de Vialidad” y el **Anexo 2** denominado “Secciones Viales Elementos y Dimensiones Mínimas”, excepto, cuando por un proyec-

to específico de tránsito o vialidad se apliquen separadores o barandas; en esos casos, el ancho de las medianeras o espacios demarcados entre canales de circulación opuesta tendrán un mínimo de un metro y ochenta centímetros (1.80 Mts.).

ARTÍCULO 266 - OBSTÁCULO VIAL: En las calzadas de vías públicas no podrán colocarse protuberancias o depresiones de ningún tipo que impidan o restrinjan la circulación vehicular, ni que provoquen detenciones o disminuciones de las velocidades reglamentarias correspondientes.

ARTÍCULO 267 - PASARELAS PEATONALES: Se ubicarán en las vías clasificadas como de Autopistas, Expresas y cualquier otra que lo requiera, pudiendo ser aéreas o subterráneas. Se desarrollarán según los siguientes requerimientos:

- 1) La distancia mínima entre una y otra pasarela será de trescientos cincuenta metros (350 Mts.) y la máxima de setecientos cincuenta metros (750 Mts.).
- 2) Sus accesos serán desarrollados mediante escaleras o rampas.
- 3) Las escaleras constarán de huellas de treinta centímetros (30 cm.) de ancho como mínimo, con contrahuellas de catorce centímetros (14 cm.) a dieciséis centímetros (16 cm.) de alto, y descansos dispuestos sucesivamente a cada metro con cincuenta centímetros (1.50 Mts.) de altura. Las rampas tendrán una pendiente longitudinal máxima del quince por ciento (15%). Las escaleras y rampas tendrán un ancho transversal de un metro con ochenta centímetros (1.80 Mts.) como mínimo.
- 4) El despeje vertical con respecto al nivel de una calzada tendrá un mínimo de cinco metros (5 Mts.) de alto cuando la pasarela sea un paso aéreo y un mínimo de tres metros (3 Mts.) de alto, cuando sea un paso a desnivel o subterráneo.

- 5) Deberán tener sus accesos directamente conectados a las aceras, pero fuera de ellas.
- 6) Deberán tener un ancho transversal mínimo de un metro con ochenta centímetros (1.80 Mts.).
- 7) Deberán tener barandas con una altura mínima de noventa centímetros (90 cm).
- 8) Las cubiertas de techo tendrán una altura interior mínima de dos metros con veinte centímetros (2.20 Mts.).
- 9) Las pasarelas aéreas y subterráneas se ubicarán a una distancia mínima de veinte metros (20 Mts.) medidos desde los alineamientos adyacentes de vías transversales.

Los requerimientos establecidos en los numerales "2" al "9" inclusive, serán obligatorios también para pasarelas aéreas o subterráneas entre edificios públicos o privados.

ARTÍCULO 268 - PENDIENTE: Las calzadas tendrán inclinaciones longitudinales mínimas del medio por ciento (0.5%), y transversales mínimas del dos por ciento (2%), excepto, cuando por un proyecto específico se garantice el drenaje adecuado hacia la calzada.

ARTÍCULO 269 - REFUGIO DE GIROS: Los refugios para acomodar los movimientos de giro vehiculares en los accesos de intersecciones, se establecerán en las vías Expresas y Arteriales, sin perjuicio de que sean requeridas en otros tipos de vías, según se indique en proyectos específicos de tránsito o vialidad. Los refugios tendrán una longitud mínima de veinte metros (20 Mts.), un ancho de calzada mínimo de tres metros (3 Mts.), y un separador izquierdo mínimo de sesenta centímetros (60 cm.)

ARTÍCULO 270 - REFUGIOS DE PARADAS: Los refugios para paradas, detenciones o estacionamientos vehiculares en paralelo a la circulación, podrán establecerse en las vías que no dispongan de hombrillo, según se

indique en proyectos específicos de tránsito o vialidad. Deberán tener un ancho mínimo de calzada de dos metros y cuarenta centímetros (2.40 Mts.), ubicados a no menos de veinte metros (20 Mts.) medidos desde el alineamiento adyacente de vías transversales, excepto cuando su uso sea para paradas de autobuses de transporte público, cuyo desarrollo corresponderá a lo ilustrado en el **Anexo 17** denominado “**Refugios de Paradas**”.

ARTÍCULO 271 - SEÑALIZACIÓN Y DEMARCACIÓN: La localización, extensión y características de las señales y marcas de tránsito en las vías públicas y privadas se regularán según lo establecido en las normas nacionales vigentes.

ARTÍCULO 272 - SEPARADORES: Los separadores son elementos sólidos sobresalientes respecto a la calzada, con un ancho mínimo de sesenta centímetros (60Cms.), y con una separación mínima de sesenta centímetros (60Cms.) del margen de los canales de circulación. Podrán instalarse en sustitución de medianeras viales, sólo en vías Arteriales, y cuando existan limitaciones de espacio para establecer una sección vial adecuada.

ARTÍCULO 273 - VUELTA: Los enlaces de vueltas de retorno deberán desarrollarse geoméricamente considerando la operación, dimensión y radios mínimos de giro de los vehículos de carga y autobuses, según las normas nacionales vigentes, tal como lo ilustra el **Anexo 16** denominado “**Retornos en Calles Ciegas**”.

ARTÍCULO 274: Toda ruta de transporte público deberá ser planteada sobre las vías señaladas como Expresas, Arteriales Principales, Secundarias y Colectoras del Plan Vial que integra la presente ordenanza.

ARTÍCULO 275: Las áreas para las estaciones correspondientes a las Líneas del Metro, serán señaladas por la Autoridad Urbana Municipal Competente conjuntamente con el organismo responsable de la Inserción del Sistema Metro.

TITULO VIII

DE LAS DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

ARTÍCULO 276 - DE LA INTEGRACIÓN DE PARCELAS: La integración de parcelas es la agrupación de la totalidad del área de dos o más parcelas continuas con el propósito de formar una parcela de mayor superficie, que cumpla con un área mínima deseable para optimizar y mejorar sus posibilidades de desarrollo. Las parcelas que se integran pierden su identidad catastral y constituyen en una nueva y única parcela.

ARTÍCULO 277: La integración de parcelas en el Polígono Área Central (PAC) se registrará por las condiciones especiales establecidas para cada polígono en el Título II, Capítulo VII de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 278: Se permitirá la vinculación físico - espacial y funcional de dos o más edificaciones nuevas o existentes, emplazadas a ambos lados de una vía nueva o existente a través de un volumen sobre la calzada, siempre que cumpla con lo siguiente:

- a) La altura libre mínima sobre la calzada será de cinco metros (5.00 Mts.), y la máxima será de quince metros (15 Mts.) contados a partir del nivel de la calzada.
- b) Ambas edificaciones a ser vinculadas deberán pertenecerán a un mismo propietario o de pertenecer a dos propietarios diferentes, estos presentarán un documento autenticado donde conste el consentimiento permanente de uso

- c) Sólo se permitirán sobre vías locales o colectoras.
- d) El volumen que servirá de vínculo solo deberá tener acceso desde ambas edificaciones.
- e) Cualquier otro requerimiento técnico que exija la Autoridad Urbana Municipal Competente.

PARÁGRAFO ÚNICO: El tributo por el uso del espacio público aéreo que se deriva de la vinculación referida, será determinado en la Ordenanza de Impuestos a Inmuebles Urbanos.

ARTÍCULO 279 - DE LA EDIFICACIÓN CONFORME: Para el otorgamiento de nuevas Licencias de Impuesto a las Actividades Económicas de Industria, comercio, Servicios y de Índole Similar, referida a edificaciones existentes, así como también para autorizar traslados de establecimientos comerciales, industriales o de servicios, a edificaciones existentes, la Autoridad Tributaria Municipal exigirá como requisito indispensable una Constancia de Edificación conforme, expedida por la Autoridad Urbana Municipal competente, la cual se registrará por las disposiciones previstas en la presente ordenanza.

PARÁGRAFO ÚNICO: La autoridad urbanística competente no otorgará la mencionada constancia si la edificación no cumple con las Variables Urbanas Fundamentales, referentes al uso y los estacionamientos y con cualquier norma técnica requerida para su funcionamiento.

ARTÍCULO 280: Los establecimientos o negocios instalados en el área urbana del municipio Maracaibo cuyos propietarios o responsables cuenten con la Constancia de Conformidad de Uso o la Licencia e Impuesto a las Actividades Económicas de Industria, Comercio, Servicio y de Índole Similar, expedidas bien por la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), o bien por el

Servicio Autónomo Municipal de Administración Tributaria (SAMAT), respectivamente, en conformidad con la Ordenanza de Zonificación anterior, se considerarán válidos aunque la nueva zonificación no los permita, siempre que demuestren que no causan desorden urbano, se localicen en Edificaciones Conformes y no aumenten el volumen de la edificación y área de la parcela que ocupan.

ARTÍCULO 281: Todo establecimiento o negocio instalado con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente Ordenanza que no posea la Conformidad de Uso expedida por la Oficina Municipal de Planificación Urbana (O.M.P.U.), ni cumpla con las Variables Urbanas Fundamentales y cuyo funcionamiento sea incompatible con los usos previstos en la presente ordenanza, para la zona respectiva, debe ser trasladado por su propietario o responsable a una zonificación que lo admita en un lapso no mayor de cinco (5) años, contados a partir de la entrada en vigencia la presente ordenanza; so pena de ser obligado a ello por la Autoridad Urbana Municipal Competente.

ARTÍCULO 282: Las edificaciones cuyas condiciones de emplazamiento fueron aprobadas según la Ordenanza de zonificación anterior seguirán siendo consideradas **Edificaciones Conformes**, siempre y cuando no hallan sido sometidas a ningún tipo de modificación.

ARTÍCULO 283 - DE LAS EDIFICACIONES NO CONFORMES: En el caso de edificaciones que no hallan sido permisadas y que han pasado a ser **No Conformes**, de acuerdo con lo establecido en la presente ordenanza, sólo se permitirá la refacción de las mismas, ya sea con fines de conservación o por motivo de siniestros sufridos, siempre que no se aumente en modo alguno el área ni el volumen original de esas edificaciones.

ARTÍCULO 284: Cuando una **Edificación No Conforme**, se encontrare en estado ruinoso y quiera refaccionarse, de acuerdo a lo previsto en el artículo anterior, en la notificación correspondiente, se deberá consignar ante la Autoridad Urbana Municipal Competente, además de los otros documentos exigidos, un informe técnico relativo al estado de construcción de la edificación, levantado por el Instituto Autónomo Cuerpo de Bomberos de Maracaibo, donde se evidencie la necesidad de ejecutar dichas reparaciones.

ARTÍCULO 285 - DE LA ADAPTACIÓN DE EDIFICACIONES PARA NUEVOS USOS O CAMBIO DE ACTIVIDADES: La adaptación de edificaciones existentes a nuevos usos diferentes o actividades para los cuales fueron construidas, se permitirá siempre y cuando cumplan con los siguientes requisitos:

- a) Los usos propuestos para sustituir a los usos originales deberán ser conformes con los permitidos en la presente ordenanza para la zona donde se localiza la edificación.
- b) La adaptación de edificaciones para nuevos usos deberá cumplir con las Variables Urbanas Fundamentales exigidas para la zona donde esta se localice.
- c) Cumplir con las normas sanitarias, seguridad y prevención de incendios y demás normas vigentes exigidas para la construcción en general que les sean aplicables, incluyendo la indicada en el artículo siguiente.

ARTÍCULO 286 - DE LA CONSTANCIA DE CONDICIONES HABITABLES: Aquellas edificaciones de más de cinco (5) años de construidas, podrán solicitar ante la Autoridad Urbana Municipal competente, una constancia de Condiciones Habitables, debiendo consignar los siguientes recaudos:

- a) Documento de propiedad del inmueble, debidamente protocolizado.

- b) Constancia de servicios públicos, electricidad, gas, acueductos y cloacas.
- c) Planos de Arquitectura, Instalaciones Sanitarias, Eléctricas y Gas, avalados por un profesional.
- d) Constancia del Instituto Autónomo Cuerpo de Bomberos de Maracaibo.
- e) Informe Técnico de la estructura del inmueble, avalado por un profesional del área.
- f) Solvencia y certificación de los profesionales responsables emitida por el Colegio de Ingenieros.
- g) Plano de Mensura catastrado.

PARÁGRAFO ÚNICO: La edificación cuya constancia se solicita, deberá cumplir con el uso exigido para la zona donde se localice y con el número de puestos de estacionamientos requeridos para su funcionamiento, de acuerdo a la normativa vigente.

ARTÍCULO 287 - DE LAS CONDICIONES GENERALES DE ACCESIBILIDAD A LAS EDIFICACIONES: Las nuevas edificaciones, ampliaciones y modificaciones de las mismas, sean públicas o privadas, así como también las vías públicas, las estaciones o paradas de acceso a medios de transporte público, parques y plazas, deberán ser accesibles a personas con discapacidad, y estar dotadas de los dispositivos requeridos, medios y vías de acceso previstos en la Norma Venezolana COVENIN N° 2733:2004, referente al **Entorno Urbano y Edificaciones, Accesibilidad para personas**, aprobada por el Fondo para la Normalización y Certificación de la Calidad (FONDONORMA), de fecha 15 de Diciembre del 2004. Las regulaciones aplicables serán las previstas en la mencionada norma y las siguientes:

En las intersecciones entre aceras, en los corredores viales de uso público, así como en los accesos a las edificaciones se deberá implementar rampas y códigos de señalización para personas con visión dismi-

nuida o nula en color amarillo, contrarrestando con pisos y/o aceras, siendo los mismos los siguientes:

- a) **Código de Orientación:** Textura constituida por una franja de estrías paralelas que guíen la dirección del desplazamiento, y a su vez indiquen prohibición de avance al presentarse en forma perpendicular, tal como se describe en el **gráfico 18A** del **Anexo 18** denominado **“Disposiciones de Señalización en Pisos y/o Aceras para Personas con Visión Disminuida o Nula”**, En el caso de intersecciones de desplazamiento las estrías deberán interceptarse siguiendo sus respectivas direcciones como lo expresa el **gráfico 18B** del **Anexo 18**. El ancho mínimo de la franja de estrías deberá ser de sesenta centímetros (60 cm.) colocándose principalmente desde los accesos de los espacios públicos hasta las rampas, alrededor de gasolineras y para cruzar grandes espacios abiertos. Las estrías se lograrán sobre superficies de concreto fresco con hendiduras transversales separadas en cinco centímetros (5 cm.) con una penetración de cinco milímetros (5 mm).
- b) **Código de Alerta:** Está constituido por texturas circulares en relieve para indicar que se debe prestar atención, pues se encontrará la presencia de rampas, estacionamientos, entradas y salidas entre otros. Deberá colocarse en toda la zona de influencia de alerta. La textura circular debe extenderse en todo el ancho de la puerta hasta conseguir la acera; el ancho mínimo debe ser de sesenta centímetros (60 cm.). Tal como lo indica el **gráfico 18C** del **Anexo 18** denominado **“Disposiciones de Señalización en Pisos y/o Aceras para Personas con Visión Disminuida o Nula”**. La Autoridad Urbana Municipal Competente resolverá sobre la ubicación de los mismos en casos especiales.

PARÁGRAFO ÚNICO: Quedan ex-

cluidos del cumplimiento de las exigencias establecidas en el presente artículo, las edificaciones de uso residencial.

ARTÍCULO 288 - DE LA CALIDAD TÉRMICA DE LAS EDIFICACIONES

La Autoridad Urbana Municipal Competente exigirá en la construcción de nuevas edificaciones y/o ampliación o modificación de las edificaciones existentes, que las mismas se ejecuten conforme a las disposiciones contenidas en la Ordenanza de Calidad Térmica de Edificaciones en el Municipio Maracaibo, a partir de la entrada en vigencia la mencionada ordenanza, como una variable urbana fundamental adicional a las exigidas en la presente ordenanza.

ARTÍCULO 289 - DE LOS ADOSAMIENTOS:

Para todos aquellos desarrollos donde se exija un retiro lateral o de fondo mínimo, no se otorgarán autorizaciones para techarlos mediante pérgolas, mallas o cualquier otra modalidad que impida o no el paso de la luz y ventilación natural, ni construcciones de ninguna naturaleza adosadas a un lindero común, sin la previa presentación del documento de adosamiento debidamente autenticado que contenga la autorización recíproca de los propietarios colindantes de construir en la forma convenida. Se exceptúan aquellos casos en el que uno de los propietarios colindantes se encuentre violando el retiro mínimo exigido, caso en el cual el otro propietario colindante podrá realizar construcciones en las mismas condiciones a las del vecino.

PARÁGRAFO ÚNICO: Igualmente se exceptúa de la obligación prevista en el presente artículo, la construcción de piscinas y tanques de agua subterráneos en los retiros laterales y de fondo siempre y cuando guarde un retiro mínimo de un metro (1 Mts.) por cada lindero.

ARTÍCULO 290: No se permitirán adosamientos entre las edificaciones ubicadas en la margen Este de la Avenida El Milagro; ni en las parcelas con frente a la Avenida 2, El Milagro en su margen Oeste. En las parcelas sin frente a la Avenida El Milagro en su margen Oeste se permitirá el adosamiento siempre y cuando cumpla con lo señalado en el artículo anterior.

ARTÍCULO 291 - DE LOS RETIROS: En las viviendas multifamiliares se permitirá la construcción de estacionamientos techados en los retiros laterales o de fondo, con una altura máxima de dos metros con veinte centímetros (2,20 Mts.) siempre y cuando el techo sea de una estructura liviana y no permita ningún tipo de construcción en su parte superior, debiendo canalizarse las aguas de lluvia dentro de la misma parcela.

PARÁGRAFO ÚNICO: En el caso de estacionamientos de edificaciones multifamiliares ubicados sobre el o los retiros laterales y/o de fondo se permitirá la continuidad de la pared medianera con respecto al techado de los estacionamientos siempre.

ARTÍCULO 292 - DE LOS RETIROS ENTRE EDIFICACIONES MULTIFAMILIARES: Cuando se construyan edificaciones multifamiliares en una misma parcela, deberá cumplirse con los siguientes retiros:

- a) En fachadas con visuales directas a otras edificaciones, el retiro mínimo en ningún caso será menor de seis metros (6Mts.)
- b) En fachadas sin visuales directas a otras edificaciones, el retiro mínimo en ningún caso será menor de cinco metros (5Mts.)

ARTÍCULO 293: En el retiro de frente de las edificaciones residenciales se permitirá la ubicación de transformadores, medidores, así como la construcción de pérgolas, cercas, depósitos de basura y caseta de vigilancia, conforme a lo establecido en los

artículos 302 y 303 de la presente ordenanza.

PARÁGRAFO ÚNICO: Los tanques de agua subterráneos se podrán construir en el retiro de frente de la edificación, siempre y cuando se ubiquen a una distancia mínima de un metro (1 Mts.) del lindero o de la afectación vial si la hubiere.

ARTÍCULO 294: Se permitirá el techado del acceso principal de los edificios destinados a viviendas multifamiliares, comerciales, asistenciales y educacionales en el retiro de frente con un ancho máximo de dos metros (2Mts.).

ARTÍCULO 295 - DE LOS CUERPOS VOLADOS SOBRE LOS RETIROS: En las edificaciones destinadas a cualquier uso, donde se exija un retiro de frente, lateral o de fondo, deberá cumplir con lo siguiente:

- a) **Retiro de Frente:** Luego de la acera pública se permitirá la construcción de cuerpos volados sobre el retiro de frente exigido, los cuales no podrán ser mayores de un metro con cincuenta centímetros (1,50Mts.).
- b) **Retiros laterales y de fondo:** Se permitirá la construcción de cuerpos volados sobre los retiros laterales y de fondo exigidos, los cuales no podrán ser mayores de setenta centímetros (70Cms.).

PARÁGRAFO ÚNICO: En todos los casos, los cuerpos volados serán computados dentro del área de ubicación.

ARTÍCULO 296 - CÁLCULO DE LA DENSIDAD: El cálculo de la densidad, cuando no lo señale la presente ordenanza, será hará en base a un promedio familiar de cuatro (4) personas, por tres (3) dormitorios y se agregaría una persona por cada dormitorio adicional.

ARTÍCULO 297: En edificaciones con uso residencial multifamiliar o conjuntos residenciales cerrados, sólo podrán ubicarse los estacionamientos en el retiro del frente de la parcela, siempre que se desarrollen luego de una franja de dos metros (2Mts.) de ancho que debe ser destinada a área verde, después del lindero o de la afectación vial si la hubiere.

ARTÍCULO 298: En edificaciones de vivienda multifamiliar, urbanizaciones o parcelamientos, cuando estas pasen de diez (10) unidades de vivienda deberán estar provistas de un sitio especial para juegos de niños, convenientemente equipado.

ARTÍCULO 299: En los desarrollos de Parcelamientos, Urbanizaciones y Conjuntos Residenciales de viviendas unifamiliares y bifamiliares aisladas, pareadas y continuas, las viviendas que colindan con cualquier espacio público o de uso comunal, deberán guardar un retiro mínimo de tres metros (3Mts.) respecto a dicho espacio o uso. En los desarrollos de viviendas multifamiliares, el retiro será de cuatro metros (4.00Mts.)

ARTÍCULO 300: Los edificios que consten con más de cuatro (4) niveles deberán estar provistos con ascensores, cuya capacidad y tamaño se regirán por las normas COVENIN.

ARTÍCULO 301: Se exigirá una conserjería en aquellas edificaciones multifamiliares con más de diez (10) unidades de vivienda. Este espacio no podrá ser objeto de enajenación ni dársele un uso diferente por ser considerado bien común de acuerdo a las disposiciones especiales de la Ley de Propiedad Horizontal. Deberá estar ubicada en planta baja, semi-sótano, mezanine o primer piso, y no podrá tener un área menor de cuarenta metros cuadrados (40Mts²).

ARTÍCULO 302: En el retiro de frente de toda edificación multifamiliar, urbanismo o parcelamiento, podrá construirse un depósito de basura auxiliar, como servicio de apoyo del principal, siempre y cuando no se adose a ninguno de los linderos comunes y cumpla con los siguientes requisitos:

- a) Su área no exceda a cuatro metros cuadrados (4Mts²).
- b) Su altura no exceda de un metro con ochenta centímetros (1.80Mts.).
- c) En la parte superior del depósito no se permitirá ningún tipo de construcción.

ARTÍCULO 303: La caseta de vigilancia de las edificaciones que la requieran podrá ser construida sobre el retiro de frente siempre y cuando cumpla con los siguientes requisitos:

- a) Su ubicación sea conexas a los accesos vehiculares o peatonales
- b) No sea utilizada como residencia permanente
- c) Su área no debe exceder de nueve metros cuadrados (9 Mts.²) con inclusión de un baño equipado con inodoro y lavamanos.
- d) En la parte superior de la caseta no se permitirá ningún tipo de construcción.

ARTÍCULO 304: Toda construcción que requiera de una carga eléctrica mayor de cincuenta kilovatios (50 kw.) deberá prever un recinto especial de acceso independiente para transformadores y accesorios propios de las instalaciones eléctricas, de acuerdo a las dimensiones y requisitos que exija la empresa prestadora del servicio.

ARTÍCULO 305: Todas las edificaciones verticales destinadas a uso residencial multifamiliar, o a cualquier otro uso, donde concurra público con fines laborales, comerciales, recreacionales, asistenciales, educacionales, industriales, o de cualquier otra índole, deberán ser provistas de lámparas, escaleras y salidas de emergencia, así como de

dispositivos indispensables para la prevención y extinción de incendios, de acuerdo a lo exigido por las normas COVENIN y la **Ordenanza Sobre Normas de Seguridad, Protección Civil y Prevención de Siniestros y Desastres en General en el municipio Mara-caibo** de fecha 16 Octubre 2001, publicada en Gaceta Municipal Extraordinaria N° 396.

ARTÍCULO 306 - DE LA MEZZANINE: Se permitirá un área de entrepiso o mezzanine situada entre los niveles de planta baja y primer piso, para ser destinada a los siguientes usos: salas de reuniones y fiestas, conserjerías, oficinas administrativas de uso comercial o residencial del cual forma parte.

PARÁGRAFO ÚNICO: En caso de destinarse la mezzanine al uso comercial, esta debe corresponderse con los locales de la planta baja. La mezzanine se considera parte integrante de dichos locales y sólo tendrá acceso desde los mismos.

ARTÍCULO 307: La mezzanine no se computará como un nivel adicional de la edificación cuando la superficie máxima de la misma no exceda del cincuenta por ciento (50 %) del área de ubicación permitida para la planta baja. De lo contrario se considerará como un nivel adicional de la edificación.

ARTÍCULO 308 - DE LOS SÓTANOS Y SEMISÓTANOS: Se permitirá la construcción de sótanos y semisótanos dentro del área de la parcela, respetando la acera pública, la afectación vial, si la hubiere, debiendo cumplir con lo siguiente:

- a) Los respectivos muros de contención o sostenimiento deben guardar como mínimo un metro (1Mts.) de retiro por cada linderos y de la afectación vial si la hubiere.
- b) La altura libre mínima permitida en los sótanos será de dos metros con cuarenta centímetros (2.40Mts.).

- c) En ningún caso la cota superior de los semisótanos debe sobresalir más de un metro con veinte centímetros (1.20Mts.) de las aceras y parcelas colindantes.

ARTÍCULO 309 - DE LAS COMPENSACIONES:

Al propietario de cualquier parcela ubicada en alguna de las intersecciones en "T" de las vías expresas, arteriales y colectoras que desarrollen una plaza en la parte frontal de la misma, se les autorizará, como justa compensación, una altura superior a la establecida en la presente ordenanza para el polígono respectivo, en la edificación que desarrolle en la parte posterior de la parcela, en la forma siguiente:

- a) Cuando la profundidad de la misma sea de seis metros (6 Mts.) mínimos, la compensación será de un (1) piso.
- b) Cuando la profundidad sea de doce metros (12 Mts.) mínimos, la compensación será de dos (2) pisos.

PARÁGRAFO ÚNICO: La profundidad de la plaza será contada a partir de la acera, debiendo ser tratado el retiro de frente como espacio público.

ARTÍCULO 310: Al propietario de cualquier parcela ubicada en esquina de vías Expresas, Arteriales y Colectoras, que desarrollen una plaza con iguales condiciones de desarrollo de las parcelas afrontadas en las intersecciones en "T" se les concederán las compensaciones establecidas el artículo anterior.

ARTÍCULO 311 - DE LA AFECTACIÓN

VIAL: Toda afectación vial se medirá a ambos lados del eje de la vía propuesta, salvo lo indicado para la Avenida 2 El Milagro, la cual se medirá, dándole cumplimiento a lo siguiente:

- a) Para parcelas ubicadas en la margen Este, la afectación vial se medirá en veintisiete metros con treinta centímetros (27,30Mts.), medido

desde el brocal Oeste de la referida vía hacia el Lago.

- b) Para parcelas ubicadas en la margen Oeste, la afectación vial se medirá en tres metros con noventa centímetros (3,90Mts.), medidos desde el referido brocal hacia el Oeste.

ARTÍCULO 312 - DE LAS OCHAVAS: La construcción, modificación de edificaciones, así como el levantamiento de muros cerrados a una altura superior a ochenta centímetros (80 cm.), deben cortarse en línea recta o curva cuando se encuentren ubicadas en esquina. Cuando se afronten a dos vías con diferente clasificación vial se asumirá para el diseño de la ochava la vía de mayor rango, siguiendo lo indicado en el siguiente esquema:

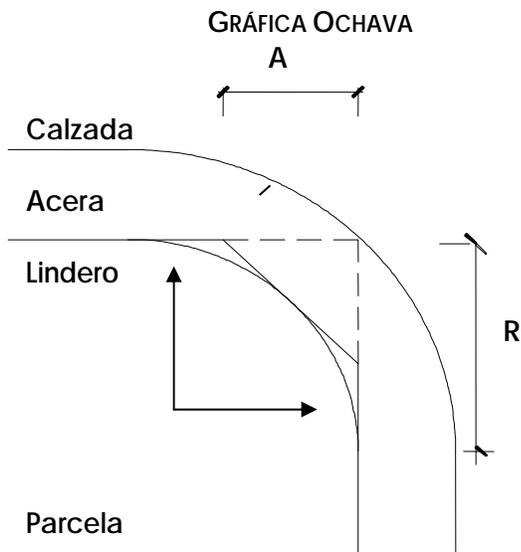


TABLA DIMENSIONES DE LA OCHAVA

TIPO DE VÍA	A	R
Local	2,50Mts.	4Mts.
Complementaria, Arterial	4Mts.	6Mts.
Expresa	6Mts.	6Mts.

ARTÍCULO 313: Cuando el propietario de una parcela ceda gratuitamente al Municipio o a otro organismo del Estado, el área necesaria para obras de vialidad, o para cualquier otro servicio de utilidad pública o social, el porcentaje máximo de ubicación permitida se calculará en función del área bruta de la parcela, contada antes de la afectación vial. Dicho porcentaje de ubicación podrá ser desarrollado en el área sin afectación o área neta de parcela siempre y cuando las dimensiones de ésta permitan su desarrollo acatando todas las disposiciones establecidas para el polígono donde se encuentre ubicada.

ARTÍCULO 314 - DE LAS URBANIZACIONES: Todo proyecto de urbanización debe prever reservas de terrenos para la localización de edificaciones, instalaciones de servicios colectivos o de áreas comunales, en función del tamaño, destino, densidad de población, ubicación y demás características del desarrollo, conforme a las disposiciones establecidas tanto en la Ley de Ventas de Parcelas como en los artículos siguientes.

ARTÍCULO 315: Los proyectos a desarrollarse con superficies mayores a diez mil metros cuadrados (10.000Mts²), deben prever reservas de terrenos necesarias para la localización de equipamientos urbanos, con sus respectivas edificaciones, instalaciones y servicios comunales, en función de la población que se requiera atender. Estas áreas deberán calcularse utilizando los índices siguientes:

- a) **Área verde y parque:** Dos metros cuadrados por habitante (2Mts²/hab.) como mínimo.

- b) **Deporte:** Un metro con cincuenta centímetros cuadrados mínimo por habitante (1,50Mts²/hab).
- c) **Educación Preescolar:** Un metro cuadrado mínimo por habitante (1Mt²/hab.).
- d) **Educación Básica:** Dos metros cuadrados mínimo por habitante (2Mts²/hab.)
- e) **Educación Diversificada:** Cero treinta metros cuadrados mínimo por habitantes (0,30Mts²/hab.).
- f) **Sociocultural:** Cero cuarenta y cinco metros cuadrados mínimo por habitantes (0,45Mts²/hab.)
- g) **Vialidad:** Diez por ciento (10%) mínimo del área bruta de la parcela.

PARÁGRAFO PRIMERO: En parcelas con áreas mayores a 10.000Mts² y hasta veinte mil metros cuadrados (20.000Mts²) inclusive, sólo se exigirán los literales a, b y f del presente artículo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En parcelas mayores de veinte mil metros cuadrados (20.000Mts²), cuando el área resultante para el uso educacional, luego de aplicados los índices respectivos, no sea la mínima desarrollable urbanísticamente, esta se integrará al área de parques y deportes.

ARTÍCULO 316: Las áreas comunales de los parcelamientos o conjuntos residenciales deberán ubicarse dentro de los mismos, conjunta o separadamente, y estarán debidamente localizadas en varias zonas o sectores, de manera que las mismas no se ubiquen en áreas residuales de la parcela a desarrollar.

PARÁGRAFO ÚNICO: En ningún caso se permitirá la ubicación de las áreas destinadas a servicios comunales, sobre servidumbres de conductores eléctricos de alta tensión, áreas de protección de cañadas y cualquier otra zona de riesgo.

ARTÍCULO 317: Cuando el proyecto de urbanización prevea el uso comercial, la superficie a destinarse a tales fines se calculará a razón de dos metros cuadrados con cincuenta centímetros (2,50Mts²), como máximo por habitante y sólo podrá establecerse el Comercio Vecinal Especial (CVE), previo cumplimiento de las normas reguladoras del mismo, previstas en la presente ordenanza, siendo su desarrollo optativo.

ARTÍCULO 318: En aquellos parcelamientos o urbanizaciones aprobados por la Autoridad Urbana Municipal Competente para ser construidos por etapas, si quedaren algunas áreas sin desarrollar al momento de la entrada en vigencia de la presente ordenanza, solo se permitirá la modificación o reforma de las mismas, siempre y cuando se compruebe que ha desarrollado un porcentaje de área verde y parque equivalente a la etapa ya construida.

PARÁGRAFO PRIMERO: Cualquier modificación o reforma de un parcelamiento que haya sido aprobada con posterioridad a la fecha de protocolización del documento "Documento de Parcelamiento o Urbanismo", se hará constar en un documento aclaratorio o de reforma al documento de parcelamiento, que también será protocolizado, conforme lo establece la Ley de Venta de Parcelas.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las Oficinas de Registro Inmobiliario del Municipio Maracaibo del estado Zulia, estarán obligadas a remitir trimestralmente a la Oficina Municipal de Planificación Urbana (O.M.P.U.) copia de simple de los Documentos del Parcelamiento o Urbanismo que se hayan protocolizado en ese trimestre, a los fines de su archivo correspondiente.

ARTÍCULO 319: Sólo se considerarán como válidos frente a la Autoridad Urbana Municipal competente, aquellos parcelamientos o urbanizaciones cuyos documentos hayan sido debidamente protocolizados ante la Oficina de Registro Inmobiliario, de conformidad con la Ley de Venta de Parcelas. Los propietarios de las parcelas podrán acogerse a la zonificación establecida en esta ordenanza, cuando un urbanismo o parcelamiento aprobado por la Oficina Municipal de Planificación Urbana (O.M.P.U.) no haya sido protocolizado y desarrollado, mediante la presentación de un nuevo proyecto que cumpla con lo previsto en la presente ordenanza.

ARTÍCULO 320: El área mínima de parcela a desarrollar dentro de un parcelamiento o conjunto residencial será de ciento veinte metros cuadrados (120 mts²).

ARTÍCULO 321: En caso de la construcción de un pórtico de acceso o puerta de entrada a una parcela, la altura mínima del mismo deberá ser de cuatro metros (4.00 Mts.).

ARTÍCULO 322: Antes del otorgamiento de la constancia de Cumplimiento de Variables Urbanas Fundamentales al desarrollar una urbanización o parcelamiento, el propietario o quien lo represente, deberá consignar ante la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU) un documento autenticado donde asuma formalmente su compromiso de ceder al municipio las reservas de terreno para uso deportivo, parques y áreas verdes, y asegure la construcción de dichas obras, de conformidad con la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística (LOOU) y la Ley Orgánica de Ordenación del Territorio (LOT), a excepción de las áreas educativas, las cuales se regularán de conformidad con la Ley Orgánica de Educación y su Reglamento.

ARTÍCULO 323: Finalizada la obra, el profesional responsable y el propietario de la urbanización certificarán el cumplimiento de lo previsto en el Artículo 315 de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 324: El tipo de Alumbrado a instalarse en los Conjuntos Residenciales o Parcelamientos, deberá cumplir con las normativas vigentes que regulen la materia, previa aprobación de la C.A. Energía Eléctrica de Venezuela (ENELVEN).

ARTÍCULO 325: Las edificaciones ubicadas en sectores que no formen parte del Polígono del Área Central (PAC), cuya arquitectura sea de carácter tradicional o histórico podrán mantener las condiciones de emplazamiento que originalmente poseían en la parcela, excepto cuando se trate de integración de parcelas, caso en el cual, se deben cumplir las Variables Urbanas Fundamentales establecidas para el polígono donde se localice.

ARTÍCULO 326: Aquellas parcelas de uso comercial que no cumplan con el área mínima de parcela exigida para el polígono donde se localicen, deberán cumplir como mínimo con las Variables Urbanas Fundamentales correspondientes a: Estacionamientos, frente mínimo y retiros de la zona donde se localice.

ARTÍCULO 327 - PARCELAS CON MÁS DE UN FRENTE: Aquellas parcelas con dos o más frentes que estén afectadas por zonificaciones diferentes, serán desarrolladas según la regulación de la zonificación que más le favorezca.

ARTÍCULO 328: Aquellas parcelas con dos o más frentes podrán desarrollar uno de sus frentes como retiros laterales, de acuerdo con las exigencias previstas para el polígono respectivo.

ARTÍCULO 329: La zonificación señalada en el Plano respectivo como Comercio-Vecinal (C-V), Comercio-Comunal (C-C) y Servicio Industrial (S-I), le corresponde sólo a las parcelas afrontadas a la vía.

ARTÍCULO 330 - DE LOS HOTELES Y APART-HOTELES: A las parcelas a ser desarrolladas con el uso de hoteles y apart-hoteles, se les exigirá un área mínima de parcela de dos mil metros cuadrados (2.000 mts²), cuando no lo especifique la ordenanza. El cálculo de población se hará en base a dos (2) personas por habitación. Debiendo cumplir con las regulaciones establecidas por la Ley Orgánica del Turismo y el organismo regulador de esta materia.

ARTÍCULO 331: Las edificaciones destinadas a talleres de reparación de latonería y pintura, reparación de colchones, tapicería de autos, herrerías, carpinterías y ebanisterías, tipografías, reparación de equipos electrodomésticos, mecánicos, electro autos y refrigeración, pulllavados, engrase y cambio de aceite para vehículos, auto escape y entonación, solamente podrán desarrollar su actividad dentro de su edificación. Asimismo sus cercas colindantes deben tener una altura de tres metros (3 Mts.).

PARÁGRAFO ÚNICO: Para el ejercicio de las actividades señaladas en este artículo deben cumplirse los requisitos exigidos por el Ministerio del Ambiente y los Recursos Naturales (MARN).

ARTÍCULO 332 - DE LOS RÓTULOS O ANUNCIOS COMERCIALES: Los Rótulos o Anuncios comerciales se registrarán por lo establecido en la "Ordenanza Sobre Propaganda y Publicidad Comercial".

ARTÍCULO 333 - DE LA LOCALIZACIÓN DE ANTENAS: La localización de antenas estará sujeta a la aprobación de la Autoridad Urbana Municipal Competente, previa autorización del Ministerio de Infraestructura

(MINFRA), debiendo respetar los retiros exigidos para los polígonos donde se localicen y desarrollar dichos retiros con área verde arborizada.

ARTÍCULO 334: La Autoridad Urbana Municipal Competente podrá autorizar la instalación de antenas, vallas y avisos publicitarios, en los techos de las edificaciones regidas por la Ley de Propiedad Horizontal, previa presentación del acta de asamblea de copropietarios que autorice dicha instalación convocada y celebrada de acuerdo al documento de condominio y a la Ley de Propiedad Horizontal y dándole cumplimiento a los requisitos establecidos en el ordenamiento jurídico regulador de la mencionada materia.

ARTÍCULO 335 - DE LAS ESTACIONES DE SERVICIO: Las Estaciones de Servicio, sólo podrán desarrollarse bajo los siguientes parámetros:

- a) En parcelas ubicadas en las vías: Autopista Urbana, Expresas, Arteriales y Colectoras. La construcción de sus respectivas instalaciones se registrará por lo estipulado en la Resolución sobre Normas y Requisitos Formales y Operación de Establecimientos destinados al expendio de gasolina, y otros combustibles de naturaleza similar, emanado del Ministerio de Minas e Hidrocarburos, vigentes para el momento
- b) En parcelas ubicadas en el Polígono Costero colindantes con la costa, previa autorización del Ministerio del Ambiente y los Recursos Naturales (MARN) debiendo cumplir con las normas técnicas que rigen dicha materia.
- c) La construcción de las estaciones de servicio deberá cumplir con lo previsto en la Ordenanza sobre Normas de Seguridad, Protección Civil y Prevención de Siniestros y Desastres en general del Municipio.

ARTÍCULO 336 - DE LOS CENTROS COMERCIALES: En ningún caso se permitirá el funcionamiento de instituciones educativas en centros comerciales, excepto institutos educacionales de carácter técnico medio y especializado, en razón de que las edificaciones destinadas al uso educativo, deben cumplir con las normas FEDE.

ARTÍCULO 337: Cuando con motivo de la construcción, ampliación, modificación, sea necesaria la instalación de andamiajes o apertura de fosos, el responsable de la obra tendrá la obligación de colocar señales visibles tanto de día como de noche, que indiquen el peligro para los transeúntes y debiendo tomar medidas adecuadas de protección y seguridad.

ARTÍCULO 338: En aquellas construcciones que ameriten la utilización de grúas, éstas no podrán maniobrar fuera del límite del terreno en el cual se esté desarrollando dicha construcción.

ARTÍCULO 339: El propietario encargado o responsable de una obra de construcción, demolición, ampliación o modificación deberá tomar las medidas pertinentes para evitar la producción de polvo y causar molestias y daños a terceras personas. Se prohíbe depositar materiales en las aceras y calzadas.

ARTÍCULO 340: Cuando se ejecuten obras que puedan alterar el equilibrio del subsuelo, la Autoridad Urbana Municipal Competente exigirá a los interesados que tomen las precauciones necesarias para evitar perjuicios a terceros. En todo caso quedarán a salvo los derechos de terceros afectados para hacer las reclamaciones correspondientes.

ARTÍCULO 341: No se permitirá construir hornos, chimeneas, tanques, ni acumular basura, tierras o materiales corrosivos contra la

pared medianera; estas construcciones sólo podrán ubicarse después del retiro mínimo exigido.

PARÁGRAFO ÚNICO: Quedan exceptuadas del cumplimiento de esta obligación las viviendas continuas, respecto a sus retiros laterales.

ARTÍCULO 342: En las franjas de protección o jardineras de las vías públicas no se permitirá la siembra de vegetación con alturas que obstaculicen las visuales de los vehículos y peatones.

ARTÍCULO 343: No se permitirá la siembra de arbustos o árboles a una distancia menor de quince metros (15 Mts.) en las intersecciones viales, en los distribuidores o dispositivos viales, en las medianeras de las autopistas y en los bordes de las rampas de los distribuidores a una distancia mínima de diez metros (10 Mts.).

ARTÍCULO 344: Quién requiera utilizar de la vía pública para ejecutar en ella reparaciones e incorporaciones de servicios públicos, deberá obtener previamente permiso de la Dirección de Ingeniería Municipal y darle cumplimiento a la Ordenanza sobre Mantenimiento y Preservación de la Vialidad Urbana del Municipio Maracaibo.

ARTÍCULO 345: Cuando se trate de remover el pavimento de las calles y aceras, se deberá solicitar permiso a la Dirección de Ingeniería Municipal. El solicitante consignará una fianza Bancaria o Comercial que garantice ante el Servicio Autónomo Municipal de Administración Tributaria (SAMAT) la correcta reparación y restitución de la vialidad a su estado original, y cuyo monto será por el valor de la reparación determinado por la Dirección antes señalada, de acuerdo a los precios vigentes en el mercado y la cuantía del trabajo. Esta fianza quedará sin efecto tres (3) meses después de haber sido ejecutado el trabajo y previa inspección de

la mencionada Dirección. El solicitante deberá darle cumplimiento a la Ordenanza sobre Mantenimiento y Preservación de la Vialidad del Municipio Maracaibo.

PARÁGRAFO ÚNICO: Quien ejecute trabajos de los indicados en el presente artículo, tendrá la obligación de colocar señales visibles, tanto de día como de noche, que indiquen el peligro para los transeúntes y debe tomar todas las medidas adecuadas de protección y seguridad.

ARTÍCULO 346: Toda constancia de cumplimiento de variables urbanas fundamentales o modificación de una edificación o de un parcelamiento o urbanismo expira a los ciento ochenta (180) días continuos contados a partir de la fecha expedición, si dentro de este plazo no se hubiera iniciado la obra correspondiente.

ARTÍCULO 347: La paralización de una obra por más ciento ochenta (180) días continuos, traerá como consecuencia la expiración de la constancia de Cumplimiento de Variables Urbanas Fundamentales otorgada y deberá procederse a la renovación de la misma. Se exceptúan aquellas obras cuya construcción se haya previsto por etapas, siempre y cuando se haya indicado en la solicitud respectiva. La renovación versará sólo sobre los documentos vencidos.

ARTÍCULO 348 – DE LA AVENIDA 5 DE JULIO O CALLE 77: La construcción de edificaciones nuevas, ampliaciones o modificaciones ejecutadas en la Avenida 5 de Julio, desde el tramo comprendido entre las Avenidas 3H hasta la Avenida 20, deberá cumplir con las siguientes Variables Urbanas Fundamentales:

- **Retiro de frente:** El retiro de frente de las construcciones será de veinte metros (20Mts.), medidos a partir del eje de la vía. Los últimos diez metros (10Mts.) de-

berán ser utilizados así: Seis metros (6Mts.) para el desarrollo de un paseo peatonal dotado de elementos ornamentales y áreas verdes; y para los restantes cuatro metros (4Mts.) se permitirán los siguientes usos: Estacionamientos y espacios para la prolongación de la actividad principal de la edificación, siempre y cuando la utilización de dichos espacios no conlleven cerramientos de ningún tipo y sean independientes de la estructura principal de la edificación.

- **Retiro lateral:** Se regirá por lo establecido en la presente ordenanza para el polígono respectivo.
- **Retiro de fondo:** Se regirá por lo establecido en la presente ordenanza para el polígono respectivo.

ARTÍCULO 349: El municipio promoverá el desarrollo de un paseo peatonal en el tramo indicado en el artículo anterior y, a tal efecto, utilizará los retiros de frente actuales, previo cumplimiento de los trámites y requisitos legales que sean necesarios. En estos casos, podrán suscribirse convenios necesarios con los propietarios, a fin de que estos conserven íntegramente su derecho de propiedad sobre estas áreas, cediendo únicamente el uso de las mismas para el tránsito peatonal, todo ello sin perjuicio del derecho que tiene el municipio a exigirle a los interesados renuentes el pago de una contraprestación fiscal por mejoras, conforme a las leyes vigentes.

ARTÍCULO 350: La instalación de avisos comerciales en el sector 5 de Julio, se regirá por la Ordenanza de Publicidad y Propaganda del Municipio Maracaibo, pero no se permitirá en ningún caso la colocación de rótulos, letreros, pancartas, vallas o cualquier otro tipo de avisos comerciales, avisos de pie dentro del retiro de frente de las edificaciones y pudiendo sólo instalarse avisos

comerciales sobre la fachada de las edificaciones.

ARTÍCULO 351: No se permitirá la instalación de kioscos, minilunch y tarantines en el tramo indicado en el artículo 348 de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 352 - DE LAS EDIFICACIONES PRÓXIMAS AL PALACIO DE GOBIERNO, PALACIO LEGISLATIVO, RESIDENCIA OFICIAL DEL GOBERNADOR, CUARTELES Y DESTACAMIENTOS DE LA GUARDIA NACIONAL: Toda construcción nueva, ampliación o modificación de una edificación ubicada en el perímetro de trescientos metros (300Mts.) del palacio de Gobierno, Palacio Legislativo, Residencial Oficial del Gobernador, Cuarteles y Destacamientos de la Guardia Nacional deberán consignar ante la autoridad urbana municipal competente el visto bueno de la Secretaría de Gobierno del Estado Zulia, de conformidad con lo previsto en el Decreto N° 46, publicado en la Gaceta Oficial de Estado Zulia N° 3.772 de fecha 15 de Junio de 1977, a fin de evitar los posibles riesgos que tales edificaciones y, en especial, su altura y diseño pudieran implicar para la seguridad que debe resguardarse en las zonas oficiales.

TÍTULO IX

DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES

ARTÍCULO 353: Queda terminantemente prohibido construir edificaciones en las zonas que no estén dotadas de todos los servicios públicos que a continuación se expresan: Disposición de aguas negras, acueductos, electricidad y vialidad, a fin de dar cumplimiento a todas las disposiciones legales pertinentes a la materia urbanística.

ARTÍCULO 354: La Cámara Municipal de Maracaibo podrá proponer cambios a la presente ordenanza, modificando o crean-

do nuevas zonas o polígonos, siempre que tales cambios redunden en beneficio del desarrollo urbanístico de la ciudad. Las modificaciones que se propongan, deberán contar con un informe técnico elaborado por la Oficina Municipal de Planificación Urbana (O.M.P.U.). Cuando el caso lo requiera, a juicio de esta última, se podrá pedir asesoramiento o consulta de la oficina competente del Ministerio de Infraestructura (MINFRA), acerca de los cambios propuestos, especialmente cuando éstos impliquen una modificación al Plano de Desarrollo Urbano Local y, de conformidad con lo dispuesto en la Ley Orgánica del Poder Público Municipal y la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística.

ARTÍCULO 355: Cuando lo considere conveniente, a los fines de la mejor aplicación de la presente ordenanza, la Cámara Municipal de Maracaibo podrá dictar Reglamentos Especiales sobre cualquiera de las zonas o Polígonos señalados en la presente ordenanza. Estas reglamentaciones deberán contar con el asesoramiento de los organismos competentes.

PARÁGRAFO ÚNICO: La Cámara Municipal de Maracaibo podrá aprobar los Planes Especiales señalados en la Ordenanza de Contenido del Plan de Desarrollo Urbano Local de Maracaibo (PDUM), notificando a la Oficina Municipal de Planificación Urbana (O.M.P.U.).

ARTÍCULO 356: Corresponde a la Oficina Municipal de Planificación Urbana (O.M.P.U.), velar por el cumplimiento de las disposiciones previstas en la presente ordenanza. El Instituto Autónomo Policía Municipal de Maracaibo (POLIMARACAIBO) está obligado a prestarle todo el apoyo policial administrativo necesario, aplicando las sanciones previstas en la Ordenanza de Control de Edificaciones, Urbanizaciones, Construcciones Ilegales y Demoliciones, a fin de ejercer

la Autoridad urbana en forma eficiente y efectiva.

ARTÍCULO 357: Todo lo no previsto en la presente ordenanza será decidido por la Autoridad Urbana Municipal Competente, de conformidad con el ordenamiento jurídico regulador de la materia específica para cada caso.

ARTÍCULO 358: Las acciones contra las infracciones a las disposiciones establecidas en la presente ordenanza prescribirán a los cinco (5) años contados a partir de la fecha de la infracción a menos que la prescripción fuese interrumpida por actuaciones de la Autoridad Urbana Municipal o en quien esta delegue.

ARTÍCULO 359: Las Constancias de Cumplimiento de Variables Urbanas Fundamentales ya otorgadas y las que estén en proceso para el momento de entrar en vigencia la presente ordenanza, se registrarán por las normas vigentes para el momento que fueron concedidas o iniciadas.

ARTÍCULO 360: Las Constancias de Cumplimiento de Variables Urbanas Fundamentales otorgadas durante los ciento ochenta (180) días anteriores a la entrada en vigencia de la presente ordenanza, sin que se hayan iniciado los trabajos de construcción durante dicho lapso, caducarán, estando obligados los interesados a tramitar una nueva constancia de Variables Urbanas Fundamentales, debiendo regirse por la presente ordenanza.

ARTÍCULO 361: La presente ordenanza entrará en vigencia a los sesenta (60) días continuos después de publicada en la Ga-

ceta Municipal y deroga la Ordenanza de Zonificación para la Ciudad de Maracaibo, publicada en la Gaceta Municipal Extraordinaria N° 196 de fecha 15 de Enero de 1997, totalmente la Ordenanza sobre Ampliación y Remodelación de la Avenida 5 de Julio, publicada en la Gaceta Municipal Extraordinaria N° 111, de fecha 3 de Marzo de 1982, totalmente la Resolución de la Cámara Municipal de fecha 14 de Marzo de 1977, referente a la Variación Colectiva en las Zonificaciones R3 y R4, totalmente a las Normas sobre Conjuntos Arquitectónicos Residenciales dictadas por el Concejo Municipal Maracaibo, aprobadas el 17 de Julio de 1978, totalmente la Ordenanza de la Vereda del Lago, publicada en la Gaceta Municipal Extraordinaria N° 200, de fecha 23 de Abril de 1997 y Parcialmente la Ordenanza de Estacionamientos del municipio Maracaibo, publicada en la Gaceta Municipal Extraordinaria N° 028, de fecha del 2 de Junio de 2003, en sus Títulos I, II y III y cualquier disposición especial sobre la materia.

ARTÍCULO 362: A partir de los sesenta (60) días continuos después de la publicación en Gaceta Municipal del Plan de desarrollo Urbano del Municipio Maracaibo (PDUM), queda derogada y sin efecto jurídico cualquier disposición contraria al mismo y a la presente ordenanza.

ARTÍCULO 363: Se modifica el Planos de Vialidad y el Plano de Zonificación, siendo sustituidos por los nuevos Plano de Zonificación y Plano de Vialidad para la ciudad de Maracaibo.

Dada, firmada y sellada en el Salón de Sesiones del Palacio Municipal de Maracaibo, a los dieciocho (18) días del mes de Enero del Dos Mil Cinco (2005), 195 de la Independencia y 146 de la Federación.

CORTESÍA DE :

Gian Carlo Di Martino
Alcalde Presidente

Benjamin L. Torcato
Secretario Municipal