



---

Año MMXXIV

Maracaibo, 30 de diciembre de 2024

N° 559-2024

---

## **REFORMA PARCIAL DE LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL MUNICIPIO MARACAIBO**



**GACETA**

Depósito Legal p. p. 76-1488

*Municipal*  
de maracaibo

Año MMXXIV

Maracaibo, 30 de diciembre de 2024

N° 559-2024

**REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA  
ESTADO ZULIA  
CONCEJO MUNICIPAL DE MARACAIBO**

**En uso de sus atribuciones legales**

**SANCIONA**

**La siguiente:**

**REFORMA PARCIAL DE LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL MUNICIPIO  
MARACAIBO**

**ARTÍCULO 1:** Se reforma el artículo 1 de la ordenanza vigente el cual quedará redactado en los siguientes términos:

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

**ARTÍCULO 2:** Se reforma el artículo 7 de la ordenanza vigente el cual quedara redactado en los siguientes términos:

**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.

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

**AFECTACIÓN VIAL:** Espacio de la propiedad que se encuentra dentro del derecho de vía propuesto.

**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 los sótanos.

**ÁREA NETA DE CONSTRUCCIÓN:** Es el área bruta de construcción menos las áreas que se especifican como “no computables” en la presente Ordenanza, siendo éstas las siguientes:

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: salas para máquinas de ascensores, equipos hidroneumáticos, equipos de aire acondicionado, áreas para tableros de electricidad, teléfonos, y áreas destinadas a ductos, ventilación, instalaciones eléctricas, instalaciones sanitarias, basura, presurización de escaleras, núcleos de circulación vertical (escaleras y ascensores), rampas, depósitos, pasillos de circulación, salas sanitarias y cocinas.

c) Los elementos de protección solar, tales como, quiebrasoles y aleros, situados en el paramento de la fachada hacia el exterior.

d) Las estructuras auxiliares localizadas en el espacio de los retiros tales como: marquesinas, casetas de vigilancia, closets y cuartos de basura.

e) Las escaleras adicionales exigidas por las Normas Contra Incendios COVENIN.

f) Las áreas comunes destinadas al uso social y a 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.

h) Cuando se trate de edificaciones asistenciales u hoteles, se excluirá del área bruta de construcción, los pasillos, áreas de faena limpia y sucia, cocina y lavandería.

**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, arborizada y tratada paisajísticamente, reservada en el perímetro urbano del municipio, en los espacios públicos, 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 acera y área verde.

**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 VEHICULAR:** Espacio demarcado en una calzada, destinado al tránsito de una fila de vehículos.

**COLUMBARIO:** Es una estructura diseñada específicamente para albergar urnas funerarias que contienen las cenizas de una persona fallecida.

**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/o vehicular 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 una urbanización, parcelamiento o 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 forma parte integrante de 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 venta al detal y al mayor de artículos de consumo que satisfagan 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 de 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 forma parte integrante de la presente Ordenanza.

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

**CONSTRUCCION NUEVA:** Se considerará construcción nueva aquella construcción a desarrollarse en un terreno desocupado sin edificación; o cualquier intervención que se le realice a un inmueble que haya sido objeto de una demolición que supere el cincuenta por ciento (50%) inclusive, de la construcción original.

**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.).

**DEMOLICION:** proceso que implica la destrucción total o parcial de edificaciones, estructuras u otras construcciones existentes, con el fin de ser intervenidas o bien despejando un terreno o afectando parte de una edificación para futuros proyectos o renovaciones.

**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 EXISTENTE:** Aquella edificación con más de cinco (5) años de construcción que no haya obtenido la Constancia de Cumplimiento Variables Urbanas Fundamentales.

**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 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 engrase, ventas de repuestos, periquitos, comida rápida y mini-tiendas.

**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 de seguridad del estado 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 ESTRUCTURALES:** 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 o profesionales de la salud 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 necesarias 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 del Poder Popular para la Salud como hospitales, clínicas con hospitalización,

policlínicas, casas de salud, sanatorios, ancianatos y 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 domiciliaria, similares y afines de acuerdo al criterio del Ministerio del Poder Popular para la Salud.

**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 del Poder Popular para Salud 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 y similares.

**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:** Límite físico que define el área de una parcela.

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

**MODIFICACION DE LA CONSTANCIA DE VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES:** Cambio o transformación de un proyecto, edificación, estructura parcelaria o urbanismo que haya obtenido permiso de construcción o Constancia de Cumplimiento Variables Urbanas Fundamentales, con o sin aumentar en ella su volumen o área de ubicación.

**MULTITIENDAS:** Es una edificación nueva o existente donde se desarrolla una actividad comercial principal y se caracteriza por ubicar dentro de sus espacios: kioscos, módulos o mini tiendas en un mismo lugar.

**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 (1) 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, escaleras de acceso o cualquier otro dispositivo mecánico.

**PÉRGOLA:** Elemento constructivo utilizado para techar parcialmente porches,

patios, terrazas, garajes, etc., 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 pueden 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 el área resultante de la aplicación de los retiros correspondientes a cada zonificación o polígono, incluyendo los cuerpos volados. En caso de adosamiento, no se computará el área sujeta al mismo.

**RAMPA:** Plano inclinado que conecta un nivel con otro.

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

**RAMPA CORTA:** Rampa donde la distancia máxima entre plataformas de descanso es de nueve metros (9 m.) cuya pendiente no excederá de uno en doce por ciento (1 en 12 %)

**RAMPA LARGA:** Rampa donde la distancia máxima entre plataformas de descanso es de quince metros (15 m.) cuya pendiente no excederá de uno en veinte por ciento (1 en 20%).

**REQUALIFICACIÓN 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.

**REMODELACION:** Cambio de los elementos internos y/o externos en una edificación existente o que cuente con la Constancia de Cumplimiento de Variables Urbanas Fundamentales sin alterar su volumen original.

**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 originales, 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 m.).

**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 se encuentran 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.

**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 el 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 (LOOU) 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 m.).

**VÍA PRIVADA:** Las correspondientes 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 PRODUCTIVA:** Inmuebles de uso residencial en el cual puede desarrollarse una actividad económica de carácter local a fin de generar ingresos para el sustento familiar.

**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:** La edificación conformada por varias viviendas unifamiliares adosadas a dos o más de sus lados formando filas o grupos.

**VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA:** La 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:** Tres (3) o más unidades de vivienda superpuestas o no, que comparten bienes y servicios comunes.

**VIVIENDA VACACIONAL:** Edificación provista de los servicios básicos y accesorios de un hotel, destinada a prestar al público el servicio de alojamiento temporal en unidades habitacionales constituidas por casas aisladas, pareadas o continuas que conforman un conjunto.

**ZONA INDUSTRIAL:** Se entiende por Zona Industrial (ZI), el área determinada en la que se puede llevar a cabo actividad industrial, que no ponga en peligro la vida humana o resulte nociva para la salud.

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

**ARTÍCULO 3:** Se reforma el artículo 14 de la ordenanza vigente el cual quedara redactado en los siguientes términos:

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

**Porcentaje Máximo de Ubicación (%):** El porcentaje máximo de ubicación de la edificación, será el área resultante de la aplicación de los retiros correspondientes a cada zonificación o polígono, incluyendo los cuerpos volados. En caso de adosamiento, no se computará el área sujeta al mismo.

**Densidad Neta Máxima de Población (hab./ha.):** Doscientos cincuenta habitantes por hectárea (250 hab/ha).

**Altura Máxima de Fachada:** Hasta tres (3) niveles, incluyendo planta baja.

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

**Frente:** Cuatro metros (4 m.).

**Lateral:** Tres metros (3 m.).

**Fondo:** Tres metros (3 m.).

**Área Verde:** En parcelas con áreas hasta diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>) inclusive, desarrolladas con viviendas unifamiliares y bifamiliares se exigirá como mínimo un diez por ciento (10 %) del área bruta de la parcela como área verde.

**Estacionamientos:** Se calculará 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 (10.000 m<sup>2</sup>), los servicios comunales se calcularán de acuerdo con lo establecidos en el artículo 308 de la presente Ordenanza.

**ARTÍCULO 15: TOLERANCIAS:** Se aceptará un retiro lateral de dos metros (2 m.) mínimo cuando la parcela tenga menos de quince metros (15 m.) de frente.

**ARTÍCULO 4:** Se reforma el artículo 16 de la ordenanza vigente el cual quedara redactado en los siguientes términos:

**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. Vivienda multifamiliar.

**c)** Comercio Vecinal (CV) y Comercio Comunal (CC) donde los indique el plano de zonificación que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

**Usos Secundarios:** Comercio Local (CL).

**Equipamientos Urbanos Ámbito Primario (EUP):** Se calculará según lo establecido en el Título IV, Capítulo 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 5:** Se reforma el artículo 18 de la ordenanza vigente el cual quedara redactado en los siguientes términos:

Principales, Secundarios y Equipamientos Urbanos.

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

**Porcentaje Máximo de Ubicación (%):** El porcentaje máximo de ubicación de la edificación, será el área resultante de la aplicación de los retiros correspondientes a cada zonificación o polígono, incluyendo los cuerpos volados. En caso de adosamiento, no se computará el área sujeta al mismo.

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

Para parcelas con áreas hasta mil doscientos metros cuadrados (1.200 m<sup>2</sup>) inclusive, la densidad neta máxima será de trescientos ochenta habitantes por hectárea (380 hab/ha).

Para parcelas con áreas mayores a mil doscientos metros cuadrados (1.200 m<sup>2</sup>) y hasta diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>) inclusive, la densidad neta máxima



será de cuatrocientos treinta habitantes por hectárea (430 hab/ha).

Para parcelas con áreas mayores a diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>.), se permitirá una densidad neta máxima de cuatrocientos ochenta habitantes por hectárea (480 hab/ha).

#### **Altura Máxima de Fachada:**

**a)** Para parcelas con áreas hasta mil doscientos metros cuadrados (1.200 m<sup>2</sup>.) inclusive, la altura máxima será hasta cuatro (4) niveles, incluyendo planta baja.

**b)** Para parcelas con áreas mayores a mil doscientos metros cuadrados (1.200 m<sup>2</sup>.) y hasta diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>) inclusive, la altura máxima será hasta ocho (8) niveles, incluyendo planta baja.

**c)** Para parcelas con áreas mayores a diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>.), la altura máxima será hasta diez (10) niveles, incluyendo planta baja.

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

**Frente:** Cuatro metros (4 m.).

**Lateral:** Tres metros (3 m.)

**Fondo:** Tres metros (3 m.).

**Área Verde:** En parcelas con áreas hasta diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>) inclusive, desarrolladas con vivienda unifamiliares y bifamiliares se exigirá como mínimo un diez por ciento (10 %) del área bruta de la parcela como área verde.

En parcelas con áreas hasta diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>.) inclusive desarrolladas 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 m<sup>2</sup>), debe preverse el área para servicios comunales según los porcentajes de terreno establecidos en el artículo 308 de la presente Ordenanza.

**ARTÍCULO 6:** Se reforma el artículo 19 de la ordenanza vigente el cual quedara redactado en los siguientes términos

**ARTÍCULO 19: MEZZANINE:** Sé permitirá la construcción de un área de entepiso o mezzanine, conforme a lo establecido en los artículos 299 y 300 de la presente Ordenanza.

**ARTÍCULO 7:** Se reforma el artículo 23 de la ordenanza vigente el cual quedara redactado en los siguientes términos

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

**Porcentaje Máximo de Ubicación (%):** El porcentaje máximo de ubicación de la edificación, será el área resultante de la aplicación de los retiros correspondientes a cada zonificación o polígono, incluyendo

los cuerpos volados. En caso de adosamiento, no se computará el área sujeta al mismo.

**Densidad Neta de Población Máxima (hab./ha.):** Quinientos ochenta habitantes por hectárea (580 hab./ ha.).

**Altura Máxima de Fachada:**

Para parcelas con áreas hasta mil doscientos metros cuadrados (1.200 m<sup>2</sup>), inclusive, hasta diez (10) niveles, incluyendo planta baja.

Para parcelas con áreas mayores a mil doscientos metros cuadrados (1.200 m<sup>2</sup>) hasta quince (15) niveles, incluyendo planta baja.

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

**Frente:**

Cuatro metros (4 m.) para las edificaciones con altura hasta diez (10) niveles.

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

**Lateral:** Tres metros (3 m.)

**Fondo:** Tres metros (3 m.).

**Área Verde:**

En parcelas con área hasta diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>) inclusive, desarrolladas con vivienda unifamiliares y bifamiliares se exigirá como mínimo un diez por ciento (10 %) del área bruta de la parcela como área verde.

En parcelas con área hasta diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>) inclusive, desarrolladas 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:** En parcelas con áreas mayores a diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>) los servicios comunales se calcularán según lo establecido en el artículo 308 de la presente Ordenanza.

**ARTÍCULO 8:** Se reforma el artículo 24 de la ordenanza vigente el cual quedara redactado en los siguientes términos:

**ARTÍCULO 24: MEZZANINE:** Se permitirá la construcción de un área de entepiso o mezzanine, conforme a lo establecido en los artículos 299 y 300 de la presente Ordenanza.

**ARTÍCULO 9:** Se reforma el artículo 28 de la ordenanza vigente el cual quedara redactado en los siguientes términos:

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

**Porcentaje Máximo de Ubicación (%):** El porcentaje máximo de ubicación de la edificación, será el área resultante de la aplicación de los retiros correspondientes a cada zonificación o polígono, incluyendo los cuerpos volados. En caso de

adosamiento, no se computará el área sujeta al mismo.

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

**Altura Máxima de Fachada:**

a) Para parcelas con áreas hasta dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>), inclusive, hasta quince (15) niveles, incluyendo planta baja.

b) Para parcelas con áreas mayores de dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>), inclusive hasta veinte (20) niveles, incluyendo Planta Baja.

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

**Frente:**

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

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

**Lateral:** Tres metros (3 m.).

**Fondo:** Tres metros (3 m.).

**Área Verde:**

a) En parcelas con áreas hasta diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>) inclusive, desarrolladas con vivienda unifamiliares y bifamiliares se exigirá como mínimo un diez por ciento (10 %) del área bruta de la parcela como área verde.

b) En parcelas con áreas hasta diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>) inclusive, desarrolladas 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 (10.000 m<sup>2</sup>), los servicios comunales se calcularán según lo establecido en el artículo 308 de la presente Ordenanza.

**ARTÍCULO 10:** Se reforma el artículo 29 de la ordenanza vigente el cual quedara redactado en los siguientes términos:

**ARTÍCULO 29: MEZZANINE:** Se permitirá la construcción de un área de entepiso o mezzanine, conforme a lo establecido en los artículos 299 y 300 de la presente Ordenanza.

**ARTÍCULO 11:** Se reforma el artículo 33 de la ordenanza vigente el cual quedara redactado en los siguientes términos:

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

**Porcentaje Máximo de Ubicación (%):** El porcentaje máximo de ubicación de la edificación, será el área resultante de la aplicación de los retiros correspondientes a cada zonificación o polígono, incluyendo los cuerpos volados. En caso de

adosamiento, no se computará el área sujeta al mismo.

**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:** Hasta veinte (20) niveles, incluyendo planta baja.

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

**Frente:**

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

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

**Lateral:** Tres metros (3 m.).

**Fondo:** Tres metros (3 m.).

**Área Verde:**

En parcelas con áreas hasta diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>) inclusive, desarrolladas con viviendas unifamiliares y bifamiliares se exigirá como mínimo un diez por ciento (10%) del área bruta de la parcela como área verde.

En parcelas con áreas hasta diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>) inclusive, desarrolladas 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 con áreas mayores a dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>), 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 m<sup>2</sup>), los servicios comunales se calcularán según lo establecido en el artículo 308 de la presente Ordenanza.

**ARTÍCULO 12:** Se reforma el artículo 34 de la ordenanza vigente el cual quedara redactado en los siguientes términos:

**ARTÍCULO 34: MEZZANINE:** Se permitirá la construcción de un área de entepiso o mezzanine, conforme a lo establecido en los artículos 299 y 300 de la presente Ordenanza.

**ARTÍCULO 13:** Se reforma el artículo 36 de la ordenanza vigente el cual quedara redactado en los siguientes términos:

**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:

**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

**POLÍGONO DE RENOVACIÓN URBANA O ZONA PRU:** En este polígono las acciones están sujetas a las condiciones de las edificaciones existentes, y dirigidas a la construcción de nuevas edificaciones, las cuales serán 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

**POLÍGONO HISTÓRICO RESIDENCIAL O ZONA PHR:** 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 como trama urbana, estructura parcelaria, los componentes originales de las fachadas y calidad de la construcción. Se subdivide en:

3.1. Polígono Histórico Residencial Uno o Zona PHR1

3.2. Polígono Histórico Residencial Dos o Zona PHR2

3.3. Polígono Histórico Residencial Tres o Zona PHR3.

**ARTÍCULO 14:** Se reforma el artículo 122 de la ordenanza vigente siendo en la Reforma el 121, el cual queda redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 121: DE LAS VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES:** Se establecen las siguientes:

**Porcentaje Máximo de Ubicación (%):** El porcentaje máximo de ubicación de la edificación, será el área resultante de la aplicación de los retiros correspondientes a cada zonificación o polígono, incluyendo los cuerpos volados. En caso de adosamiento, no se computará el área sujeta al mismo.

**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:** 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 (6 m.)

**Lateral:** Tres metros (3 m.)

**Fondo:** Tres metros (3 m.)

**Retiros Mínimos de Parcelas con frente a la Avenida 2 El Milagro Norte que colindan con el Lago de Maracaibo:**

**Frente:** Seis metros (6 m.)

**Lateral:** Tres metros (3 m.)

**Fondo:** Deberá cumplir con lo previsto en la Ley de Zonas Costeras. Debiendo desarrollarse según lo establecido para las "áreas de protección" en la presente ordenanza.

**Retiro Mínimo de Parcelas sin frente a la Avenida Milagro Norte que no colindan con el Lago de Maracaibo:**

**Frente:** Tres metros (3 m.)

**Lateral:** Tres metros (3 m.)

**Fondo:** Tres metros (3 m.)

**Retiro Mínimo de Parcelas sin frente a la Avenida Milagro Norte que colindan con el Lago de Maracaibo:**

**Frente:** Tres metros (3 m.)

**Lateral:** Tres metros (3 m.)

**Fondo:** Deberá cumplir con lo previsto en la Ley de Zonas Costeras. Debiendo desarrollarse según lo establecido para las "áreas de protección" en la presente ordenanza.

**Área Verde:**

**a)** En parcelas con áreas hasta diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>) 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 (10.000 m<sup>2</sup>) 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 lindero 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 (10.000 m<sup>2</sup>), los servicios comunales se calcularán según lo establecido en el artículo 308 de la presente ordenanza.

**ARTÍCULO 15:** Se reforma el artículo 126 de la ordenanza vigente siendo en la Reforma el 125, el cual queda redactado de la siguiente manera:

**Artículo 125: DE LAS VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES:** Se establecen las siguientes: **-Porcentaje Máximo de Ubicación (%):** El porcentaje máximo de ubicación de la edificación, será el área resultante de la aplicación de los retiros correspondientes a cada zonificación o polígono, incluyendo los cuerpos volados. En caso de adosamiento, no se computará el área sujeta al mismo.

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

**a)** Setecientos ochenta habitantes por hectárea (780 hab/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 m<sup>2</sup>.)

**Altura Máxima de Fachada:**

a) Cuatro (4) niveles, incluyendo planta baja, para viviendas unifamiliares y bifamiliares.

b) 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 (4 m.).

**Lateral:** Cuatro metros (4 m.).

**Fondo:** Tres metros (3 m.).

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

**Frente:** Seis metros (6 m.).

**Lateral:** Cinco metros (5 m.).

**Fondo:** Cuatro metros (4 m.).

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 (4 m.).

**Lateral:** Cinco metros (5 m.).

**Fondo:** Deberá cumplir con lo previsto en la Ley de Zonas Costeras. Debiendo 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 (6 m.).

**Lateral:** Cinco metros (5 m.).

**Fondo:** Deberá cumplir con lo previsto en la Ley de Zonas Costeras. Debiendo 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 (4 m.).

**Lateral:** Cuatro metros (4 m.).

**Fondo:** Cuatro metros (4 m.).

Para viviendas multifamiliares con más de cuatro (4) niveles, incluyendo planta baja:

**Frente:** Seis metros (6 m.).

**Lateral:** Cuatro metros (4 m.).

**Fondo:** Cuatro metros (4 m.).

**Retiros Mínimo de Parcelas sin 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 (4 m.).

**Lateral:** Cuatro metros (4 m.).

**Fondo:** Deberá cumplir con lo previsto en la Ley de Zonas Costeras. Debiendo 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 (6 m.).

**Lateral:** Cuatro metros (4 m.).

**Fondo:** Deberá cumplir con lo previsto en la Ley de Zonas Costeras. Debiendo desarrollarse según lo establecido para las "áreas de protección" en la presente ordenanza.

**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 (6 m.) con orientación Norte-Sur, el retiro mínimo será de ocho metros (8 m.).

#### **Área Verde:**

a) En parcelas con áreas hasta diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>) inclusive, desarrolladas con viviendas unifamiliares y bifamiliares se exigirá como mínimo un quince por ciento (15%) del área bruta de la parcela como área verde.

b) En parcelas con áreas hasta diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>) 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 lindero 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 (2.000 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>), los servicios comunales se calcularán según lo establecido en el artículo 308 de la presente ordenanza.

**ARTÍCULO 16:** Se reforma el artículo 128 de la ordenanza vigente siendo en la Reforma el 127, el cual quedara redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 127: MEZZANINE:** Se permitirá la construcción de un área de entresuelo o mezzanine, conforme a lo establecido en los Artículos 299 y 300 de la presente Ordenanza.

**ARTÍCULO 17:** Se reforma el artículo 130 de la ordenanza vigente siendo en la Reforma el 129, el cual quedara redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 129: 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.

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



**Equipamientos Urbanos:** Terminal lacustre donde lo señale el plano de Zonificación que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

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

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Se permitirá la construcción de palafitos previa aprobación del Ministerio que rige la materia Ambiental.

**ARTÍCULO 18:** Se reforma el artículo 132 de la ordenanza vigente siendo en la Reforma el 131, el cual quedara redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 131: 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 m.).

b) En el uso no residencial el lado máximo de la plataforma será de veinte metros (20 m.). **-Densidad Neta Máxima de Población (hab/ha):** a) Cien habitantes por hectárea (100 hab/ha).

b) Para hoteles se calculará sobre la base de dos (2) personas por habitación.

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

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Toda construcción de palafitos requerirá de la aprobación de Ministerio que rige la materia Ambiental

**ARTÍCULO 19:** Se reforma el artículo 144 de la ordenanza vigente siendo en la Reforma el 142, el cual quedara redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 142: 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 que rige la materia Ambiental y de la Autoridad Urbana Municipal Competente.

Todas las industrias cuya actividad ponga en peligro la vida humana o resulte nociva para la salud, previa aprobación del Ministerio que rige la materia Ambiental, 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.

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:

**Asistencial:** Establecimientos médicos-asistenciales ambulatorios y guarderías para los empleados de la zona.

**Recreación y Deporte:** Plazas y canchas deportivas.

**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 20:** Se reforma el artículo 148 de la ordenanza vigente siendo en la Reforma el 145, el cual queda redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 145: USOS PERMITIDOS:** Se permitirán las siguientes actividades:

**Usos Principales:**

Abastos, panaderías, carnicerías, pescaderías, farmacias, quincallerías, fruterías, floristerías, ventas de comida casera, charcuterías, detales 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, reposterías y dulces caseros, talleres de costura, fotocopiados y transcripción de documentos, ventas de artesanía, alquiler y ventas de cds, oficinas receptoras de llamadas, ventas de artículos de limpieza y otras actividades similares a las establecidas en el presente artículo.

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

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Solo se permitirá en las viviendas productivas las

actividades descritas en el presente artículo, cuando sean desarrolladas por el propietario, inquilino u ocupante debidamente autorizado y el área comercial no exceda el veinte por ciento (20%) del área bruta de la vivienda y hasta un máximo de quince metros cuadrados (15 m<sup>2</sup>).

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Sólo se permitirá el desarrollo del Comercio Local (CL) en parcelas que se afronten a las vías clasificadas como colectoras secundarias, con excepción de las parcelas ubicadas en urbanizaciones y/o parcelamiento debidamente registrados. En los casos de viviendas productivas también podrán desarrollarse en vías locales.

**PARAGRAFO TERCERO:** La línea que señala el uso comercial en el plano de zonificación es meramente referencial.

**ARTÍCULO 21:** Se reforma el artículo 151 de la ordenanza vigente siendo en la Reforma el 148, el cual quedara redactado de la siguiente manera:

**Artículo 148: USOS PERMITIDOS:** Se permitirán las siguientes actividades:

**Usos Principales:** Todos los del Comercio Local (CL) así como: Ferreterías al detal sin ventas al mayor de materiales de construcción, reparación y ventas de equipos electrodomésticos en general, gimnasios, lavanderías y/o tintorerías, librerías y/o papelerías, centros de comunicaciones, ventas de misceláneas mediante autoservicio vehicular, ventas de gas en bombonas, de conformidad con lo establecido por la reglamentación que regula esa materia, agencias de loterías y/o sellados hípicas, establecimientos médico-asistenciales, ambulatorios, establecimientos de técnicas médicas auxiliares, oficinas receptoras, de envío de documentos y otras actividades similares a las establecidas en el presente artículo.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Se permitirá el desarrollo del Comercio Vecinal Especial (CVE) en las parcelas que se afrontan a las vías arteriales y colectoras, como uso exclusivo de la parcela o mezclado con el uso residencial.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** La línea que señala el uso comercial en el plano de zonificación es meramente referencial.

**ARTÍCULO 22:** Se reforma el artículo 155 de la ordenanza vigente siendo en la Reforma el 151, el cual queda redactado de la siguiente manera:

**Artículo 151: USOS PERMITIDOS:** Las actividades permitidas son las siguientes:

**Usos Principales:** Todos los del Comercio Local (CL) y del Comercio Vecinal Especial (CVE), así como: cafés, ventas de comida rápida, agencias de festejos, salones de fiestas, ventas de telas, mercerías, zapaterías, boutiques, joyerías, perfumerías y cosméticos en general, 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, venta de partes, accesorios y repuestos automotrices, talleres de auto-refrigeración, electro autos, talleres de pintura para vehículos, siempre y cuando la tecnología utilizada sea mediante cabinas u hornos electrostáticos, que no generen contaminación ambiental y cuyo proyecto sea certificado por el Servicio Autónomo Nacional de Normalización, Calidad

Metrología y Reglamentos Técnicos (SENCAMER), pulilavados, ventas

exclusivas de lubricantes, talleres mecánicos para vehículos, engrase y cambio de aceite para vehículos, auto escapes, entonación de motores, instituciones bancarias o financieras, casas de cambio, reparación de equipos de refrigeración, marqueterías, artículos de arte, galerías de arte y/o salas de exhibiciones, emisoras de radio, agencias de publicidad, estudios y/o laboratorios fotográficos, estudios de televisión, y de grabación, funerarias y/o capillas velatorias, tipografías, ventas de materiales de construcción al detal, venta y preparación de pinturas, reparaciones de colchones, tapicerías, ventas de lámparas, casas de decoración, academias de mejoramiento profesional y/o personal, oficinas, sedes de líneas de taxi, viveros, áreas destinadas a uso de estacionamientos, supermercados, multitiendas, restaurantes, bares, fuentes de soda, billares y pools, peñas hípcas, 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 y/o motocicletas, clínicas veterinarias, ventas de animales domésticos, establecimientos médicos asistenciales, ventas de sistemas de telecomunicaciones, agencias de viajes y almacenes o depósitos como uso exclusivo de la parcela y otras actividades similares a las establecidas en el presente artículo.

#### **Usos Secundarios:**

**a)** Se permitirá un área para almacén o depósito de materiales no inflamables, como uso complementario del uso comercial.

**b)** Centros deportivos recreacionales-comerciales y clubes recreacionales.

c) Se permitirá la localización de instalaciones para eventos temporales previa aprobación de la Autoridad Urbana Municipal Competente.

d) Uso Residencial que lo acompaña o en su defecto con el del polígono colindante.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** No se permitirá mezclar en una misma edificación el uso residencial con el uso comercial en las siguientes actividades económicas: talleres mecánicos de vehículos, tipografías, establecimientos médicos-asistenciales hospitalarios y ambulatorios.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** La línea que señala el uso comercial en el plano de zonificación es meramente referencial.

**ARTÍCULO 23:** Se reforma el artículo 158 de la ordenanza vigente siendo en la Reforma el 154, el cual queda redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 154: MEZZANINE:** Se permitirá la construcción de un área de entrepiso o mezzanine, conforme a lo establecido en los Artículos 299 y 300 de la presente Ordenanza.

**ARTÍCULO 24:** Se reforma el artículo 161 de la ordenanza vigente siendo en la Reforma el 156, el cual queda redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 156: USOS PERMITIDOS:** Las actividades permitidas son las siguientes:

#### **Usos Principales:**

Todos los del Comercio Local (CL), del Comercio Vecinal Especial (CVE), del Comercio Vecinal (CV), así como: ventas de equipos de ventilación en general y/o refrigeración, tiendas por departamentos, hipermercados, multitiendas, 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, venta de pinturas y lacas, centros de convenciones, cristalerías, ventas de cristales y vidrios, terminales de transporte privado, circos, casinos, salas de bingo y máquinas tragapapeles de conformidad con las limitaciones establecidas en la Ley para el control de los casinos, salas de bingo y máquinas tragapapeles 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.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** 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), este debe ubicarse en planta baja y primer piso.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** La línea que señala el uso comercial en el plano de zonificación es meramente referencial.

**ARTÍCULO 25:** Se reforma el artículo 164 de la ordenanza vigente siendo en la Reforma el 159, el cual queda redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 159: MEZZANINE:** Se permitirá la construcción de un área de entrepiso o mezzanine, conforme a lo establecido en los Artículos 299 y 300 de la presente Ordenanza.

**ARTÍCULO 26:** Se reforma el artículo 166 de la ordenanza vigente siendo en la Reforma el 160, el cual queda redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 160: USOS PERMITIDOS:** Se permiten las siguientes actividades:

Teatros al aire libre, marinas, miradores, acuarios, ventas y/o alquileres de lanchas y botes, clubes náuticos, ventas y alquileres de equipos náuticos, cinematógrafos, compañías teatrales ambulantes y otras actividades similares que promuevan el desarrollo turístico de la ciudad.

**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, pooles, clubes deportivos recreacionales, pistas de patinaje, hoteles, apart-hoteles, pensiones, alquileres de vehículos, alquileres y ventas de video en cds.

**Del Comercio Comunal (CC):** Cabarets, cines, parques de diversión en general (mecánicos o no), canchas de bowling, discotecas, centros de convenciones, circos, casinos, salas de bingo y máquinas tragapapeles de conformidad con lo establecido en la Ley para el Control de Casinos, Salas de Bingo y Máquinas Tragapapeles y su Reglamento y cualquier otra regulación sobre la materia.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En los sitios donde el plano de zonificación, que forma parte integrante de la presente Ordenanza, permita la mezcla del uso residencial con Comercio Recreacional (CR), este debe ubicarse en planta baja y primer piso.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** La línea que señala el uso comercial en el plano de zonificación es meramente referencial.

**ARTÍCULO 27:** Se reforma el artículo 167 de la ordenanza vigente siendo en la Reforma el 161, el cual queda redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 161: USOS INCOMPATIBLES:** Se consideran usos incompatibles todos aquellos usos no mencionados en el Artículo 160 de la presente Ordenanza.

**ARTÍCULO 28:** Se reforma el artículo 169 de la ordenanza vigente siendo en la Reforma el 163, el cual queda redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 163: MEZZANINE:** Se permitirá la construcción de un área de entepiso o mezzanine, conforme a lo establecido en los Artículos 299 y 300 de la presente Ordenanza.

**ARTÍCULO 29:** Se reforma el artículo 172 de la ordenanza vigente siendo en la Reforma el 165, el cual queda redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 165: USOS PERMITIDOS:** Las actividades permitidas son las siguientes:

#### **Usos Principales:**

- a) **Del 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

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

- n) Ensambladoras y servicios de equipos de informática y/o equipos de telecomunicaciones.
- o) Distribución y almacenamiento de todo tipo de mercancía seca.
- p) Distribución y almacenamiento de alimentos y bebidas alcohólicas y no alcohólicas.
- q) Ferreterías industriales.
- r) Almacenamiento y expendio de fuegos artificiales previa aprobación del Instituto Autónomo del Cuerpo de Bomberos de Maracaibo.
- s) Industrias livianas que no produzcan humo, ruidos, olores, ni molestias o gases peligrosos, previa aprobación del Ministerio que rige la materia Ambiental y de la Autoridad Urbana Municipal Competente.
- t) 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, puestos de vigilancia).

**d) Sedes de Infraestructura:** Sub-estaciones 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 30:** Se reforma el artículo 173 de la ordenanza vigente siendo en la Reforma el 166, el cual queda redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 166: USOS RESTRINGIDOS:** Previa aprobación del Ministerio que rige la materia Ambiental, 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 31:** Se reforma el artículo 174 de la ordenanza vigente siendo en la Reforma el 167, el cual queda redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 167: 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 (CL) y del Comercio Vecinal Especial (CVE) y los no mencionados del Comercio Vecinal (CV) y del Comercio Comunal (CC).

**c)** Industrias pesadas.

**d)** Equipamientos Urbanos, excepto los mencionados en el artículo 165.

**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 un alto consumo de agua.

**ARTÍCULO 32:** Se reforma el artículo 176 de la ordenanza vigente siendo en la Reforma el 169, el cual queda redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 169: MEZZANINE:** Se permitirá la construcción de un área de entepiso o mezzanine, conforme a lo establecido en los Artículos 299 y 300 de la presente Ordenanza.

**ARTÍCULO 33:** Se reforma el artículo 181 de la ordenanza vigente siendo en la Reforma el 173, el cual queda redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 173: USOS PERMITIDOS:**  
Usos

Principales:

**a)** Vivienda unifamiliar aislada, pareada y continua.

**b)** Vivienda bifamiliar aislada y pareada.

**c)** Comercio Vecinal

**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:** Se permitirá el desarrollo del Comercio Vecinal, 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 34:** Se reforma el artículo 184 de la ordenanza vigente siendo en la Reforma el 176, el cual queda redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 176:** En el Polígono Consolidación de Barrios (PCB), la construcción de urbanizaciones y de viviendas aplicables a desarrollos de habitación progresiva y vivienda popular, se regirá por lo establecido por el Ministerio de Desarrollo Urbano (MINDUR) publicadas en gaceta Oficial Extraordinaria No. 4.085 de fecha 24 de abril de 1989, posteriormente Ministerio de Infraestructura (MINFRA), actualmente Ministerio del Poder Popular para Hábitat y Vivienda (MINHVI).

**ARTÍCULO 35:** Se reforma el artículo 188 de la ordenanza vigente siendo en la Reforma el 180, el cual queda redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 180: DE LAS VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES:** Se establecen las siguientes:

**Porcentaje Máximo de Ubicación (%):** El porcentaje máximo de ubicación de la edificación, será el área resultante de la aplicación de los retiros correspondientes a cada zonificación o polígono, incluyendo los cuerpos volados. En caso de

adosamiento, no se computará el área sujeta al mismo.

**Altura Máxima De Fachada:**

a) Para vivienda unifamiliar y bifamiliar hasta tres (3) niveles incluyendo planta baja.

b) Para vivienda multifamiliar Hasta cuatro (4) niveles incluyendo planta baja.

**Densidad Bruta Máxima de Población y Cálculo de Áreas Residenciales:**

Doscientos cincuenta habitantes por hectárea (250 hab/ha) calculada con un índice familiar de cinco habitantes por vivienda (5 hab/Viv),

**Retiros Mínimos:**

**Frente:** Cuatro metros (4 m.).

**Lateral:** Tres metros (3 m.).

**Fondo:** Tres metros (3 m.).

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

**PARÁGRAFO ÚNICO:** La construcción de urbanizaciones y de viviendas aplicables a los Nuevos Desarrollos se regirá por lo establecido en el por el Ministerio de Desarrollo Urbano (MINDUR) publicadas en gaceta Oficial Extraordinaria No. 4.085 de fecha 24 de abril de 1989, posteriormente Ministerio de Infraestructura (MINFRA), actualmente Ministerio del Poder Popular para Hábitat y Vivienda (MINHVI).

**ARTÍCULO 36:** Se reforma el artículo 195 de la ordenanza vigente siendo en la Reforma el 187, el cual queda redactado de la siguiente manera:



## **ARTÍCULO 187: 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) en Gaceta Oficial No. 33289 de fecha 20 de agosto de 1985, posteriormente Ministerio de Infraestructura (MINFRA), actualmente Ministerio del Poder Popular para Hábitat y Vivienda (MINHVI), aquí indicada:

### **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 de 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 exposición, 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, notarias, 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, zoológicos.

**3.2) Asistencial:** Albergues para jóvenes inadaptados, 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 37:** Se reforma el artículo 200 de la ordenanza vigente siendo en la Reforma el 192, el cual queda redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 192: DE LAS VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES:** Se establecen las siguientes:

**Porcentaje Máximo de Ubicación (%):** El porcentaje máximo de ubicación de la edificación, será el área resultante de la aplicación de los retiros correspondientes a cada zonificación o polígono, incluyendo los cuerpos volados. En caso de adosamiento, no se computará el área sujeta al mismo.

**Retiros:**

**Frente:** Seis metros (6 m.).

**Fondo:** Cuatro metros (4 m.).

**Lateral:** Cuatro metros (4 m.).

**Estacionamientos:** Se calcularán de acuerdo a lo establecido en el Título VI de la presente Ordenanza.

**Área Verde:** Deberá darse cumplimiento a las normativas vigentes de la Fundación de Edificaciones y Dotaciones Educativas (FEDE), que regula la materia.

**ARTÍCULO 38:** Se reforma el artículo 220 de la ordenanza vigente siendo en la Reforma el 212, el cual queda redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 212:** Previa consulta y aprobación del Ministerio que rige la materia ambiental 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.

**ARTÍCULO 39:** Se reforma el artículo 223 de la ordenanza vigente siendo en la Reforma el 215, el cual queda redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 215:** 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 de impacto ambiental aprobado por el Ministerio que rige la materia ambiental, se permitirá la construcción de parques públicos, puertos o embarcaderos, instalación de tuberías de gas, acueductos, cloacas, torres o líneas de alta tensión.

**ARTÍCULO 40:** Se reforma el artículo 224 de la ordenanza vigente siendo en la Reforma el 216, el cual queda redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 216:** 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 que rige la materia ambiental.

**ARTÍCULO 41:** Se reforma el artículo 227 de la ordenanza vigente siendo en la Reforma el 219, el cual queda redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 219:** Toda edificación nueva 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 resulten de aplicar los índices establecidos en la presente ordenanza, que le corresponden según el tipo y la intensidad de los usos o actividades a las que se destinen. Debiendo asignarse, así mismo en forma adicional, independientemente que el inmueble esté o no afectado a la Ley de Propiedad Horizontal o la Ley de Venta de

Parcelas, un (1) puesto de estacionamiento para cada apartamento, local comercial u oficina. A continuación, se especifican los requerimientos de estacionamientos para los siguientes casos:

**a) Requerimiento para edificaciones con Uso Residencial:** Un (1) puesto por cada vivienda o apartamento. Cuando se trate de edificaciones construidas sobre Corredores Urbanos o sobre una Vía Estructurante, definidos estos en la Ordenanza de Contenido General del Plan de Desarrollo Urbano de Maracaibo y en el Plano Vial de la ciudad, deberán preverse puestos de estacionamientos para visitantes, calculados en base al 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 visitantes, cantidad ésta que irá incrementándose en un (1) puesto adicional por cada cinco (5) viviendas o apartamentos. Estos puestos deberán estar ubicados dentro de la parcela, debidamente identificados y diferenciados del área de estacionamientos de los propietarios. Uno (1) de ellos deberá ser accesible para personas con discapacidad.

**b) Requerimientos para edificaciones con uso exclusivo de Oficinas:** Un (1) puesto mínimo por cada setenta metros cuadrados (70 m<sup>2</sup>) del área neta de construcción, adicional a los exigidos en el encabezamiento del presente artículo.

**c) Requerimientos para Edificaciones con Uso Comercial:** Un (1) puesto mínimo por cada cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) del área neta de construcción, independientemente de la actividad a desarrollar, incluyendo el área

administrativa de dicho comercio, adicional a los exigidos en el encabezamiento del presente artículo, así como también deberá presentar un área de carga y descarga de mercancía dentro de la parcela.

**d) Requerimientos para edificaciones con uso exclusivo de almacenaje o depósito:** Un (1) puesto por cada cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) de área neta administrativa y de oficina, más un (1) puesto por cada cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (450 m<sup>2</sup>) de área de almacenaje o depósito para vehículos pesados; debiendo reservarse un área para carga y descarga de mercancías dentro de la parcela. En aquellos casos donde el área administrativa no alcance lo indicado en el presente artículo deberá presentar como mínimo un (1) puesto de estacionamiento

**e) Requerimientos para Edificaciones con Servicio Industrial y Zona Industrial:**

**1) Para el Servicio Industrial,** Un (1) puesto por cada cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) de área neta administrativa y comercial, un (1) puesto por cada cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (450 m<sup>2</sup>) del área neta de almacenaje o depósito para vehículos pesados; debiendo preverse el espacio requerido para las maniobras de carga y descarga dentro de la parcela. En aquellos casos donde el área administrativa no alcance lo indicado en el presente artículo deberá presentar como mínimo un (1) puesto de estacionamiento

**2) Para Zona Industrial,** Un (1) puesto por cada cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) de área neta administrativa, un (1) puesto por cada cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) del área neta de producción, un (1) puesto por cada cuatrocientos cincuenta metros

cuadrados (450 m<sup>2</sup>) del área neta de almacenaje o depósito para vehículos pesados; debiendo reservarse un área para carga y descarga de mercancías dentro de la parcela. En aquellos casos donde el área administrativa no alcance lo indicado en el presente artículo deberá presentar como mínimo un (1) puesto de estacionamiento

**f) Requerimientos para Edificaciones con Mezcla de Uso:** Cuando en una misma edificación aparezcan mezclados el uso residencial con el comercial, o de oficinas, o de oficinas con comercio, se aplicarán por separado los índices respectivos a los efectos de determinar la capacidad de los estacionamientos necesarios adicionales a los exigidos en el encabezamiento del presente artículo. En el caso de las viviendas productivas no se exigirán puestos de estacionamientos.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Cuando la altura de las oficinas o locales comerciales sea mayor de cinco metros (5 m.) se exigirá uno coma cinco (1,5) puestos de estacionamientos por cada cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) del área neta de construcción, incluyendo la losa de techo.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** A los efectos de calcular el área neta de construcción para la determinación del número de puestos de estacionamientos, no se tomarán en cuenta las siguientes áreas:

**a)** Los estacionamientos, incluyendo sus accesos techados.

**c)** Los espacios destinados a maquinarias y equipos mecánicos correspondientes a las diversas instalaciones que sirven a la edificación, tales como: salas para máquinas de ascensores, equipos hidroneumáticos, equipos de aire acondicionado, áreas para tableros de electricidad, teléfonos, y

áreas destinadas a ductos, ventilación, instalaciones eléctricas, instalaciones sanitarias, cuarto de aseo, basura, presurización de escaleras, núcleos de circulación vertical (escaleras y ascensores), rampas, depósitos, pasillos de circulación, cocinas y salas sanitarias.

**c)** Los elementos de protección solar, tales como, quiebrasoles y aleros, situados en el paramento de la fachada hacia el exterior.

**d)** Las estructuras auxiliares localizadas en el espacio de los retiros tales como: marquesinas, casetas de vigilancia, closets y cuartos de basura.

**e)** Las escaleras adicionales exigidas por las Normas Contra Incendios COVENIN.

**f)** Las áreas comunes destinadas al uso social y a 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.

**h)** Cuando se trate de edificaciones asistenciales u hoteles, se excluirán los pasillos, áreas de faena limpia y sucia, cocina y lavandería.

**PARÁGRAFO TERCERO:** En todo centro comercial, de oficinas o hipermercados, cuya área neta de construcción exceda de cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>) y hasta diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>), 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 neta de construcción excede los diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>), el área o espacio mínimo será de seis (6)

puestos para líneas de taxi, los cuales deberán estar señalizados.

**ARTÍCULO 42:** Se reforma el artículo 229 de la ordenanza vigente siendo en la Reforma el 221, el cual queda redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 221:** Queda terminantemente prohibido en las edificaciones nuevas realizar toda maniobra vehicular, sobre las áreas de tráfico peatonal y con la circulación de vehículos de la vialidad colindante.

**PARAGRAFO UNICO:** Cuando se tratare de edificaciones existentes, se permitirá ubicar los puestos de estacionamientos dentro de la parcela sobre el retiro de frente sin obstruir el paso peatonal el cual, deberá estar demarcado para garantizar su continuidad, permitiendo realizar la maniobra en la calle.

**ARTÍCULO 43:** Se reforma el artículo 230 de la ordenanza vigente siendo en la Reforma el 222, el cual queda redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 222: REQUERIMIENTOS DE ESTACIONAMIENTOS PARA CASOS ESPECIALES DESARROLLADOS COMO ACTIVIDAD ÚNICA Y EXCLUSIVA DE LA PARCELA:** 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 desarrolladas como uso exclusivo de la parcela. Para cada uno de estos casos se aplicará un índice específico a fin de determinar su dotación, como se establece a continuación:

**1) Restaurantes, cafeterías, cafés, bares y otros similares:** Un (1) puesto por cada treinta metros cuadrados (30 m<sup>2</sup>) del área neta de construcción.

**2) Planteles de educación pre-escolar, básica, diversificada y otros planteles de educación especial:** Un (1) puesto por cada cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) de aulas, y Un (1) puesto por cada setenta metros cuadrados (70 m<sup>2</sup>) área administrativa y servicios complementarios.

**3) Universidades, colegios universitarios e institutos técnicos de educación superior públicos y privados:** Un (1) puesto por cada treinta metros cuadrados (30 m<sup>2</sup>) de aula y un (1) puesto por cada setenta metros cuadrados (70 m<sup>2</sup>) área administrativa y servicios complementarios.

**4) Cines, teatros, auditorios, salas de conferencias, salas de eventos, iglesias y otros:** Un (1) puesto por cada diez (10) asientos.

**5) Museos y bibliotecas:** Un (1) puesto por cada ciento cincuenta metros cuadrados (150 m<sup>2</sup>) de área de exhibición o atención al público y un (1) puesto por cada setenta metros cuadrados (70 m<sup>2</sup>) de área administrativa y servicios complementarios,

**6) Clubes, asociaciones gremiales, centros sociales, deportivos o recreativos:** Un (1) puesto por cada ciento cincuenta metros cuadrados (150 m<sup>2</sup>.) de parcela destinados al desarrollo de actividades deportivas-recreacionales y un (1) puesto por cada setenta metros cuadrados (70 m<sup>2</sup>.) del área neta para actividades administrativas y servicios complementarios.

**7) Hoteles, apart-hoteles, pensiones, posadas:** Un de (1) puesto por cada cuatro (4) habitaciones; se exigirá adicional un (1) puesto por cada setenta metros cuadrados (70 m<sup>2</sup>) de área administrativa y de servicios complementarios. En caso de hoteles y

apart-hoteles 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 adicional a los puestos indicados, éstos se calcularán de acuerdo a lo previsto para el uso comercial.

**8) Asistenciales:** Para las edificaciones asistenciales se regirán por los índices que se expresan a continuación:

**a)** Edificaciones Asistenciales sin hospitalización, un (1) puesto por cada treinta metros cuadrados (30 m<sup>2</sup>) de área neta de construcción.

**b)** Edificaciones Asistenciales con hospitalización, un (1) puesto cada cinco (5) camas y un (1) puesto por cada treinta metros cuadrados (30 m<sup>2</sup>) del área neta de construcción, exceptuando el área de hospitalización.

**c)** Un (1) puesto por cada diez (10) asientos en los Auditorios y Salas de Conferencia.

**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.

**9) Tiendas de venta de misceláneas mediante autoservicio vehicular:** Dos (2) puestos de estacionamientos como mínimo, debiendo cumplir con un área para carga y descarga. Así mismo, se exigirá el correspondiente aval emitido por el Instituto Municipal de Transporte Colectivo y Urbano de Pasajeros del Municipio

Maracaibo (IMTCUMA), para la solución vial que corresponda.

**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:** Independientemente que la edificación esté regulada o no por la Ley de Propiedad Horizontal, deberá preverse en forma adicional a los requerimientos previstos en el presente artículo, un (1) puesto por cada oficina, local comercial o consultorio.

**ARTÍCULO 44:** Se reforma el artículo 232 de la ordenanza vigente siendo en la Reforma el 224, el cual queda redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 224: ESTACIONAMIENTOS PARA BICICLETAS y MOTORIZADOS:** En todo estacionamiento comercial, de oficinas, educacional y asistencial, sean de uso público o privado, deberá reservarse un área mínima de quince metros cuadrados (15 m<sup>2</sup>) por cada cuarenta (40) puestos del total de puestos desarrollados en la parcela para ser ocupados por motos y/o bicicletas, la cual deberá ser especialmente señalizada. En aquellos casos donde no se alcancen los cuarenta (40) puestos, el área mínima será de quince metros cuadrados (15 m<sup>2</sup>).

**ARTÍCULO 45:** Se reforma el artículo 233 de la ordenanza vigente siendo en la Reforma el 225, el cual queda redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 225: 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 estacionamientos representados por una cifra que contenga decimales mayor o igual a cero coma cinco (0,5), se redondeará al entero inmediato superior.

**ARTÍCULO 46:** Se incluye un nuevo artículo en la ordenanza, el cual queda redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 226: TOLERANCIAS:**

Para edificaciones que no cumplan con el requerimiento mínimo de puestos de estacionamientos se le aplicará una tolerancia en relación a la cantidad de los mismos:

Para edificaciones que requieran hasta diez (10) puestos de estacionamiento, se le aplicará una tolerancia del quince por ciento (15%)

Para edificaciones que requieran entre once (11) y cien (100) puestos de estacionamiento, y se le aplicará una tolerancia del diez por ciento (10%)

Para edificaciones que requieran más de ciento un (101) puestos de estacionamientos, se le aplicará una tolerancia del cinco por ciento (5%)

Debiendo compensar el déficit de puestos de estacionamientos con la siembra de arborización de sombra como protección del paso peatonal a ser ubicado en el área del retiro de frente.

**PARÁGRAFO UNICO:** A aquellas edificaciones cuya área de ampliación no exceda del diez por ciento (10%) del área bruta de construcción existente, no se le exigirá un número adicional de puestos de estacionamientos, de igual forma deberá realizar ante la Oficina Municipal de Planificación Urbana, los trámites correspondientes.

**ARTÍCULO 47:** Se reforma el artículo 237 de la ordenanza vigente siendo en la Reforma el 230, el cual queda redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 230:** Las áreas destinadas al uso de estacionamientos deberán cumplir con los siguientes requisitos:

a) Los estacionamientos para edificaciones nuevas 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 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 m.).

2. En caso de vías o rampas de circulación bidireccional, que sirvan de acceso a espacios de estacionamientos cuya capacidad no exceda de los veinte (20) puestos, se exigirá un ancho mínimo de cinco metros (5 m.).

3. Cuando la capacidad del espacio destinado a estacionamiento sea mayor de veinte (20) puestos, el ancho mínimo será de seis metros (6 m.) para el comercio y cinco metros (5 m.) para el uso residencial.

c) Las rampas de acceso a los estacionamientos en ningún caso 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 (5 m.) medidos, en el caso de vías

arteriales o colectoras a partir del lindero incluyendo la afectación vial si la hubiere y en las vías locales, se medirá a partir del brocal.

**d)** El acceso al estacionamiento deberá estar claramente definido y diferenciado del acceso peatonal.

**e)** En las vías señaladas en el Plano de Vialidad, como arteriales y colectoras, deberá preverse un vestíbulo de espera de cinco metros (5 m), medidos a partir del lindero incluyendo la afectación vial si la hubiere y en las vías locales se medirá a partir del brocal, exceptuando las viviendas unifamiliares o bifamiliares que no formen parte de un conjunto cerrado.

**f)** 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 estructurada o Corredor Urbano, cuya definición se encuentra en la Ordenanza de Contenido General del Plan de Desarrollo Urbano Local, deberán prever una calle de servicio. Se exceptúa de este requisito a las vías que no tienen continuidad vial.

**g)** Los extremos de las islas o separadores, se redondearán de acuerdo con el 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.

**h)** Los radios de enlace entre pasillos de circulación, en las áreas de estacionamientos, tendrán un mínimo de cinco metros (5 m.), cuando su uso sea exclusivo para automóviles, y de diez

metros (10 m.), cuando su uso sea para camiones o autobuses.

**i)** En las edificaciones existentes se permitirá ubicar los estacionamientos en el retiro de frente de la edificación, siempre y cuando no obstaculice el libre tránsito peatonal y cumpla con los requerimientos exigidos en la presente Ordenanza para cada caso en particular.

**j)** En parcelas pertenecientes a zonas mixtas de vivienda y comercio, los estacionamientos asignados a las actividades comerciales deberán separarse de los estacionamientos asignados para el uso residencial y/o de los propietarios de los locales comerciales.

**k)** 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”**.

**l)** Los puestos de estacionamientos para automóviles tendrán un ancho mínimo de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m.) y de tres metros (3.00 m) los ubicados en esquina. Para vehículos de Carga y autobuses será de Tres Metros con sesenta centímetros (3,60 m.). En todo caso, las especificaciones de los mismos aparecen indicadas en el **“Anexo 4, denominado “Dimensiones Mínimas De Puestos De Estacionamientos”**.

**m)** La máxima pendiente permitida en las parcelas, pisos o calzadas de estacionamientos será del cinco por ciento (5%) para estacionamientos tipo rampa.



n) Las operaciones de carga y descarga deberán efectuarse dentro del área de la parcela.

o) Las aceras deben cumplir con los siguientes requisitos: Un ancho mínimo de un metro con ochenta centímetros (1,80 m.), incluyendo el área verde. 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 m.), 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**”.

p) Queda estrictamente prohibido eliminar aceras para ubicar puestos de estacionamientos, a excepción de los accesos a edificaciones.

**ARTÍCULO 48:** Se reforma el artículo 242 de la ordenanza vigente siendo en la Reforma el 235, el cual queda redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 235:** 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, y el remolque del vehículo al garaje o estacionamiento que designe para tal fin. Si existiere vigilancia privada en el área de estacionamiento, ésta deberá notificar de inmediato a la Policía Municipal lo conducente.

**ARTÍCULO 49:** Se reforma el artículo 256 de la ordenanza vigente siendo en la Reforma el 249, el cual queda redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 249: ACCESO VEHICULAR A ESTACIONES DE SERVICIO:** Los accesos vehiculares a Estaciones de Servicio, deben corresponderse con los tipos y dimensiones reglamentados por el Ministerio del Poder Popular para el Petróleo y Minería, y las normas establecidas por el Ministerio del Poder Popular para el Habitat y la Vivienda y lo previsto en la presente Ordenanza.

**ARTÍCULO 50:** Se reforma el artículo 257 de la ordenanza vigente siendo en la Reforma el 250, el cual queda redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 250: 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 permitir el ingreso de los vehículos de control de incendios, servicios eléctricos y recolección de basura. Las cercas y edificaciones en esquina deberán cortarse en línea recta o curva siguiendo lo señalado en el Artículo **305** referente a las Ochavas de la presente Ordenanza

**ARTÍCULO 51:** Se reforma el artículo 276 de la ordenanza vigente siendo en la Reforma el 269, el cual queda redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 269: 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 una nueva y única parcela a los efectos urbanísticos, y en ningún caso podrán subdividirse nuevamente a los fines de su utilización.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Cuando la parcela sea el resultado de la división de un lote de mayor extensión o con construcción existente, el frente mínimo de cada parcela deberá ser de ocho metros (8 m).

**ARTÍCULO 52:** Se reforma el artículo 279 de la ordenanza vigente siendo en la Reforma el 272, el cual queda redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 272: DE LA EDIFICACIÓN CONFORME O USO CONFORME:** Para el otorgamiento de las nuevas Licencias de Impuestos a las Actividades Económicas, Comerciales, Industriales, de 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 exigirá como requisito indispensable una Constancia de Edificación Conforme o Constancia de Uso Conforme, expedido por la autoridad urbana municipal competente, la cual se regirá por las disposiciones previstas en la presente Ordenanza.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El interesado deberá consignar vía WEB, en formato digital, los siguientes recaudos, a los fines de obtener la Conformidad de Uso, referidos al establecimiento objeto de la solicitud:

1. Documento de propiedad o arrendamiento.

2. Croquis de ubicación o plano de mensura.

3. Solvencia vigente de Inmueble Urbano

4. Solvencia vigente de los servicios municipales.

5. Registro de información Fiscal

6. Registro de Comercio

7. Archivo digital en AutoCAD del Plano de distribución incluyendo la ubicación de los puestos de estacionamientos.

8. Constancia de Cumplimiento de Normas Técnicas, expedida por el Instituto Autónomo de Bomberos de Maracaibo.

9. Cualquier otro documento que la Oficina requiera para la evaluación del caso

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La Autoridad Urbanística Competente no otorgará la mencionada constancia si la edificación no cumple con las **Variables Urbanas Fundamentales de Edificación Conforme**, y en el caso de Uso Conforme, con el **Uso y Estacionamientos**, así como con cualquier norma técnica requerida para su funcionamiento.

**ARTÍCULO 53:** Se reforma el artículo 280 de la ordenanza vigente siendo en la Reforma el 273, el cual queda redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 273:** Los establecimientos o negocios instalados en el área urbana del municipio Maracaibo cuyos propietarios o responsables que hayan obtenido la Constancia de Conformidad de Uso expedida por la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), en conformidad con la Ordenanza de

Zonificación anterior, se considerarán validos aunque la nueva zonificación no lo permita, siempre que demuestren que no causan desorden urbano, se localicen en Edificaciones Conformes y no aumenten el volumen de la edificación y el área de la parcela que ocupan.

**PARAGRAFO PRIMERO:** Toda edificación cuyo propietario o interesado demuestre que posee Licencia e Impuesto a las Actividades Económicas Comerciales, Industriales de Servicio y de Índole Similar emitida en ente competente, debidamente expedida con anterioridad al año 2014, inclusive, siempre y cuando no haya modificado las condiciones bajo la cuales fue otorgada; tendrá derecho a solicitar la emisión de la Constancia de Conformidad de Uso, conforme a lo previsto en la presente Ordenanza siempre que los mismos no afecten la seguridad y el orden público.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Las excepciones previstas en el presente artículo, procederán por acto motivado de la autoridad urbana competente, previa inspección y estudio técnico-jurídico.

**ARTÍCULO 54:** Se reforma el artículo 281 de la ordenanza vigente siendo en la Reforma el 274, el cual queda redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 274:** 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 (OMPU) y cuyo funcionamiento sea incompatible con los usos previstos en la presente Ordenanza, para la zona respectiva, deberá ser trasladado por su propietario o responsable a una zonificación que lo permita en un lapso no mayor de dos (2) años, contados a partir de la entrada en vigencia de la

presente ordenanza; so pena de ser obligado a ello por la Autoridad Urbana Municipal Competente.

**ARTÍCULO 55:** Se reforma el artículo 285 de la ordenanza vigente siendo en la Reforma el 278, el cual queda redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 278: DE LA ADAPTACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES:** La adaptación de edificaciones existentes a nuevos usos o actividades diferentes para las cuales fueron construidas o proyectadas, cuya construcción tenga una antigüedad mayor a cinco (5) años, esté o no concluida, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- 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) Los puestos de estacionamiento, de acuerdo al los números exigidos en la presente ordenanza.
- c) Las normas sanitarias, de seguridad y prevención de incendios y demás normas vigentes exigidas para la construcción en general que les sean aplicables.

**ARTÍCULO 56:** Se reforma el artículo 286 de la ordenanza vigente siendo en la Reforma el 279, el cual queda redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 279: DE LA CONSTANCIA DE CONDICIONES HABITABLES:** Aquellas edificaciones con más de cinco (5) años de construidas que no hubiesen tramitado y obtenido la Constancia de Cumplimiento de Variables Urbanas Fundamentales o Habitabilidad en la oportunidad de su construcción, podrán solicitar ante la Oficina Municipal de

Planificación Urbana (OMPU), una Constancia de Condiciones Habitables, que sustituirá el respectivo permiso, debiendo consignar los siguientes recaudos:

- a) Documento de Propiedad protocolizado que demuestre la antigüedad en la titularidad del inmueble.
- b) Plano de mensura catastrado.
- c) Planos de Arquitectura avalados por el profesional del área.
- d) Archivo digital en AutoCAD que contenga los planos de arquitectura del inmueble.
- e) Solvencia del Profesional responsable, emitida por el Colegio de Ingenieros.
- f) Constancia de existencia de servicios públicos vigentes.
- g) Constancia de Cumplimiento de Normas Técnicas, expedida por el Instituto Autónomo de Bomberos de Maracaibo vigente.

**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 con la normativa vigente para el momento de su construcción.

**ARTÍCULO 57:** Se reforma el artículo 287 de la ordenanza vigente siendo en la Reforma el 280, el cual queda redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 280: DE LAS CONDICIONES GENERALES DE ACCESIBILIDAD A LAS EDIFICACIONES PARA PERSONAS**

**CON DISCAPACIDAD:** 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, referente al Entorno Urbano y Edificaciones, Accesibilidad para personas, aprobada por el Fondo para la Normalización y Certificación de la Calidad (FONDONORMA). 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 disminuida 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 indican prohibición de avance al presentarse en forma perpendicular, tal como se describe en el Anexo 18 denominado "Disposiciones de Señalización en Pisos y/o Aceras para Personas con Visión Disminuida o Nula" gráfico 18.1 literal A. En el caso de intersecciones de desplazamiento las estrías deberán interceptarse siguiendo sus respectivas direcciones como lo expresa el Anexo 18, Gráfico 18.1 literal B. El ancho mínimo de la franja de estrías deberá ser de sesenta centímetros (60 cm.) colocándose principalmente desde los accesos de los estacionamientos hasta las rampas 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 Anexo 18 denominado “Disposiciones de Señalización en Pisos y/o Aceras para Personas con Visión Disminuida o Nula”, gráfico 18.2. La Autoridad Urbana Municipal Competente resolverá sobre la ubicación de los mismos en casos especiales.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Quedan excluidos del cumplimiento de las exigencias establecidas en el presente artículo, las edificaciones de uso residencial.

**ARTÍCULO 58:** Se reforma el artículo 293 de la ordenanza vigente siendo en la Reforma el 286, el cual queda redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 286:** En el retiro de frente de las edificaciones residenciales se permitirá la ubicación de transformadores, medidores, así como la construcción de pérgolas, cerchas, depósitos de basura y caseta de vigilancia, conforme a lo establecido en los artículos 295 y 296 de la presente ordenanza

**ARTÍCULO 59:** Se reforma el artículo 320 de la ordenanza vigente siendo en la Reforma el 313, el cual queda redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 313:** El área mínima de parcela a desarrollar dentro de un parcelamiento o conjunto residencial será de ciento veinte metros cuadrados (120 m<sup>2</sup>). En los casos donde las parcelas no estén dentro de lo establecido en el presente artículo, el área mínima no será menor de ochenta metros cuadrados (80 m<sup>2</sup>) con una tolerancia de diez por ciento (10%)

**ARTÍCULO 60:** Se reforma el artículo 323 de la ordenanza vigente siendo en la Reforma el 316, el cual queda redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 316:** Finalizada la obra, el profesional responsable y el propietario de la urbanización certificarán el cumplimiento de lo previsto en el Artículo 308 de la presente ordenanza.

**ARTÍCULO 61:** Se reforma el artículo 329 de la ordenanza vigente siendo en la Reforma el 321, el cual queda redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 321:** Sólo se permitirá el desarrollo del Comercio Vecinal (CV) en aquellas parcelas que se afronten a una vía expresa, arterial, colectoras o complementarias, aparezcan o no señalado en el plano de zonificación, aun cuando estén inmersas en urbanizaciones, parcelamientos o conjuntos residenciales que no estén protocolizados, así como también, las parcelas zonificadas como Polígono Residencial Uno o Zona PR1. Aquellas urbanizaciones, parcelamientos o conjuntos residenciales que se hayan acogido a la Ley de Venta de Parcelas y estén protocolizadas podrán solicitar cambio y/o asignación de uso mediante asamblea de copropietarios siguiendo el debido proceso.

**PARAGRAFO UNICO:** La línea que señala el uso comercial en el plano de zonificación es meramente referencial.

**ARTÍCULO 62:** Se reforma el artículo 331 de la ordenanza vigente siendo en la Reforma el 323, el cual queda redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 323:** Las edificaciones destinadas a talleres de reparación de latonería y pintura, reparación de colchones, tapicería de autos, herrería, carpintería y ebanistería, tipografías, reparación de equipos electrodomésticos, mecánicos, electro autos y refrigeración, pulilavados, 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 m.)

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Para el ejercicio de las actividades señaladas en este artículo, deben cumplirse los requisitos exigidos por el Ministerio que regula la materia.

**ARTÍCULO 63:** Se reforma el artículo 333 de la ordenanza vigente siendo en la Reforma el 325, el cual queda redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 325: DE LA LOCALIZACIÓN DE ANTENAS:** La localización de antenas estará sujeta a la aprobación de la Autoridad Urbana Municipal competente, previa autorización de Conatel, debiendo respetar los retiros exigidos para los polígonos donde se localizan. Queda prohibida la instalación de antenas sobre viviendas unifamiliares, bifamiliares aisladas o continuas, salvo que se trate de emisoras comunitarias de conformidad con la reglamentación especial o presenten un estudio técnico avalado por un profesional especialista en el área.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Dicha autorización tendrá validez por un (1) año.

**ARTÍCULO 64:** Se reforma el artículo 335 de la ordenanza vigente siendo en la

Reforma el 327, el cual queda redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 327: DE LAS ESTACIONES DE SERVICIO:** Las Estaciones de Servicio, sólo podrán desarrollarse bajo los siguientes parámetros:

a) En parcelas ubicadas en las vías: autopistas urbanas, semi-expresas, arteriales y colectoras. La construcción de sus respectivas instalaciones se regirá 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, hoy Ministerio del Poder Popular de Petróleo. (MINPE)

b) En parcelas ubicadas en el Polígono Costero colindantes con la costa, previa autorización del Ministerio del Poder Popular para el Ambiente, 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 65:** Se reforma el artículo 348 de la ordenanza vigente siendo en la Reforma el 340, el cual queda redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 340: DE LA AVENIDA 5 DE JULIO O CALLE 77:** Las condiciones de desarrollo establecidas para la Calle 77 (Avenida 5 de Julio) se regirán por lo previsto en la Ordenanza sobre el Uso del Espacio Público y Diseño Urbano de la

Calle 77 (5 de Julio) del Municipio Maracaibo.

**ARTÍCULO 66:** Se reforma el artículo 349 de la ordenanza vigente siendo en la Reforma el 341, el cual queda redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 341:** El municipio promoverá el desarrollo de paseos peatonales, previo análisis urbano y cumpliendo con los requisitos del ordenamiento jurídico municipal. En estos casos, podrán establecerse condiciones especiales de desarrollo, para la ejecución de los mismos.

**ARTÍCULO 67:** Se reforma el artículo 350 de la ordenanza vigente siendo en la Reforma el 342, el cual queda redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 342:** La instalación de avisos comerciales, se regirá por la Ordenanza Sobre Propaganda y Publicidad Comercial del Municipio Maracaibo.

**ARTÍCULO 68:** Se reforma el artículo 351 de la ordenanza vigente siendo en la Reforma el 343, el cual queda redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 343:** No se permitirá la instalación de kioscos, mini lunch y tarantines en el tramo indicado en el artículo 340 de la presente ordenanza.

**ARTÍCULO 69:** Se reforma el artículo 354 de la ordenanza vigente siendo en la Reforma el 346, el cual queda redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 346:** El Concejo Municipal de Maracaibo podrá proponer cambios a la presente ordenanza, modificando o creando 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 (OMPU). Cuando el caso lo requiera, a juicio de esta última, se podrá pedir asesoramiento o consulta a cualquier órgano competente acerca de los cambios propuestos, especialmente cuando éstos impliquen una modificación al Plano de Desarrollo Urbano Local y, de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente en la materia

**ARTÍCULO 70:** Se reforma el artículo 356 de la ordenanza vigente siendo en la Reforma el 348, el cual queda redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 348:** Corresponde a la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), 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 sobre Control de Construcciones y Urbanismos del Municipio Maracaibo, a fin de ejercer la autoridad urbana en forma eficiente y efectiva.

**ARTÍCULO 71:** Se reforma el artículo 361 de la ordenanza vigente siendo en la Reforma el 353, el cual queda redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 353:** Queda expresamente establecido que cuando la presente Ordenanza haga mención a las alturas de las edificaciones referidas en metros lineales, deberá aplicarse lo previsto en el artículo 293 del presente instrumento legal.

**ARTÍCULO 72:** Se reforma el artículo 362 de la ordenanza vigente siendo en la Reforma el 354, el cual queda redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 354:** Queda expresamente eliminado de cada uno de las zonificaciones o polígonos la exigencia del frente mínimo y frente máximo de parcela, área mínima y área máxima de parcela como una Variable Urbana Fundamental tanto para usos principales como secundarios.

**PARAGRAFO PRIMERO:** Cuando la parcela sea el resultado de la división de un lote de mayor extensión, el frente mínimo deberá ser de ocho metros (8 m).

**PARAGRAFO SEGUNDO:** El porcentaje máximo de ubicación de la edificación, será el área resultante de la aplicación de los retiros correspondientes a cada zonificación o polígono, incluyendo los cuerpos volados. En caso de adosamiento, no se computará el área sujeta al mismo, tanto para los usos principales como secundarios.

**ARTÍCULO 73:** Se reforma el artículo 363 de la ordenanza vigente siendo en la Reforma el 355, el cual queda redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 355:** Se modifica el Plano de Zonificación vigente, siendo sustituido por el nuevo Plano de Zonificación que se acompaña como anexo a la presente ordenanza.

**ARTÍCULO 74:** Se reforma el artículo 365 de la ordenanza vigente siendo en la Reforma el 356, el cual queda redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 356:** La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Municipal y reforma parcialmente la Ordenanza de Zonificación del Municipio Maracaibo,

publicada en la Gaceta Municipal Ordinaria N° 213-2023 de fecha 19 de Junio de 2023 y cualquier otra Disposición legal o Decretos dictados sobre la materia que sean contrarios o coliden con la presente normativa.

Dada, firmada y sellada en el Salón de Sesiones “Dr. Jesús Enrique Lossada”, del Concejo Municipal en el Palacio Municipal de Maracaibo del Estado Zulia, a los diecinueve (19) días del mes de diciembre de dos mil veinticuatro (2024), Años 2012 de la Independencia y 164 de la Federación.

**Abg. José Bermúdez  
Presidente Del Concejo  
Municipal De Maracaibo**

**Dr. Danilo Naranjo  
Secretario  
Municipal De Maracaibo**

**República Bolivariana De  
Venezuela  
Estado Zulia  
Alcaldía De Maracaibo**

**Maracaibo 30 De Diciembre 2024**

**Ejecútese Y Cuide De Su Ejecución**

**Abg. Adrián Romero Martínez  
Alcalde (E) De Maracaibo**



**REPÚBLICA BOLIVARIANA DE  
VENEZUELA ESTADO ZULIA**

EL CONCEJO MUNICIPAL DE  
MARACAIBO DEL ESTADO ZULIA, EN  
USO DE SUS ATRIBUCIONES LEGALES  
QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 95,  
NUMERAL 1 DE LA LEY ORGÁNICA DEL  
PODER PÚBLICO MUNICIPAL,  
SANCIONA LA SIGUIENTE:

**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, remodelación, restauración y rehabilitación de las ya existentes y de las áreas destinadas a usos comunales, así como controlar la ocupación de área de protección y con restricciones de uso, el diseño de las redes viales y estacionamientos, aplicando las Variables Urbanas Fundamentales que en esta Ordenanza se establecen, con el fin de lograr un desarrollo armónico urbanístico en el área urbana del Municipio Maracaibo.

**ARTÍCULO 2: DEL AMBITO 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	Este	Norte
1	197870,00	210270,00
2	197734,82	209816,44
3	194508,82	209816,44
4	190799,30	209183,56
5	190667,67	209088,35
6	189150,00	206720,00
7	189160,19	205916,61
8	189159,30	205120,42
9	189158,09	204027,00
10	188613,09	203498,00
11	188578,51	202964,61
12	188560,00	202830,00
13	190000,00	200840,00
14	190860,00	200610,00
15	191340,00	198430,00
16	191332,82	195774,94
17	191327,78	193906,78
18	192705,91	193643,51
19	193925,11	193940,72
20	194019,52	193950,16
21	194069,68	193941,31
22	195260,05	193544,15
23	195277,04	193553,35
24	195277,04	193605,70

25	195405,86	193718,03
26	195949,83	194833,12
27	195995,72	194880,33
28	196086,15	194945,08
29	196101,00	194953,17
30	198351,22	194927,63
31	198438,96	194942,47
32	198683,96	194946,51
33	198775,75	194880,42
34	198828,39	194746,88
35	198984,96	194669,99
36	199148,29	194626,83
37	199194,18	194634,92

Así mismo, dicha Poligonal cerrada será definida en coordenadas referidas a la Red Geodésica Nacional de Venezuela (REGVEN), cuyos vértices se mencionan a continuación.

Vértice	Este	Norte
1	212708.4980	1187857.1880
2	212569.3900	1187404.5090
3	209341.4610	1187431.8800
4	205624.2610	1186830.0730
5	205491.7400	1186735.9190
6	203953.0310	1184378.9030
7	203956.4310	1183574.9050
8	203948.8090	1182778.2060
9	203938.3610	1181684.0870
10	203388.5410	1181159.3440
11	203349.4370	1180625.8970
12	203329.7790	1180491.3550
13	204753.9420	1178487.9280
14	205612.5560	1178250.5400
15	206074.5240	1176065.1170
16	206045.0520	1173408.4340
17	206024.3570	1171539.1310
18	207401.1520	1171264.1600
19	208623.5960	1171551.3500
20	208718.1430	1171560.0050
21	208768.2600	1171550.7300
22	209956.0330	1171143.3640
23	209973.1100	1171152.4280
24	209973.5480	1171204.8100
25	210103.3860	1171316.1300
26	210657.0220	1172427.3380
27	210703.3350	1172474.1910
28	210794.3620	1172538.2230
29	210809.2880	1172546.1930
30	213060.6270	1172501.7870
31	213148.5420	1172515.9000
32	213393.7190	1172517.8900
33	213485.0080	1172450.9930
34	213536.5600	1172316.9340
35	213692.5770	1172238.6880
36	213855.6400	1172194.1350
37	213901.6240	1172201.8460

**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:** Secciones Viales: Elementos y Dimensiones.

**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 Ordenación Urbanística (LOOU) a fin de lograr un desarrollo armónico de edificaciones y urbanizaciones localizadas dentro de áreas urbanas del Municipio Maracaibo, exige dar cumplimiento a las variables urbanas fundamentales, previstas en la presente Ordenanza de zonificación.

**ARTÍCULO 5: 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 para la trama vial arterial y colectora.
- 3) La incorporación a la trama vial arterial y colectora.
- 4) Las restricciones por seguridad o por protección ambiental.
- 5) La densidad bruta de la población prevista en el plan.

6) La dotación, localización y accesibilidad de los equipamientos de acuerdo con las respectivas normas.

Las restricciones volumétricas.

#### **ARTÍCULO 6: 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 en el plan 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.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** A los efectos de la presente Ordenanza se determinan adicionalmente las siguientes Variables Urbanas Fundamentales:

a) Dotación de puestos de estacionamientos de acuerdo a los requerimientos establecidos en la presente Ordenanza.

b) Área Verde de acuerdo a los requerimientos establecidos en la presente Ordenanza.

c) Calidad Térmica

**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.

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

**AFECTACIÓN VIAL:** Espacio de la propiedad que se encuentra dentro del derecho de vía propuesto.

**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 los sótanos.

**ÁREA NETA DE CONSTRUCCIÓN:** Es el área bruta de construcción menos las áreas que se especifican como “no computables” en la presente Ordenanza, siendo éstas las siguientes:

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: salas para máquinas de ascensores, equipos hidroneumáticos, equipos de aire acondicionado, áreas para tableros de electricidad, teléfonos, y áreas destinadas a ductos, ventilación, instalaciones eléctricas, instalaciones sanitarias, basura, presurización de escaleras, núcleos de circulación vertical (escaleras y ascensores), rampas, depósitos, pasillos de circulación, salas sanitarias y cocinas.

c) Los elementos de protección solar, tales como, quiebrasoles y aleros, situados en el paramento de la fachada hacia el exterior.

d) Las estructuras auxiliares localizadas en el espacio de los retiros tales como: marquesinas, casetas de vigilancia, closets y cuartos de basura.

e) Las escaleras adicionales exigidas por las Normas Contra Incendios COVENIN.

f) Las áreas comunes destinadas al uso social y a 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.

h) Cuando se trate de edificaciones asistenciales u hoteles, se excluirá del área bruta de construcción, los pasillos, áreas de faena limpia y sucia, cocina y lavandería.

**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 arborizada y tratada paisajísticamente, reservada en el perímetro urbano del municipio, en los espacios públicos, 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 entrepiso 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 acera y área verde.

**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 VEHICULAR:** Espacio demarcado en una calzada, destinado al tránsito de una fila de vehículos.

**COLUMBARIO:** Es una estructura diseñada específicamente para albergar urnas funerarias que contienen las cenizas de una persona fallecida.

**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/o vehicular 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 una urbanización, parcelamiento o 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 forma parte integrante de 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 venta al detal y al mayor de artículos de consumo que satisfagan 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 de 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 forma parte integrante de 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.

**CONSTRUCCION NUEVA:** Se considerará construcción nueva aquella construcción a desarrollarse en un terreno desocupado sin edificación; o cualquier intervención que se le realice a un inmueble que haya sido objeto de una demolición que supere el cincuenta por ciento (50%) inclusive, de la construcción original.

**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.).

**DEMOLICION:** proceso que implica la destrucción total o parcial de edificaciones, estructuras u otras construcciones existentes, con el fin de ser intervenidas o bien despejando un terreno

o afectando parte de una edificación para futuros proyectos o renovaciones.

**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 EXISTENTE:** Aquella edificación con más de cinco (5) años de construcción que no haya obtenido la Constancia de Cumplimiento Variables Urbanas Fundamentales.

**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 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 engrase, 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 de seguridad del estado 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 ESTRUCTURALES:** 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 o profesionales de la salud 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 necesarias 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 Sanidad y Asistencia 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 domiciliaria, similares y afines de acuerdo al criterio del Ministerio del Poder Popular para la Salud.

**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 del Poder Popular para Salud 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 y similares.

**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:** Límite físico que define el área de una parcela.

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

**MODIFICACION DE LA CONSTANCIA DE VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES:** Cambio o transformación de un proyecto, edificación, estructura parcelaria o urbanismo que haya obtenido permiso de construcción o Constancia de Cumplimiento Variables Urbanas Fundamentales, con o sin

aumentar en ella su volumen o área de ubicación.

**MULTITIENDAS:** Es una edificación nueva o existente donde se desarrolla una actividad comercial principal y se caracteriza por ubicar dentro de sus espacios: kioscos, módulos o mini tiendas en un mismo lugar.

**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 (1) 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, escaleras de acceso o cualquier otro dispositivo mecánico.

**PÉRGOLA:** Elemento constructivo utilizado para techar parcialmente porches, patios, terrazas, garajes, etc., 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 pueden 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 el área resultante de la aplicación de los retiros correspondientes a cada zonificación o polígono, incluyendo los

cuerpos volados. En caso de adosamiento, no se computará el área sujeta al mismo.

**RAMPA:** Plano inclinado que conecta un nivel con otro.

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

**RAMPA CORTA:** Rampa donde la distancia máxima entre plataformas de descanso es de nueve metros (9 m.) cuya pendiente no excederá de uno en doce por ciento (1 en 12 %)

**RAMPA LARGA:** Rampa donde la distancia máxima entre plataformas de descanso es de quince metros (15 m.) cuya pendiente no excederá de uno en veinte por ciento (1 en 20%).

**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.

**REMODELACION:** Cambio de los elementos internos y/o externos en una edificación existente o que cuente con la Constancia de Cumplimiento de Variables Urbanas Fundamentales sin alterar su volumen original.

**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 m.).

**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 se encuentran 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.

**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 el 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 (LOOU) 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 m.).

**VÍA PRIVADA:** Las correspondientes 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 PRODUCTIVA:** Inmuebles de uso residencial en el cual puede desarrollarse una actividad económica de carácter local a fin de generar ingresos para el sustento familiar.

**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:** La edificación conformada por varias viviendas unifamiliares adosadas a dos o más de sus lados formando filas o grupos.

**VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA:** La 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:** Tres (3) o más unidades de vivienda superpuestas o no, que comparten bienes y servicios comunes.

**VIVIENDA VACACIONAL:** Edificación provista de los servicios básicos y accesorios de un hotel, destinada a prestar al público el servicio de alojamiento temporal en unidades habitacionales constituidas por casas aisladas, pareadas o continuas que conforman un conjunto.

**ZONA INDUSTRIAL:** Se entiende por Zona Industrial (ZI), el área determinada en la que se puede llevar a cabo actividad industrial, que no ponga en peligro la vida humana o resulte nociva para la salud.

**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 PR2.**

**4) Polígono de Áreas Residenciales con moderada intensidad de uso y cambio tipológico de vivienda unifamiliar por multifamiliar o Zona PR3.**

**5) Polígono de Áreas Residenciales con alta intensidad de uso y cambio tipológico de vivienda unifamiliar por multifamiliar o Zona PR4.**

**6) Polígono de Áreas Residenciales con alta intensidad de uso y cambio tipológico de la vivienda unifamiliar por la 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 PR5.**

**7) Polígono del Área Central:** Constituye el centro urbano de carácter metropolitano, donde se concentran 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 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 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.

## **CAPÍTULO I**

### **DEL POLÍGONO RESIDENCIAL PLANIFICADO O ZONA PRP PARCELAMIENTOS, URBANIZACIONES Y CONJUNTOS RESIDENCIALES.**

**ARTÍCULO 10: USOS PERMITIDOS:** Las condiciones de desarrollo de las parcelas inmersas en las 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 las mismas que le fueron asignados

tanto en el documento de parcelamiento y/o 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.

**PARAGRAFO PRIMERO:** En aquellos casos de solicitud de cambio y/o asignación de uso comercial, a las parcelas que se encuentren enfrentados a una vía expresa, arterial, colectora o complementaria. Esta excepción, procederá por acto motivado de la Autoridad Urbana, previa inspección y estudio jurídico-técnico.

**ARTÍCULO 11:** Aquellas parcelas inmersas en urbanizaciones, parcelamientos y conjuntos residenciales comprendidos en esta zonificación, desarrolladas antes de la vigencia de la presente Ordenanza que no se hayan acogido a la Ley de Ventas de Parcelas o en su defecto no hayan 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); salvo las excepciones previstas en la presente ordenanza y el ordenamiento municipal.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Aquellas parcelas que nunca hayan sido desarrolladas, mayores a mil doscientos metros cuadrados (1200 m<sup>2</sup>), que no estén destinadas a áreas de servicios comunales, inmersas en urbanismos o parcelamientos que se hayan acogido o no a la ley de venta de parcelas, se regirán por las condiciones de desarrollo previstas en el Capítulo correspondiente al Polígono Residencial Dos o Zona PR2; salvo las excepciones previstas en la presente ordenanza y el ordenamiento municipal.

## CAPÍTULO II

### DEL POLÍGONO RESIDENCIAL UNO 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.
- e) Comercio Recreacional (CR) donde lo indique el plano de zonificación que integra esta Ordenanza.

**Usos Secundarios:** Del Comercio Local (CL): Salones de belleza, barberías, talleres de costura, fotocopiados, anillados, 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 (Av. 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.

**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:

**Porcentaje Máximo de Ubicación (%):** El porcentaje máximo de ubicación de la edificación, será el área resultante de la aplicación de los retiros correspondientes a cada zonificación o polígono, incluyendo los cuerpos volados. En caso de adosamiento, no se computará el área sujeta al mismo.

**Densidad Neta Máxima de Población (hab. /ha.):** Doscientos cincuenta habitantes por hectárea (250 hab/ha).

**Altura Máxima de Fachada:** Hasta tres (3) niveles, incluyendo planta baja.

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

**Frente:** Cuatro metros (4 m.).

**Lateral:** Tres metros (3 m.).

**Fondo:** Tres metros (3 m.).

**Área Verde:** En parcelas con áreas hasta diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>) inclusive, desarrolladas con viviendas unifamiliares y bifamiliares se exigirá como mínimo un diez por ciento (10 %) del área bruta de la parcela como área verde.

**Estacionamientos:** Se calculará 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 (10.000 m<sup>2</sup>.), los servicios comunales se calcularán de acuerdo con lo

establecidos en el artículo 308 de la presente Ordenanza.

**ARTÍCULO 15: TOLERANCIAS:** Se aceptará un retiro lateral de dos metros (2 m.) mínimo cuando la parcela tenga menos de quince metros (15 m.) 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 integrante de la presente Ordenanza.

**Usos Secundarios:** Comercio Local (CL).

**Equipamientos Urbanos Ámbito Primario (EUP):** Se calculará según lo establecido en el Título IV, Capítulo de la presente Ordenanza.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** El Comercio Local (CL) se registrará por lo establecido en el Título II, Capítulo XI, Sección I 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:

**Porcentaje Máximo de Ubicación (%):** El porcentaje máximo de ubicación de la edificación, será el área resultante de la aplicación de los retiros correspondientes a cada zonificación o polígono, incluyendo los cuerpos volados. En caso de adosamiento, no se computará el área sujeta al mismo.

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

**a)** Para parcelas con áreas hasta mil doscientos metros cuadrados (1.200 m<sup>2</sup>.) inclusive, la densidad neta máxima será de trescientos ochenta habitantes por hectárea (380 hab/ha).

**b)** Para parcelas con áreas mayores a mil doscientos metros cuadrados (1.200 m<sup>2</sup>.) y hasta diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>.) 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 m<sup>2</sup>.), se permitirá una densidad neta máxima de cuatrocientos ochenta habitantes por hectárea (480 hab/ha).

**Altura Máxima de Fachada:**

**a)** Para parcelas con áreas hasta mil doscientos metros cuadrados (1.200 m<sup>2</sup>.) inclusive, la altura máxima será hasta cuatro (4) niveles, incluyendo planta baja.

**b)** Para parcelas con áreas mayores a mil doscientos metros cuadrados (1.200 m<sup>2</sup>.) y hasta diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>.) inclusive, la altura máxima será hasta ocho (8) niveles, incluyendo planta baja.

**c)** Para parcelas con áreas mayores a diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>.), la altura máxima será hasta diez (10) niveles, incluyendo planta baja.

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

**Frente:** Cuatro metros (4 m.).

**Lateral:** Tres metros (3 m.)

**Fondo:** Tres metros (3 m.).

**Área Verde:** En parcelas con áreas hasta diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>) inclusive, desarrolladas con vivienda unifamiliares y bifamiliares se exigirá como mínimo un diez por ciento (10 %) del área bruta de la parcela como área verde.

En parcelas con áreas hasta diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>.) inclusive desarrolladas 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 m<sup>2</sup>), debe preverse el área para servicios comunales según los porcentajes de terreno establecidos en el artículo 308 de la presente Ordenanza.

**ARTÍCULO 19: MEZZANINE:** Sé permitirá la construcción de un área de entepiso o mezzanine, conforme a lo establecido en los artículos 299 y 300 de la presente Ordenanza.



**ARTÍCULO 20: TOLERANCIAS:** Se aceptará un retiro lateral de dos metros (2 m.) mínimo, cuando la parcela tenga menos de quince metros (15 m.) 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 lo señale el plano de zonificación que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

**Usos Secundarios:** Comercio Local (CL).  
**Equipamientos Urbanos 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 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:

**Porcentaje Máximo de Ubicación (%):** El porcentaje máximo de ubicación de la edificación, será el área resultante de la aplicación de los retiros correspondientes a cada zonificación o polígono, incluyendo los cuerpos volados. En caso de adosamiento, no se computará el área sujeta al mismo.

**Densidad Neta de Población Máxima (hab./ha.):** Quinientos ochenta habitantes por hectárea (580 hab./ ha.).

##### **Altura Máxima de Fachada:**

a) Para parcelas con áreas hasta mil doscientos metros cuadrados (1.200 m<sup>2</sup>), inclusive, hasta diez (10) niveles, incluyendo planta baja.

b) Para parcelas con áreas mayores a mil doscientos metros cuadrados (1.200 m<sup>2</sup>) hasta quince (15) niveles, incluyendo planta baja.

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

##### **Frente:**

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

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

**Lateral:** Tres metros (3 m.)

**Fondo:** Tres metros (3 m.).

##### **Área Verde:**

a) En parcelas con área hasta diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>) inclusive, desarrolladas con vivienda unifamiliares y bifamiliares

b) se exigirá como mínimo un diez por ciento (10 %) del área bruta de la parcela como área verde.

c) En parcelas con área hasta diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>) inclusive, desarrolladas 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:** En parcelas con áreas mayores a diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>) los servicios comunales se calcularán según lo establecido en el artículo 308 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 299 y 300 de la presente Ordenanza.

**ARTÍCULO 25: TOLERANCIAS:** Se aceptará un retiro lateral de dos metros (2 m.) mínimo, cuando la parcela tenga menos de quince metros (15 m.) de frente.

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

**Equipamientos Urbanos Ámbito Primario (EUP):** Se desarrollará 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 mencionados como Principales, Secundarios y Equipamientos Urbanos.

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

**Porcentaje Máximo de Ubicación (%):** El porcentaje máximo de ubicación de la edificación, será el área resultante de la aplicación de los retiros correspondientes a cada zonificación o polígono, incluyendo los cuerpos volados. En caso de

adosamiento, no se computará el área sujeta al mismo.

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

**Altura Máxima de Fachada:**

c) Para parcelas con áreas hasta dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>), inclusive, hasta quince (15) niveles, incluyendo planta baja.

d) Para parcelas con áreas mayores de dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>), inclusive hasta veinte (20) niveles, incluyendo Planta Baja.

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

**Frente:**

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

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

**Lateral:** Tres metros (3 m.).

**Fondo:** Tres metros (3 m.).

**Área Verde:**

c) En parcelas con áreas hasta diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>) inclusive, desarrolladas con vivienda unifamiliares y bifamiliares se exigirá como mínimo un diez por ciento (10 %) del área bruta de la parcela como área verde.

d) En parcelas con áreas hasta diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>) inclusive, desarrolladas 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 (10.000 m<sup>2</sup>), los servicios comunales se calcularán según lo establecido en el artículo 308 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 299 y 300 de la presente Ordenanza.

**ARTÍCULO 30: TOLERANCIAS:** Se aceptará un retiro lateral de dos metros (2 m.) mínimo, cuando la parcela tenga menos de quince metros (15 m.) de frente.

## 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 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:

**Porcentaje Máximo de Ubicación (%):** El porcentaje máximo de ubicación de la edificación, será el área resultante de la aplicación de los retiros correspondientes a cada zonificación o polígono, incluyendo los cuerpos volados. En caso de adosamiento, no se computará el área sujeta al mismo.

**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:** Hasta veinte (20) niveles, incluyendo planta baja.

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

**Frente:**

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

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

**Lateral:** Tres metros (3 m.).

**Fondo:** Tres metros (3 m.).

**Área Verde:**

a) En parcelas con áreas hasta diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>) inclusive, desarrolladas con viviendas unifamiliares y bifamiliares se exigirá como mínimo un diez por ciento (10%) del área bruta de la parcela como área verde.

b) En parcelas con áreas hasta diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>) inclusive, desarrolladas 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 con áreas mayores a dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>), 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 m<sup>2</sup>), los servicios comunales se calcularán según lo establecido en el artículo 308 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 299 y 300 de la presente Ordenanza.

**ARTÍCULO 35: TOLERANCIAS:** Se aceptará un retiro lateral de dos metros (2 m.) mínimo, cuando la parcela tenga menos de quince metros (15 m.) de frente.

## **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 están sujetas a las condiciones de las edificaciones existentes, y dirigidas a la construcción de nuevas edificaciones, las cuales serán 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 HISTÓRICO RESIDENCIAL O ZONA PHR:**

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 como trama urbana, estructura parcelaria, los componentes originales de las fachadas y calidad de la construcción. Se subdivide en:

**3.1.** Polígono Histórico Residencial Uno o Zona PHR1

**3.2.** Polígono Histórico Residencial Dos o Zona PHR2

**3.3.** Polígono Histórico Residencial Tres o Zona PHR3.

## **SECCIÓN I: EL 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 multifamiliar, 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, marquerías, galerías de arte, oficinas, instituciones bancarias o financieras, estacionamientos, hoteles, apart-hoteles, pensiones, fuentes de soda, ventas 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 cuero y talabarterías.

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

**Usos Secundarios:** Del Comercio Local (CL):

Quincallerías, fotocopiados, anillados, y 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 Equipamientos Urbanos.

**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 presenten 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:

## SECCIÓN II

### DEL POLÍGONO HISTÓRICO DOS O ZONA PH2

**Porcentaje Máximo de Ubicación (%):** El porcentaje máximo de ubicación de la edificación, será el área resultante de la aplicación de los retiros correspondientes a cada zonificación o polígono, incluyendo los cuerpos volados. En caso de adosamiento, no se computará el área sujeta al mismo.

**Densidad Neta de Población Máxima (hab/ha):** Doscientos cincuenta habitantes por hectárea (250 hab./ha.).

**Altura Máxima de Fachada:** Para las nuevas edificaciones, hasta seis (6) niveles, incluyendo planta baja, con un metro (1 m.) de cornisa.

**Retiros:**

**Frente:** Cero metros (0 m.).

**Lateral:** Cero metros (0 m.).

**Fondo:** Tres metros (3 m.) 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 m.), 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.

**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, ArtNouveau), 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, 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, ventas 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 y juegos electrónicos y artículos de cuero.

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

**Usos Secundarios:** Del Comercio Local (CL): Quincallerías, fotocopiados, anillados, 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:** 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:

**Porcentaje Máximo de Ubicación (%):** El porcentaje máximo de ubicación de la edificación, será el área resultante de la aplicación de los retiros correspondientes a cada zonificación o polígono, incluyendo los cuerpos volados. En caso de adosamiento, no se computará el área sujeta al mismo.

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

**Altura Máxima de Fachada:** Para las nuevas edificaciones, hasta cinco (5) niveles, incluyendo planta baja, con un metro (1 m.) de cornisa.

**Retiros:**

**Frente:** Cero metros (0 m.).

**Lateral:** Cero metros (0 m.).

**Fondo:** Tres metros (3 m.) 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 m.), 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 está conformado por La Calle Carabobo, la cual fué declarada como área 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, solo se permitirán viviendas unifamiliares continuas, adicional al Comercio Vecinal (CV).

**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 establecerán las siguientes Variables Urbanas:

**Porcentaje Máximo de Ubicación (%):** El porcentaje máximo de ubicación de la edificación, será el área resultante de la aplicación de los retiros correspondientes a cada zonificación o polígono, incluyendo los cuerpos volados. En caso de adosamiento, no se computará el área sujeta al mismo.

**Densidad Neta de Población:** Se establece como máximo en doscientos cincuenta habitantes por hectárea (250 hab/ha).

**Altura Máxima de Fachada:** Siete metros (7 m.) para las parcelas que se afrontan a la Calle Carabobo y doce metros (12 m.) para el resto del polígono, incluyendo Un metro (1 m.) de cornisa.

**Retiros:**

**Frente:** Cero metros (0 m.).

**Lateral:** Cero metros (0 m.).

**Fondo:** Tres metros (3 m.) mínimo.

### **SECCIÓN IV**

#### **DEL POLÍGONO HISTÓRICO CUATRO O ZONA PH4**

**ARTÍCULO 55:** Este polígono está 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, 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.

**Usos Secundarios:** Del Comercio Local (CL): Quincallerías, fotocopiados, anillados, 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:

**Porcentaje Máximo de Ubicación (%):** El porcentaje máximo de ubicación de la edificación, será el área resultante de la aplicación de los retiros correspondientes a

cada zonificación o polígono, incluyendo los cuerpos volados. En caso de adosamiento, no se computará el área sujeta al mismo.

**Densidad Neta de Población Máxima (hab./ha.):** Cuatrocientos treinta habitantes por hectárea (430 hab./ha).

**Altura Máxima de Fachada:** Hasta seis (6) niveles, incluyendo planta baja y un metro (1 m.) de cornisa.

**Retiros:**

**Frente:** Cero metros (0 m.).

**Lateral:** Cero metros (0 m.).

**Fondo:** Tres metros (3 m.) 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 (25 m.), 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 (Venezuela) hasta la Calle 86

(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 desarrollos 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 bifamiliar.
- b) Vivienda multifamiliar.
- c) Comercio Vecinal (CV), los indicados en el artículo 56, literales c y d

**Equipamientos Urbanos:**

- a) **Sociocultural:** Iglesias, museos, bibliotecas, centros culturales, academias de arte.
- b) **Educación:** Básica y diversificada, superior y especializada.
- c) **Asistencial:** Hospitales, guarderías infantiles y 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 su modificación siempre y cuando cumpla con las Variables Urbanas Fundamentales exigidas para la zona.

**ARTÍCULO 65: DE LAS VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES:** Se establecen las siguientes: **-Porcentaje Máximo de Ubicación (%):** El porcentaje máximo de ubicación de la edificación, será el área resultante de la aplicación de los retiros correspondientes a cada zonificación o polígono, incluyendo los cuerpos volados. En caso de adosamiento, no se computará el área sujeta al mismo.

**Densidad Neta de Población Máxima (hab./ha.):** Quinientos ochenta habitantes por hectárea (580 hab./ ha.).

**Altura Máxima de Fachada:** Hasta ocho (8) niveles, incluyendo planta baja.

**Retiros:**

**Frente:**

**a)** Cuatro metros (4 m.) mínimo, para las edificaciones que se afrontan a la Avenida 2 (El Milagro).

**b)** Cero metros (0 m.) para las edificaciones que se afrontan a la Calle 93 (Padilla).

**Lateral:**

**a)** Tres metros (3 m.) como mínimo para las parcelas que se afrontan a la Avenida 2 (El Milagro).

**b)** Cero metros (0 m.) para las parcelas que se afrontan a la Calle 93 (Padilla).

**Fondo:** Cinco metros (5 m.) 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 está 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 las fachadas 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 El Milagro y el Puerto de Maracaibo, 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 (CC): 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, Secundarios y Equipamientos Urbanos.

**ARTÍCULO 70: ESTRUCTURA PARCELARIA:** Se permitirá su modificación siempre y cuando cumpla con las Variables Urbanas Fundamentales exigidas para la zona.

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

**Porcentaje Máximo de Ubicación (%):** El porcentaje máximo de ubicación de la edificación, será el área resultante de la aplicación de los retiros correspondientes a cada zonificación o polígono, incluyendo los cuerpos volados. En caso de adosamiento, no se computará el área sujeta al mismo.

**Altura Máxima de Fachada:** Hasta cuatro (4) niveles incluyendo planta baja

**Retiros:**

**Frente:** Tres metros (3 m.) máximo.

**Lateral:** Tres metros (3 m.) máximo

**Fondo:** Tres metros (3 m.) 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 la cual 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).  
**Equipamientos Urbanos:**

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

**d) 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:

**Porcentaje Máximo de Ubicación (%):** El porcentaje máximo de ubicación de la edificación, será el área resultante de la aplicación de los retiros correspondientes a cada zonificación o polígono, incluyendo los cuerpos volados. En caso de adosamiento, no se computará el área sujeta al mismo.

**Densidad Neta Máxima de Población (hab./ha.):** Quinientos ochenta habitantes por hectárea (580 hab./ ha).

**Altura Máxima de Fachada:** Hasta diez (10) niveles, incluyendo planta baja.

**Retiros:**

**Frente:** Seis metros (6 m.) máximo

**Lateral:** Seis metros (6 m.) máximo

**Fondo:** Cuatro metros (4 m.) 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:** que no se corresponden con los mencionados como Principales y Equipamientos Urbanos.

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

**Porcentaje Máximo de Ubicación (%):** El porcentaje máximo de ubicación de la edificación, será el área resultante de la aplicación de los retiros correspondientes a cada zonificación o polígono, incluyendo los cuerpos volados. En caso de adosamiento, no se computará el área sujeta al mismo.

**Densidad Neta Máxima de Población (hab./ha.):** Quinientos ochenta habitantes por hectárea (580 hab./ ha).

**Altura Máxima de Fachada:** Hasta diez (10) niveles, incluyendo planta baja.

**Retiros:**

**Frente:** Seis metros (6 m.) máximo.

**Lateral:** Seis metros (6 m.) máximo.

**Fondo:** Cuatro metros (4 m.) 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 (Padilla), frente al Parque General “Rafael Urdaneta”, el cual se desarrollará como un proyecto integrado a la dinámica del Área Central, con usos y actividades que promuevan su Recualificación y Rehabilitación.

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

**Usos Principales:**

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

**Porcentaje Máximo de Ubicación (%):** El porcentaje máximo de ubicación de la edificación, será el área resultante de la aplicación de los retiros correspondientes a cada zonificación o polígono, incluyendo los cuerpos volados. En caso de adosamiento, no se computará el área sujeta al mismo.

**Densidad Neta Máxima de Población:** Quinientos ochenta habitantes por hectárea (580 Hab/ha.)- **Altura Máxima de Fachada:** Hasta diez (10) niveles, incluyendo Planta Baja.

**Retiros:**

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

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

**SECCIÓN X**

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

**ARTÍCULO 84:** Comprende el área del barrio 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, disco tiendas, artículos de arte, galerías de arte y/o salas de exhibiciones, estudios y laboratorios fotográficos, tipografías, joyerías, perfumerías y cosméticos en general, líneas de taxis,

estacionamientos, restaurantes, bares, fuentes de soda, billares y pooles, 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:** 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 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 Recualificación 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 (7 m.), incluyendo Un metro (1 m.) de cornisa.

## SECCIÓN XI

### DEL POLÍGONO HISTÓRICO RESIDENCIAL DOS O ZONA PHR2

**ARTÍCULO 88:** Corresponde al área residencial del sector Veritas, donde se 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.

**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, ambulatorio.

**d) Recreacional:** Parque 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



las Variables Urbanas Fundamentales exigidas para la zona.

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

**Porcentaje Máximo de Ubicación (%):** El porcentaje máximo de ubicación de la edificación, será el área resultante de la aplicación de los retiros correspondientes a cada zonificación o polígono, incluyendo los cuerpos volados. En caso de adosamiento, no se computará el área sujeta al mismo.

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

**Altura Máxima de Fachada:**

a) Hasta cuatro (4) niveles, incluyendo planta baja.

b) Para las edificaciones de Equipamientos Urbanos, se permitirá una altura máxima hasta cinco (5) niveles incluyendo planta baja.

**Retiros:**

**Frente:** Tres metros (3 m.) máximo.

**Lateral:** Tres metros (3 m.) mínimo.

**Fondo:** Tres metros (3 m.) mínimo.

**Estacionamientos:** Se calcularán según lo establecido en el Título 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:**

**Sociocultural:** Iglesias, bibliotecas y plazas. **Educacional:** Preescolares, básicas, diversificadas y educación especializada.

**Asistencial:** Guarderías, hogares de cuidado diario y establecimientos médico-asistenciales, ambulatorios.

Administrativo-Gubernamental de ámbito primario.

**ARTÍCULO 95: USOS INCOMPATIBLES:** 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 las Variables Urbanas Fundamentales exigidas para la zona.

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

**Porcentaje Máximo de Ubicación (%):** El porcentaje máximo de ubicación de la

edificación, será el área resultante de la aplicación de los retiros correspondientes a cada zonificación o polígono, incluyendo los cuerpos volados. En caso de adosamiento, no se computará el área sujeta al mismo.

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

**Altura Máxima de Fachada:**

**a)** 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 hasta seis (6) niveles incluyendo planta baja.

**Retiros:**

**Frente:** Tres metros (3 m.) máximo.

**Lateral:** Tres metros (3 m.) máximo.

**Fondo:** Tres metros (3 m.) mínimo. -

**Estacionamientos:** Se calcularán según lo establecido en el Título 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 m.) ni mayor de tres metros (3 m.).

**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, estas se deben regir por las Normas Sanitarias para Proyecto, 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 ampliar o remodelar 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 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, señalados como Polígono Recreacional Deportivo o zona PRD en el plano de zonificación que forma parte 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 estadías, miradores, exposiciones, acuarios, cafés, ferias de comida, venta de artesanía, prever áreas de estacionamiento y cualquier otra actividad que estimule y refuerce 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 Histórico Residencial 1 (PHR1):**

1) En los Polígonos Históricos Uno, Dos, Tres y Cuatro (PH1), (PH2), (PH3) y (PH4) y (PHR1), 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 en 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 en 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 (200 m.) siempre y cuando se pueda demostrar que esta 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 hayan 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 condiciones:

- 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:** Tanto las nuevas edificaciones como las edificaciones existentes que hayan sido declaradas patrimonio histórico o estén en el inventario de 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 107:** La Poligonal Metro (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 del Metro, conformándose cada uno de ellos por una estación de Metro y su influencia en el contexto urbano inmediato, siendo estos los siguientes:

- 1) **Polígono Metro Uno “Altos De La Vanega” o Zona PM1.**
- 2) **Polígono Metro Dos “El Varillal” o Zona PM2.**
- 3) **Polígono Metro Tres “Gallo Verde” 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 108: USOS PERMITIDOS:** Los usos permitidos en dichos polígonos son los siguientes:

- 1) **Polígono Metro Uno “Altos de La Vanega” 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 (RM1)

**3) Polígono Metro Tres “Gallo Verde” o Zona 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)<sup>4</sup>

**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)<sup>6</sup>

**6) Polígono Metro Seis “Libertador” o Zona PM6:**

- a) Comercio Comunal Metro (CCM)
- b) Residencial Metro Uno (RM1)
- c) Equipamiento Urbano Metro (EUM)

**ARTÍCULO 109:** 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 110: EQUIPAMIENTO URBANO METRO (EUM):** Las áreas señaladas en plano de zonificación que forma parte integrante de la presente Ordenanza como (EUM), se permite desarrollar cualquier tipo de Equipamientos Urbanos según los requerimientos de la

ciudad, previa aprobación de la Autoridad Urbana Municipal Competente, conforme a lo establecido en el Título IV de la presente Ordenanza.

**ARTÍCULO 111: DEL USO RESIDENCIAL METRO UNO (RM1):** Se regirá por las Variables Urbanas Fundamentales establecidas para Polígono Residencial Dos (PR2) excepto las siguientes:

**Frente de Parcela:** No se exigirá frente mínimo de parcela.

**Porcentaje Máximo de Ubicación (%):** El porcentaje máximo de ubicación de la edificación, será el área resultante de la aplicación de los retiros correspondientes a cada zonificación o polígono, incluyendo los cuerpos volados. En caso de adosamiento, no se computará el área sujeta al mismo.

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 1.200 metros cuadrados, (1.200 m<sup>2</sup>), la altura máxima permitida será hasta siete (7) niveles, incluyendo planta baja.

**ARTÍCULO 112: DEL USO RESIDENCIAL METRO DOS (RM2):** Se regirá por las Variables Urbanas Fundamentales establecidas para Polígono Residencial Tres (PR3) excepto las siguientes:

**Porcentaje Máximo de Ubicación (%):** El porcentaje máximo de ubicación de la edificación, será el área resultante de la aplicación de los retiros correspondientes a cada zonificación o polígono, incluyendo los cuerpos volados. En caso de

adosamiento, no se computará el área sujeta al mismo.

**Área Verde:** Deberá desarrollar 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:** Hasta doce (12) niveles, incluyendo planta baja.

**ARTÍCULO 113: 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, las cuales se regirán por las condiciones de desarrollo del Comercio Vecinal (CV) excepto las siguientes Variables Urbanas Fundamentales:

**Porcentaje Máximo de Ubicación (%):** El porcentaje máximo de ubicación de la edificación, será el área resultante de la aplicación de los retiros correspondientes a cada zonificación o polígono, incluyendo los cuerpos volados. En caso de adosamiento, no se computará el área sujeta al mismo.

**Área Verde:** 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 114: 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, las cuales se regirán por las condiciones de desarrollo del Comercio Comunal (CC), excepto las siguientes Variables Urbanas Fundamentales:

**Porcentaje Máximo de Ubicación (%):** El porcentaje máximo de ubicación de la edificación, será el área resultante de la aplicación de los retiros correspondientes a cada zonificación o polígono, incluyendo los cuerpos volados. En caso de adosamiento, no se computará el área sujeta al mismo.

**Área Verde:** 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: 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): Comercialización de alimentos y bebidas alcohólicas y no alcohólicas, comercialización de mercancías seca, industria manufacturera, carpinterías y ebanisterías, 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.

**Porcentaje Máximo de Ubicación (%):** El porcentaje máximo de ubicación de la edificación, será el área resultante de la aplicación de los retiros correspondientes a cada zonificación o polígono, incluyendo los cuerpos volados. En caso de adosamiento, no se computará el área sujeta al mismo.

**Retiros Mínimos:**

**Frente:** Cuatro metros (4 m.).

**Lateral:** Tres Metros (3 m.).

**Fondo:** Cuatro metros (4 m.).

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

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

**ARTÍCULO 116: USOS COMPLEMENTARIOS AL METRO (UCM):** Corresponden a los usos complementarios al Sistema de Transporte Masivo, sólo podrán desarrollarse donde lo señale el plano de Zonificación, que forma parte integrante de la presente Ordenanza, tales como:

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 minibuses.

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

c) Servicio Industrial.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Dada la localización geográfica estratégica, su accesibilidad 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 117:** EL Polígono Costero está delimitado por la Costa del Lago de Maracaibo y para los efectos de la aplicación de las Variables Urbanas Fundamentales de esta Ordenanza, se subdivide en:

**1) Margen Este de la Avenida 2 (El Milagro y Milagro Norte):** 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 este margen y que colinden 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:** La Zona Este de la Avenida Los Haticos es la comprendida entre la avenida Los Haticos y la línea costera, caracterizándose por su 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 avenida Los Haticos donde se permite el Servicio Industrial (SI).

**ARTÍCULO 118:** En las parcelas con frente a la avenida 2 (El Milagro), en su margen Este y Oeste, las cercas se ubicarán a partir del boulevard frontal, y de la afectación vial si la hubiere, debiendo ser tratada paisajísticamente.

## SECCIÓN I

### DEL POLÍGONO COSTERO RESIDENCIAL UNO O ZONA PCR1

**ARTÍCULO 119: 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 Av. 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 120: USOS INCOMPATIBLES:** Todos los que no se corresponden con los mencionados como Principales, Secundarios y Equipamientos Urbanos.

**ARTÍCULO 121: DE LAS VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES:** Se establecen las siguientes:



**Porcentaje Máximo de Ubicación (%):** El porcentaje máximo de ubicación de la edificación, será el área resultante de la aplicación de los retiros correspondientes a cada zonificación o polígono, incluyendo los cuerpos volados. En caso de adosamiento, no se computará el área sujeta al mismo.

**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:** 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 (6 m.)

**Lateral:** Tres metros (3 m.)

**Fondo:** Tres metros (3 m.)

**Retiros Mínimos de Parcelas con frente a la Avenida 2 El Milagro Norte que colindan con el Lago de Maracaibo:**

**Frente:** Seis metros (6 m.)

**Lateral:** Tres metros (3 m.)

**Fondo:** Deberá cumplir con lo previsto en la Ley de Zonas Costeras. Debiendo desarrollarse según lo establecido para las "áreas de protección" en la presente ordenanza.

**Retiro Mínimo de Parcelas sin frente a la Avenida Milagro Norte que no colindan con el Lago de Maracaibo:**

**Frente:** Tres metros (3 m.)

**Lateral:** Tres metros (3 m.)

**Fondo:** Tres metros (3 m.)

**Retiro Mínimo de Parcelas sin frente a la Avenida Milagro Norte que colindan con el Lago de Maracaibo:**

**Frente:** Tres metros (3 m.)

**Lateral:** Tres metros (3 m.)

**Fondo:** Deberá cumplir con lo previsto en la Ley de Zonas Costeras. Debiendo desarrollarse según lo establecido para las "áreas de protección" en la presente ordenanza.

**Área Verde:**

a) En parcelas con áreas hasta diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>) 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 (10.000 m<sup>2</sup>) 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 lindero 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 (10.000 m<sup>2</sup>), los servicios

comunales se calcularán según lo establecido en el artículo 308 de la presente ordenanza.

## SECCIÓN II

### DEL POLÍGONO COSTERO RESIDENCIAL DOS O ZONA PCR2

**ARTÍCULO 122: 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, auto aires, 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:**

Oficinas de gobierno y sedes de seguridad y defensa.

**ARTÍCULO 123: USOS INCOMPATIBLES:** Todos los que no se corresponden con los mencionados como Principales, Secundarios y Equipamientos Urbanos.

**ARTÍCULO 124: ESTRUCTURA PARCELARIA:** Se permitirá la integración de parcelas.

**Artículo 125: DE LAS VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES:** Se establecen las siguientes:

**Porcentaje Máximo de Ubicación (%):** El porcentaje máximo de ubicación de la edificación, será el área resultante de la aplicación de los retiros correspondientes a cada zonificación o polígono, incluyendo los cuerpos volados. En caso de adosamiento, no se computará el área sujeta al mismo.

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

- a) Setecientos ochenta habitantes por hectárea (780 hab/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 m<sup>2</sup>.)

#### **Altura Máxima de Fachada:**

- a) Cuatro (4) niveles, incluyendo planta baja, para viviendas unifamiliares y bifamiliares.

**b)** 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 (4 m.).

**Lateral:** Cuatro metros (4 m.).

**Fondo:** Tres metros (3 m.).

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

**Frente:** Seis metros (6 m.).

**Lateral:** Cinco metros (5 m.).

**Fondo:** Cuatro metros (4 m.).

**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 (4 m.)

**Lateral:** Cinco metros (5 m.)

**Fondo:** Deberá cumplir con lo previsto en la Ley de Zonas Costeras. Debiendo 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 (6 m.).

**Lateral:** Cinco metros (5 m.).

**Fondo:** Deberá cumplir con lo previsto en la Ley de Zonas Costeras. Debiendo 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 (4 m.).

**Lateral:** Cuatro metros (4 m.).

**Fondo:** Cuatro metros (4 m.).

Para viviendas multifamiliares con más de cuatro (4) niveles, incluyendo planta baja:

**Frente:** Seis metros (6 m.).

**Lateral:** Cuatro metros (4 m.).

**Fondo:** Cuatro metros (4 m.).

**Retiros Mínimo de Parcelas sin 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 (4 m.).

**Lateral:** Cuatro metros (4 m.).

**Fondo:** Deberá cumplir con lo previsto en la Ley de Zonas Costeras. Debiendo 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 (6 m.).

**Lateral:** Cuatro metros (4 m.).

**Fondo:** Deberá cumplir con lo previsto en la Ley de Zonas Costeras. Debiendo desarrollarse según lo establecido para las "áreas de protección" en la presente ordenanza.

**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 (6 m.) con orientación Norte-Sur, el retiro mínimo será de ocho metros (8 m.).

**Área Verde:**

**a)** En parcelas con áreas hasta diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>) inclusive, desarrolladas con viviendas unifamiliares y bifamiliares se exigirá como mínimo un quince por ciento (15%) del área bruta de la parcela como área verde.

**b)** En parcelas con áreas hasta diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>) 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 lindero 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 (2.000 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>), los servicios comunales se calcularán según lo establecido en el artículo 308 de la presente ordenanza.

**ARTÍCULO 126: LONGITUD DE PROYECCIÓN HORIZONTAL DE LA EDIFICACIÓN CON RESPECTO A CUALQUIERA DE SUS LADOS:** Se establece como máximo en veinticinco metros (25 m.).

**ARTÍCULO 127: MEZZANINE:** Sé permitirá la construcción de un área de entrespiso o mezzanine, conforme a lo establecido en los Artículos 299 y 300 de la presente Ordenanza.

### SECCIÓN III

#### DEL POLÍGONO COSTERO DE PALAFITOS O ZONA PP

**ARTÍCULO 128:** Es la zona lacustre donde se permite el desarrollo de edificaciones sobre el agua con los usos indicados en esta sección.

**ARTÍCULO 129: 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.

**Usos Secundarios:**

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

**Equipamientos Urbanos:** Terminal lacustre donde lo señale el plano de Zonificación que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

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

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Se permitirá la construcción de palafitos previa aprobación del Ministerio que rige la materia Ambiental.

**ARTÍCULO 130: USOS INCOMPATIBLES:** Todos los que no se corresponden con los mencionados como Principales, Secundarios y Equipamientos Urbanos.

**ARTÍCULO 131: 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 m.).
- b) En el uso no residencial el lado máximo de la plataforma será de veinte metros (20 m.).

**Densidad Neta Máxima de Población (hab/ha): a)** Cien habitantes por hectárea (100 hab/ha).

- Para hoteles se calculará sobre la base de dos (2) personas por habitación.

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

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Toda construcción de palafitos requerirá de la aprobación de Ministerio que rige la materia Ambiental.

**ARTÍCULO 132:** 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 133:** Es el área que se localiza en la margen Este de la Avenida 17, Los Haticos, determinada por la presente Ordenanza como Polígono Costero de Servicio Industrial o Zona PCSI.

**ARTÍCULO 134: 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.
- f) Comercio Recreacional (CR).

**Equipamientos Urbanos:**

- a) Terminal Lacustre para uso recreacional turístico en los sitios

señalados en el plano de Zonificación que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

**b) Administrativo–Gubernamentales:** Oficinas de Gobierno y sedes de Seguridad y Defensa.

**ARTÍCULO 135: USOS INCOMPATIBLES:** Se consideran usos incompatibles en esta zona los siguientes:

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

**ARTÍCULO 136: ESTRUCTURA PARCELARIA:** Se permitirá la integración de parcelas.

**ARTÍCULO 137: DE LAS VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES:** Se establecen las siguientes:

**Porcentaje Máximo de Ubicación (%):** El porcentaje máximo de ubicación de la edificación, será el área resultante de la aplicación de los retiros correspondientes a cada zonificación o polígono, incluyendo los cuerpos volados. En caso de adosamiento, no se computará el área sujeta al mismo.

**Altura Máxima de Fachada:** Hasta cuatro (4) niveles, incluyendo planta baja.

**Retiros Mínimos de Parcelas con frente a la Avenida 17 “Los Haticos”, que no colindan con el Lago de Maracaibo:**

**Frente:** Once metros (11 m.).  
**Lateral:** Cinco metros (5 m.).  
**Fondo:** Seis metros (6 m.).

**Retiros Mínimos de Parcelas con frente a la Avenida 17 “Los Haticos” que colindan con el Lago de Maracaibo:**

**Frente:** Once metros (11 m.).  
**Lateral:** Cuatro metros (4 m.).

**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 (11 m.).  
**Lateral:** Cuatro metros (4 m.).  
**Fondo:** Seis metros (6 m.).

**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 desarrollado como área verde arborizada.

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

## SECCIÓN V

### DEL POLIGONO COSTERO RECREACIONAL O ZONA PCR

**ARTÍCULO 138: 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 PCR en la margen Este de la Avenida Los Haticos, se permitirá la vivienda vacacional.

**ARTÍCULO 139: USOS INCOMPATIBLES:** Todos los que no se corresponden con los mencionados como Principales y Equipamientos Urbanos.

**ARTÍCULO 140: ESTRUCTURA PARCELARIA:** Se permitirá la integración de parcelas.

**ARTÍCULO 141: DE LAS VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES:**

Se establecen las siguientes:

**Porcentaje Máximo de Ubicación (%):** El porcentaje máximo de ubicación de la edificación, será el área resultante de la aplicación de los retiros correspondientes a cada zonificación o polígono, incluyendo los cuerpos volados. En caso de adosamiento, no se computará el área sujeta al mismo.

**Altura Máxima de Fachada:** 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 (6 m.).

**Lateral:** Cinco metros (5 m.).

**Fondo:** Cuatro metros (4 m.).

**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 (6 m.)

**Lateral: Cinco metros (5 m.)**

**Fondo:** Deberá cumplir con lo previsto en la Ley de Zonas Costeras. Debiendo ser desarrollado 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 (6 m.).

**Lateral:** Cinco metros (5 m.).

**Fondo:** Cuatro metros (4 m.).

**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 142: 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 concreteteras, previa aprobación del Ministerio que rige la materia Ambiental 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 que rige la materia Ambiental, 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 143: USOS INCOMPATIBLES:** Se consideran usos incompatibles los siguientes:

- a) Residencial en cualesquiera de sus modalidades.
- b) Educacional en cualesquiera de sus niveles.
- c) Las industrias que por las características de sus procesos no deben estar rodeadas de zonas pobladas o



representen algún tipo de peligro a las industrias vecinas 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 144: DE LAS VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES:**

Se establecen las siguientes:

**Porcentaje Máximo de Ubicación (%):** El porcentaje máximo de ubicación de la edificación, será el área resultante de la aplicación de los retiros correspondientes a cada zonificación o polígono, incluyendo los cuerpos volados. En caso de adosamiento, no se computará el área sujeta al mismo.

**Altura Máxima de Fachada:** Hasta cuatro (4) niveles, incluyendo planta baja.

#### **Retiros Mínimos:**

**Frente:** Once metros (11 m.).

**Lateral:** Cinco metros (5 m.).

**Fondo:** Cinco metros (5 m.).

**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:** Las parcelas con frente mayor a veinte metros (20 m.),

podrán ubicar los puestos de estacionamientos en el retiro de frente, siempre que se desarrollen luego de una franja de un metro (1 m.) de ancho que debe ser destinada a área verde, después del lindero o de la afectación vial, si la hubiere; quedando exceptuadas de esta exigencia de área verde, las parcelas cuyo frente sea inferior a veinte metros (20 m.).

**PARÁGRAFO TERCERO:** En caso de colindar con usos incompatibles, se debe dejar una franja de un metro con cincuenta centímetros (1,50 m.), arborizada como mínimo, la cual formará parte del porcentaje del área verde exigida.

## **CAPÍTULO XI DEL USO COMERCIAL**

### **SECCIÓN I DEL COMERCIO LOCAL O ZONA CL**

**ARTÍCULO 145: USOS PERMITIDOS:** Se permitirán las siguientes actividades:

**Usos Principales:** Abastos, panaderías, carnicerías, pescaderías, farmacias, quincallerías, fruterías, floristerías, ventas de comida casera, charcuterías, detales 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, reposterías y dulces caseros, talleres de costura, fotocopios y transcripción de documentos, ventas de artesanía, alquiler y ventas de cds, oficinas receptoras de llamadas, ventas de artículos de limpieza y otras actividades similares a las establecidas en el presente artículo.

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

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Solo se permitirá en las viviendas productivas las actividades descritas en el presente artículo, cuando sean desarrolladas por el propietario, inquilino u ocupante debidamente autorizados, el área comercial no exceda el veinte por ciento (20%) del área bruta de la vivienda y hasta un máximo de quince metros cuadrados (15 m2).

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Sólo se permitirá el desarrollo del Comercio Local (CL) en parcelas que se afronten a las vías clasificadas como colectoras secundarias, con excepción de las parcelas ubicadas en urbanizaciones y/o parcelamiento debidamente registrados. En los casos de viviendas productivas también podrán desarrollarse en vías locales.

**PARAGRAFO TERCERO:** La línea que señala el uso comercial en el plano de zonificación es meramente referencial.

**ARTÍCULO 146: USOS INCOMPATIBLES:** Todos los que no se corresponden con los mencionados como Principales y Secundarios.

**ARTÍCULO 147: DE LAS VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES:** Se establecen las siguientes:

**Porcentaje Máximo de Ubicación (%):** El porcentaje máximo de ubicación de la edificación, será el área resultante de la aplicación de los retiros correspondientes a cada zonificación o polígono, incluyendo los cuerpos volados. En caso de adosamiento, no se computará el área sujeta al mismo.

**Altura de Fachada:** Hasta dos (2) niveles.

**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.

## SECCIÓN II

### DEL COMERCIO VECINAL ESPECIAL O ZONA CVE

**Artículo 148: USOS PERMITIDOS:** Se permitirán las siguientes actividades:

**Usos Principales:** Todos los del Comercio Local (CL) así como: Ferreterías al detal sin ventas al mayor de materiales de construcción, reparación y ventas de equipos electrodomésticos en general, gimnasios, lavanderías y/o tintorerías, librerías y/o papelerías, centros de comunicaciones, ventas de misceláneas mediante autoservicio vehicular, ventas de gas en bombonas, de conformidad con lo establecido por la reglamentación que regula esa materia, agencias de loterías y/o sellados hípicas, establecimientos médico-asistenciales, ambulatorios, establecimientos de técnicas médicas auxiliares, oficinas receptoras, de envío de documentos y otras actividades similares a las establecidas en el presente artículo.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Se permitirá el desarrollo del Comercio Vecinal Especial (CVE) en las parcelas que se afrontan a las vías arteriales y colectoras, como uso exclusivo de la parcela o mezclado con el uso residencial.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** La línea que señala el uso comercial en el plano de zonificación es meramente referencial.

**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 (%):** El porcentaje máximo de ubicación de la edificación, será el área resultante de la aplicación de los retiros correspondientes a cada zonificación o polígono, incluyendo los cuerpos volados. En caso de adosamiento, no se computará el área sujeta al mismo.

**Retiros Mínimos:**

**Frente:** Cuatro metros (4 m.).

**Lateral:** Tres metros (3 m.).

**Fondo:** Cuatro metros (4 m.).

**Altura Máxima de Fachada:** Hasta dos (2) niveles, incluyendo planta baja.

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

**Estacionamientos:** Se calculará 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 desarrollado 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.

### SECCIÓN III

#### DEL COMERCIO VECINAL O ZONA CV

**Artículo 151: USOS PERMITIDOS:** Las actividades permitidas son las siguientes:

**Usos Principales:** Todos los del Comercio Local (CL) y del Comercio Vecinal Especial (CVE), así como: cafés, ventas de comida rápida, agencias de festejos, salones de fiestas, ventas de telas, mercerías, zapaterías, boutiques, joyerías, perfumerías y cosméticos en general, 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, venta de partes, accesorios y repuestos automotrices, talleres de auto-refrigeración, electro autos, talleres de pintura para vehículos, siempre y cuando la tecnología utilizada sea mediante cabinas u hornos electrostáticos, que no generen contaminación ambiental y cuyo proyecto sea certificado por el Servicio Autónomo Nacional de Normalización, Calidad Metrología y Reglamentos Técnicos (SENCAMER), pulilavados, ventas exclusivas de lubricantes, talleres mecánicos para vehículos, engrase y cambio de aceite para vehículos, auto escapes, entonación de motores, instituciones bancarias o financieras, casas de cambio, reparación de equipos de refrigeración, marqueterías, artículos de

arte, galerías de arte y/o salas de exhibiciones, emisoras de radio, agencias de publicidad, estudios y/o laboratorios fotográficos, estudios de televisión, y de grabación, funerarias y/o capillas velatorias, tipografías, ventas de materiales de construcción al detal, venta y preparación de pinturas, reparaciones de colchones, tapicerías, ventas de lámparas, casas de decoración, academias de mejoramiento profesional y/o personal, oficinas, sedes de líneas de taxi, viveros, áreas destinadas a uso de estacionamientos, supermercados, multitiendas, restaurantes, bares, fuentes de soda, billares y pools, 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 y/o motocicletas, clínicas veterinarias, ventas de animales domésticos, establecimientos médicos asistenciales, ventas de sistemas de telecomunicaciones, agencias de viajes y almacenes o depósitos como uso exclusivo de la parcela y otras actividades similares a las establecidas en el presente artículo.

#### **Usos Secundarios:**

- a)** Se permitirá un área para almacén o depósito de materiales no inflamables, como uso complementario del uso comercial.
- b)** Centros deportivos recreacionales-comerciales y clubes recreacionales.
- c)** Se permitirá la localización de instalaciones para eventos temporales previa aprobación de la Autoridad Urbana Municipal Competente.
- d)** Uso Residencial que lo acompaña o en su defecto con el del polígono colindante.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** No se permitirá mezclar en una misma edificación el uso residencial con el uso comercial en las siguientes actividades económicas: talleres mecánicos de vehículos, tipografías, establecimientos médicos-asistenciales hospitalarios y ambulatorios.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** La línea que señala el uso comercial en el plano de zonificación es meramente referencial.

**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:

**Porcentaje Máximo de Ubicación (%):** El porcentaje máximo de ubicación de la edificación, será el área resultante de la aplicación de los retiros correspondientes a cada zonificación o polígono, incluyendo los cuerpos volados. En caso de adosamiento, no se computará el área sujeta al mismo.

**Altura Máxima de Fachada:** Hasta cuatro (4) niveles, incluyendo planta baja.

#### **Retiros Mínimos:**

**Frente:** Cuatro metros (4 m.).

**Lateral:** Cuatro metros (4 m.).

**Fondo:** Cuatro metros (4 m.).

**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 boulevard frontal o de la afectación vial, si la hubiere, debiendo ser desarrollado 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:** Los hoteles, centros asistenciales hospitalarios y oficinas podrán desarrollar la altura máxima para el polígono donde se localicen.

**ARTÍCULO 154: MEZZANINE:** Se permitirá la construcción de un área de entrepiso o mezzanine, conforme a lo establecido en los Artículos 299 y 300 de la presente Ordenanza.

**ARTÍCULO 155:** 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.

#### SECCIÓN IV

##### DEL COMERCIO COMUNAL O ZONA CC

**ARTÍCULO 156: USOS PERMITIDOS:** Las actividades permitidas son los siguientes:

**Usos Principales:** Todos los del Comercio Local (CL), del Comercio Vecinal Especial (CVE), del Comercio Vecinal (CV), así como: ventas de equipos de ventilación en general y/o refrigeración, tiendas por departamentos, hipermercados, multitiendas, 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, venta de pinturas y lacas, centros de convenciones, cristalerías, ventas de cristales y vidrios, terminales de transporte privado, circos, casinos, salas de bingo y máquinas traganíqueles de conformidad con las limitaciones establecidas en la Ley para el control de los casinos, salas de bingo y máquinas traganíqueles 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.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** 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), este debe ubicarse en planta baja y primer piso.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** La línea que señala el uso comercial en el plano de zonificación es meramente referencial.

**ARTÍCULO 157: USOS INCOMPATIBLES:** Todos los que no se corresponden con los mencionados como Principales y Secundarios.

**ARTÍCULO 158: DE LAS VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES:** Se establecen las siguientes:

**Porcentaje Máximo de Ubicación (%):** El porcentaje máximo de ubicación de la edificación, será el área resultante de la aplicación de los retiros correspondientes a cada zonificación o polígono, incluyendo los cuerpos volados. En caso de adosamiento, no se computará el área sujeta al mismo.

**Altura Máxima de Fachada:** Hasta seis (6) niveles, incluyendo planta baja.

**Retiros Mínimos:**

**Frente:** Cuatro metros (4 m.).

**Lateral:** Cuatro metros (4 m.).

**Fondo:** Cuatro metros (4 m.).

**Área Verde:** Se establece en un diez (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 boulevard frontal o de la afectación vial, si la hubiere, debiendo ser desarrollado 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

**ARTÍCULO 159: 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.

## SECCIÓN V

### DEL COMERCIO RECREACIONAL O ZONA CR

**ARTÍCULO 160: USOS PERMITIDOS:** Se permiten las siguientes actividades:

a) Teatros al aire libre, marinas, miradores, acuarios, ventas y/o alquileres de lanchas y botes, clubes náuticos, ventas y alquileres de equipos náuticos, cinematógrafos, compañías teatrales ambulantes y otras actividades similares que promuevan el desarrollo turístico de la ciudad.

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 en cds.

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

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En los sitios donde el plano de zonificación, que forma parte integrante de la presente Ordenanza, permita la mezcla del uso residencial con Comercio Recreacional (CR), este debe ubicarse en planta baja y primer piso.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** La línea que señala el uso comercial en el plano de zonificación es meramente referencial.

**ARTÍCULO 161: USOS INCOMPATIBLES:** Se consideran usos incompatibles todos aquellos usos no mencionados en el Artículo 160 de la presente Ordenanza.

**ARTÍCULO 162: DE LAS VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES:** Se establecen las siguientes:

**Porcentaje Máximo de Ubicación (%):** El porcentaje máximo de ubicación de la edificación, será el área resultante de la aplicación de los retiros correspondientes a cada zonificación o polígono, incluyendo los cuerpos volados. En caso de adosamiento, no se computará el área sujeta al mismo.

**Altura Máxima de Fachada:** 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 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.

**Estacionamientos:** Se calculará según lo establecido en el Título VI de la presente Ordenanza.

**ARTÍCULO 163: MEZZANINE:** Se permitirá la construcción de un área de entepiso o mezzanine, conforme a lo establecido en los Artículos 299 y 300 de la presente Ordenanza.

**ARTÍCULO 164:** El Comercio Recreacional (CR) sólo se permitirá en las parcelas que se afrontan a la Avenida 2, El Milagro, Milagro Norte, a la Costa y donde lo señale el plano de zonificación.

## SECCIÓN VI

### DEL SERVICIO INDUSTRIAL O ZONA SI

**ARTÍCULO 165: USOS PERMITIDOS:** Las actividades permitidas son las siguientes:

#### Usos Principales:

- a) **Del 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,

- c) 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.
  - d) Reparaciones y servicios a todo tipo de artefactos electrodomésticos.
  - e) Talleres de: Latonería y pintura, metalmecánica, mantenimiento a líneas de transporte y/o carga en general.
  - f) Fábricas de todo tipo de muebles, carpinteras y ebanisterías, colchonerías.
  - g) Agencias de mudanzas y transportes.
  - h) Fábricas y ventas de hielo.
  - i) Ventas de materiales de construcción al mayor, alfarerías, granzoneras, fábricas y ventas de elementos constructivos y prefabricados.
  - j) Ventas de madera cortada y procesada.
  - k) Depósitos y almacenes en general.
  - l) Plantas industriales de lavanderías y tintorerías.
  - m) Procesadoras de: Cerámicas, cereales, alimentos, productos farmacéuticos y similares.
  - n) Ensambladoras y servicios de equipos de informática y/o equipos de telecomunicaciones.
  - o) Distribución y almacenamiento de todo tipo de mercancía seca.
  - p) Distribución y almacenamiento de alimentos y bebidas alcohólicas y no alcohólicas.
  - q) Ferreterías industriales.
  - r) Almacenamiento y expendio de fuegos artificiales previa aprobación del Instituto Autónomo del Cuerpo de Bomberos de Maracaibo.
  - s) Industrias livianas que no produzcan humo, ruidos, olores, ni molestias o gases peligrosos, previa aprobación del Ministerio que rige la materia Ambiental y de la Autoridad Urbana Municipal Competente.
  - t) 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, puestos de vigilancia).

d) **Sedes de Infraestructura:** Sub-estaciones 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 166: USOS RESTRINGIDOS:** Previa aprobación del Ministerio que rige la materia Ambiental, 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 167: 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 (CL) y del Comercio Vecinal Especial (CVE) y los no mencionados del Comercio Vecinal (CV) y del Comercio Comunal (CC).

c) Industrias pesadas.

d) Equipamientos Urbanos, excepto los mencionados en el artículo 165.

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 un alto consumo de agua.

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

**Porcentaje Máximo de Ubicación (%):** El porcentaje máximo de ubicación de la edificación, será el área resultante de la aplicación de los retiros correspondientes a cada zonificación o polígono, incluyendo los cuerpos volados. En caso de adosamiento, no se computará el área sujeta al mismo.

**Altura Máxima de Fachada:** Hasta cuatro (4) niveles, incluyendo planta baja.

**Retiros Mínimos:**

**Frente:** Seis metros (6 m.).

**Lateral:** Cinco metros (5 m.).

**Fondo:** Cuatro metros (4 m.).

**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 boulevard frontal o de la afectación vial, si la hubiere,

debiendo ser desarrollado 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.

**ARTÍCULO 169: MEZZANINE:** Se permitirá la construcción de un área de entrecimso o mezzanine, conforme a lo establecido en los Artículos 299 y 300 de la presente Ordenanza.

### TÍTULO III

## ZONIFICACIÓN DE LAS ÁREAS NO URBANIZADAS

### CAPÍTULO I

#### DEL POLÍGONO DE CONSOLIDACIÓN DE BARRIOS O ZONA PCB

**ARTÍCULO 170:** Corresponde a las áreas desarrolladas espontáneamente en el Municipio Maracaibo, sin estructura urbana definida, con parcelas de diferentes tamaños ocupada predominantemente por viviendas unifamiliares aisladas, en su mayoría en mal estado, por lo que requieren de la dotación de los servicios básicos de infraestructura y el equipamiento de los servicios que demande la población.

**ARTÍCULO 171:** 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 172:** 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 condiciones de desarrollo que seguidamente se establecen:

#### ARTÍCULO 173: USOS PERMITIDOS:

##### Usos Principales:

- a) Vivienda unifamiliar aislada, pareada y continua.
- b) Vivienda bifamiliar aislada y pareada.
- c) Comercio Vecinal

**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:** Se permitirá el desarrollo del Comercio Vecinal, 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 174:** 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 175: DE LAS VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES:** Se establecen las siguientes:

**Porcentaje Máximo de Ubicación (%):** El porcentaje máximo de ubicación de la edificación, será el área resultante de la aplicación de los retiros correspondientes a cada zonificación o polígono, incluyendo los cuerpos volados. En caso de adosamiento, no se computará el área sujeta al mismo.

**Densidad Bruta de Población:** Doscientos cincuenta habitantes por hectáreas (250 hab/ha).

**Altura Máxima de Fachada:** Hasta dos (2) niveles, incluyendo planta baja.

**Retiros Mínimos:**

**Frente:** Cuatro metros (4 m.).

**Lateral:** Tres metros (3 m.).

**Fondo:** Tres metros (3 m.).

**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 conectados adecuadamente al plan vial de la ciudad, podrán densificarse con las condiciones de desarrollo exigidas para el Polígono Residencial Dos (PR2).

**ARTÍCULO 176:** En el Polígono Consolidación de Barrios (PCB), la construcción de urbanizaciones y de viviendas aplicables a desarrollos de habitación progresiva y vivienda popular, se regirá por lo establecido en el ordenamiento formulado por el Ministerio de Desarrollo Urbano (MINDUR) publicadas en gaceta Oficial Extraordinaria No. 4.085 de fecha 24 de abril de 1989, posteriormente Ministerio de Infraestructura (MINFRA), actualmente Ministerio del Poder Popular para Hábitat y Vivienda (MINHVI).

## CAPÍTULO II

### DE LAS ÁREAS PARA NUEVOS DESARROLLOS RESIDENCIALES O ZONAS NDR

**ARTÍCULO 177:** Son aquellos lotes vacantes localizados dentro de la poligonal urbana del municipio Maracaibo, destinados al crecimiento inmediato y futuro del desarrollo residencial.

## **ARTÍCULO 178: 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 179: 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 308 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 180: DE LAS VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES:**

Se establecen las siguientes:

**Porcentaje Máximo de Ubicación (%):** El porcentaje máximo de ubicación de la edificación, será el área resultante de la aplicación de los retiros correspondientes a cada zonificación o polígono, incluyendo los cuerpos volados. En caso de adosamiento, no se computará el área sujeta al mismo.

## **Altura Máxima De Fachada:**

- a) Para vivienda unifamiliar y bifamiliar hasta tres (3) niveles incluyendo planta baja.
- b) Para vivienda multifamiliar hasta cuatro (4) niveles incluyendo planta baja.

## **Densidad Bruta Máxima de Población y Cálculo de Áreas Residenciales:**

Doscientos cincuenta habitantes por hectárea (250 hab/ha) calculada con un índice familiar de cinco habitantes por vivienda (5 hab/Viv),

## **Retiros Mínimos:**

**Frente:** Cuatro metros (4 m.).

**Lateral:** Tres metros (3 m.).

**Fondo:** Tres metros (3 m.).

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

**PARÁGRAFO ÚNICO:** La construcción de urbanizaciones y de viviendas aplicables a los Nuevos Desarrollos se regirá por lo establecido en el ordenamiento formulado por el Ministerio de Desarrollo Urbano (MINDUR) publicadas en gaceta Oficial Extraordinaria No. 4.085 de fecha 24 de abril de 1989 posteriormente Ministerio de Infraestructura (MINFRA) actualmente Ministerio del Poder Popular para Hábitat y Vivienda (MINHVI).

**ARTÍCULO 181:** 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 182:** Las áreas vacantes con problemas físico geográfico zonificadas como Nuevos Desarrollos Residenciales (NDR), sólo podrán desarrollarse bajo las condiciones que determine la Autoridad Urbana Municipal Competente.

## TÍTULO IV

### DE LOS EQUIPAMIENTOS URBANOS

#### CAPÍTULO I

### DE LOS EQUIPAMIENTOS URBANOS EXISTENTES

**ARTÍCULO 183:** Las áreas señaladas en el plano de zonificación que forma parte integrante de la presente Ordenanza como Polígono Educativo (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 construcción de una nueva edificación, o de ampliación o modificación, se registrará por lo establecido en el Capítulo II de este Título y cualquier otra norma que rija la materia.

**ARTÍCULO 184: 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 socio-culturales 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 y cds, oficinas receptoras de llamadas, farmacias, panaderías, gimnasios, lavanderías, tintorerías, librerías, papelerías, centros de comunicaciones, establecimientos médico ambulatorios, establecimientos de técnicas médicas auxiliares, cafés, boutiques para damas, caballeros y niños, ópticas, ventas de artículos deportivos, ventas de equipos médico-quirúrgicos, artículos veterinarios, instituciones bancarias o financieras, marqueteterías, artículos de arte y salas de exhibiciones, joyerías, perfumerías, academias de mejoramiento profesional, oficinas, estaciones 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 rëntales del Polígono Educativo LUZ.

**ARTÍCULO 185: 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 186:** 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 187: 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) en Gaceta Oficial No. 33289 de fecha 20 de agosto de 1985, posteriormente Ministerio de Infraestructura (MINFRA) actualmente Ministerio del Poder Popular para Hábitat y Vivienda (MINHVI), aquí indicada:

#### **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 de 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 exposición, 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, notarias, 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, zoológicos.

**3.2) Asistencial:** Albergues para jóvenes inadaptados, 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 188: 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, clasificándose de la siguiente manera:

### **1) EQUIPAMIENTO URBANO GENERAL**

**(EQG):** Son equipamientos urbanos a escala de ámbito general tales como: Socioculturales, Educativos, Asistenciales, Recreacionales, 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).

### **2) EQUIPAMIENTO URBANO INTERMEDIO (EUI)**

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).

### **3) EQUIPAMIENTO URBANO PRIMARIO**

**(EQP):** Son equipamientos urbanos a escala de ámbito primario tales como: Socioculturales, Educativos, Asistenciales, Recreacionales y Deportivos, los cuales podrán localizarse en el Polígono Residencial Dos (PR2), Polígono Residencial Tres (PR3), Polígono Residencial Cuatro (PR4), Polígono Residencial Cinco (PR5), Polígono del Área Central (PAC), Polígono Costero (PC), 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 educativos y asistenciales no podrán ubicarse en vías de carácter local.

## **SECCIÓN I**

### **DE LOS POLÍGONOS EDUCACIONALES O ZONAS PE**

**ARTÍCULO 189:** Las edificaciones educativas son las destinadas a la prestación de un servicio educativo en cualesquiera de sus niveles, es decir, pre-escolar, 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, cafeterías e instalaciones deportivas.

**ARTÍCULO 190:** 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 tragaperras, clubes deportivos, recreacionales, peñas hípcas, 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 (200 m.) como mínimo de alguna institución educativa.

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

**ARTÍCULO 191:** 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 192: DE LAS VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES:** Se establecen las siguientes:

**Porcentaje Máximo de Ubicación (%):** El porcentaje máximo de ubicación de la edificación, será el área resultante de la aplicación de los retiros correspondientes a cada zonificación o polígono, incluyendo los cuerpos volados. En caso de adosamiento, no se computará el área sujeta al mismo.

**Retiros:**

**Frente:** Seis metros (6 m.).

**Fondo:** Cuatro metros (4 m.).

**Lateral:** Cuatro metros (4 m.).

**Estacionamientos:** Se calcularán de acuerdo a lo establecido en el Título VI de la presente Ordenanza.

**Área Verde:** Deberá darse cumplimiento a las normativas vigentes de la Fundación de Edificaciones y Dotaciones Educativas (FEDE), que regula la materia.

## SECCIÓN II

### DE LOS POLÍGONOS ASISTENCIALES O ZONAS PA

**ARTÍCULO 193:** Las edificaciones asistenciales son las 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 194:** 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 Proyecto, Construcción, Reparación, Reforma y mantenimiento de edificaciones, publicada en Gaceta Oficial N° 4.044 Extraordinario de fecha 08 de Septiembre de 1988 y cualquier otra norma que rija la materia.

**ARTÍCULO 195:** 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 bingo, maquinas traganíqueles, casinos, asociaciones y clubes, servicios industriales y cualquier otro uso que genere algún tipo de contaminación o violación de las disposiciones contenidas en la Ley Orgánica del Ambiente y su Reglamento, la Ley de Casinos, Bingos, y Máquinas Traganíqueles o cualquier otra norma especial que regule la materia.



**ARTÍCULO 196: DE LAS VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES:** Se establecen las siguientes

**Porcentaje Máximo de Ubicación (%):** El porcentaje máximo de ubicación de la edificación, será el área resultante de la aplicación de los retiros correspondientes a cada zonificación o polígono, incluyendo los cuerpos volados. En caso de adosamiento, no se computará el área sujeta al mismo.

**Retiros:**

**Frente:** Seis metros (6 m.).

**Fondo:** Cuatro metros (4 m.).

**Lateral:** Cuatro metros (4 m.).

**Área Verde:** Diez por ciento (10%) del área bruta de la Parcela, debiendo desarrollarse con unidades arborizadas, según 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 197: 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 198:** Las edificaciones administrativas- gubernamentales son aquellas destinadas al ejercicio inherente a la administración pública y de gobierno, así como a la prestación de servicios públicos.

**ARTÍCULO 199:** 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 200:** 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 201: ESTACIONAMIENTOS:** Se calcularán según lo establecido en el Título VI de la presente Ordenanza.

### SECCIÓN IV

#### DE LOS POLÍGONOS SOCIO CULTURALES O ZONAS PSC

**ARTÍCULO 202:** Las edificaciones socioculturales 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 203:** 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 204: 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 205:** Las zonas verdes son las áreas destinadas a la prestación del servicio recreacional al aire libre para el esparcimiento de la población del municipio. Entre éstas se encuentran los parques, plazas, paseos, sitios de picnic, conchas acústicas, jardines botánicos, zoológicos, parques acuáticos e instalaciones deportivas.

**ARTÍCULO 206:** 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 (PDUM) y las normas vigentes que rigen la materia.

## SECCIÓN VI

### DEL POLÍGONO PORTUARIO O ZONA PP

**ARTÍCULO 207:** El polígono portuario representa el origen de Maracaibo como ciudad puerto, se constituye como un equipamiento de ámbito general.

**ARTÍCULO 208: USOS PERMITIDOS:** En esta zona se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificaciones e instalaciones relacionadas con el servicio portuario tales como: depósitos, mantenimiento, oficinas, 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 209:** 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 rigen la materia.

## TÍTULO V

### DE LAS ÁREAS CON RESTRICCIONES DE USO

**ARTÍCULO 210:** 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 mejoramiento 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, Oleoductos y Tendidos Eléctricos.

**ARTÍCULO 211: 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 de Maracaibo.

**ARTÍCULO 212:** Previa consulta y aprobación del Ministerio que rige la materia ambiental 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 213:** Las dimensiones de las áreas de protección natural correspondientes a las cañadas y a la costa del Lago, serán determinadas según lo establecido en la Ley Forestal de Suelos y Aguas y su Reglamento, La Ley de Zonas Costeras y en cualquier otra normativa vigente.

**ARTÍCULO 214: Áreas de Conservación (AC):** Se denominan Áreas de Conservación, aquellos espacios naturales que presentan ecosistemas frágiles o de riesgos ecológicos, tales como: Áreas de manglares, áreas de pendientes mayores del cuarenta por ciento (40%), en las cuales están prohibidas todas las actividades que intervengan y modifiquen el ambiente natural.

**ARTÍCULO 215:** 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 de impacto ambiental aprobado por el Ministerio que rige la materia ambiental, se permitirá la construcción de parques públicos, puertos o embarcaderos,

instalación de tuberías de gas, acueductos, cloacas, torres o líneas de alta tensión.

**ARTÍCULO 216:** 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 que rige la materia ambiental.

**ARTÍCULO 217: Áreas de Protección de Infraestructura (API): Tales como: Vialidad, Alta Tensión, Gasoducto, Oleoductos y Tendidos Eléctricos:** Se denominan a estas áreas de protección, aquellos retiros localizados a ambos 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 218:** A los efectos de la presente Ordenanza, se reglamentan los requerimientos, dimensiones y características para el desarrollo de los espacios destinados a estacionamientos.

**ARTÍCULO 219:** Toda edificación nueva 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 resulten de aplicar los índices establecidos en la presente ordenanza, que le corresponden según el tipo y la intensidad de los usos o actividades a las que se destinen. Debiendo asignarse, así mismo en forma adicional, independientemente que el inmueble esté o no afectado a la Ley de Propiedad Horizontal o a la Ley de Venta de Parcelas, un (1) puesto de estacionamiento para cada apartamento, local comercial u oficina. A continuación, se especifican los requerimientos de estacionamientos para los siguientes casos:

**a) Requerimiento para edificaciones con Uso Residencial:** Un (1) puesto por cada vivienda o apartamento. Cuando se trate de edificaciones construidas sobre Corredores Urbanos o sobre una Vía Estructurante, definidos éstos en la Ordenanza de Contenido General del Plan de Desarrollo Urbano de Maracaibo y en el Plano Vial de la ciudad, deberán preverse

puestos de estacionamientos para visitantes, calculados en base al 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 visitantes, cantidad ésta que irá incrementándose en un (1) puesto adicional por cada cinco (5) viviendas o apartamentos. Estos puestos deberán estar ubicados dentro de la parcela, ser debidamente identificados y diferenciados del área de estacionamientos de los propietarios. Uno (1) de ellos deberá ser accesible para personas con discapacidad.

**b) Requerimientos para edificaciones con uso exclusivo de Oficinas:** Un (1) puesto mínimo por cada setenta metros cuadrados (70 m<sup>2</sup>) del área neta de construcción, adicional a los exigidos en el encabezamiento del presente artículo.

**c) Requerimientos para Edificaciones con Uso Comercial:** Un (1) puesto mínimo por cada cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) del área neta de construcción, independientemente de la actividad a desarrollar, incluyendo el área administrativa de dicho comercio, adicional a los exigidos en el encabezamiento del presente artículo, así como también deberá presentar un área de carga y descarga de mercancía dentro de la parcela.

**d) Requerimientos para edificaciones con uso exclusivo de almacenaje o depósito:** Un (1) puesto por cada cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) de área neta administrativa y de oficina, más un (1) puesto por cada cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (450 m<sup>2</sup>.) de área de almacenaje o depósito para vehículos pesados; debiendo reservarse

un área para carga y descarga de mercancías dentro de la parcela. En aquellos casos donde el área administrativa no alcance lo indicado en el presente artículo, deberá presentar como mínimo un (1) puesto de estacionamiento.

**e) Requerimientos para Edificaciones con Servicio Industrial y Zona Industrial:**

**1) Para el Servicio Industrial,** Un (1) puesto por cada cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) de área neta administrativa y comercial, un (1) puesto por cada cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (450 m<sup>2</sup>) del área neta de almacenaje o depósito para vehículos pesados; debiendo preverse el espacio requerido para las maniobras de carga y descarga dentro de la parcela. En aquellos casos donde el área administrativa no alcance lo indicado en el presente artículo, deberá presentar como mínimo un (1) puesto de estacionamiento.

**2) Para Zona Industrial,** Un (1) puesto por cada cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) de área neta administrativa, un (1) puesto por cada cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) del área neta de producción, un (1) puesto por cada cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (450 m<sup>2</sup>) del área neta de almacenaje o depósito para vehículos pesados; debiendo reservarse un área para carga y descarga de mercancías dentro de la parcela. En aquellos casos donde el área administrativa no alcance lo indicado en el presente artículo, deberá presentar como mínimo un (1) puesto de estacionamiento.

**Requerimientos para Edificaciones con Mezcla de Uso:** Cuando en una misma edificación aparezcan mezclados el uso residencial con el comercial o de oficinas, o

el de oficinas con comercio, se aplicarán por separado los índices respectivos a los efectos de determinar la capacidad de los estacionamientos necesarios, adicionales a los exigidos en el encabezamiento del presente artículo. En el caso de las viviendas productivas no se exigirán puestos de estacionamientos.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Cuando la altura de las oficinas o locales comerciales sea mayor de cinco metros (5 m.) se exigirá uno coma cinco (1,5) puestos de estacionamientos por cada cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) del área neta de construcción, incluyendo la losa de techo.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** A los efectos de calcular el área neta de construcción para la determinación del número de puestos de estacionamientos, no se tomarán en cuenta las siguientes áreas:

**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: salas para máquinas de ascensores, equipos hidroneumáticos, equipos de aire acondicionado, áreas para tableros de electricidad, teléfonos, y áreas destinadas a ductos, ventilación, instalaciones eléctricas, instalaciones sanitarias, basura, presurización de escaleras, núcleos de circulación vertical (escaleras y ascensores), rampas, depósitos, pasillos de circulación, cocinas y salas sanitarias.

**c)** Los elementos de protección solar, tales como, quiebrasoles y aleros, situados en el paramento de la fachada hacia el exterior.

d) Las estructuras auxiliares localizadas en el espacio de los retiros tales como: marquesinas, casetas de vigilancia, closets y cuartos de basura.

e) Las escaleras adicionales exigidas por las Normas Contra Incendios COVENIN.

f) Las áreas comunes destinadas al uso social y a 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.

h) Cuando se trate de edificaciones asistenciales u hoteles, se excluirán los pasillos, áreas de faena limpia y sucia, cocina y lavandería.

**PARÁGRAFO TERCERO:** En todo centro comercial, de oficinas o hipermercados, cuya área bruta de construcción exceda de cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>) y hasta diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>), 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 (10.000 m<sup>2</sup>), el área o espacio mínimo será de seis (6) puestos para líneas de taxi, los cuales deberán estar señalizados.

**ARTÍCULO 220:** Queda terminantemente prohibido utilizar las aceras total o parcialmente para su uso como estacionamientos. Asimismo, se prohíbe la modificación de la geometría de las aceras de acuerdo al Plano 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**”.

**ARTÍCULO 221:** Queda terminantemente prohibido en las edificaciones nuevas realizar toda maniobra vehicular sobre las áreas de tráfico peatonal y vehicular de la vialidad colindante.

**PARÁGRAFO UNICO:** Cuando se tratare de edificaciones existentes se permitirá ubicar los puestos de estacionamientos dentro de la parcela sobre el retiro de frente sin obstruir el paso peatonal el cual, deberá estar demarcado para garantizar su continuidad, permitiendo realizar la maniobra en la calle.

**ARTÍCULO 222: REQUERIMIENTOS DE ESTACIONAMIENTOS PARA CASOS ESPECIALES DESARROLLADOS COMO ACTIVIDAD ÚNICA Y EXCLUSIVA DE LA PARCELA:** 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 desarrolladas como uso exclusivo de la parcela. Para cada uno de estos casos se aplicará un índice específico a fin de determinar su dotación, como se establece a continuación:

**1) Restaurantes, cafeterías, cafés, bares y otros similares:** Un (1) puesto por cada treinta metros cuadrados (30 m<sup>2</sup>) del área neta de construcción.

**2) Planteles de educación pre-escolar, básica, diversificada y otros planteles de educación especial:** Un (1) puesto por cada cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) de aulas, y un (1) puesto por cada setenta

metros cuadrados (70 m<sup>2</sup>) área administrativa y servicios complementarios.

**3) Universidades, colegios universitarios e institutos técnicos de educación superior públicos y privados:**

Un (1) puesto por cada treinta metros cuadrados (30 m<sup>2</sup>) de aula y un (1) puesto por cada setenta metros cuadrados (70 m<sup>2</sup>) área administrativa y servicios complementarios.

**4) Cines, teatros, auditorios, salas de conferencias, salas de eventos, iglesias y otros:** Un (1) puesto por cada diez (10) asientos.

**5) Museos y bibliotecas:** Un (1) puesto por cada ciento cincuenta metros cuadrados (150 m<sup>2</sup>) de área de exhibición o atención al público y un (1) puesto por cada setenta metros cuadrados (70 m<sup>2</sup>) de área administrativa y servicios complementarios,

**6) Clubes, asociaciones gremiales, centros sociales, deportivos o recreativos:** Un (1) puesto por cada ciento cincuenta metros cuadrados (150 m<sup>2</sup>.) de parcela destinados al desarrollo de actividades deportivas-recreacionales y un (1) puesto por cada setenta metros cuadrados (70 m<sup>2</sup>.) del área neta para actividades administrativas y servicios complementarios

**7) Hoteles, apart-hoteles, pensiones y posadas:** Un (1) puesto por cada cuatro (4) habitaciones; se exigirá adicional un (1) puesto por cada setenta metros cuadrados (70 m<sup>2</sup>) de área administrativa y de servicios complementarios. En caso de hoteles y apart-hoteles 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 adicional a los puestos indicados, éstos se calcularán de acuerdo a lo previsto para el uso comercial.

**8) Asistenciales:** Para las edificaciones asistenciales se regirán por los índices que se expresan a continuación:

**a)** Edificaciones Asistenciales sin hospitalización, un (1) puesto por cada treinta metros cuadrados (30 m<sup>2</sup>) de área neta de construcción.

**b)** Edificaciones Asistenciales con hospitalización, un (1) puesto cada cinco (5) camas y un (1) puesto por cada treinta metros cuadrados (30 m<sup>2</sup>) del área neta de construcción, exceptuando el área de hospitalización.

**c)** Un (1) puesto por cada diez (10) asientos en los Auditorios y Salas de Conferencia.

**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.

**9) Tiendas de venta de misceláneas mediante autoservicio vehicular:** Dos (2) puestos de estacionamientos como mínimo, debiendo cumplir con un área para carga y descarga. Así mismo, se exigirá el correspondiente aval emitido por el Instituto Municipal de Transporte Colectivo y Urbano de Pasajeros del Municipio Maracaibo (IMTCUMA), para la solución vial que corresponda.

**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:**

Independientemente que la edificación esté regulada o no por la Ley de Propiedad Horizontal, deberá preverse en forma adicional a los requerimientos previstos en el presente artículo, un (1) puesto por cada oficina, local comercial o consultorio.

**ARTÍCULO 223:** Sobre el total de los puestos de estacionamientos calculados para cada caso previstos en los artículos 219 y 222 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” que forma parte de la presente Ordenanza.

**ARTÍCULO 224: ESTACIONAMIENTOS PARA BICICLETAS y MOTORIZADOS:**

En todo estacionamiento comercial, de oficinas, educacional y asistencial, sean de uso público o privado, deberá reservarse un área mínima de quince metros cuadrados (15 m<sup>2</sup>) por cada cuarenta (40) puestos del total de puestos desarrollados en la parcela para ser ocupados por motos y/o bicicletas, la cual deberá ser especialmente señalizada. En aquellos casos donde no se alcancen los cuarenta (40) puestos, el área mínima será de quince metros cuadrados (15 m<sup>2</sup>).

**ARTÍCULO 225: AJUSTE DE RESULTADOS RELATIVOS A ESTACIONAMIENTOS:** Cuando se apliquen los índices determinantes de la capacidad de los estacionamientos y como resultado se obtenga un número de

puestos de estacionamientos representados por una cifra que contenga decimales mayor o igual a cero coma cinco (0,5), se redondeará al entero inmediato superior.

**ARTÍCULO 226: TOLERANCIAS:**

Para edificaciones que no cumplan con el requerimiento mínimo de puestos de estacionamientos, se le aplicará una tolerancia en relación a la cantidad de los mismos:

- Para edificaciones que requieran hasta diez (10) puestos de estacionamientos, se le aplicará una tolerancia del quince por ciento (15%)
- Para edificaciones que requieran entre once (11) y cien (100) puestos de estacionamientos, se le aplicará una tolerancia del diez por ciento (10%)
- Para edificaciones que requieran más de ciento un (101) puestos de estacionamientos, se le aplicará una tolerancia del cinco por ciento (5%)  
Debiendo compensar el déficit de puestos de estacionamientos con la siembra de arborización de sombra como protección del paso peatonal a ser ubicado en el área de retiro de frente.

**PARÁGRAFO UNICO:** A aquellas edificaciones cuya área de ampliación no exceda del diez por ciento (10%) del área bruta de construcción existente, no se le exigirá un número adicional de puestos de estacionamiento, de igual forma deberá realizar ante la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), los trámites correspondientes.

**ARTÍCULO 227: ESTACIONAMIENTOS EN ESTRUCTURA Y MECÁNICOS:** Las edificaciones desarrolladas en varios



niveles destinadas a estacionamientos deberán cumplir con las siguientes Variables Urbanas Fundamentales:

**Porcentaje Máximo de Ubicación (%):** El porcentaje máximo de ubicación de la edificación, será el área resultante de la aplicación de los retiros correspondientes a cada zonificación o polígono, incluyendo los cuerpos volados. En caso de adosamiento, no se computará el área sujeta al mismo.

**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 228: 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 229:** En las edificaciones existentes para la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, donde se pretenda cambiar el uso y/o actividad existiendo en ellas un déficit en cuanto al número de puestos de estacionamientos requeridos de conformidad con la presente ordenanza,

la demanda deberá ser satisfecha fuera de los linderos de la parcela, en otros inmuebles situados a una distancia no mayor de doscientos metros (200 m), siempre y cuando sea para su uso exclusivo, teniendo en consideración el horario y las condiciones de los inmuebles involucrados, siendo el interesado propietario y/o arrendatario del mismo. A tal fin, el interesado deberá consignar ante la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU) los documentos respectivos.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El uso conforme otorgado bajo los supuestos del presente artículo, se emitirá con un tiempo determinado de vigencia, igual al tiempo de duración de la relación arrendaticia y el interesado deberá notificar a OMPU cualquier cambio en la misma.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Quedará sin efecto la Conformidad de Uso de acuerdo a lo establecido en el presente artículo, cuando la Autoridad Urbanística compruebe la alteración en las condiciones establecidas en el mismo.

## CAPÍTULO II

### DE LAS CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS ÁREAS DESTINADAS A ESTACIONAMIENTOS

**ARTÍCULO 230:** Las áreas destinadas al uso de estacionamientos deberán cumplir con los siguientes requisitos:

a) Los estacionamientos para edificaciones nuevas 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

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 m.).

**2.** En caso de vías o rampas de circulación bidireccional, que sirvan de acceso a espacios de estacionamientos cuya capacidad no exceda de los veinte (20) puestos, se exigirá un ancho mínimo de cinco metros (5 m.).

**3.** Cuando la capacidad del espacio destinado a estacionamiento sea mayor de veinte (20) puestos, el ancho mínimo será de seis metros (6 m.) para el comercio y cinco metros (5 m.) para el uso residencial.

**4.** Las rampas de acceso a los estacionamientos en ningún caso 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 (5 m.) medidos, en el caso de vías arteriales o colectoras a partir del lindero incluyendo la afectación vial si la hubiere y en las vías locales, se medirá a partir del brocal.

**c)** El acceso al estacionamiento deberá estar claramente definido y diferenciado del acceso peatonal.

**d)** En las vías señaladas en el Plano de Vialidad, como arteriales y colectoras, deberá preverse un vestíbulo de espera de cinco metros (5 m), medidos a partir del lindero incluyendo la afectación vial si la hubiere y en las vías locales se medirá a partir del brocal, exceptuando las viviendas unifamiliares o bifamiliares que no formen parte de un conjunto cerrado.

**e)** 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 estructurada o Corredor Urbano, cuya definición se encuentra en la Ordenanza de Contenido General del Plan de Desarrollo Urbano Local, deberán prever una calle de servicio. Se exceptúa de este requisito a las vías que no tienen continuidad vial.

**f)** Los extremos de las islas o separadores, se redondearán de acuerdo con el 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.

**g)** Los radios de enlace entre pasillos de circulación, en las áreas de estacionamientos, tendrán un mínimo de cinco metros (5 m.), cuando su uso sea exclusivo para automóviles, y de diez metros (10 m.), cuando su uso sea para camiones o autobuses.

**h)** En las edificaciones existentes se permitirá ubicar los estacionamientos en el retiro de frente de la edificación, siempre y cuando no obstaculice el libre tránsito peatonal y cumpla con los requerimientos exigidos en la presente Ordenanza para cada caso en particular.

**i)** En parcelas pertenecientes a zonas mixtas de vivienda y comercio, los estacionamientos asignados a las actividades comerciales deberán separarse de los estacionamientos asignados para el uso residencial y/o de los propietarios de los locales comerciales.

**j)** 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”**”.

**k)** Los puestos de estacionamientos para automóviles tendrán un ancho mínimo de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m.) y de tres metros (3.00 m) los ubicados en esquina. Para vehículos de Carga y autobuses será de Tres Metros con sesenta centímetros (3,60 m.). En todo caso, las especificaciones de los mismos aparecen indicadas en el “**Anexo 4, denominado “Dimensiones Mínimas De Puestos De Estacionamientos”**”.

**l)** La máxima pendiente permitida en las parcelas, pisos o calzadas de estacionamientos será del cinco por ciento (5%) para estacionamientos tipo rampa.

**m)** Las operaciones de carga y descarga deberán efectuarse dentro del área de la parcela.

**n)** Las aceras deben cumplir con los siguientes requisitos: Un ancho mínimo de un metro con ochenta centímetros (1,80 m.), incluyendo el área verde. 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 m.), 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”.

**o)** Queda estrictamente prohibido eliminar aceras para ubicar puestos de

estacionamientos, a excepción de los accesos a edificaciones.

**ARTÍCULO 231:** 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 viviendas, locales comerciales u oficinas, o de múltiples usos regulados bajo el sistema de Propiedad Horizontal, deberán reservar un 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.

### CAPÍTULO III

#### ESTACIONAMIENTOS ACCESIBLES PARA VEHÍCULOS UTILIZADOS POR PERSONAS CON DISCAPACIDAD

##### SECCIÓN I

**ARTÍCULO 232:** Todo estacionamiento, sea de uso público o privado, deberá reservar en lugares próximos a las entradas, aceras y pasos peatonales el mínimo de puestos 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”**.

**PARÁGRAFO 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, cuyo diseño se ilustra en el **Anexo 11**, denominado **“Carnet para Personas con Discapacidad POLIMARACAIBO”**.

**ARTÍCULO 233:** 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 m.) y estar ubicados de forma tal que el usuario no se traslade más de treinta metros (30 m.) 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 m.).

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 234:** 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. Conjuntamente 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 235:** 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, y el remolque del vehículo al garaje o estacionamiento que designe para tal fin. 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 236:** Con el objeto de establecer una Red Vial integral, la presente Ordenanza regula la localización, función, uso, dotación, dimensión y características del diseño de las vías, que conforman la Red Vial del Municipio Maracaibo, cuya clasificación se subdivide en Sub-Red Primaria: Colectoras principales y secundarias, locales suburbanos y servidumbres peatonales, 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 criterios técnicos cualquier variación de los elementos integrantes de las Secciones Básicas, solo cuando puedan requerirse a causa de limitaciones de espacios permanentes y en razón de proyectos específicos 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 desarrollarán 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 autopistas tendrán un ángulo de empalme comprendido entre tres grados (3°) y seis grados (6°).

**PARÁGRAFO TERCERO:** La localización, extensión y características de las instalaciones para semáforos en cada una de las vías mencionadas en el presente artículo, así como la ubicación de luminarias, serán determinadas en proyectos específicos de tránsito o vialidad y deberán cumplir lo requerido en las normas nacionales vigentes.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Cuando se proyecten nuevas edificaciones tales como: centros comerciales, hipermercados, instituciones financieras o bancarias, hoteles, edificaciones asistenciales y educativas, ubicadas en vías expresas o semi expresas, arteriales o colectoras, generadoras de gran afluencia vehicular, que requieran más de cincuenta (50) puestos de estacionamientos, se exigirá la presentación de un Estudio de Impacto Vial, aprobado por el Instituto Municipal de Transporte Colectivo Urbano de Maracaibo (IMTCUMA). Es menester que se hayan ejecutado para el momento de solicitar la Constancia de Habitabilidad, las acciones requeridas por el estudio previamente aprobado.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Las afectaciones viales solo se aplicarán a las vías clasificadas como Corredores Urbanos y vías Estructurantes de Conexión, que se encuentran debidamente descritas en el Capítulo VII, Sección I, Artículo 116 y el Capítulo II, Artículo 117, respectivamente,

de la Ordenanza de Contenido General del Plan de Desarrollo Urbano de Maracaibo.

**ARTÍCULO 237: VÍAS AUTOPISTAS:** Son vías bidireccionales de calzadas separadas para el servicio de viajes urbanos de larga distancia o de travesía a velocidades reglamentarias 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 completas 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. Con vías locales sólo se conectarán a las calles de servicios de las autopistas.

**ARTÍCULO 238: VÍAS EXPRESAS:** Son vías bidireccionales de calzadas separadas para el servicio de viajes urbanos de larga distancia o de travesía, a 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 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 m.) longitudinales de las vías, Los accesos podrán disponerse a partir de quince metros (15 m.) desde el alineamiento adyacente de las vías transversales.

**2) Medianeras:** Las medianeras serán continuas entre intersecciones pavimentadas en los primeros quince metros (15 m.) 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 239: 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 m.) longitudinales de las vías. Los accesos podrán disponerse a partir de quince metros (15 m.) desde el alineamiento adyacente, de las vías transversales adyacentes.

**2) Medianeras:** Las medianeras serán continuas, entre intersecciones y pavimentadas en los primeros quince metros (15 m.), a partir de las intersecciones.

**ARTÍCULO 240: 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 m.) del alineamiento adyacente de las vías transversales.

**ARTÍCULO 241: 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 m) del alineamiento adyacente de las vías transversales.

**ARTÍCULO 242: 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 m.) incluyendo aceras de un metro ochenta centímetros (1.80 m). En cuanto a los accesos se debe considerar lo siguiente: Los accesos laterales a las parcelas podrán disponerse a partir de diez metros (10 m.) del alineamiento adyacente de las vías transversales.

**ARTÍCULO 243: 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 244: 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 m), para uso exclusivo del peatón y seis metros (6 m), mínimos en el caso de conformarse un acceso para vehículos de servicio y emergencias.

## CAPÍTULO II

### DEL DISEÑO Y DIMENSIÓN DE LOS ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DE LAS VÍAS

**ARTÍCULO 245:** El diseño de los elementos constitutivos de las vías se hará conforme a lo establecido en este capítulo.

**ARTÍCULO 246:** 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 247: 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 (60 cm.), siendo un metro con veinte centímetros (1.20 m.) el mínimo aceptable cuando este acompañado de la franja lateral de protección, jardinera o áreas verdes, y de un metro con ochenta centímetros (1.80 m.) 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 con veinte centímetros (1.20 m.) de lado o diámetro, espaciadas a no más de diez metros (10 m). No se colocarán jardineras en los primeros quince metros (15 m.) 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 248: DE LAS RAMPAS EN LAS ACERAS:**

Las intersecciones entre aceras deben estar provistas de rampas con superficies anti resbalantes, 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 con veinte centímetros (1.20 m), redondeadas en sus bordes de empalme, como se ilustra en el **Anexo 6** denominado “Ubicación de rampas en aceras”.

**PARÁGRAFO 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 249: ACCESO VEHICULAR A ESTACIONES DE SERVICIO:** Los accesos vehiculares a Estaciones de Servicio, deben corresponderse con los tipos y dimensiones reglamentados por el Ministerio del Poder Popular para el Petróleo y Minería, y las normas establecidas por el Ministerio del Poder Popular para el Habitat y la Vivienda y lo previsto en la presente Ordenanza.

#### **ARTÍCULO 250: 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 permitir el ingreso de los vehículos de control de incendios, servicios eléctricos y recolección de basura. Las cercas y edificaciones en esquina deberán cortarse en línea recta o curva siguiendo lo señalado en el Artículo **305** referente a las Ochavas de la presente Ordenanza.

#### **ARTÍCULO 251: 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) Las rampas de acceso al sótano y al semisótano deberán respetar el vestíbulo de espera de cinco metros con cincuenta centímetros (5,50 m.) de profundidad, medidos a partir de la acera o de la afectación vial si la hubiere.
- 2) Las rampas se desarrollarán a cuatro metros (4 m.) como mínimo, cuando su uso sea para automóviles, y a diez metros (10 m.) 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 m) para la circulación en una sola vía y de seis metros (6 m.) 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 m.) para la circulación en una sola vía, y de siete metros con veinte centímetros (7.20 m.) 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 m.) para la circulación en una sola vía, y de seis metros con sesenta centímetros (6.60 m.), 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 m.) para la circulación en una sola vía, y de diez metros con cincuenta centímetros (10.50 m.) para la circulación en doble vía.

**7)** Las rampas circulares y áreas de giro tendrán radios de enlaces interiores mínimos de: Cinco metros (5 m), cuando su uso sea para la circulación de automóviles, y de doce metros (12 m), 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 quince por ciento (15%), 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 m.), excepto cuando los vértices sean

redondeados mediante curvas verticales circulares de veinte metros (20 m) de radio, y longitudes mínimas de cuatro metros (4 m.).

**10)** La superficie del pavimento de las rampas tendrá un acabado anti resbalante 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 m.) para la circulación de automóviles, y de tres metros con noventa centímetros (3.90 m.), 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 m.), 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 252: BARANDA VIAL:** Las barandas viales corresponderán a elementos con una altura máxima de ochenta centímetros (80 cm.) para restricción o protección peatonal.

**ARTÍCULO 253: BROCAL:** Los brocales se colocarán en los bordes de la calzada, medianeros, divisorios 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 254: CALLE CIEGA:** Son vías con una sola salida, no deben sobrepasar los ciento veinte metros (120 m.) 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, éstas deberán contar con un dispositivo de retorno, tal como se indica en el presente artículo.

**ARTÍCULO 255: CALLES DE SERVICIO:** Son vías paralelas a las vías de clasificaciones funcionales de autopistas, expresas, semi-expresas y arteriales, se dispondrán 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, dispuesta a veinte metros (20 m.) como mínimo, desde el alineamiento adyacente de la vía transversal.

**ARTÍCULO 256: 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 257: DERECHO DE VÍA:** Espacio reglamentario destinado a la disposición de los elementos que componen una vía pública o privada.

**ARTÍCULO 258: MEDIANERA:** Las medianeras 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 proyecto 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 tendrá un mínimo de un metro con ochenta centímetros (1.80 m.).

**ARTÍCULO 259: 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 260: PASARELAS:** Se ubicarán en las vías de clasificación funcional 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 será de trescientos cincuenta metros (350 m.) y la máxima de setecientos cincuenta metros (750 m).
- 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 m.) 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 m.) como mínimo.

4) El despeje vertical con respecto al nivel de una calzada tendrá un mínimo de cinco metros (5 m.) de alto cuando la pasarela sea aérea y un mínimo de tres metros (3 m.) de alto, cuando sea 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 m.).

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 m.).

9) Las pasarelas aéreas y subterráneas se ubicarán a una distancia mínima de veinte metros (20 m.) 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 261: 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 de la calzada.

**ARTÍCULO 262: 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 m.), un ancho de calzada mínimo de tres metros (3 m.), y un separador izquierdo mínimo de sesenta centímetros (60 cm.)

**ARTÍCULO 263: 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 m.), ubicados a no menos de veinte metros (20 m.) 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 264: 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 265: SEPARADOR:** Los separadores serán elementos sólidos sobresalientes respecto a la calzada, con un ancho mínimo de sesenta centímetros (60 cm.), y con una separación mínima de sesenta centímetros (60 cm.) del margen de los canales de circulación. Podrán

aplicarse en sustitución de medianeras, sólo en vías arteriales, y cuando existan limitaciones de espacio para establecer una sección vial adecuada.

**ARTÍCULO 266: VUELTA:** Los enlaces de vueltas de retorno deberán desarrollarse geométricamente 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 **“Retorno en Calles Ciegas”**.

**ARTÍCULO 267:** 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 268:** 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.

## TÍTULO VIII

### DE LAS DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

**ARTÍCULO 269: 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 una nueva y única parcela a los efectos urbanísticos, y en ningún caso podrán subdividirse nuevamente a los fines de su utilización.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Cuando la parcela sea el resultado de la división de un lote de mayor extensión o con construcción existente, el frente mínimo de cada parcela deberá ser de ocho metros (8 m.).

**ARTÍCULO 270:** La integración de parcelas en el Polígono Área Central (PAC) se regirá por las condiciones especiales establecidas para cada polígono en el Título II, Capítulo VII de la presente Ordenanza.

**ARTÍCULO 271:** 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 m.), y la máxima será de quince metros (15 m.) contados a partir del nivel de la calzada.
- b) Ambas edificaciones a ser vinculadas deberán pertenecer a un mismo propietario o de pertenecer a dos propietarios diferentes, éstos presentarán un documento autenticado donde conste el convenimiento 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 272: DE LA EDIFICACIÓN CONFORME O USO CONFORME:** Para el otorgamiento de las nuevas Licencias de Impuestos a las Actividades Económicas, Comerciales, Industriales, de 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 exigirá como requisito indispensable una Constancia de Edificación Conforme o Uso Conforme, expedido por la autoridad urbana municipal competente, la cual se registrará por las disposiciones previstas en la presente Ordenanza.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El interesado deberá consignar vía WEB, en formato digital, los siguientes recaudos, a los fines de obtener la Conformidad de Uso, referidos al establecimiento objeto de la solicitud:

- 1) Documento de propiedad o arrendamiento.
- 2) Croquis de ubicación o plano de mensura.
- 3) Solvencia de Inmueble Urbano
- 4) Solvencia vigente de los servicios municipales.
- 5) Registro de Información Fiscal
- 6) Registro de Comercio

7) Plano de distribución a escala, incluyendo la ubicación de los puestos de estacionamientos.

8) Constancia de Cumplimiento de Normas Técnicas, expedida por el Instituto Autónomo de Bomberos de Maracaibo.

9) Cualquier otro documento que la Oficina Municipal requiera para la evaluación del caso

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La Autoridad Urbanística Competente no otorgará la mencionada constancia si la edificación no cumple con las **Variables Urbanas Fundamentales para la Edificación Conforme** y en el caso de Uso Conforme con el **Uso y los Estacionamientos**, así como con cualquier norma técnica requerida para su funcionamiento.

**ARTÍCULO 273:** Los establecimientos o negocios instalados en el área urbana del municipio Maracaibo cuyos propietarios o responsables cuenten con la Constancia de Conformidad de Uso expedida por la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), en conformidad con la Ordenanza de Zonificación anterior, se considerarán válidos aunque la nueva zonificación no lo permita, siempre que demuestren que no causan desorden urbano, se localicen en Edificaciones Conformes y no aumenten el volumen de la edificación y el área de la parcela que ocupan.

**PARAGRAFO PRIMERO:** Toda edificación cuyo propietario o interesado demuestre que posee Licencia e Impuesto a las Actividades Económicas Comerciales, Industriales de Servicio y de Índole Similar emitida en ente competetente, debidamente expedida con anterioridad al año 2014, inclusive, siempre y cuando no haya modificado las condiciones bajo la

cuales fue otorgada; tendrá derecho a solicitar la emisión de la Constancia de Conformidad de Uso, conforme a lo previsto en la presente Ordenanza siempre que los mismos no afecten la seguridad y el orden público.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Las excepciones a las que se refiere este artículo procederán por acto motivado de la autoridad urbana competente, previa inspección y estudio técnico-jurídico.

**ARTÍCULO 274:** 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 (OMPU) y cuyo funcionamiento sea incompatible con los usos previstos en la presente Ordenanza, para la zona respectiva, deberá ser trasladado por su propietario o responsable a una zonificación que lo permita en un lapso no mayor de dos (2) años, contados a partir de la entrada en vigencia de la presente ordenanza; so pena de ser obligado a ello por la Autoridad Urbana Municipal Competente.

**ARTÍCULO 275:** Las edificaciones cuyas condiciones de emplazamiento fueron aprobadas según la Ordenanza de zonificación anterior seguirán siendo consideradas Edificaciones Conformes, siempre y cuando no hayan sido sometidas a ningún tipo de ampliación.

**ARTÍCULO 276: DE LAS EDIFICACIONES NO CONFORMES:** En el caso de edificaciones que no hayan sido permisados 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 277:** 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 278: DE LA ADAPTACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES:** La adaptación de edificaciones existentes a nuevos usos o actividades diferentes para las cuales fueron construidas o proyectadas, cuya construcción tenga una antigüedad mayor a cinco (5) años, esté o no concluida, se permitirán, siempre y cuando cumplan con las siguientes condiciones:

- 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) Los puestos de estacionamientos, de acuerdo al número exigido en la presente ordenanza.
- c) Las normas sanitarias, de seguridad y prevención de incendios y demás normas vigentes exigidas para la construcción en general que les sean aplicables.

**ARTÍCULO 279: DE LA CONSTANCIA DE CONDICIONES HABITABLES:** Aquellas edificaciones con más de cinco (5) años de construidas que no hubiesen tramitado y obtenido la Constancia de Cumplimiento de Variables Urbanas Fundamentales y Habitabilidad en la oportunidad de su construcción, podrán solicitar ante la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), una Constancia de Condiciones Habitables, que sustituirá a la Constancia de Habitabilidad debiendo consignar los siguientes recaudos:

- a) Documento de Propiedad protocolizado que demuestre la antigüedad en la titularidad del inmueble.
- b) Plano de mensura catastrado.
- c) Planos de Arquitectura avalados por un profesional del área.
- d) Archivo digital en AutoCAD que contenga todos los planos solicitados.
- e) Solvencia del Profesional responsable, emitida por el Colegio de Ingenieros.
- f) Constancia de existencia de servicios públicos vigente.
- g) Constancia de Cumplimiento de Normas Técnicas, vigente, expedida por el Instituto Autónomo de Bomberos de Maracaibo

**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 con la normativa vigente para el momento de su construcción.

**ARTÍCULO 280: DE LAS CONDICIONES GENERALES DE ACCESIBILIDAD A LAS EDIFICACIONES PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD:** 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, referente al Entorno Urbano y Edificaciones, Accesibilidad para personas, aprobada por el Fondo para la Normalización y Certificación de la Calidad (FONDONORMA). 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 disminuida 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 indican prohibición de avance al presentarse en forma perpendicular, tal como se describe en el **Anexo 18** denominado **“Disposiciones de Señalización en Pisos y/o Aceras para Personas con Visión Disminuida o Nula”, gráfico 18.1 literal A.** En el caso de intersecciones de desplazamiento las estrías deberán interceptarse siguiendo sus respectivas direcciones como lo expresa el **Anexo 18, Gráfico 18.1 literal B.** El ancho mínimo de la franja de estrías deberá ser de sesenta



centímetros (60 cm.) colocándose principalmente desde los accesos de los estacionamientos hasta las rampas 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 **Anexo 18** denominado “**Disposiciones de Señalización en Pisos y/o Aceras para Personas con Visión Disminuida o Nula**”, **gráfico 18.2**. La Autoridad Urbana Municipal Competente resolverá sobre la ubicación de los mismos en casos especiales.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Quedan excluidos del cumplimiento de las exigencias establecidas en el presente artículo, las edificaciones de uso residencial.

**ARTÍCULO 281: 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 Sobre Calidad Térmica de Edificaciones en el Municipio Maracaibo, a partir de la entrada en vigencia de la mencionada Ordenanza, como una Variable Urbana

Fundamental, adicional a las exigidas en la presente Ordenanza.

**ARTÍCULO 282: DE LOS ADOSAMIENTOS:** Para todos los casos donde se exija un retiro lateral o de fondo mínimo, se permitirá cualquier tipo de construcción, así como el techado mediante pérgolas, mallas o cualquier otra modalidad constructiva, que impida o no el paso de la luz y ventilación natural, adosadas a un lindero común, previa presentación de un documento de adosamiento debidamente autenticado ante un Notario Público, que contenga la autorización recíproca de los propietarios vecinos de construir en la forma convenida. Se exceptúan aquellos casos en los que una de las edificaciones colindantes se encuentre violando el retiro mínimo exigido, caso en el cual, el otro propietario colindante podrá construir sin la respectiva autorización, pudiendo realizar construcciones en las mismas condiciones respecto a la distancia del retiro de la edificación pre-existente, con el mismo número de niveles o plantas, independientemente de la ubicación de la construcción en el lindero respectivo.

**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 guarden un retiro mínimo de un metro (1,00 m.) por cada lindero.

**ARTÍCULO 283:** No se permitirán adosamientos entre las edificaciones ubicadas en la margen Este de la Avenida El Milagro; en su margen Oeste, se permitirá el adosamiento siempre y cuando cumpla con lo señalado en el artículo anterior.

**ARTÍCULO 284: 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 m.) 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 y cuando se haga con materiales que permitan la ventilación del vecino.

**ARTÍCULO 285: 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 (6 m.)
- b) En fachadas sin visuales directas a otras edificaciones, el retiro mínimo en ningún caso será menor de cinco metros (5 m.)

**ARTÍCULO 286:** En el retiro de frente de las edificaciones residenciales se permitirá la ubicación de transformadores, medidores, así como la construcción de pérgolas, cerchas, depósitos de basura y caseta de vigilancia, conforme a lo

establecido en los artículos 295 y 296 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 m.) del lindero o de la afectación vial si la hubiere.

**ARTÍCULO 287:** En las edificaciones destinadas a viviendas multifamiliares, comerciales, educativas y asistenciales, se permitirá techar un área de vestíbulo o resguardo sobre el retiro de frente, para definir el acceso principal de la edificación, siempre que no ocupe más del veinticinco por ciento (25%) del ancho de la fachada, respetando los retiros laterales.

**ARTÍCULO 288: 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 cumplirse 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 (1,50 m.).
- 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 (70 cm.).

**PARÁGRAFO ÚNICO:** En todos los casos, los cuerpos volados serán computados dentro del área de ubicación.

### **ARTÍCULO 289: CÁLCULO DE LA DENSIDAD:**

El cálculo de la densidad, cuando no lo señale la presente Ordenanza, se hará en base a un promedio familiar de cuatro (4) personas, por tres (3) dormitorios y se agregaría una (1) persona por cada dormitorio adicional.

**ARTÍCULO 290:** Las parcelas con frente mayor a veinte metros (20 m.), podrán ubicar los puestos de estacionamientos en el retiro de frente, siempre que se desarrollen luego de una franja de un metro (1 m.) de ancho que debe ser destinada a área verde, después del lindero o de la afectación vial si la hubiere. Quedando exceptuadas de esta exigencia de área verde, las parcelas cuyo frente sea inferior a veinte metros (20 m.)

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En aquellos casos donde la planta techo sea tratada como jardín paisajísticamente, dichas áreas serán tomadas en cuenta, como parte del área verde exigida hasta un máximo del cuarenta por ciento (40%) del total de área verde requerida. Debiendo ubicar el área de juego de niños en la planta baja.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** A las parcelas con frente menor a quince metros (15 m.) desarrolladas con uso residencial se le aplicará una tolerancia en el retiro lateral de dos metros (2.00 m.) incluyendo el volado, si lo hubiere.

**ARTÍCULO 291:** Las edificaciones de vivienda multifamiliar, urbanizaciones o parcelamientos, cuando éstas pasen de diez (10) unidades de vivienda deberán estar provistas de un sitio especial para juegos de niños, convenientemente equipado al momento de otorgar la Constancia de Habitabilidad.

**ARTÍCULO 292:** 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 (3 m.) respecto a dicho espacio o uso. En los desarrollos de viviendas multifamiliares, el retiro será de cuatro metros (4 m.)

**ARTÍCULO 293:** La altura máxima de fachada sólo se contará por niveles, respetando lo exigido para cada zonificación, salvo aquellos casos donde la planta baja sea utilizada como planta de estacionamientos y de servicios complementarios a los apartamentos, locales u oficinas y la misma no será computable al número de plantas exigidas.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Aquellas edificaciones que desarrollen áreas de estacionamientos adicionales al mínimo requerido en niveles, éstos no serán contados dentro de la altura máxima de fachada.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Los edificios que consten de más de cuatro (4) niveles deberán estar provistos de ascensores, cuya capacidad y tamaño se regirá por las Normas COVENIN.

**ARTÍCULO 294:** Se exigirá un área destinada para la administración del condominio o una vivienda para el trabajador residencial en aquellas edificaciones multifamiliares con más de diez (10) unidades de viviendas. Este espacio no podrá ser objeto de enajenación, venta ni dársele un uso diferente por ser considerado bien común, de acuerdo a las disposiciones especiales de la Ley de Propiedad Horizontal. Deberá estar ubicado en la planta baja, semisótano

o mezzanine, o por separado dentro del área de la parcela.

**ARTÍCULO 295:** En el retiro de frente de toda edificación unifamiliar, multifamiliar, urbanismo, parcelamiento o comercio, podrá construirse un depósito de basura, siempre y cuando no se adose a ninguno de los linderos comunes y cumpla con las dimensiones establecidas en las normas sanitarias vigentes. En el caso de los inmuebles regulados por la Ley de Propiedad Horizontal, este espacio no podrá ser objeto de enajenación, venta, ni dársele un uso diferente por ser considerado bien común, de acuerdo a las disposiciones especiales de la Ley de Propiedad Horizontal.

**ARTÍCULO 296:** La caseta de vigilancia de las edificaciones que la requiera podrá ser construida sobre el retiro de frente siempre y cuando cumpla con los siguientes requisitos:

- a) Su ubicación sea conexa a los accesos vehiculares.
- b) No sea utilizada como residencia permanente.
- c) El baño debe estar equipado con inodoro y lavamanos.
- d) En la parte superior de la caseta no se permitirá ningún tipo de construcción.

**ARTÍCULO 297:** Toda construcción que requiera de una carga eléctrica mayor de cincuenta kilovatios (50 kv.) deberá prever un recinto especial de acceso independiente para transformadores y accesorios propias de las instalaciones eléctricas, de acuerdo a las dimensiones y

requisitos que exija la empresa prestataria del servicio.

**ARTÍCULO 298:** 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 estar provistas de lámparas, escaleras y salidas de emergencia, así como los 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 Maracaibo vigente.

**ARTÍCULO 299: 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, fiestas, conserjerías y oficinas administrativas del uso comercial o residencial del cual forma parte.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** En caso de destinarse la mezzanine al uso comercial, ésta 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 300:** 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 301: DE LOS SÓTANOS Y**

**SEMISÓTANOS:** Se permitirá la construcción de sótanos y semisótanos dentro del área de la parcela, debiendo respetar la acera pública y la afectación vial si la hubiere, siempre y cuando se cumpla con lo siguiente:

- a) El muro de contención o sostenimiento deberá guardar como mínimo cincuenta centímetros (0.50 m) de retiro por cada lindero lateral y de fondo.
- b) El muro de contención o sostenimiento en el retiro de frente deberá respetar la afectación vial si la hubiere. En caso, de ser ésta menor a un metro (1,00 m) o no existir afectación, el retiro mínimo será de Un metro (1,00 m).
- c) La altura libre mínima permitida en los sótanos será de dos metros con cuarenta centímetros (2.40 m.).
- d) En ningún caso la cota superior de los semisótanos debe sobresalir más de un metro con veinte centímetros (1.20 m.) de las aceras y parcelas colindantes.

### **ARTÍCULO 302: 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 m.) mínimos, la compensación será de un (1) piso.

b) Cuando la profundidad sea de doce metros (12 m.) 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 303:** 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 intercesiones en "T" se le concederán las compensaciones establecidas el artículo anterior.

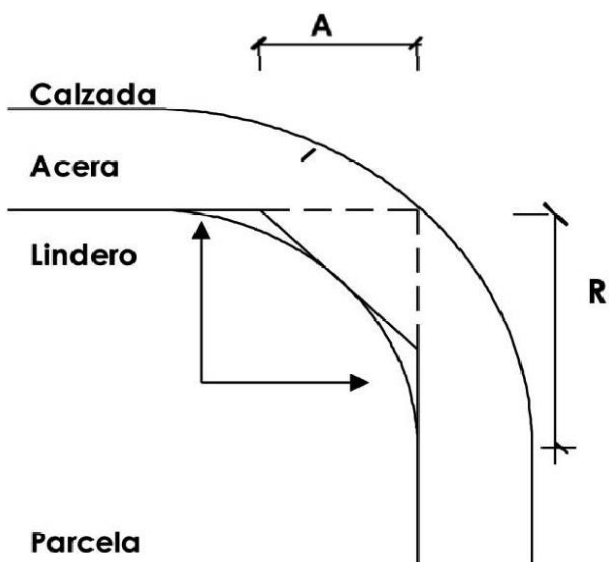
### **ARTÍCULO 304: DE LA AFECTACIÓN**

**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 (27,30 m.), medidos desde el brocal oeste de la referida vía.

b) Para las parcelas ubicadas en la margen oeste, la afectación vial se medirá en tres metros con noventa centímetros (3, 90 m.) medidos desde el referido brocal hacia el oeste.

**ARTÍCULO 305: 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:



**Esquema Ochava**

Tipo de Vía	A	R
Local	2.50 m.	4.00 m.
Complementaria, Arterial	4.00 m.	6.00 m.
Expresa	6.00 m.	6.00 m.

**ARTÍCULO 306:** 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 permitido 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 307: 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 308:** Los proyectos a desarrollarse en terrenos con superficies mayores a diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>), deben prever reservas de terrenos necesarios 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 mínimos por habitante (2 m<sup>2</sup>/hab.).
- b) **Deporte:** Un metro con cincuenta centímetros cuadrados mínimos por habitante (1,50 m<sup>2</sup>/hab.).
- c) **Educación Preescolar:** Un metro cuadrado mínimo por habitante (1 m<sup>2</sup>/hab.).

**d) Educación Básica:** Dos metros cuadrados mínimo por habitante (2 m<sup>2</sup>/hab.).

**e) Educación Diversificada:** Cero treinta metros cuadrados mínimo por habitante (0,30 m<sup>2</sup>/hab.).

**f) Sociocultural:** Cero cuarenta y cinco metros cuadrados mínimo por habitante (0.45 /m<sup>2</sup>/hab.).

**g) Vialidad:** Diez por ciento (10 %) del área bruta de la parcela.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En parcelas con áreas mayores a diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>) y hasta veinte mil metros cuadrados (20.000 m<sup>2</sup>) inclusive, sólo se exigirán los literales a, b y f del presente artículo.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En parcelas mayores de veinte mil metros cuadrados (20.000 m<sup>2</sup>), 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 309:** Las áreas comunales de los parcelamientos 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 las márgenes 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 310:** Cuando el proyecto de urbanización prevea el uso comercial, la superficie a destinarse a tales fines se calculará a razón de dos metros con cincuenta centímetros cuadrado (2,50 m<sup>2</sup>), 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 311:** En aquellos parcelamientos o urbanizaciones aprobadas por la Autoridad Urbana Municipal Competente para ser construidos por etapas, si quedasen algunas parcelas sin desarrollar al momento de entrar en vigencia la presente Ordenanza, solo se permitirá la modificación o reforma del mismo siempre y cuando se compruebe que han desarrollado un porcentaje de áreas verdes y parques equivalente a la etapa 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:** La Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU) solicitará mediante oficio a las Oficinas de Registro Público del Municipio Maracaibo del estado Zulia, trimestralmente copia simple de los Documentos del Parcelamiento o Urbanismo que se hayan protocolizado en ese trimestre, a los fines de su archivo correspondiente.

**ARTÍCULO 312:** 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 Público, 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 (OMPU) no haya sido protocolizado y desarrollado, mediante la presentación de un nuevo proyecto que cumpla con lo previsto en la presente ordenanza.

**ARTÍCULO 313:** El área mínima de parcela a desarrollar dentro de un parcelamiento o conjunto residencial será de ciento veinte metros cuadrados (120 m<sup>2</sup>). En los casos donde las parcelas no estén dentro de lo establecido en el presente artículo, el área mínima no será menor de ochenta metros cuadrados (80 m<sup>2</sup>), con una tolerancia de un diez por ciento (10 %).

**ARTÍCULO 314:** En caso que se construya un pórtico de acceso o puerta de entrada a una parcela, la altura mínima del mismo deberá ser de cuatros metros (4 m.).

**ARTÍCULO 315:** 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, así otorguen garantías necesarias

que aseguren la construcción de obras, de conformidad con la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística (LOOU) y la Ley Orgánica de Ordenación del Territorio (LOOT), a excepción de las áreas educativas, las cuales se regularán de conformidad con la Ley Orgánica Educación y su Reglamento.

**ARTÍCULO 316:** Finalizada la obra, el profesional responsable y el propietario de la urbanización certificarán el cumplimiento de lo previsto en el Artículo 308 de la presente ordenanza.

**ARTÍCULO 317:** Las acometidas de los servicios públicos tales como: teléfono, televisión por cable, internet, gas y energía eléctrica, deberán instalarse subterráneamente, debiendo exigirse el cumplimiento de esta obligación para el otorgamiento de la Constancia de Cumplimiento de Variables Urbanas Fundamentales y la constancia de habitabilidad

**PARÁGRAFO ÚNICO:** El tipo de alumbrado a instalarse en los Conjuntos Residenciales, parcelamientos o urbanizaciones, deberá cumplir con la normativa vigente que regule la materia.

**ARTÍCULO 318:** Las parcelas ubicadas en sectores que no formen parte del polígono área central, cuya estructura parcelaria sea similar a éste, podrán mantener las condiciones de emplazamiento que originalmente poseían, excepto cuando se trate de integración de parcelas, caso en el cual, deberán cumplir con las Variables Urbanas Fundamentales exigidas para el polígono donde se localicen.

**ARTÍCULO 319: 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 320:** 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 321:** Sólo se permitirá el desarrollo del Comercio Vecinal (CV) en aquellas parcelas que se afronten a una vía expresa, arterial, colectoras o complementarias, aparezcan o no señalado en el plano de zonificación, aun cuando estén inmersas en urbanizaciones, parcelamientos o conjuntos residenciales que no estén protocolizados y así como también, las parcelas zonificadas como Polígono Residencial Uno o Zona PR1. Aquellas urbanizaciones, parcelamientos o conjuntos residenciales que se hayan acogido a la Ley de Venta de Parcelas y estén protocolizadas podrán solicitar cambio y/o asignación de uso mediante asamblea de copropietarios siguiendo el debido proceso.

**PARAGRAFO UNICO:** La línea que señala el uso comercial en el plano de zonificación es meramente referencial.

**ARTÍCULO 322: DE LOS HOTELES Y APART-HOTELES:** 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 323:** Las edificaciones destinadas a talleres de reparación de latonería y pintura, reparación de colchones, tapicería de autos, herrería, carpintería y ebanistería, tipografías, reparación de equipos electrodomésticos,

mecánicos, electro autos y refrigeración, pulilavados, 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 m.)

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Para el ejercicio de las actividades señaladas en este artículo deben cumplirse los requisitos exigidos por el Ministerio que regule la materia.

**ARTÍCULO 324: DE LOS RÓTULOS O ANUNCIOS** Los Rótulos o Anuncios comerciales se regirán por lo establecido en la "Ordenanza Sobre Propaganda y Publicidad Comercial".

**ARTÍCULO 325: DE LA LOCALIZACIÓN DE ANTENAS:** La localización de antenas estará sujeta a la aprobación de la Autoridad Urbana Municipal competente, previa autorización de Conatel, debiendo respetar los retiros exigidos para los polígonos donde se localizan. Queda prohibida la instalación de antenas sobre viviendas unifamiliares, bifamiliares aisladas o continuas, salvo que se trate de emisoras comunitarias de conformidad con la reglamentación especial o presenten un estudio técnico avalado por un profesional especialista en el área.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Dicha autorización tendrá validez por un (1) año.

**ARTÍCULO 326:** 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 realizada de acuerdo al documento de condominio y a

la Ley de Propiedad Horizontal y cumpliendo con los requisitos establecidos en el ordenamiento jurídico regulador de la mencionada materia.

**ARTÍCULO 327: DE LAS ESTACIONES DE SERVICIO:** Las Estaciones de Servicio, sólo podrán desarrollarse bajo los siguientes parámetros:

a) En parcelas ubicadas en las vías: autopistas urbanas, semi-expresas, arteriales y colectoras. La construcción de sus respectivas instalaciones se regirá 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, emanada por el Ministerio de Minas e Hidrocarburos, vigentes para el momento, hoy Ministerio del Poder Popular de Petróleo y Minería. (MINPE)

b) En parcelas ubicadas en el Polígono Costero colindantes con la costa, previa autorización del Ministerio del Poder Popular para el Ecosocialismo (MINEC), 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 328: 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 329:** Cuando por motivo de la construcción, remodelación, 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 indique el peligro para los transeúntes y debiendo tomar medidas adecuadas de protección y seguridad.

**ARTÍCULO 330:** 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 331:** El propietario de trabajos de construcción, remodelación, demolición, ampliación o modificación deberá tomar las medidas pertinentes para evitar la producción de polvo, molestias y daños a terceras personas. Se prohíbe depositar materiales en las aceras y calzadas.

**ARTÍCULO 332:** 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 las personas o empresas afectadas para hacer las reclamaciones correspondientes.

**ARTÍCULO 333:** No se permitirá construir hornos, chimeneas, estanques, 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 334:** 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 335:** No se permitirá la siembra de arbustos o árboles a una distancia menor de quince metros (15 m.) 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 m.).

**ARTÍCULO 336:** 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 337:** 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 Desconcentrado Municipal de Administración Tributaria (SEDEMAT) 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 ejecutare 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 338:** Toda Constancia de Cumplimiento de Variables Urbanas Fundamentales, o su renovación, expira a los ciento ochenta (180) días continuos, contados a partir de la notificación al interesado, si dentro de ese plazo no se hubiera iniciado la construcción.

**ARTÍCULO 339:** 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 340: DE LA AVENIDA 5 DE JULIO O CALLE 77:** Las condiciones de desarrollo establecidas para la Calle 77 (Avenida 5 de Julio) se regirán por lo establecido en la Ordenanza Sobre el Uso del Espacio Público y Diseño Urbano de la Calle 77 (5 de Julio) del Municipio Maracaibo.

**ARTÍCULO 341:** El municipio promoverá el desarrollo de paseos peatonales, previo análisis urbano y cumpliendo con los requisitos del ordenamiento jurídico

municipal. En estos casos, podrán establecerse condiciones especiales de desarrollo, para la ejecución de los mismos.

**ARTÍCULO 342:** La instalación de avisos comerciales, se regirá por la Ordenanza Sobre Propaganda y Publicidad Comercial del Municipio Maracaibo.

**ARTÍCULO 343:** No se permitirá la instalación de kioscos, mini lunch y tarantines en el tramo indicado en el artículo 340 de la presente ordenanza.

**ARTÍCULO 344: DE LA REVISIÓN DE LA ORDENANZA:** La presente Ordenanza podrá revisarse cada cuatro (4) años, por parte del Concejo Municipal de Maracaibo, previo informe técnico de la autoridad urbana competente, con la finalidad de adoptarla a los cambios urbanos experimentados en el Municipio.

## TÍTULO IX

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES

**ARTÍCULO 345:** 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 346:** El Concejo Municipal de Maracaibo podrá proponer cambios a la presente ordenanza, modificando o creando 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 (OMPU). Cuando el caso lo requiera, a juicio de esta última, se podrá pedir asesoramiento o consulta a cualquier órgano competente acerca de los cambios propuestos, especialmente cuando éstos impliquen una modificación al Plano de Desarrollo Urbano Local y, de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente en la materia

**ARTÍCULO 347:** Cuando lo considere conveniente, a los fines de la mejor aplicación de la presente ordenanza el Concejo 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:** El Concejo 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 (OMPU).

**ARTÍCULO 348:** Corresponde a la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), 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 sobre Control de Construcciones y Urbanismos del Municipio Maracaibo, a fin de ejercer la autoridad urbana en forma eficiente y efectiva.

**ARTÍCULO 349:** 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 350:** 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 ésta delegue.

**ARTÍCULO 351:** 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 que más beneficien al interesado.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Las constancias de servicios públicos, certificaciones, solvencias y/o cualquier otro documento o recaudo vigente al momento de introducir la respectiva solicitud, cuyos vencimientos ocurrieran durante el proceso de verificación para el otorgamiento de la Constancia de Cumplimiento de Variables Urbanas Fundamentales por parte de la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), se tendrán como válidas al momento de la entrada en vigencia de la presente ordenanza, sólo a los efectos de la tramitación del proceso.

**ARTÍCULO 352:** 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 353:** Queda expresamente establecido que cuando la presente Ordenanza haga mención a las alturas de las edificaciones referidas en metros lineales, deberá aplicarse lo previsto en el artículo 293 del presente instrumento legal.

**ARTÍCULO 354:** Queda expresamente eliminado de cada uno de las zonificaciones o polígonos la exigencia del frente mínimo y frente máximo de parcela, área mínima y área máxima de parcela como una Variable Urbana Fundamental tanto para usos principales como secundarios.

**PARAGRAFO PRIMERO:** Cuando la parcela sea el resultado de la división de un lote de mayor extensión, el frente mínimo deberá ser de ocho metros (8 m).

**PARAGRAFO SEGUNDO:** El porcentaje máximo de ubicación de la edificación, será el área resultante de la aplicación de los retiros correspondientes a cada zonificación o polígono, incluyendo los cuerpos volados. En caso de adosamiento, no se computará el área sujeta al mismo, tanto para los usos principales como secundarios.

**ARTÍCULO 355:** Se modifica el Plano de Zonificación vigente, siendo sustituido por el nuevo Plano de Zonificación que se acompaña como anexo a la presente ordenanza.

**ARTÍCULO 356:** La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Municipal y reforma parcialmente la Ordenanza de Zonificación del Municipio Maracaibo,

publicada en la Gaceta Municipal Ordinaria N° 213-2023 de fecha 19 de Junio de 2023 y cualquier otra Disposición legal o Decretos dictados sobre la materia que sean contrarios o coliden con la presente normativa.

Dada, firmada y sellada en el Salón de Sesiones “Dr. Jesús Enrique Lossada”, del Concejo Municipal en el Palacio Municipal de Maracaibo del Estado Zulia, a los diecinueve (19) días del mes de diciembre de dos mil veinticuatro (2024), Años 2012 de la Independencia y 164 de la Federación.

**Abg. José Bermúdez  
Presidente Del Concejo  
Municipal De Maracaibo**

**Dr. Danilo Naranjo  
Secretario  
Municipal De Maracaibo**

**República Bolivariana De  
Venezuela  
Estado Zulia  
Alcaldía De Maracaibo**

**Maracaibo 30 De Diciembre 2024**

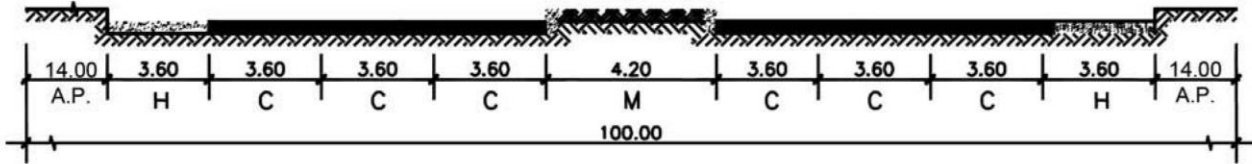
**Ejecútese Y Cuide De Su Ejecución**

**Abg. Adrián Romero Martínez  
Alcalde (E) De Maracaibo**

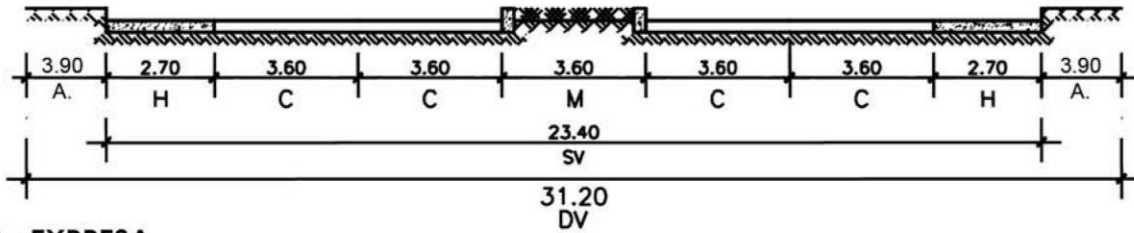
# ANEXOS

# ANEXO 01

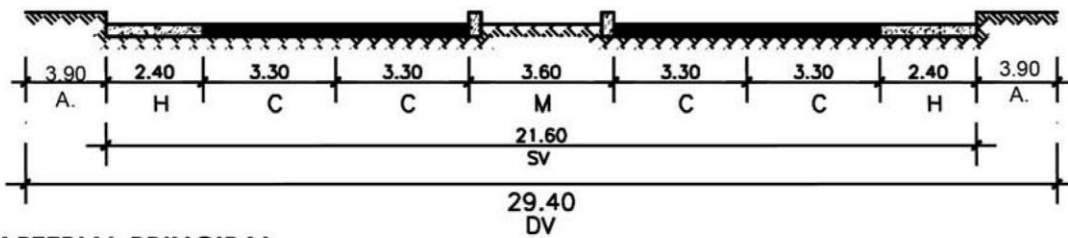
## Grafico 1.1: SECCIONES BASICAS DE VIALIDAD



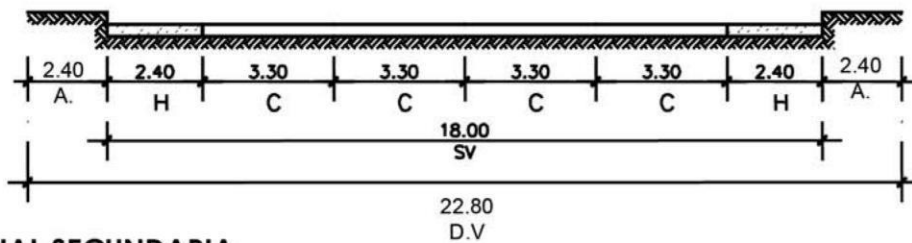
55.- AUTOPISTA



40.- EXPRESA



33.- ARTERIAL PRINCIPAL



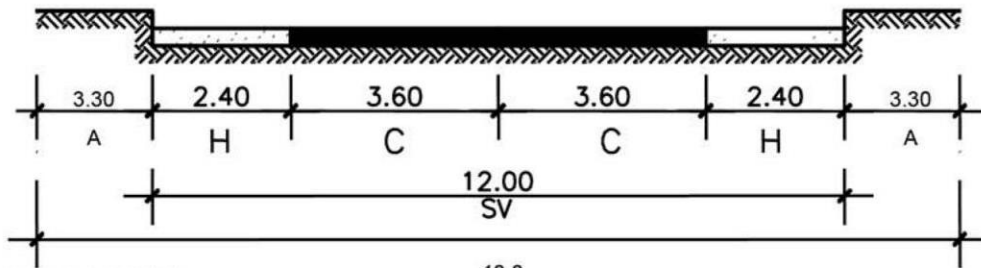
30.- ARTERIAL SECUNDARIA

**NOTA:**  
TODAS LAS MEDIDAS ESTAN DADAS EN METROS



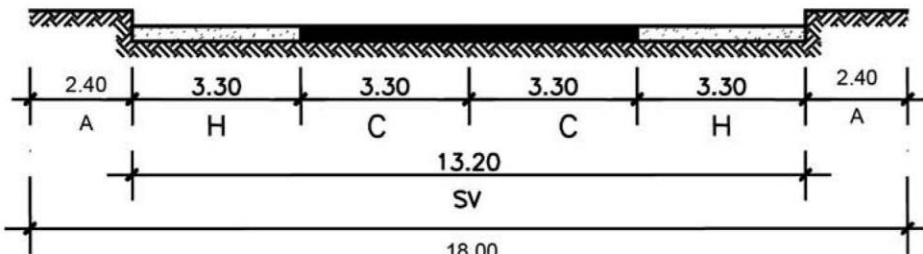
# ANEXO 01

## Grafico 1.2: SECCIONES BASICAS DE VIALIDAD



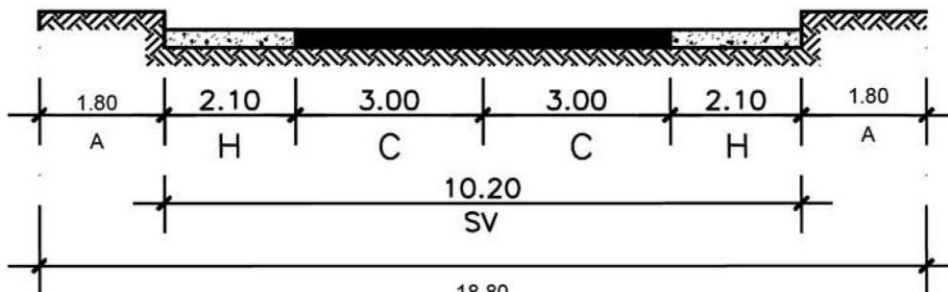
28.- COMPLEMENTARIA

12.00  
SV  
18.6  
DV



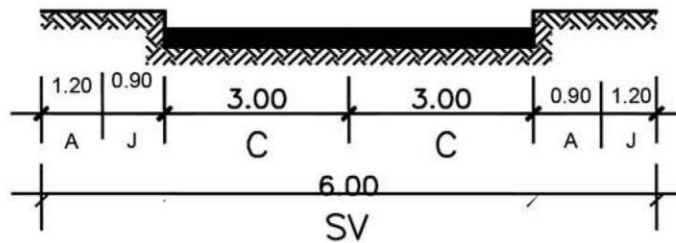
20.- COLECTORA

13.20  
SV  
18.00  
DV



10.- LOCAL

10.20  
SV  
18.80  
DV



04.- ACCESO LOCAL

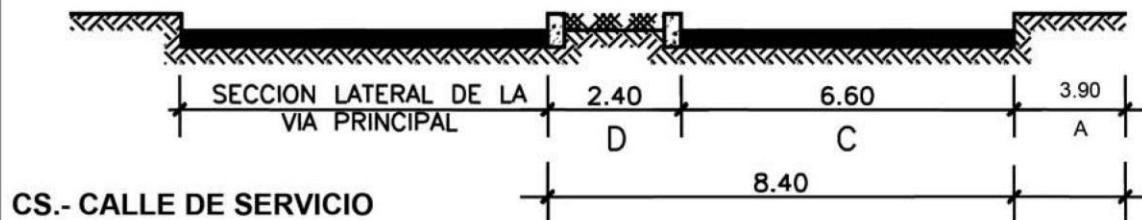
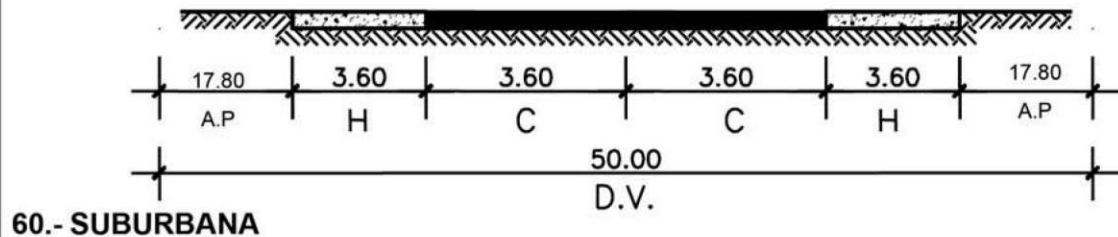
6.00  
SV

**NOTA:**

TODAS LAS MEDIDAS ESTAN DADAS EN METROS

## ANEXO 01

Grafico 1.3: SECCIONES BASICAS DE VIALIDAD



### ELEMENTOS:

M: Medianera

C: Canal

BF: Boulevard Frontal. Variable según se trate de franja o polígono

H: Hombrillo

D: Divisoria

CS: Calle de Servicio

DV: Derecho de Vía

SV:: sección Vial

AP: Área de Protección

### NOTA:

TODAS LAS MEDIDAS ESTAN DADAS EN METROS

## ANEXO 02 Secciones viales: elementos y dimensiones (mts)

No.	Función	M	No.C	C	No.H	H	No.D	D	No.Cs	Cs	SV	No.Jc	Jc	No.A	A	AP	DV	AD
1	Acceso		1	3,60							3,60			2	1,80		7,20	VI. Nota 1
2	Acceso		2	2,70							5,40			2	1,80		9,00	VI
3	Acceso		2	2,70							5,40	2	0,90	2	1,20		9,6	VI
4	Acceso o local		2	3,00							6,00			2	1,80		9,6	
5	Acceso o local		2	3,00							6,00	2	0,90	2	1,20		10,2	Básica
6	Acceso o local		2	3,00	1	2,10					8,10			2	1,80		11,7	
7	Acceso o local		2	3,00	1	2,10					8,10	2	0,90	2	1,20		12,3	
10	Local		2	3,00	2	2,10					10,20			2	1,80		13,8	
11	Local		2	3,00	2	2,10					10,20	2	1,20	2	1,20		15	Básica
12	Local		2	3,30	1	2,40					9,00			2	2,40		13,8	
13	Local		2	3,30	1	2,40					9,00			2	2,70		14,4	
14	Local		2	3,30	1	2,40					9,00			2	3,30		15,6	
15	Local o colector		2	3,30	2	2,40					11,40			2	2,40		16,2	
16	Local o colector		2	3,30	2	2,40					11,40			2	2,70		16,8	
17	Local o colector		2	3,30	2	2,40					11,40			2	3,30		18	
20	Colectora o arterial		4	3,30							13,20			2	2,40		18	Básica
21	Colectora o arterial		4	3,30							13,20			2	2,70		18,6	
22	Colectora o arterial		4	3,30							13,20			2	3,30		19,8	CI
23	Colectora o arterial		4	3,30	1	2,40					15,60			2	2,40		20,4	
24	Colectora o arterial		4	3,30	1	2,40					15,60			2	2,70		21	
25	Colectora o arterial		4	3,30	1	2,40					15,60			2	3,30		22,2	CI
26	Complementaria		2	3,60	2	2,40					12,00			2	3,30		18,6	Básica
27	Complementaria		3	3,60	2	2,40					15,60			2	3,30		22,2	
30	Arterial o colector		4	3,30	2	2,40					18,00			2	2,40		22,8	Básica
31	Arterial o colector		4	3,30	2	2,40					18,00			2	2,70		23,4	
32	Arterial o colector		4	3,30	2	2,40					18,00			2	3,30		24,6	CI
33	Arterial principal	3,60	4	3,30	2	2,40					21,60			2	3,90		29,4	Básica CI
34	Arterial principal	3,60	4	3,30	2	2,40	1	2,40	1	6,00	30,00			2	3,90		37,8	CI
35	Arterial principal	3,60	4	3,30	2	2,40	2	2,40	2	6,00	8,40			2	3,90		16,2	CI
36	Arterial principal	3,60	6	3,30	2	2,40					28,20			2	3,90		36	CI
37	Arterial principal	3,60	6	3,30	2	2,40	1	2,40	1	6,00	36,60			2	3,90		44,4	CI
38	Arterial principal	3,60	6	3,30	2	2,40	2	2,40	2	6,00	45,00			2	3,90		52,8	CI
39	Arterial principal	0,70	4	3,60							15,10			2	7,5		30	Nota 2.CI
40	Expresa	3,60	4	3,60	2	2,70					23,40			2	3,90		31,2	Básica CI
41	Expresa	3,60	4	3,60	2	2,70	2	2,40	2	6,00	40,20			2	3,90		48	CI

## ANEXO 02 Secciones viales: elementos y dimensiones (mts)

Continuación: Tabla 2

No.	Función	M	No.C	C	No.H	H	No.Z	Z	No.Cs	Cs	SV	No.Jc	Jc	No.A	A	AP	DV	AD	
42	Expresa	3,60	6	3,60	2	2,70					30,60			2	3,90		38,40		CI
43	Expresa	3,60	6	3,60	2	2,70	2	2,40	2	6,00	47,40			2	3,90		55,20		CI
44	Expresa	3,60	4	3,60	2	2,70	1	2,40	1	6,00	31,80			2	3,90		39,60		PL
45	Expresa	3,60	6	3,60	2	2,70	2	2,40	2	6,00	47,40			2	4,80		57,00		CI
46	Expresa	3,60	6	3,60	2	2,70	1	2,40	1	6,00	39,00			2	4,80		48,60		CI
50	Autopista	4,20	4	3,60	2	3,60					25,80					12,10	50,00		Básica
51	Autopista	4,20	4	3,60	2	3,60	2	6,00	2	6,00	49,80				3,90	11,20	80,00		
52	Autopista	4,20	6	3,60	2	3,60					33,00					13,50	60,00		
53	Autopista	4,20	6	3,60	2	3,60	2	6,00	2	6,00	57,00				3,90	12,60	90,00		
54	Autopista	4,20	8	3,60	2	3,60					40,20					14,90	70,00		
55	Autopista	4,20	8	3,60	2	3,60	2	6,00	2	6,00	64,20				3,90	14,00	100,00		
60	Sub-urbana			3,60	2	3,60					14,40					7,80	30,00		
61	Sub-urbana			3,60	2	3,60					14,40					10,30	35,00		
62	Sub-urbana			3,60	2	3,60					14,40					10,90	35,00		

Nota 1: Esta sección sólo es aplicable cuando se disponen estacionamientos o paradas en refugios laterales de 1,00 mt. de ancho mínimo

Nota 2: calle 77 (Av.5 de Julio). Tramo comprendido entre Av. 20 y 3H

Simbología:

\* Distribuidor o paso a desnivel

M Medianera

C Canal

No.C Número de canales

H Hombrillo

No.H Número de hombrillos

D Divisoria

No.D Número de divisorias

Cs Calle de servicio

No.Cs Número de calle de servicio

SV Sección vial

AP Área de Protección

Jc Jardinera continua

No.A Número de aceras

A Acera

DV Derecho de vía

AD Aplicación deseable

VI Vías internas de urbanizaciones, conjuntos residenciales y similares

CI Zonas comerciales o industriales

PL Zona del paseo del Lago

R Radio de empalme

Básica Sección mínima de aplicación

## ANEXO 03

### REQUERIMIENTOS MÍNIMOS DE PUESTOS DE ESTACIONAMIENTOS ACCESIBLES PARA VEHÍCULOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD

USO DE LA EDIFICACIÓN	CAPACIDAD DEL ESTACIONAMIENTO (PUESTOS)	PUESTOS A RESERVAR
<b>GENERAL</b>	01 - 25	1
	26 - 50	2
	51 - 75	3
	76 - 100	4
	101 - 150	5
	151 - 200	6
	201 - 300	7
	301 - 400	8
	401 - 500	9
	501 - 1000	2% DEL TOTAL
	1001 EN ADELANTE	20 + 1 POR CADA 100 SOBRE 1.000
<b>ASISTENCIAL</b>	GENERAL	10% DEL TOTAL DE PUESTOS
	INSTITUCIONES ESPECIALIZADAS EN TRATAMIENTOS O SERVICIOS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA	20% DEL TOTAL DE PUESTOS

FUENTE: Elaboración Profesoras D, Bromberg, A, Carruyo y M, Elorriaga, basado en la Tabla 4.1.2 del "Americans with Disabilities Act Accessibility Guidelines" pag. 6.

## ANEXO 04

### DIMENSIONES MÍNIMAS DE PUESTOS DE ESTACIONAMIENTO PARA VEHICULOS LIVIANOS, PESADOS (SIN REMOLQUE) Y BUSES

Elementos (Referencia Gráfico 1)	Automóvil					Vehículos pesados y buses				
	0°	30°	45°	60°	90°	0°	30°	45°	60°	90°
Dimensión de puesto a brocal	A	4.20	5.45	6.30	7.00	6.50	11.00	9.10	10.9	11.80
Dimensión de puesto a pared	B	-	3.60	4.45	5.10	5.00	-	6.55	8.45	10.50
Dimensión de puesto en encajado	C	-	4.70	5.40	5.65	5.00	-	8.10	9.70	10
Profundidad de puesto a pared	D	-	9.33	7.50	6.45	5.00	-	16.15	13.60	10.00
Desplazamiento	E	6.90	5.00	3.55	2.90	2.50	14.00	7.20	5.10	3.60
Despeje por proyección frontal del vehículo	F	1.20	0.80	1.00	1.30	1.50	-	1.00	1.20	1.80
Ancho de divisoria	G	-	1.50	1.50	1.50	1.50	-	2.90	2.90	2.90
Ancho de pasillo, una vía	H	3.60	3.60	4.20	5.20	6.60	6.00	11.40	9.90	14.00
Ancho de pasillo, dos vías	I	6.00	6.00	6.00	6.00	6.60	7.20	11.40	10.30	14.00
Ancho de pasillo transversal, una vía	J	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	5.70	5.70	5.70	5.70
Ancho de pasillo transversal, dos vías	K	6.60	6.60	6.60	6.60	6.60	10.50	10.50	10.50	10.50
Retranqueo o despeje de islas	L	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60

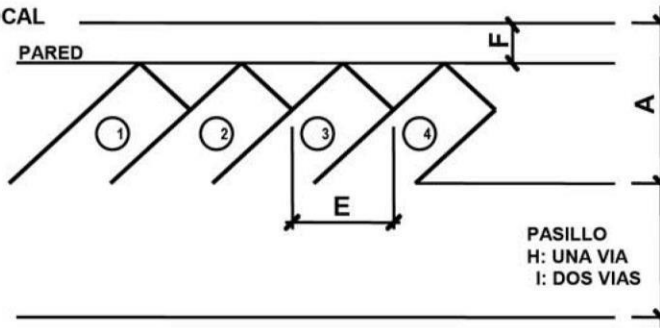
Longitud de puesto: 5,00 m.  
 R: Radio de giro: interior 5,00 m.- exterior 7,90 m.  
 R1: Radio de empalme 1,20 m.  
 Ancho de puesto: 2,50 m. Puesto esquinero: 3,00 m

Longitud: 10,00 m.  
 R: Radio de giro: interior 10,00 m. - exterior 17,20 m.  
 R1: Radio de empalme 1,50 m.  
 Ancho de puesto: 3,60 m. Puesto esquinero: 4,20 m

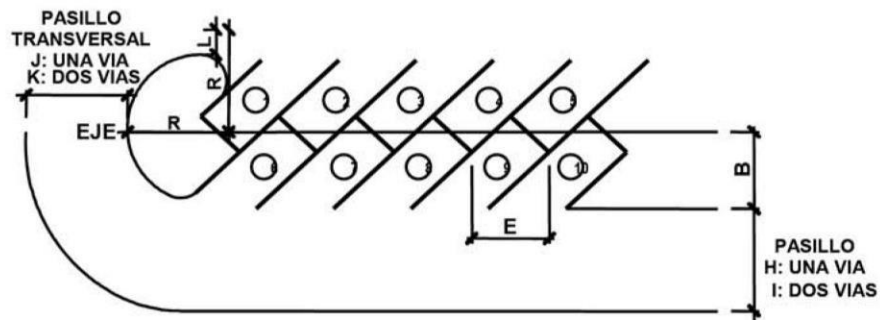
## ANEXO 05

### Grafico 4.1: DISPOSICION DE LOS PUESTOS DE ESTACIONAMIENTOS

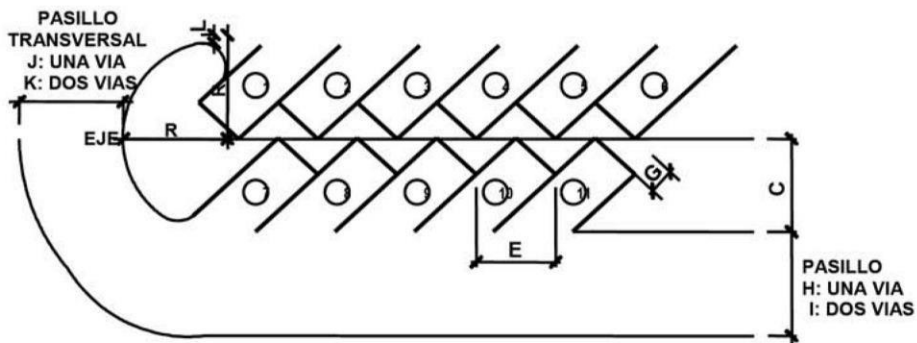
**CASO: CONTRA BROCAL**



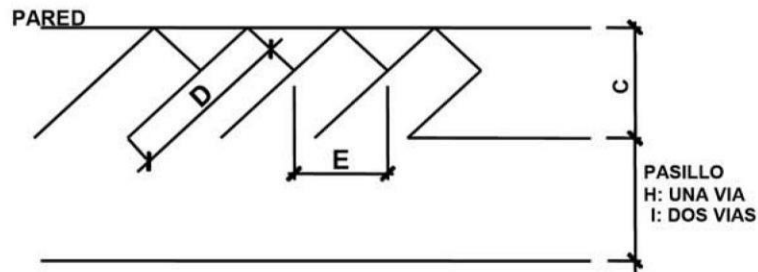
**CASO: ENCAJADO**



**CASO: CON DIVISORIA**



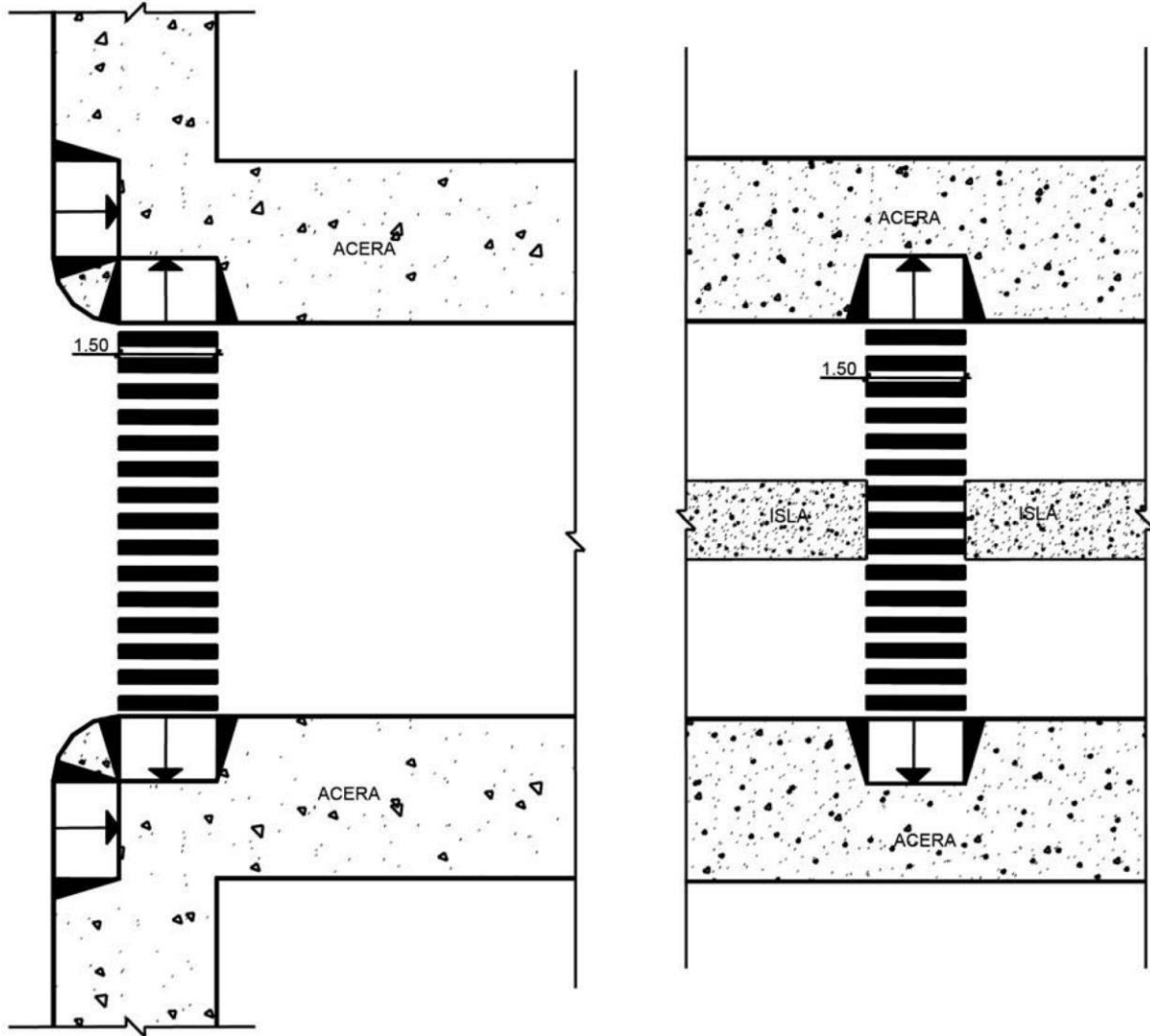
**CASO: CONTRA PARED**



**NOTA:**  
TODAS LAS MEDIDAS ESTAN DADAS EN METROS

## ANEXO 06

### UBICACIÓN DE RAMPAS EN ACERAS

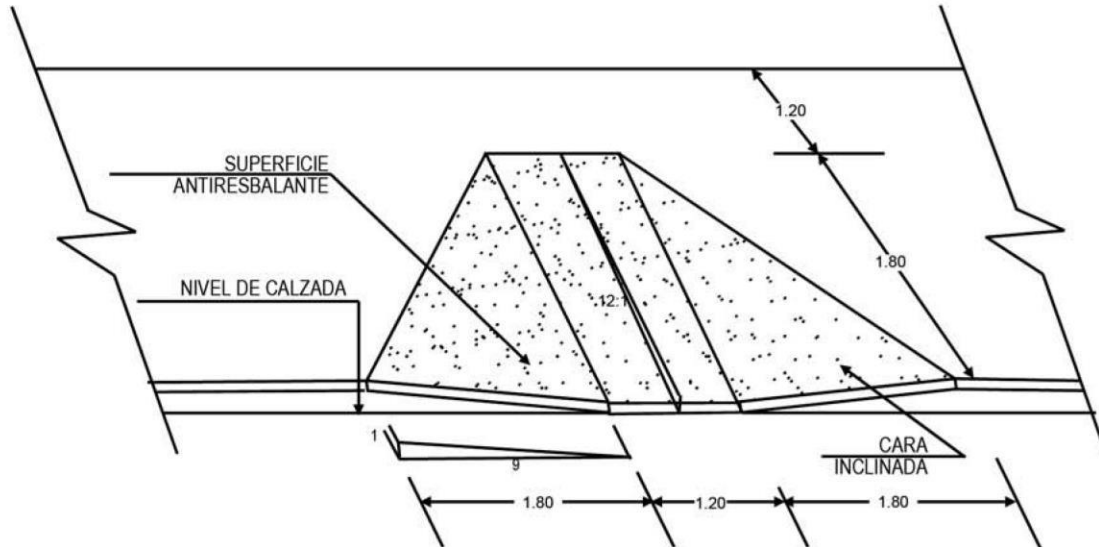


**NOTA:**  
TODAS LAS MEDIDAS ESTAN DADAS EN METROS

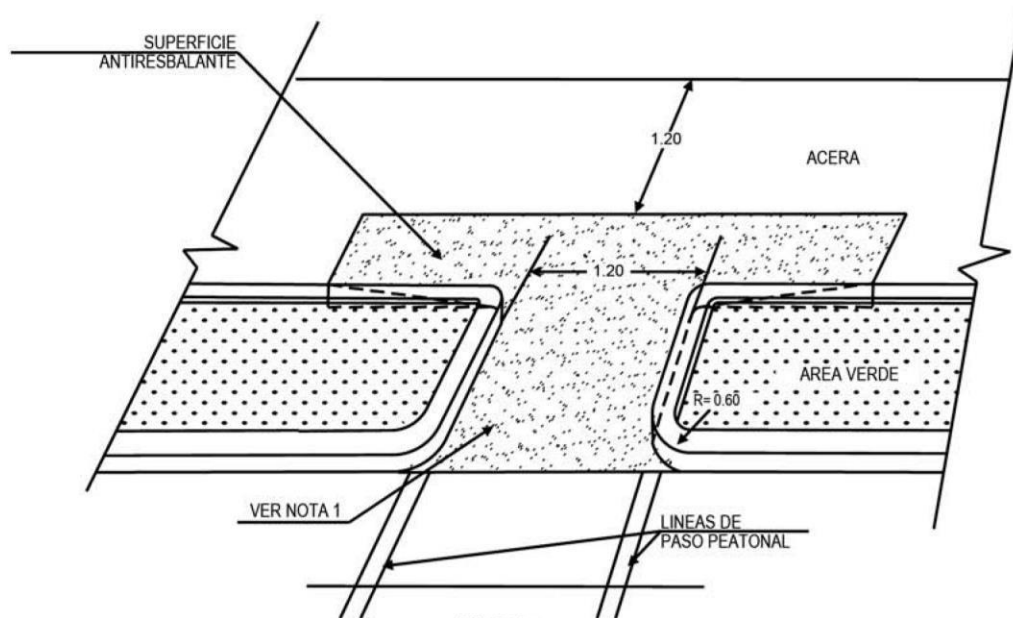


## ANEXO 07

### GRAFICO 7.1.: TIPOS DE RAMPAS EN ACERAS



**TIPO A:**  
DETALLE DE RAMPA LATERAL TRAPEZOIDAL  
PARA ACERAS DE MENOS DE 3.00 MTS. DE ANCHO



**TIPO B:**  
DETALLE RAMPA LATERAL EN PASILLO

**NOTA:**

1.- PENDIENTE 1:9, DONDE SEA POSIBLE SE PERMITIRÁ 1:12 COMO MÁXIMA PENDIENTE. COLOR AMARILLO  
TODAS LAS MEDIDAS ESTÁN DADAS EN METROS

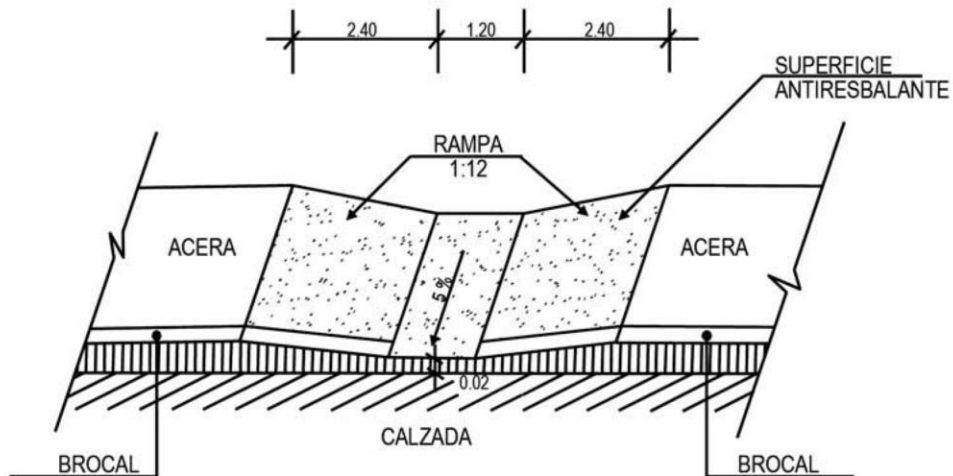
**FUENTE:**

PROFESORAS D. BROMBERG, A. CAMPOS Y M. ELORRIAGA

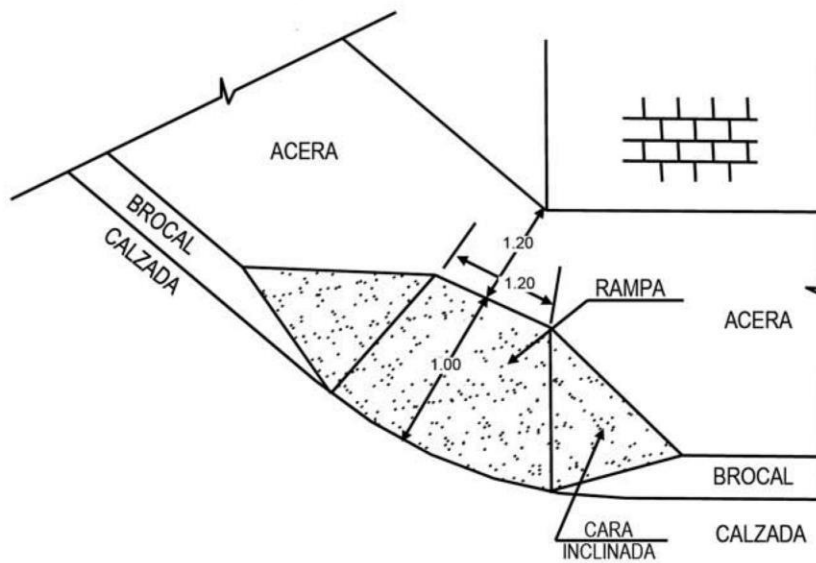
BASADO EN DESIGN GUIDELINES FOR ACCESSIBLE OUTDOOR RECREATION FACILITIES. CANADIAN STANDARD ASSOCIATION.

## ANEXO 07

### GRAFICO 7.2.:TIPOS DE RAMPAS EN ACERAS



**TIPO C:**  
DETALLE DE RAMPA RECTAS PARA MINUSVALIDOS  
PARA ACERAS DE MENOS DE 3.00 MTS. DE ANCHO



**TIPO D:**  
DETALLE DE RAMPA CENTRAL DE CARA INCLINADA

**NOTA:**  
TODAS LAS MEDIDAS ESTAN DADAS EN METROS

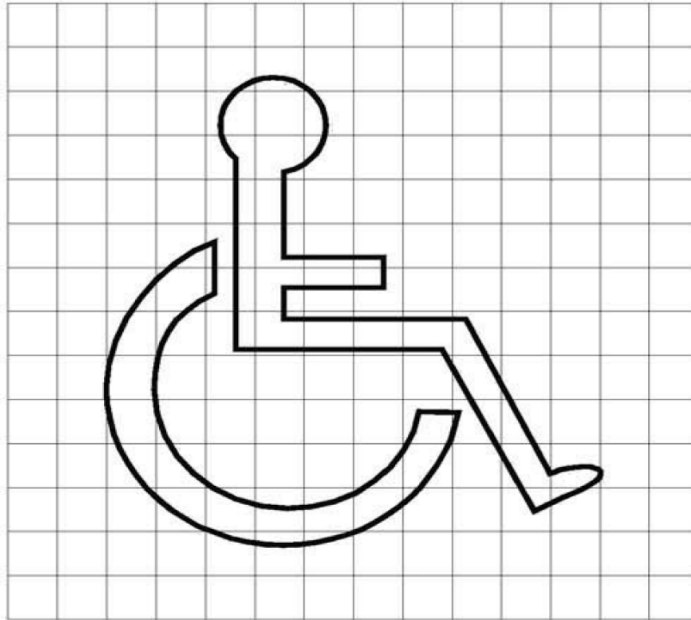
**FUENTE:**

PROFESORAS D. BROMBERG, A. CAMPOS Y M. ELORRIAGA

BASADO EN DESIGN GUIDELINES FOR ACCESSIBLE OUTDOOR RECREATION FACILITIES. CANADIAN STANDARD ASSOCIATION.

## ANEXO 08

### SIMBOLO INTERNACIONAL DE ACCESO A PERSONAS CON DISCAPACIDAD

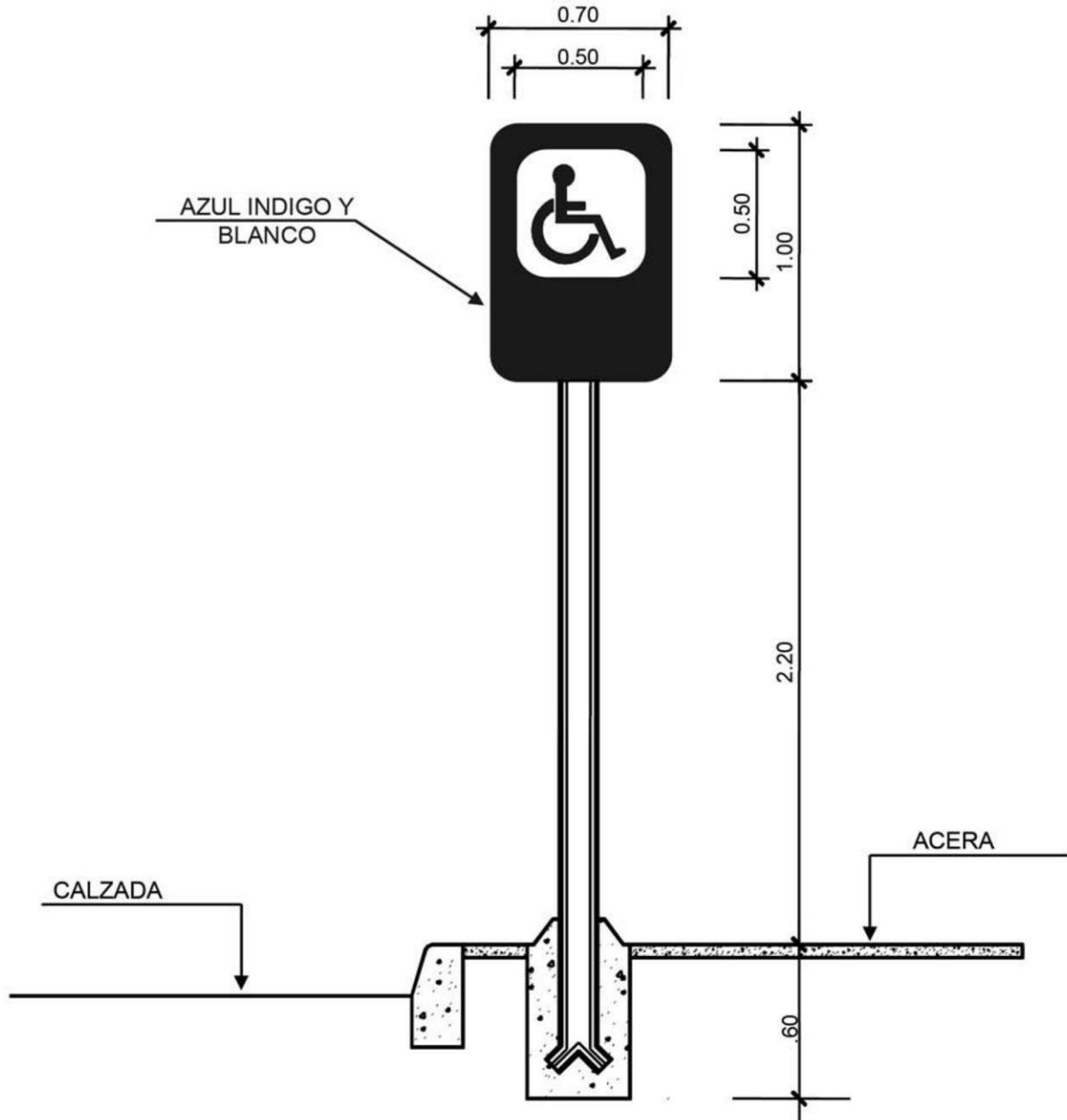


PROPORCIONES



## ANEXO 09

### SEÑALIZACION PARA PUESTOS DE ESTACIONAMIENTO ACCESIBLES PARA VEHICULOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD

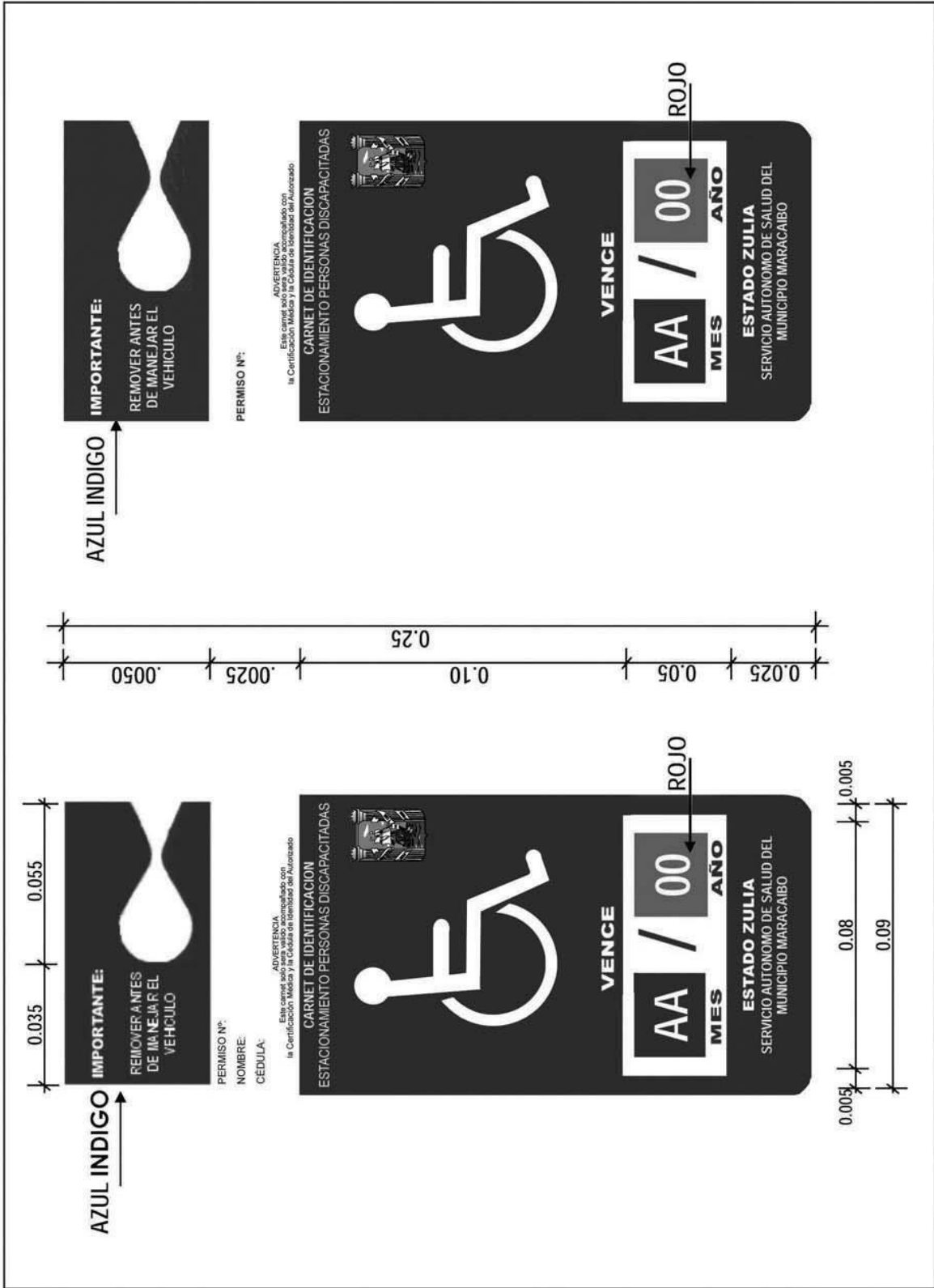


**NOTA:**  
TODAS LAS MEDIDAS ESTAN DADAS EN METROS

**FUENTE:**  
PROFESORAS D. BROMBERG, A. CAMPOS Y M. ELORRIAGA


# ANEXO 10

## DISTINTIVO PARA VEHÍCULOS USADOS POR PERSONAS CON DISCAPACIDAD



## ANEXO 11

### CARNET DE IDENTIFICACIÓN PERSONAS CON DISCAPACIDAD

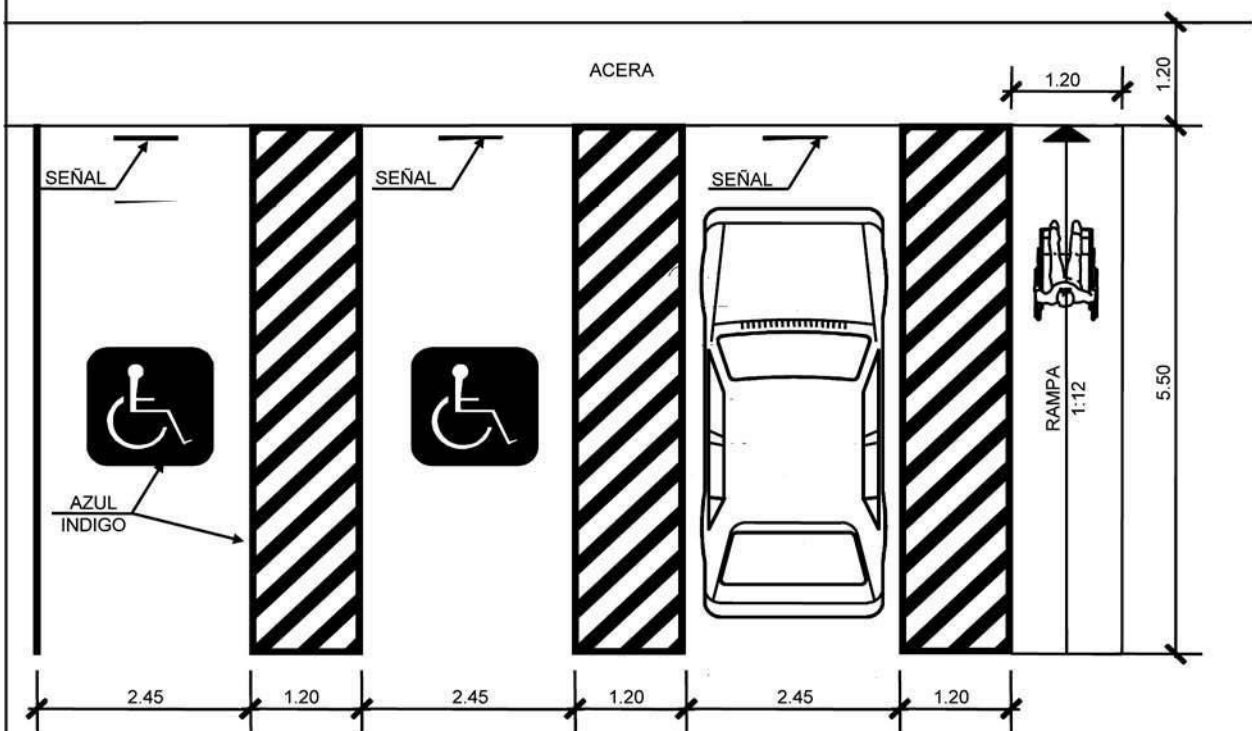
 REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA ESTADO ZULIA CORPORACIÓN ALCALDIA DE MARACAIBO INSTITUTO AUTÓNOMO POLICIA DE MARACAIBO	N° DE PERMISO:			SEXO:	C.I.:	
	FECHA DE NACIMIENTO			VENCIMIENTO		
	Día	Mes	Año	Día	Mes	Año
<b>DATOS DE LA PERSONA CON DISCAPACIDAD:</b>						
APELLIDOS:			NOMBRES:			
DIRECCIÓN:			TELÉFONO:			
TIPO DE DEFICIENCIA:		TEMPORAL:		PERMANENTE:		

 REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA ESTADO ZULIA CORPORACIÓN ALCALDIA DE MARACAIBO	AUTORIZACIÓN PARA CONDUCIR VEHÍCULOS			SI	NO	
	CERTIFICADO DE DISCAPACIDAD PARA CONDUCIR VEHÍCULOS AUTOMOTORES N°					
LICENCIA N°:						
TIPO DE VEHÍCULO QUE SE AUTORIZA A CONDUCIR:						
DEBE ADAPTARSE:		SI	NO	TIPO DE ADAPTACIÓN:		
DATOS DEL MÉDICO:						
APELLIDOS:			NOMBRES:			
C.I.:		N° MSDS:		N° COMEZU:		
ESPECIALIDAD:			SELLO:			
FIRMA DEL FUNCIONARIO:						

**FUENTE: ELABORACION OOFICINA MUNICIPAL DE PLANIFICACIÓN URBANA (OMPU) Y M. ELORRIAGA FAC. INGENIERIA LUZ**

## ANEXO 12

### DIMENSIONES Y UBICACIÓN DE LOS PUESTOS DE ESTACIONAMIENTOS ACCESIBLES PARA VEHICULOS UTILIZADOS POR PERSONAS CON DISCAPACIDAD



**NOTA:**  
TODAS LAS MEDIDAS ESTAN DADAS EN METROS

**FUENTE:**  
PROFESORAS D. BROMBERG, A. CAMPOS Y M. ELORRIAGA

## ANEXO 13: PROPUESTA DE VIALIDAD SUB-RED PRIMARIA

N°	CLASIFICACION	NOMBRE	TRAMO	ACCIÓN PROPUESTA
1	EXPRESA (55) D.V. 100 m.	AUTOPISTA URBANA	Desde Distribuidor Las Delicias hasta Distribuidor Perijá.	Acondicionamiento operacional y adaptación a la sección vial indicada.*
2	EXPRESA (55) D.V. 100 m.	MANUEL BELLOSO	Desde inters. Circ. N°2 hasta vía al Aeropuerto	Acondicionamiento operacional y adaptación a la sección vial indicada.*
3	EXPRESA(40) D.V. 31.20 m.	VIA A PALITO BLANCO	Desde intersección Km 4 Vía a Perijá hasta intersección vía al Aeropuerto.	Adaptación a la sección vial indicada.*
4	EXPRESA (40) D.V. 31.20 m.	VIA A PERUÁ	Desde monumento al carro chocado Circ. N°2 hasta intersección con Vía a Palito Blanco.	Adaptación a la sección vial indicada.*
1	ARTERIAL PRINCIPAL (40) D.V. 31.20 m.	CALLE 01 DE LA URB. SAN JACINTO Y CALLE 60	A) Desde Int. Av. Milagro Norte hasta Int. Av. Fuerzas Armadas. B) Desde Int. Av. Fuerzas Armadas hasta Int. Av. 05 de la Urb. San Jacinto. C) Desde Int. Av. 5 Urb. San Jacinto hasta Int. con vía La Sibucara.	Proyecto y construcción del tramo propuesto. Proyecto y Construcción del Tramo propuesto. Proyecto y Construcción del Tramo propuest.o.
2	ARTERIAL PRINCIPAL (40) D.V. 31.20 m.	AV. 91 (Vía a la Concepción)	Desde la Calle 37 Barrio Panamericano hasta Intersección Prolongación Vía la Cañada Calle 96 (Limite Urbano).	Adaptación a la sección vial indicada.*
3	ARTERIAL PRINCIPAL (40) D.V. 31.20 m.	AV. MILAGRO NORTE	Desde Int. vía a El Moján hasta Circ. No. 2	Adaptación a la sección vial indicada.*
		AV. EL MILAGRO	Desde Int. Circ. Nro. 2 hasta Int. Av. Libertador.	Adaptación a la sección vial indicada.*
		AV. FUERZAS ARMADAS	Desde Intersección Av. Milagro Norte hasta Circ. N° 2.	Adaptación a la sección vial indicada.*
4	ARTERIAL PRINCIPAL (40) D.V. 31.20 m.	AV. LAS DELICIAS	Desde Intersección Circ. N° 2 hasta Distribuidor Las Playitas.	Adaptación a la sección vial indicada.*
		AV. LOS HATICOS	Desde Distribuidor Las Playitas hasta la Plaza de Las Banderas.	Adaptación a la sección vial indicada.*
5	ARTERIAL PRINCIPAL (40) D.V. 31.20 m.	CIRCUNVALACIÓN N° 2	Desde la Intersección con Av. Milagro Norte hasta la Plaza Las Banderas.	Adaptación a la sección vial indicada.*
6	ARTERIAL PPAL (40) D.V. 31.20 m.	AV. 27 Sector Nuevo Hospital de Niños	Desde Intersección Calle 37 Barrio Torito Fernández hasta Circ. N° 2 Sector Barrio Valmore Rodríguez.	Adaptación a la sección vial indicada.*
7	ARTERIAL PRINCIPAL (40) D.V. 31.20 m.	AV. 108A (Prolongación SIBUCARA NORTE)	Desde Intersección Vía Palito Blanco hasta la vía a Tulé.	Adaptación a la sección vial indicada.*
8	ARTERIAL PRINCIPAL (40) D.V. 31.20 m.	CALLE 79B (Prolong. Av. La Limpia Vía a Los Lirios)	Desde Intersección Curva de Molina hasta el Limite Urbano.	Adaptación a la sección vial indicada.*
		AV. LA LIMPIA	Desde la Curva de Molina hasta la Autopista Urbana.	Adaptación a la sección vial indicada.*
9	ARTERIAL PRINCIPAL (40) D.V. 31.20 m.	AV. LIBERTADOR	Desde Intersección Av. 2 El Milagro hasta Dist. Las Playitas.	Adaptación a la sección vial indicada.*
		AV. SABANETA	Desde Dist. Las Playitas hasta Cir. N° 2.	Adaptación a la sección vial indicada.* Intervención de Metro.

Fuente: Comisión Presidencial de Transporte. (Años 92 y 97). P.O.U. MINDUR. (Año 95). Alcaldía de Maracaibo S.T.G.P.D.U.M./Elaboración propia. (Año 97).  
\*Cuadro de Secciones Viales: Elementos y dimensiones CPTM.



## ANEXO 13: PROPUESTA DE VIALIDAD SUB-RED PRIMARIA

N°	CLASIFICACION	NOMBRE	TRAMO	ACCIÓN PROPUESTA
10	ARTERIAL PRINCIPAL (40) D.V. 31.20 m.	VIA A EL MOJAN	Desde intersección Av. Milagro Norte hasta Int. Circ. Nro. 2.	Adaptación a la sección vial indicada.*.
	ARTERIAL PRINCIPAL (33) D.V. 29.40 m.	AVENIDA 18 GOAJIRA	Desde intersección Circ. Nro. 2 hasta Av. Delicias.	Adaptación a la sección vial indicada.*.
11	ARTERIAL PRINCIPAL (33) D.V. 29.40 m.	AV.4 BELLA VISTA	Desde intersección Av. El Milagro hasta intersección Av. Padilla.	Adaptación a la sección vial indicada.*.
	ARTERIAL PRINCIPAL (30) D.V. 22.80 m.	AV. UNIVERSIDAD	Desde intersección de la Av. 2 el Milagro hasta Av. 16.	Adaptación a la sección vial indicada.*.
12	ARTERIAL PRINCIPAL (33) D.V. 29.40 m.	PROLONGACION AV.UNIVERSIDAD	Desde Av. La Limpia hasta intersección con Av. Los Haticos.	Proyecto y Construcción
		A) AV. 68E SECTOR CIUDADELA FARIA	Desde inters. con Av. 27 Sector Nuevo Hospital de Niños hasta int. con Calle 51 del Barrio 23 de Enero.	Proyecto y Construcción.
		B) AV. 69 Via LA BOQUILLA	Desde Inters. Calle 51 (23 de Enero) hasta Calle 97 del Barrio Los Olivos y desde Int. Con Calle 77 del Barrio Panamericano hasta la Av. La Limpia (tapón vial).	Proyecto y Construcción del tapón vial.
13	ARTERIAL PRINCIPAL (33) D.V. 29.40 m.	C) Prolong. AV. 67 hasta intersección con Via a Sibucara	Desde Inters. Av. La Limpia, sector Urb. Santa Fe hasta el limite urbano.	Proyecto y Construcción.
		AV. PADILLA	Desde Autopista Urbana hasta intersección Av. El Milagro.	Adaptación a la sección vial indicada.*.
		CALLE 96 -96B CAÑADA HONDA Y AV. 96E (Sector Parcelamiento Los Altos)	A) Desde Av. Sabaneta hasta Av. Universidad. B) Desde Av. Universidad hasta la via a Los Bucares. C) Desde via a Los Bucares (Sector Parcelamiento Los Altos) hasta Carretera via a La Concepción.	Proyecto y Construcción del Tramo propuesto.
14	ARTERIAL PRINCIPAL (33) D.V. 29.40 m.	VIA A TULÉ	Desde Via a El Moján hasta Prolongación Sibucara.	Adaptación a la sección vial indicada.*.
15	ARTERIAL PRINCIPAL (33) D.V. 29.40 m.	CALLE 89D	Desde Av. Delicias hasta la Av. 4 BELLA VISTA.	Adaptación a la sección vial indicada.*.
16	ARTERIAL PRINCIPAL (33) D.V. 29.40 m.			
17	ARTERIAL PRINCIPAL (33) D.V. 29.40 m.			

Fuente: Comisión Presidencial de Transporte. (Años 92 y 97), P.O.U. MINDUR. (Año 95), Alcaldía de Maracaibo S.T.G./P.D.U.M./Elaboración propia. (Año 97).

\*Cuadro de Secciones Viales: Elementos y dimensiones CPTM.

## ANEXO13: PROPUESTA DE VIALIDAD SUB-RED SECUNDARIA

No.	CLASIFICACION	NOMBRE	TRAMO	ACCIÓN PROPUESTA
1	ARTERIAL SECUNDARIA (32) D.V. 24.60 m.	CALLE 78 DR. PORTILLO	Desde int. Av. 2 El Milagro hasta int. Dist. Fernández Moran.	Adaptación a la sección vial indicada.*.
2	ARTERIAL SECUNDARIA (32) D.V. 24.60 m.	CALLE J Y CALLE 43 PROLONG. CALLE 43	Desde Av. 2 El Milagro hasta Vía a El Moján. Desde la Vía a El Moján hasta la Av. 78 de la Urb. La Victoria.	Proyecto y construcción del tramo propuesto.
3	ARTERIAL SECUNDARIA (32) D.V. 24.60 m.	Avenida 78, 77 y Av. 38 (Urb. La Victoria)	Desde Int. Calle 33 Barrio El Cardonal hasta la Calle 83 (Amparo).	
4	ARTERIAL SECUNDARIA (32) D.V. 24.60 m.	CALLE 67 (Av. Cecilio Acosta)	Desde Av. 3C hasta Intersección con Avenida Paseo Urdamta.	Adaptación a la sección vial indicada.*.
5	ARTERIAL SECUNDARIA (32) D.V. 24.60 m.	CALLE 77 (Av. 5 DE JULIO) Y AVENIDA 22	Desde Av. 2 El Milagro hasta Av. hasta int. Con Av. 3H y desde int. Av. 20 hasta int. con la avenida 69.	Adaptación a la sección vial indicada.*.
	ARTERIAL SECUNDARIA (32) D.V. 40.00 m.	CALLE 77 (Av. 5 DE JULIO)	Desde int. Av. 3H hasta int. Av. 20 (Boulevard 5 de Julio)	Adaptación a la sección vial indicada.*.
6	ARTERIAL SECUNDARIA (30) D.V. 22.80 m.	AVENIDAS 19 Y 17 Sector Sta Rosalia	Desde Calle 78 (Dr. Portillo Plaza Reina Guillermina), hasta Intersección Av. 17 (Los Haticos).	proyecto y construcción de los tramos propuestos.
7	ARTERIAL SECUNDARIA (32) D.V. 24.60 m.	CALLE 83 AV. AMPARO	Desde Calle 78 Dr. Portillo hasta Vía a La Sibucara.	Proyecto y construcción de los tramos propuestos.
8	ARTERIAL SECUNDARIA (32) D.V. 24.60 m.	CALLES 70 Y 93 del Sector Los Planereros CALLE 96 Parq. Francisco E. Bustamante.	Desde Calle 77 (Av. 5 de Julio) hasta Vía a La Sibucara.	Adaptación a la sección vial indicada.*.
9	ARTERIAL SECUNDARIA (30) D.V. 22.80 m.	CALLE 98 Parq. Cecilio Acosta	Desde Vía a La Sibucara hasta calle 79G.	Proyecto y construcción del tramo propuesto.
10	ARTERIAL SECUNDARIA (30) D.V. 22.80 m.	AVENIDA 3C Sector Virginia	Desde la Autopista Urbana hasta Inter. con el límite urbano.	Adaptación a la sección vial indicada.*.
11	ARTERIAL SECUNDARIA (30) D.V. 22.80 m.	AVENIDA 3F	Desde Av. El Milagro hasta la Calle 72.	Adaptación a la sección vial indicada.*.
12	ARTERIAL SECUNDARIA (26) D.V. 24.60 m.	AVENIDA 9B Y AVENIDA 5	Desde Intersección Circunvalación Nro. 2 hasta Calle 86.	Adaptación a la sección vial indicada.*.
13	ARTERIAL SECUNDARIA (30) D.V. 22.80 m.	A) PROLONGACIÓN AV. 12 B) AVENIDA 12	Desde Avenida Milagro Norte hasta Intersección con calle 88 Pichincha. Desde Avenida 2 El Milagro Norte hasta la Calle 34 Parr. Coquivacoa, Sector Urb. Viento Norte.	Adaptación a la sección vial indicada.*. Proyecto y construcción de los tramos propuestos.
14	ARTERIAL SECUNDARIA (32) D.V. 24.60 m.	AVENIDAS 42, 92, Y 92A (Parq. Idelonzo Vásquez)	Desde Calle 34 Parr. Coquivacoa hasta Calle 79,	Adaptación a la sección vial indicada.*.
15	ARTERIAL SECUNDARIA (32) D.V. 24.60 m.	CALLE 51 23 DE ENERO (Ciudadela Faría)	Desde Intersección Calle 37 (Barrio Cujicito) hasta Intersección Vía a Tulé.	Adaptación a la sección vial indicada.*.
16	ARTERIAL SECUNDARIA (30) D.V. 22.80 m.	CALLE 106 (Parr. Cristo Aranza y M. Diagnino)	Desde vía a Tulé hasta la Circunvalación Nro. 2.	Adaptación a la sección vial indicada.*.
17	ARTERIAL SECUNDARIA (32) D.V. 24.60 m.	AVENIDA 60 (Zona Industrial)	Desde Int. Avenida Los Haticos hasta la Circunv. Nro. 2. Desde Prolong. Av. Universidad hasta Vía a Palito Blanco.	Proyecto y construcción del tramo propuesto. Proyecto y construcción del tramo propuesto.

Fuente: Comisión Presidencial de Transporte. (Años 92 y 97). P.O.U. MINDUR. (Año 95). Alcaldía de Maracabo, O.M.P.U.-P.D.U.M./Elaboración propia (Año 02).  
\*Cuadro de Secciones Viales: Elementos y dimensiones CPTM.

## ANEXO 13: PROPUESTA DE VIALIDAD SUB-RED SECUNDARIA

No.	CLASIFICACION	NOMBRE	TRAMO	ACCIÓN PROPUESTA
1	COMPLEMENTARIA (30)	D.V. 22.80 m. CALLE 76 -75-75B	Desde Av. El Milagro hasta Av. 19, Proyecto y Construcción.	Proyecto y Construcción del tramo propuesto.
2	COMPLEMENTARIA (26)	D.V. 18.60 m. AVENIDA 19 Sector Maternidad Castillo Plaza	Desde Intersección Calle 65 hasta LA Calle 77 (5 de Julio).	Adaptación a la sección vial indicada.*
3	COMPLEMENTARIA (26)	D.V. 18.60 m. CALLE 79 DR. QUIJERO	Desde Av. 3C hasta Intersección Av. 1ro. de Mayo.	Adaptación a la sección vial indicada.*
4	COMPLEMENTARIA (26)	D.V. 18.60 m. AVENIDA 16 SOCORRO	Desde Av. 5 de Julio hasta la Autopista Urbana.	Adaptación a la sección vial indicada.*
5	COMPLEMENTARIA (27)	D.V. 22.20 m. AVENIDA 14A	Desde Calle 69 hasta Calle 89D.	Adaptación a la sección vial indicada.*
6	COMPLEMENTARIA (27)	D.V. 22.20 m. AV. 8 SANTA RITA	Desde Calle 85 hasta la Circunvalación N° 2	Adaptación a la sección vial indicada.*
7	COMPLEMENTARIA (26)	D.V. 18.60 m. AV. 3I SAN MARTIN	Desde Av. Bella Vista hasta Calle 84 (Carretera Unión).	Adaptación a la sección vial indicada.*
8	COMPLEMENTARIA (15)	D.V. 16.20 m. CALLES 74, 75 Y 76 (Sector La Limpia)	Desde Av. 69 La Boquilla (Urb. Los Olivos) hasta Av. 91 Barrio Panamericano.	Adaptación a la sección vial indicada.*
9	COMPLEMENTARIA (15)	D.V. 16.20 m. AV. 79A (Sector Av. La Limpia)	Desde La Av. La Limpia hasta Calle 85 (Sector La Floresta).	Adaptación a la sección vial indicada.*
10	COMPLEMENTARIA (27)	D.V. 21.30 m. AV. 3E- AV. 2A Y AV. 2C	Desde la Calle 72 hasta la Calle 86	Adaptación a la sección vial indicada.*
11	COMPLEMENTARIA (26)	D.V. 18.60 m. CALLE 71 Y AV. 72	Desde 65 hasta la Av. 83, Sector Urb. Los Pinos y Urb. La Victoria	Adaptación a la sección vial indicada.*

Fuente: Comisión Presidencial de Transporte. (Años 92 y 97), P.O.U. MINDUR. (Año 95), Alcaldía de Maracaibo, O.M.P.U.-P.D.U.M./Elaboración propia (Año 02).  
\*Cuadro de Secciones Viales: Elementos y dimensiones CPTM.

## ANEXO 13: PROPUESTA DE VIALIDAD SUB-RED TERCERIA

No.	CLASIFICACION	NOMBRE	TRAMO	ACCIÓN PROPUESTA
1	COLECTORA PRINCIPAL (15) D.V. 16,20 m.	AVENIDA 37 Parq. Idelfonso Vásquez	Desde Intersección Prolong. Calle 31, Sector El Mamón y Balmiro León hasta Intersección vía a Tulé.	Proyecto y construcción del tramo propuesto.
2	COLECTORA PRINCIPAL (20) D.V. 18 m.	CALLES 32 Parq. Idelfonso Vásquez y 05 Barro, Luao de Vialá	Desde Intersección Calle 37B (Cujicito) hasta Intersección Av. Fuerzas Armadas.	Adaptación a la sección vial indicada.*.
3	COLECTORA PRINCIPAL (15) D.V. 16,20 m.	AV. 11	Desde la Calle 67A hasta la Calle 85 (Falcon)	Adaptación a la sección vial indicada.*.
4	COLECTORA PRINCIPAL (15) D.V. 16,20 m.	CALLES 33 Y 33A Parq. Idelfonso Vásquez	Desde Prolongación Sibucara hasta Calle 32, Sector Barros Ajonjolí y Cardonal Norte.	Adaptación a la sección vial indicada.*.
5	COLECTORA PRINCIPAL (20) D.V. 18,60 m.	CALLE 77 C Sector Estad. Alej. Borges Parq. Chiquinquirá	Desde Calle 78 (Dr. Portillo) hasta Intersección Avenida Universidad.	Adaptación a la sección vial indicada.*.
6	COLECTORA PRINCIPAL (20) D.V. 18,60 m.	CALLE 72	Desde Intersección Av. 3C, Sector Urb. Virginia hasta Calle 77C Sector Plaza Las Madres.	Adaptación a la sección vial indicada.*.
7	COLECTORA PRINCIPAL (20) D.V. 18,60 m.	CALLE 85 (FALCON)	B) Desde Av. 4 Bella Vista hasta la Av. 25 (Sector 1° de Mayo).	Adaptación a la sección vial indicada.*.
8	COLECTORA PRINCIPAL (22) D.V. 19,80 m.	CALLE 80 Sector barrio El Pedregal	Desde Calle 83 Av. Amparo hasta Circunvalación Nro. 2	Adaptación a la sección vial indicada.*.
9	COLECTORA PRINCIPAL (22) D.V. 19,80 m.	AVENIDAS 18, 19, 19C Y CALLE 116 Sector 1 de Mayo	Desde Calle 78 (Dr. Portillo) Sector 1 de Mayo hasta Calle 127 (Urb. Fundación Mendoza).	Proyecto y Construcción del tramo propuesto.
10	COLECTORA PRINCIPAL (20) D.V. 18,60 m.	AVENIDA 19 F Y AVENIDA 18C Parq. Cristo de Aranza	Desde Avenida Sabaneta hasta Calle 127 (Urb. Fundación Mendoza).	Proyecto y construcción del tramo propuesto.
11	COLECTORA PRINCIPAL (20) D.V. 18,60 m.	PROLONGACIÓN CALLE 112 Parq. M. Dagnino	Desde Autopista Urbana hasta Prolongación Av. Universidad.	Adaptación a la sección vial indicada.*.
12	COLECTORA PRINCIPAL (20) D.V. 18,60 m.	AV. 52	Av. 52, entre Av. Principal los Estanques y la Circunvalación N° 2	Adaptación a la sección vial indicada.*.
13	COLECTORA PRINCIPAL (33) D.V. 29,40 m.	POLIGONO UNIVERSITARIO (Paseo Urdaneta)	Desde Intersección Av. 16 Guajira hasta Intersección con Av.78 Dr. Portillo.	Proyecto y construcción del tramo propuesto.
14	COLECTORA PRINCIPAL (26) D.V. 18,60 m.	AV. 35C -CALLE 65 Y 68 Sector Maternidad Castillo Plaza	Desde la Av. 19 hasta Dr. Portillo.	Adaptación a la sección vial indicada.*.
15	COLECTORA PRINCIPAL (22) D.V. 19,80 m.	CALLE 102 Parq. Cristo de Aranza	Desde Sabaneta hasta Calle 109B (Barrio San Trino).	
16	COLECTORA PRINCIPAL (22) D.V. 19,80 m.	CALLE 86 Pichincha Sector Sto. Domingo y Bocono, Parquia Sta Lucia.	Desde Intersección Av. Milagro hasta Intersección con Av. Bella Vista.	
17	COLECTORA PRINCIPAL (22) D.V. 19,80 m.	AV. 54A - 55 Y 50 (Parq. Cecilio Acosta y Manuel Dagnino)	A) Desde Intersección Calle 98 Sector Barrio Gallo Verde hasta Av. Sabaneta. B) Desde Intersección Sabaneta hasta Calle 106 del Barrio La Libertad.	
18	COLECTORA PRINCIPAL (22) D.V. 19,80 m.	VÍA PROPUESTA PDUM Parq. Antonio Borjas Romero	Desde Inter Arterial Principal 13 Sect. Parcel. los Altos hasta el límite urbano.	Proyecto y construcción del tramo propuesto.

Fuente: comisión presidencial de transporte. (Años 92 y 97) P.O.U. MINDUR (Año 95). Alcaldía de Maracaibo, O.M.P.U. - P.D.U.M. / Elaboración propia (Año 03).  
\*Cuadro de Secciones Viales: Elementos y Dimensiones CPTM.

## ANEXO 13: PROPUESTA DE VIALIDAD SUB-RED TERCIARIA

No.	CLASIFICACION	NOMBRE	TRAMO	ACCIÓN PROPUESTA
1	COLECTORA SECUNDARIA (15) D.V. 16,20 m.	Calles 28, 19, 104A, 79G, 79F. Parroq. Antonio Borjas Romero.	Desde Intersección Calle 32, Sector Barrio 23 de Marzo hasta Intersección con Av. La Limpia Sector Barrio El Éxito, hasta el límite urbano..	Proyecto y construcción del tramo propuesto.
2	COLECTORA SECUNDARIA (15) D.V. 16,20 m.	AVENIDA 102 Parroq. I. Vásquez Barrios Jesús de Nazareth y Elnia Goujira)	Desde Intersección Calle 32, Sector Barrio 23 de Marzo hasta Intersección con Av. La Limpia Sector Barrio El Éxito.	Proyecto y construcción del tramo propuesto.
3	COLECTORA SECUNDARIA (15) D.V. 16,20 m.	Via adyacente al Canal La Vega Sector Zona Industrial Norte	Desde Intersección via El Moján hasta Intersección con vía a Tulé.	Proyecto y construcción del tramo propuesto.
4	COLECTORA SECUNDARIA (15) D.V. 16,20 m.	CALLE 65 Parroq. Caracciolo Parra Pérez Barrio Bajo Seco Sect.	Desde Intersección con Av. 101 Barrio Panamericano hasta Intersección Av. 23 de Enero (Ciudadela Faría).	
5	COLECTORA SECUNDARIA (15) D.V. 16,20 m.	AVE 5. SECT. ALTOS DE JALISCO Y STA. ROSA DE TIERRA	Desde Intersección Circunvalación Nro. 2 hasta Intersección con Av. Milagro Norte.	Proyecto y Construcción del tramo propuesto.
6	COLECTORA SECUNDARIA (15) D.V. 16,20 m.	AV. 86 Urb.La Florida	Desde Intersección con Av. La Limpia hasta Intersección con Calle 91 Urb. La Rotaria.	
7	COLECTORA SECUNDARIA (15) D.V. 16,20 m.	CALLE 91A Sector Los Modines	Desde Intersección Vía La Concepción hasta Intersección Av. La Limpia.	Proyecto y Construcción del tramo propuesto.
8	COLECTORA SECUNDARIA (15) D.V. 16,20 m.	AV. 55 Sector Urb. La Paz Parroquias Cacique Mara y Cecilio Acosta	Desde Intersección Calle 92 (Sector Urb. Vista Bella) hasta Intersección Calle 98 (Sector Gallo Verde).	
9	COLECTORA SECUNDARIA (15) D.V. 16,20 m.	PROLONGACIÓN AV. 38 Los Postes Negros	Desde Intersección Av. La Limpia hasta Intersección con Calle 96J Sector Barrios Los Claveles.	Proyecto y Construcción del tramo propuesto.
10	COLECTORA SECUNDARIA (15) D.V. 16,20 m.	CALLES 98Y, 96J Sectores:: Urb. La Paz y Barrio Los Cavales	Desde Intersección Circunvalación Nro. 2 hasta Intersección con Autopista Urbana.	
11	COLECTORA SECUNDARIA (15) D.V. 16,20 m.	PROLONGACIÓN AV. 20 Sector Barrio La Misión Parroq. Manuel Dagnino)	Desde Intersección Av. Sabaneta, Sector Terrazas de Sabaneta hasta Intersección Calle 127 de la Urb. Fundación Mendoza.	
12	COLECTORA SECUNDARIA (15) D.V. 16,20 m.	CALLE 100C Parro. Cristo de Aranza)	Desde Intersección Autopista Urbana, (Sector Barrio Santa Clara) hasta Intersección Calle 19E (Barrio	
13	COLECTORA SECUNDARIA (15) D.V. 16,20 m.	AVENIDAS 20, 105 Y 19C POMONA	Desde Intersección Autopista Urbana (Sector Barrio Altamira) Norte hasta Intersección Av. Sabaneta Sector Barrio San Trinito.	
14	COLECTORA SECUNDARIA (15) D.V. 16,20 m.	CALLE 105 Callejon Beiania Parroq. Cristo de Aranza	Desde Intersección con Av. 18C, (Sectores Barrio Cerro Pelao y Chocolate) hasta Intersección con Av. 19F (Sectores Pomona y Campo Alegre).	Proyecto y Construcción de tramo propuesto.

Fuente: comisión presidencial de transporte. (Años 92 y 97) P.O.U. MINDUR (Año 95). Alcaldía de Maracaibo. O.M.P.U. - P.D.U.M. / Elaboración propia (Año 03).  
\*Cuadro de Secciones Vitales: Elementos y Dimensiones CPTM.

## ANEXO 13: PROPUESTA DE VIALIDAD SUB-RED TERCERIA

No.	CLASIFICACION	NOMBRE	TRAMO	ACCIÓN PROPUESTA
15	COLECTORA SECUNDARIA (15) D.V. 16,20 m.	CALLES 19C Y 113 UNIÓN Parrq. Cristo de Aranza	Desde Intersección Av. 18C (Sectores Barrio La Pomona y Barrio Cerro Pelao) hasta Intersección Calle 126C (Urb. Fundación Mendoza).	
16	COLECTORA SECUNDARIA (15) D.V. 16,20 m.	CALLES 125, 126A Y 126C Urb. Fundación Mendoza	Desde Intersección Av. 28 Urb. Fundación Mendoza hasta Av. Los Haticos Sector Planta Eléctrica Ramón	
17	COLECTORA SECUNDARIA (15) D.V. 16,20 m.	AV. 17B Callejón Sta Elena Sector La Arreaga	Desde Intersección Av. Los Haticos (Sector La Arreaga) hasta Intersección Calle 117 (Sector Mercado de Corito).	
18	COLECTORA SECUNDARIA (15) D.V. 16,20 m.	CALLE 117 Sector Mercado de Corito	Desde Intersección Av. Los Haticos (Sector La Arreaga) hasta Intersección con Calle 116 (Mercado de Corito).	Proyecto y Construcción del tramo propuesto.
19	COLECTORA SECUNDARIA (15) D.V. 16,20 m.	AV. 19A Sector los Tres Hermanos	Desde Av. 19C hasta Calle 115 Parroquia Cristo de Aranza.	
20	COLECTORA SECUNDARIA (15) D.V. 16,20 m.	CALLE 99 Sector límite urbano Barrio Isora Rojas hasta Intersección , Con la Prolongación Av. Universidad	Desde Intersección Prolongación Avenida Universidad Sector Barrio Los Claveles hasta Límite Urbano.	Proyecto y Construcción del tramo propuesto.
21	COLECTORA SECUNDARIA (15) D.V. 16,20 m.	CALLE 22 Sector Canchancha	Desde Av. Goajira hasta Av. Milagro Norte.	
22	COLECTORA SECUNDARIA (15) D.V. 16,20 m.	C. 69, 69A Y 70 Parrq. Venancio Pulgar	Desde Ave. 91 vía la consepcion hasta el Límite Urbano.	Proyecto y Construcción del tramo propuesto.
23	COLECTORA SECUNDARIA (15) D.V. 16,20 m.	PROLONG.C.74 Parrq. Venancio Pulgar	Desde Av.101 Barrio Raúl Leoni hasta Límite Urbano, Parrq. Venancio Pulgar.	Proyecto y Construcción del tramo propuesto.
24	COLECTORA SECUNDARIA (15) D.V. 16,20 m.	CALLE 77 Parrq. Venancio Pulgar	Desde AV. 104 hasta Límite Urbano	Proyecto y Construcción del tramo propuesto.
25	COLECTORA SECUNDARIA (15) D.V. 16,20 m.	AV. 101 Y CALLE 79 Y 80 Barrio Raúl Leoni, Parrq. Venancio Pulgar	Desde Calle 69A del Barrio Raúl Leoni hasta Av. 91 (Vía a La Concepción).	
26	COLECTORA SECUNDARIA (15) D.V. 16,20 m.	AV. 89 Sector Parcelamiento Los Altos, Parrq. Foo. E.Bustamante	Desde Intersección Calle 94 hasta Av. 96E Parcelamientos Los Altos.	Proyecto y Construcción del tramo propuesto.
27	COLECTORA SECUNDARIA (15) D.V. 16,20 m.	Parrq. Foo. Eugenio Bustamante	Desde Intersección Circunvalación N° 2, Sector Barrio Bolívar hasta el Límite Urbano.	Proyecto y Construcción del tramo propuesto.
28	COLECTORA SECUNDARIA (15) D.V. 16,20 m.	Av. 63 San Felix	Desde Calle 83 hasta intersección con calle 93	
29	COLECTORA SECUNDARIA (15) D.V. 16,20 m.	CALLE 59	Desde intersección Av. Goajira hasta intersección Av. Las Delicias	
30	COLECTORA SECUNDARIA (15) D.V. 16,20 m.	Vía propuesta sector Barrio Los Pescadores y Colegio Rosemini	Desde intersec. C. 25 Sector Barrio Los Pescadores hasta intersec. Con Av. Milagro Norte.	Proyecto y Construcción del tramo propuesto.

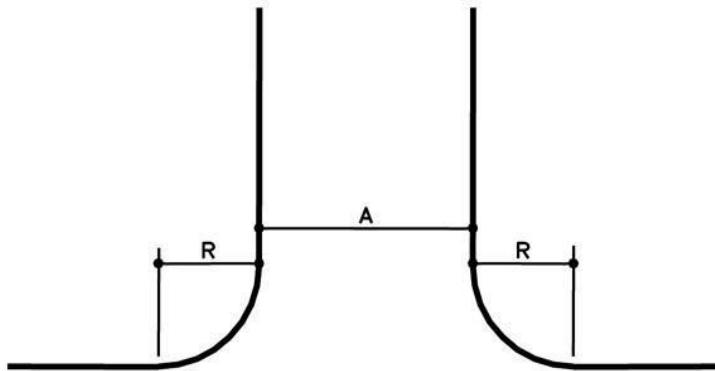
Fuente: comisión presidencial de transporte. (Años 92 y 97) P.O.U. MINDUR (Año 95). Alcaldía de Maracaibo. O.M.P.U. - P.D.U.M. / Elaboración propia (Año 03).  
\*Cuadro de Secciones Viales: Elementos y Dimensiones CPTM.

## ANEXO 14 TIPOS DE INTERSECCIONES VIALES

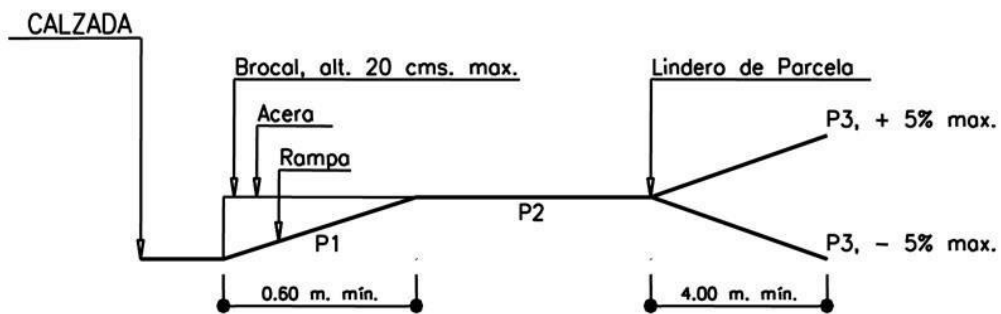
	VÍAS	APLICACIÓN	Radio de Enlaces
Autopista	Con autopistas	Distribuidor	Según Diseño
	Con expresas	Distribuidor o paso a desnivel	Según Diseño
Expresa	Con arterial o complementaria	Paso a desnivel, distribuidor opcional	R: 15,00 m.
	Con colectora	Paso a desnivel	R: 15,00 m.
	Con local	Requiere conexión a calle de servicio	R: 10,00 m.
Arterial o complementaria	Con expresa	Distribuidor o paso a desnivel	
	Con arterial o complementaria	Paso a desnivel o intersección canalizada con semáforo	R: 15,00 m.
	Con colectora	Intersección canalizada con semáforo	R: 15,00 m.
	Con local	Intersección en "T" o cruz, canalizada y semáforo opcionales	R: 10,00 m.
Colectora	Con arterial o complementaria	Intersección canalizada con semáforo	R: 15,00 m.
	Con colectora	Intersección canalizada con semáforo	R: 15,00 m.
Local	Con local	Intersección en "T" o cruz, canalizada y semáforo opcionales	R: 10,00 m.
	Con local	Intersección en "T" o cruz, semáforo. Canalización opcional	R: 10,00 m.
	Con local	Intersección en "T" o cruz. Semáforo opcional	R: 10,00 m.
	Con local	Intersección en "T" o cruz. Señal de pare o paso preferente	R: 5,00 m.

## ANEXO 15

### ACCESO DE PARCELAS



Acceso de una vía, A: 4.00 m. min.  
R: 4.00 m. min.: Automóviles  
R: 8.00 m. min.: Camiones y Autobuses



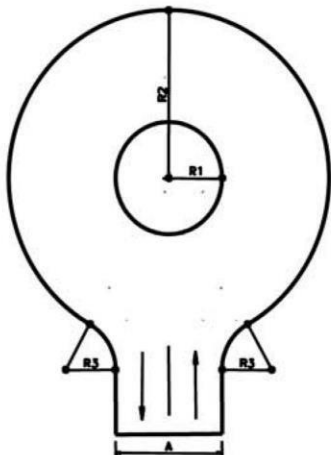
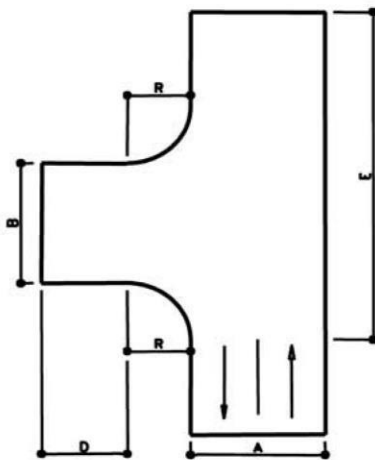
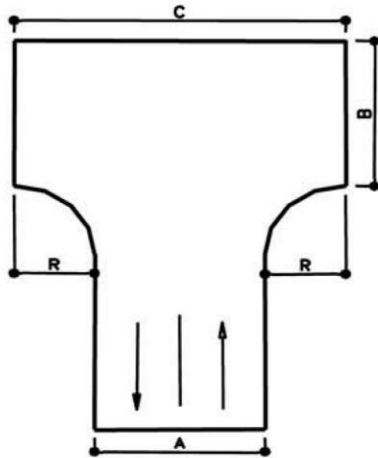
P1: Pendiente de la Rampa de acceso desde la vía  
P2: Pendiente de la acera 2% max.  
P3: Pendiente de acceso interno en la parcela



# ANEXO 16

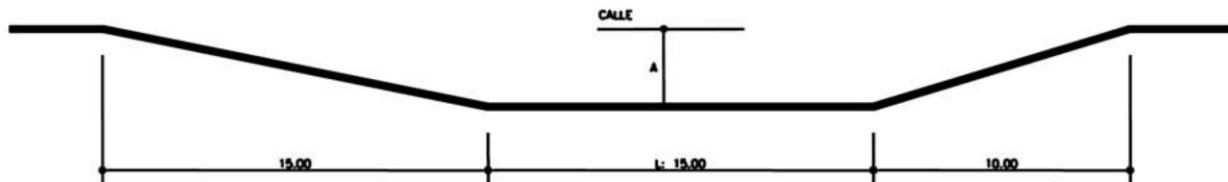
## RETORNOS EN CALLES CIEGAS

Dimensiones mínimas en metros		
	AUTOMOVILES	CAMIONES AUTOBUSES
A	6.00	6.00
B	5.00	6.00
C	12.00	18.00
R	3.00	6.00
	AUTOMOVILES	CAMIONES AUTOBUSES
A	6.00	6.00
B	5.00	6.00
D	5.00	10.00
E	16.00	28.00
R	3.00	6.00
	AUTOMOVILES	CAMIONES AUTOBUSES
A	6.00	6.00
R1	4.00	8.00
R2	9.00	14.00
R3	3.00	9.00

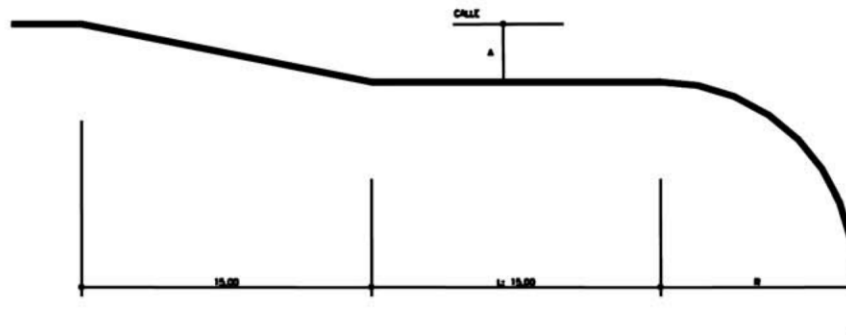


## ANEXO 17

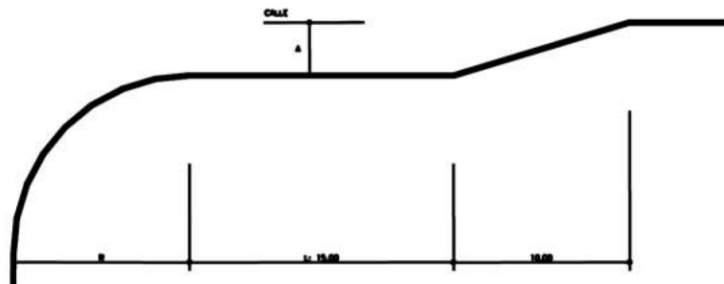
### REFUGIOS DE PARADAS



REFUGIO A MITAD DE CUADRA PARA UN AUTOBUS O DOS TAXIS



REFUGIO ANTES DE UNA INTERSECCION PARADA UN AUTOBUS O DOS TAXIS



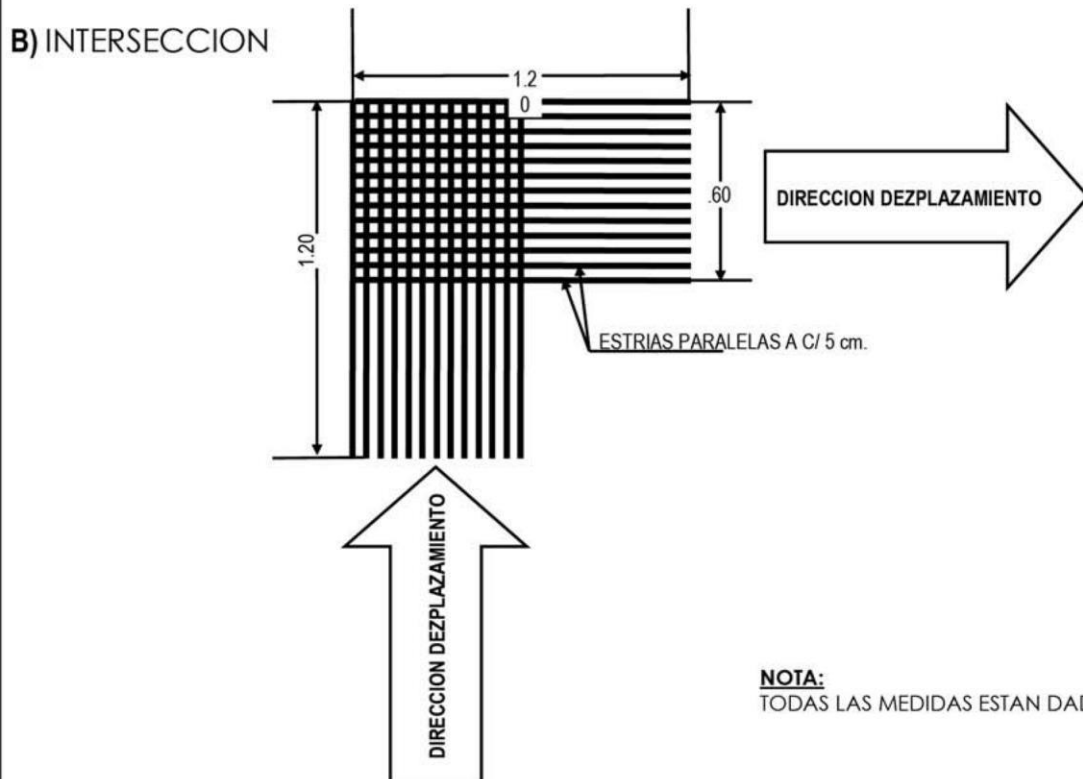
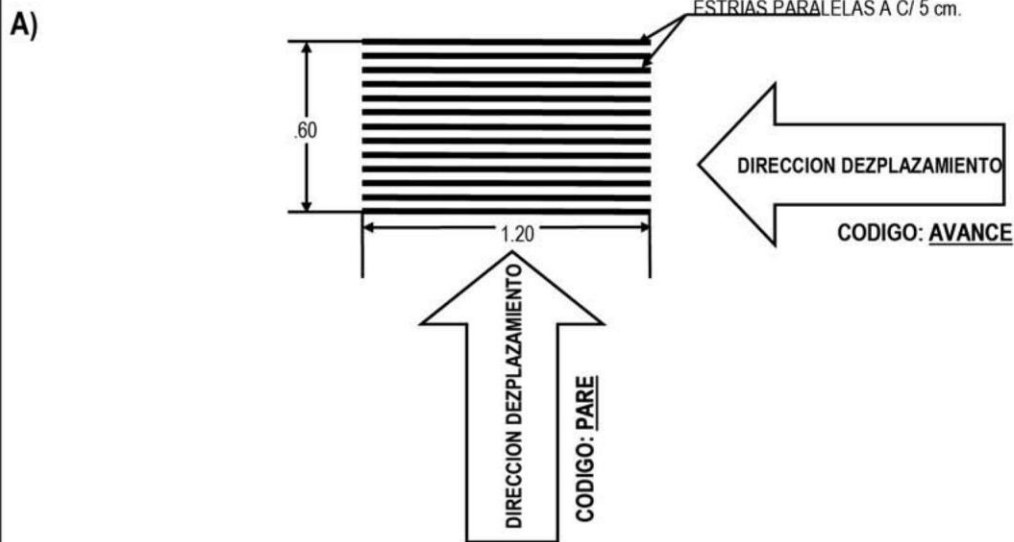
REFUGIO DESPUES DE UNA INTERSECCION PARADA UN AUTOBUS O DOS TAXIS

- A: 3.00 mts. mínimo para autobús; 2.40 m. mínimo para taxis
- R: 10.00 mts. mínimo para giro a la derecha de autobuses
- L: +12.00 mts. mínimo por autobús adicional;  
+ 6.00 mts. mínimo por taxi adicional.

## ANEXO 18

### DISPOSICION DE SEÑALIZACION EN PISOS Y/O ACERAS PARA PERSONAS CON VISION DISMINUIDA O NULA

**GRAFICO 18.1.- CODIGO DE ORIENTACIÓN (PLANTA)**



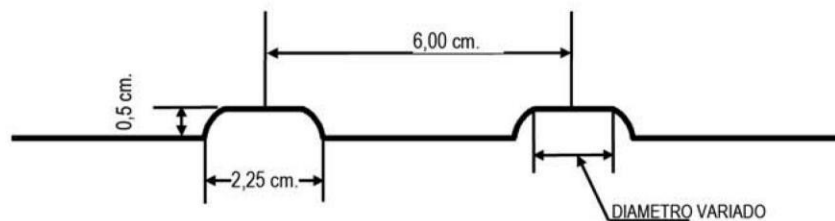
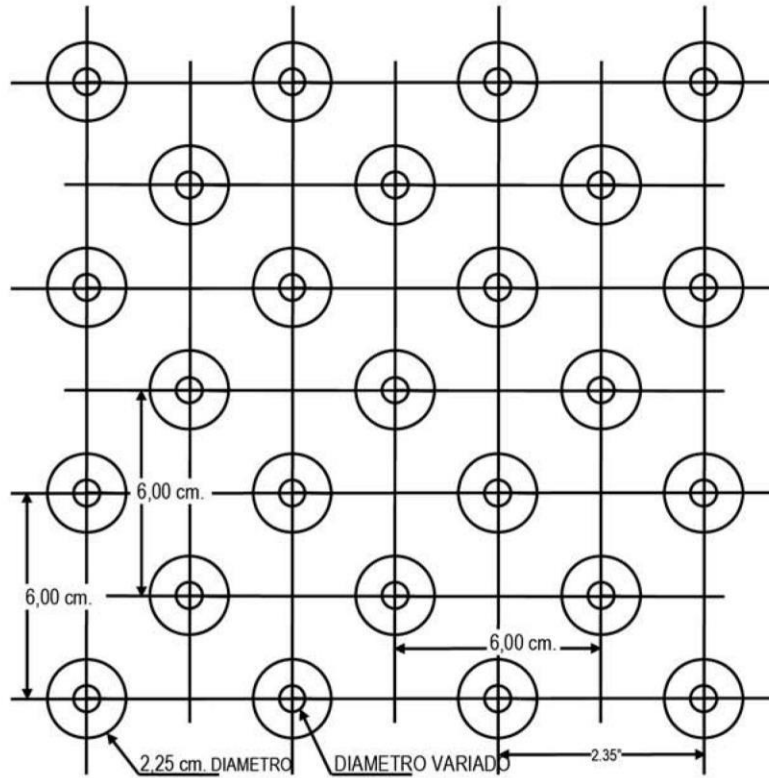
**NOTA:**  
TODAS LAS MEDIDAS ESTAN DADAS EN METROS

**FUENTE:**  
PROFESORAS D. BROMBERG, A. CAMPOS Y M. ELORRIAGA  
BASADO EN DESIGN GUIDELINES FOR ACCESSIBLE OUTDOOR RECREATION FACILITIES. CANADIAN STANDARD ASSOCIATION.

## ANEXO 18

### DISPOSICION DE SEÑALIZACION EN PISOS Y/O ACERAS PARA PERSONAS CON VISION DISMINUIDA O NULA

**GRAFICO 18.2.- CODIGO DE ALERTA**



**FUENTE:**

PROFESORAS D. BROMBERG, A. CAMPOS Y M. ELORRIAGA

BASADO EN DESIGN GUIDELINES FOR ACCESSIBLE OUTDOOR RECREATION FACILITIES. CANADIAN STANDARD ASSOCIATION.

## ANEXO 19

### TIPOLOGÍAS DE ÁRBOLES SUGERIDAS POR LA COMISIÓN PARA EL MEJORAMIENTO DE LA CALIDAD TÉRMICA DE LAS EDIFICACIONES Y DEL ESPACIO URBANO

N°	Nombre Vulgar	Nombre Científico	Familia	Tamaño	Follaje	Sistema Radical	Origen	Utilización
1	Algarrobo	Hymenaea Courbaril	Caesalpinaceae	>15 m.	Muy denso	Profundo	Nativo	Plazas, parques y jardines
2	Almendrón	Terminalia Cattappa	Combretaceae	8-15 m.	Muy denso	Profundo	Nativo	Plazas, parques, jardines y cortina
3	Apamate	Tabebuia Rosea	Bignoniaceae	8-15 m.	Muy denso	Profundo	Nativo	Avenidas y otros
4	Aragüaney	Tabebuia Chrysantha	Bignoniaceae	8-15 m.	Denso	Profundo	Nativo	Avenidas y otros
5	Camoruco	Sterculia apetala	Sterculiaceae	>15 m.	Muy denso	Profundo	Nativo	Plazas, parques y jardines
6	Cañafistola	Cassia Moschata	Caesalpinaceae	8-15 m.	Denso	Profundo	Nativo	Avenidas y otros
7	Cassia Sian	Cassia Siamea	Caesalpinaceae	8-15 m.	Denso	Profundo	Exótico	Plazas, parques y jardines cortina
8	Caoba	Swietenia Macrophylla	Meliaceae	>15 m.	Muy denso	Profundo	Nativo	Avenidas y otros
9	Caoba Dominicana	Swietenia Mahogany	Meliaceae	>15 m.	Muy denso	Profundo	Exótico	Avenidas y otros
10	Caracara	Enterolobium Cyclocarpum	Mimosaceae	>15 m.	Denso	Profundo	Nativo	Plazas, parques y jardines
11	Cedro	Cedrela Odorata	Meliaceae	>15 m.	Muy denso	Profundo	Nativo	Plazas, parques y jardines
12	Celba	Celba Pentandra	Bombacaceae	>15 m.	Muy denso	Poco profundo	Nativo	Plazas, parques y jardines cortina
13	Cotoperiz	Talicia Oliviformis	Sapindaceae	6-12 m.	Muy denso	Profundo	Nativo	Avenidas y otros
14	Cuji de Jardín	Calliandra Shultzei	Mimosaceae	4-8 m.	Poco denso	Profundo	Nativo	Plazas, parques y jardines
15	Cuji Yaque	Prosopis Juliflora	Mimosaceae	6-12 m.	Denso	Profundo	Nativo	Avenidas y otros
16	Eucalipto	Eucaliptus Spp	Myrtaceae	>15 m.	Poco denso	Superficial	Exótico	Plazas, parques y jardines cortina
17	Flamboyant	Delonix Regia	Caesalpinaceae	8-15 m.	Denso	Muy superficial	Exótico	Plazas, parques y jardines
18	Gateado	Astronium Graveolens	Anacardiaceae	8-15 m.	Denso	Profundo	Nativo	Avenidas y otros
19	Granadillo	Caesalpinia Granadillo	Caesalpinaceae	8-15 m.	Denso	Profundo	Nativo	Avenidas y otros
20	Jabillo	Hura Crepitans	Euphorbiaceae	>15 m.	Muy denso	Poco profundo	Nativo	Avenidas.
21	Lluvia de oro	Cassia Fistola	Caesalpinaceae	8-15 m.	Poco denso	Profundo	Exótico	Plazas, parques y jardines
22	Mijao	Anacardium Excelsum	Anacardiaceae	>15 m.	Muy denso	Muy profundo	Nativo	Parques y plazas
23	Naranjillo	Bravaisia Interrima	Acanthaceae	8-15 m.	Muy denso	Muy profundo	Nativo	Avenidas y otros
24	Nirn	Azadirachta Indica	Meliaceae	>15 m.	Muy denso	Profundo	Exótico	Plazas, parques y jardines, avenidas
25	Pardillo	Cordia Alliodora	Boraginaceae	8-15 m.	Muy denso	Profundo	Nativo	Avenidas
26	Pomagás	Syzygium Malcásense	Myrtaceae	>15 m.	Denso	Profundo	Exótico	Plazas, parques y jardines
27	Saman	Pithecellobium Saman	Mimosaceae	>15 m.	Muy denso	Muy profundo	Nativo	Parques y plazas
28	San Francisco	Peltophorum Inerme	Mimosaceae	>15 m.	Muy denso	Profundo	Exótico	Avenidas y otros
29	Uva de Playa	Coccoloba Uvifera	Polygonaceae	8, 10 m.	Denso	Medianamente profundo	Nativo	Parques, plazas, costas.
30	Vera	Bulnesia Arborea	Zigophyllaceae	8-15 m.	Muy denso	Profundo	Nativo	Avenidas y otros

**Fuente:** Recomendaciones para Mejorar la Calidad Térmica del espacio Urbano. Elaborado por la Comisión para el Mejoramiento de la Calidad Térmica de las Edificaciones y del Espacio Urbano (Enelven, Alcaldía de Maracaibo, LUZ. URU, Cámara Inmobiliaria, de la Construcción, Industriales, CIDEZ, Ministerio de Energía y Minas, MARN.) 1997.

