

REPÚBLICA DE VENEZUELA
ESTADO TRUJILLO



GACETA MUNICIPAL

Órgano del
Concejo Municipal de Distrito Valera

Los Decretos, Acuerdos, Resoluciones y
Ordenanzas que publique esta Gaceta tienen
carácter Oficial y su cumplimiento será obligatorio.

ORDENANZA SOBRE
ZONIFICACIÓN
DE LA CIUDAD DE VALERA

27 AGOSTO DE 1980

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO VALERA DEL
ESTADO TRUJILLO

En uso de sus atribuciones legales, sanciona la siguiente:
ORDENANZA SOBRE ZONIFICACIÓN Y EDIFICACIONES DE LA
CIUDAD DE VALERA

TITULO I

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

- ARTICULO 1. La presente Ordenanza establece las normas que regulan el uso de la tierra y de las edificaciones en el área de la ciudad de Valera, con el fin de orientar su desarrollo y salvaguardar el bienestar, seguridad y salubridad de la comunidad, como también fomentar la estética y la calidad del medio urbano.
- ARTICULO 2. Para su aplicación, se entiende por ciudad de Valera, el área comprendida como tal en el plano de Zonificación correspondiente, aprobado por el Concejo municipal en esta misma fecha. A este efecto dicho plano forma parte de la presente Ordenanza.-
- ARTICULO 3. Toda área no indicada como urbana en el Plano de Zonificación será considerada como rural y se reglamentará como tal.-
- ARTICULO 4. La presente Ordenanza reglamenta el crecimiento previsto para la Ciudad, y la misma tendrá un carácter transitorio hasta tanto se realiza la revisión total del Plan de Desarrollo de la Ciudad de Valera.
- ARTICULO 5. La Ordenanza de Zonificación está formada por el texto de la misma y por los documentos del Plan de Desarrollo Urbano de Valera que se citen a continuación.
- a. Plano de Vialidad, que expresa el sistema vial de la ciudad, clasificado en vías principales, recolectoras y locales, así como las dimensiones adecuadas para las secciones transversales de las mismas.
 - b. Plano de Desarrollo urbano, que indica la estructura general de la ciudad, y contiene todos los elementos necesarios para la vida en comunidad se sus habitantes.
 - c. Plano de Zonificación que expresa los usos establecidos dentro del perímetro urbano de acuerdo a las diferentes zonas descritas en la presente Ordenanza.
 - d. Lista de Usos Permisibles y Requisitos.
- ARTICULO 6. En cada una de las zonas a que refiere el Artículo 19 se permitirán únicamente las edificaciones, reparaciones o modificaciones que cumplan las normas que se especifican en el Capítulo correspondiente a cada zona, así como las normas generales de la presente Ordenanza.
- ARTICULO 7. Los usos complementarios de las Zonas Residenciales de la ciudad, estarán establecidas en el Capítulo IV de la presente Ordenanza.
- ARTICULO 8. Cuando se trata de vivienda multifamiliar, en cualquier tipo de edificación y en cualquiera de las zonas de la ciudad, la altura máxima de las edificaciones y los índices de ubicación y de construcción se regirán por lo dispuesto en el cuadro de características de cada zona que acompaña a esta Ordenanza.

ARTICULO 9. En cuanto a los estacionamientos mínimos requeridos para las zonas residenciales, comerciales e industriales de la ciudad se registrarán por los requisitos establecidos en el Capítulo IV de la presente Ordenanza.

CAPITULO II

ARTICULO 10. Para los efectos de la presente Ordenanza registrarán las siguientes definiciones:

ACCESO: Vía pública hacia donde da frente a un lote o propiedad.

2. ACERA: Parte de la calle ó vía destinada al tránsito de peatones.

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

4. ALINEAMIENTO: Es la línea de referencia que debe tomarse para medición de retiros de fachadas a lo largo de una vía pública ó privada.

5. ALTURA DE FACHADA: Es la medida vertical de la fachada principal de una edificación tomada en el centro y hasta el nivel medio de la calle.

6. ALTURA DE PISO: Es la distancia comprendida entre dos pisos acabados y consecutivos, ó entre nivel del piso acabado y techo acabado.

7. AMPLIACIÓN: Es el aumento del área de construcción de una edificación.

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

9. APARTAMENTO: Es una unidad de vivienda que junto con otras unidades forma parte de una edificación con servicios y facilidades comunes.

10. ÁREA BRUTA: Es el área total del terreno.

11. ÁREA BRUTA DE CONSTRUCCIÓN: Es la suma del área de todos los pisos, sección horizontal de muros, voladizos, balcones y pórticos que componen una edificación.

12. ÁREA DE CIRCULACIÓN COMÚN EN EDIFICIO MULTIFAMILIAR: Es la superficie de un edificio ocupada por las escaleras, el ó los ascensores y toda otra superficie a través de la cual se tenga acceso común a los apartamentos, locales comerciales, oficinas ó servicios.

13. ÁREA DE RENOVACIÓN URBANA (BARRIOS): Para los efectos de la presente Ordenanza son áreas de Renovación urbana, los barrios de la ciudad, que se han generado en forma espontánea y que presentan condiciones físicas y socioeconómicas desfavorables, y aquellas áreas de la ciudad que por el deterioro físico en que se encuentran deben ser objeto de una ó varias de las siguientes medidas.

1. Dotación de servicios públicos: agua, electricidad, alumbrado público, cloacas, educación, servicios asistenciales, vialidad y áreas verdes.

2. Mejoramiento de los servicios públicos existentes.

3. Erradicación parcial para el adecuado acondicionamiento del área ó por condiciones de alto peligro.

4. Erradicación total o parcial por representar condiciones de alta peligrosidad para los moradores del área en cuestión.

14. ÁREA DE UBICACIÓN: Es la porción del área de una parcela ocupada por la planta baja de la edificación.

Para torres será su proyección ortogonal sobre la plata forma, excluyendo los volados permitidos.

15. ÁREAS LIBRES EXTERIORES: Son aquellas áreas libres ubicadas en cada parcela, que deben utilizarse como áreas de recreación y esparcimiento para la población residente en la edificación.
16. ÁREA MÍNIMA PARA ESTACIONAR: Es el área necesaria para estacionar un vehículo y maniobrar para colocarlo sin necesidad de movilizar los demás vehículos estacionados.
17. ÁREA NETA DE CONSTRUCCIÓN: Es el área bruta de construcción menos las áreas que se especifican como “no computables”.
18. ÁREA NETA RESIDENCIAL: Es el porcentaje del espacio de terreno del Área Urbanizable dedicado exclusivamente al uso residencial.
19. ÁREAS NO COMPUTABLES: Son aquellas que no se cuantifican como área de construcción, a saber: sótanos con altura de piso no mayor de 2.20 m. (altura máxima libre), tenderos hasta de 6 Mts. por vivienda y áreas de circulación común cuya proporción no exceda de un 15% en la planta baja y un 10% en plantas superiores.
20. ÁREA URBANA: Es el área comprendida dentro del límite urbano propuesto en el plano de Desarrollo Urbano para ser desarrollada con usos urbanos.
21. ÁREA URBANIZABLE: Es la superficie aprovechable del área urbana para establecer cualquier uso o desarrollo urbano una vez excluidas aquellas áreas que por su topografía ó destino específico, no pueden destinarse a tal uso. Las áreas excluidas son:
 1. Las franjas de protección de autopistas, carreteras, nacimientos y cursos de agua, líneas de alta tensión, gasoductos, así como las zonas boscosas, áreas de interés social o escénico por su paisaje y recursos recreativos, etc.
 2. Las superficies de topografía accidentada con pendientes naturales pronunciadas (mayores del 40%) que no permitan desarrollo de ninguna naturaleza sin menoscabar los recursos naturales renovables, tales como colinas, depresiones, cañones, formaciones rocosas, arcillas movedizas, áreas erosionadas, etc.
22. ÁREAS VERDES: Son aquellas comprendidas en la estructura urbana y dispuestos para recreo, reposo o deporte de la colectividad, en las que mayor parte de superficie carece de edificaciones, siendo ocupada por plantaciones y jardines.
23. AVISO: Es todo letrero, placa, escritura, emblema, impreso cuyos propósitos sea llamar la atención hacia una actividad o negocio establecido, en el sitio donde dicho aviso aparece.
24. AVISO ADOSADO: Es aquel que se coloca fijado totalmente de plano, sobre la fachada de una edificación.
25. AVISO CON ILUMINACIÓN DE MOVIMIENTO: Es aquel donde las figuras, emblemas o escritos, cambian de posición por acción mecánica o por variaciones de luces y colores.
26. AVISO CON ILUMINACIÓN INTERMITENTE: Es aquel cuya luz se apaga y se enciende alternativamente.
27. BALCÓN: Espacio abierto formado por la prolongación del entepiso de las plantas altas y limitados por barandas por uno o varios lados.
28. CALZADA : Parte de una calle o vía destinada a tránsito de vehículos.
29. CASCO CENTRAL URBANO: Centro tradicional de la ciudad.
30. COBERTIZO: Es una construcción formada por un techo soportado por columnas y abiertos por todas partes.

31. CUENCA HIDROGRÁFICA: Es el área cuyas aguas drenan hacia un punto común.
32. CURSO DE AGUA: El lugar por donde drenan las aguas de una cuenca y que tenga un curso definido y un área de drenaje significativo.
33. DENSIDAD BRUTA: Es la relación entre la población (número de habitantes) y el “Área Urbanizable” expresada en Ha.

$$Ds = \frac{\text{Población (hab.)}}{\text{Área Urbanizable (Ha)}}$$
34. DENSIDAD NETA: Es la relación entre la población (número de habitantes) y el “Área Neta Residencial” expresada en Hectáreas:

$$Dn = \frac{\text{Población (hab.)}}{\text{Área Neta Residencial (Ha)}}$$
35. DERECHO DE VÍA: Se considera el espacio necesario para acomodar algunos o todos los elementos que componen la vía urbana, tales como: islas separadoras, calzadas, hombrillos, brocales, aceras, vías de servicio, incluyendo los estacionamientos, parada de transporte colectivo, rampas y muros, franjas laterales de protección y las eventuales ampliaciones de vías previstas en los planes de vialidad.
36. DORMITORIO: Espacio de una edificación utilizada primordialmente para dormir.
37. EDIFICACIÓN AISLADA: Es la que no está adosada a otras edificaciones por ninguno de sus lados.
38. EDIFICACIONES BIFAMILIARES: Aquella que contiene dos unidades de vivienda en una misma parcela, con accesos independientes.
39. EDIFICACIONES CONTINUAS: Son las que están adosadas por ambos lados a las edificaciones.
40. EDIFICACIONES PAREADAS: Son las que están adosadas por uno de sus costados.
41. EDIFICACIONES MULTIFAMILIARES: Edificación con dos (2), tres o más unidades de viviendas superpuestas que tienen servicios comunes tales como accesos, circulación, bajantes de basura, estacionamientos, acometidas de servicios.
42. ESTACIÓN DE SERVICIO: Edificación o instalación destinada preferentemente al mantenimiento de vehículos automotores y el expendio de combustibles, lubricantes y repuestos para los mismos.
43. ESTACIONAMIENTOS: Terreno, edificios, estructuras, o una de sus partes donde se guardan vehículos automotores, individuales o colectivos, destinados al transporte de carga o de personas.
44. ESTACIONAMIENTO PÚBLICO: Estacionamientos de uso exclusivamente para determinadas personas.
45. ESTACIONAMIENTO PRIVADO: estacionamiento de uso exclusivamente para determinadas personas.
46. FACHADAS: Conjuntos de paramentos exteriores que componen cada uno de los lados de un edificio.
47. FACHADA PRINCIPAL: Fachada que da a una vía pública. Un edificio en esquina tendrá más de una fachada principal.
48. GARAJE: Estacionamiento cubierto para uno o más vehículos.
49. LAVADERO: Espacio habitable dedicado especialmente al lavado, secado y planchado de ropa.
50. LÍNEA DE FACHADA: VER ALINEAMIENTO.

51. MEZZANINA: Entrepiso incompleto comprendido entre el volumen de un mismo piso. Su uso debe ser complementario y su acceso se efectúa desde el espacio que complementa.
52. MODIFICACIÓN: Reforma hecha en un edificio sin aumentar el volumen modificado.
53. PARCELA: Unidad más pequeña de terreno donde se permite construir de acuerdo a esta Ordenanza.
54. PARCELA BIFAMILIAR: Parcela donde se permite construir dos unidades de vivienda.
55. PARCELA MULTIFAMILIAR: Parcela donde se permite construir más de dos unidades de vivienda.
56. PARCELA UNIFAMILIAR: Parcela donde se permite construir una sola unidad de vivienda.
57. PARCELACIÓN: Es la división o subdivisión de un terreno o predio en dos o más partes.
58. PARQUES PÚBLICOS: Las áreas dedicadas fundamentalmente a la recreación esparcimiento o reposo de la colectividad.
59. PENT-HOUSE : Es el último piso de un edificio que tiene menor área de construcción que la planta tipo , y mayores aislamiento, generalmente con terraza.
60. PLATAFORMA BÁSICA: Es el conjunto de los primeros pisos de la construcción que la planta tipo, que tiene altura determinada y sobre la cual
61. PLAZAS PUBLICAS: Son áreas de recreación pasiva y de usos públicos variados.
62. PORCENTAJE DE UBICACIÓN: Proporción entre el área ocupada por la edificación y el área de la parcela.
63. PORCENTAJE DE CONSTRUCCIÓN: Proporción entre el área total de la edificación y el ,arrea de la parcela.
64. RANCHO: vivienda precaria y provisional que no satisface las necesidades ni las mínimas condiciones de habitabilidad.
65. REPARACIÓN: Toda obra destinada a enmendar cualquier deterioro en una edificación.
66. RETIRO: Distancia mínima que debe existir entre el lindero de una parcela y la fachada correspondiente de la edificación.
67. RETIRO LATERAL: Es el espacio libre comprendido entre el límite de construcción lateral y los linderos laterales de la parcela.
68. RETIRO POSTERIOR: Es el espacio libre comprendido entre el límite de construcción posterior y el lindero posterior del lote.
69. RETIRO ESPECIAL: Distancia a mínima que debe separar la fachada de un edificio de la de otros edificios que forman con él conjunto, o de una vía pública o de un monumento o de cualquier otro elemento que amerite tratamiento especial.
70. SÓTANO: Piso de un edificio situado bajo el nivel del suelo y cuyos parámetros exteriores tienen todos no menos de las tres cuartas partes de su altura bajo tierra.
71. SEMI-SÓTANO: Llenan las mismas condiciones de un sótano, pero solo tienen la mitad de su altura bajo tierra.
72. TALUD: Es una superficie muy pendiente (pendiente mayor a 45% ó 100%) que une dos áreas pendientes, situada a distinto nivel.

73. URBANIZACIÓN: Es el proceso a acondicionamiento de un terreno, mediante la previsión de vías y servicios públicos que permiten su incorporación al desarrollo urbano.
74. USO PRINCIPAL: Es la actividad preponderante que se desarrolla en un área determinada.
75. USO COMPLEMENTARIO: Es aquel que se considera necesario para el funcionamiento integral y armónico de uso principal.
76. USO O EDIFICACIÓN NO CONFORME: En uso o una edificación que no esta de acuerdo con las disposiciones de esta Ordenanza.
77. USOS DE INTERÉS SOCIAL: Son aquellos usos que benefician directamente a los grupos sociales de menores ingresos económicos, para los efectos de la presente Ordenanza se enumeran en orden prioritario los siguientes:
1. Viviendas de interés social.
 2. Centros Educativos y culturales.
 3. Centros asistenciales.
 4. centros comunales.
 5. Áreas de esparcimiento y recreación.
78. UNIDAD DE VIVIENDA: Es una edificación o parte de ella con acceso independiente, en la cual se puede habitar un individuo o una familia y disponen para su uso exclusivo de las condiciones de habitabilidad que establecen las leyes.
79. VIALIDAD MATRIZ: Es el sistema formado por la red vial propuesta, clasificada según su funcionamiento e importancia en vías expresas, principales y recolectoras.
80. VIALIDAD EXPRESA: Son aquellas vías destinadas a servir al tránsito urbano e inter-urbano de largos recorridos y movilizar grandes volúmenes a velocidades altas y en forma expedita.
81. VIALIDAD PRINCIPAL: Está integrada por aquellas vías que proveen la circulación continua del tránsito entre áreas importantes de la ciudad, satisfacen las necesidades de transporte de la comunidad y facilitan la transferencia del tránsito que va del Sistema Vial expreso al Sistema vial Recolector o viceversa.
82. VIALIDAD RECOLECTORA: Son aquellas vías empleadas principalmente para suministrar movimientos de tránsito continuó dentro del área local de la ciudad, permiten la distribución y recolección del tránsito local e interconectan este Sistema con el Sistema Vial Principal.
83. VIALIDAD LOCAL: Son las vías destinadas principalmente a facilitar el tránsito local y dar servicio directo a propiedades colindantes.
84. VOLADIZO: Es la parte de los pisos superiores de un edificio que sobresale de la línea de construcción y cuyo apoyo está dentro del área de ubicación.
85. ZONIFICACIÓN: Es la división territorial del área de la ciudad con el fin de regular en forma ordenada los usos a que se destine el terreno, las construcciones, las alturas y los volúmenes de las edificaciones y la densidad de la población.

CAPITULO III

REGLAMENTO DE LA VIALIDAD.

ARTICULO 11. El sistema vial de la ciudad de Valera estará formado por los siguientes regímenes:

a. Sistema vial Principal: Lo constituye la red de mayor importancia dentro del Plan Vial ya que la misma establece la relación con las vías regionales y ofrece una fluidez de tránsito entre los principales sectores de la ciudad

Dentro del sistema vial Principal contempla la Avenida Bolívar, como arteria principal de la ciudad, continuando con la avenida Santa Bárbara hasta su enlace con la carretera a Motatán.

Como vías principales dentro del área urbana están las avenidas El Cementerio - Calle 14, Avenidas Estadio, Independencia y Calle la Paz.

Como principales de enlace entre los diferentes sectores de la población y con las vías regionales están la Avenida de Valera- Carvajal., la avenida principal entre la Avenida El Estadio y la carretera Transandina.

b. El Sistema Vial Recolector: Esta constituido por el grupo de vías que movilizarán el tráfico dentro de los diferentes sectores de la población entre las vías principales y las locales manteniendo la fluidez del tráfico. El sistema recolector contempla servicio a la propiedad colindante, aún cuando este servicio deberá estar sometido a riguroso control.

Dentro de este sistema están la Avenida Perimetral, Río Momboy , Avenida de enlace entre la Av. Santa Bárbara y el Cementerio, Avenida Prolongación Calle la paz, calle 6, 14, 17 y Río de Janeiro, Avenidas 2,5,10 y 13, estos últimos dos grupos en el área central, la avenida Principal de Campo Alegre en el Sector de San Rafael de Carvajal y por último la Avenida Recolectora de la Zona Industrial y la Avenida Recolectora del sector de desarrollo Sur- Este.

c. El Sistema Local Principal del Casco y El Sistema Local Principal. Está constituido por aquellas vías que ofrecen servicio directo a las propiedad y movilidad de las áreas locales.

Las vías del sistema local del casco funcionarán con un solo sentido de circulación y los sistemas locales principales con doble sentido de circulación. Dentro del sistema local del casco están en las calles 9 y 12, las avenidas 16, los Pinos e Independencia.

Dentro del Sistema Local Principal están las vías locales principales de los diferentes sectores de desarrollo, la vía de acceso al Aeropuerto, las calles locales principales de San Genaro y de la Zona Industrial y las locales principales de enlace entre los sectores SE y Sur del Casco y entre el Sector SE y Carvajal.

Este Plan de Vialidad Matriz para la ciudad de Valera tiene los siguientes valores indicativos.

Sistema vial	Longitud (Mts.)	Area (Ha.)
Principal	29.100	67.02
Recolector	28.300	55.29
Local Ppal. Des casco	2.850	04.69
Local Principal	30.700	48.70
TOTAL	88.950	175.70

ARTICULO 12. Todos los derechos de vía señalados en el plano de vialidad deberán ser respetados con el fin de lograr la construcción Progresiva de toda red vial urbana.

ARTICULO 13. Para las vías urbanas de rango inferior, no contempladas en el Plan de vialidad, regirán las siguientes normas:

a. Las vías deberán tener un ancho suficiente para facilitar la circulación de vehículos, el estacionamiento ocasional y la salida de los vehículos de los garajes, sin peligro para los demás vehículos y peatones.

b. La calzada de una vía esta integrada por las trochas de circulación de vehículos y por hombrillos, los anchos y el número de los cuales varían en relación con el uso del suelo o del factor socioeconómico del sector a servir, y de acuerdo con el sistema de circulación de vehículos.

El requerimiento máximo para un sentido de tránsito es de una trocha de circulación y un hombrillo, para doble sentido dos trochas de circulación y un hombrillo.

c. El ancho de una brecha de circulación para estas vías será de tres metros con cinco centímetros (3,05 Mts) como mínimo, de tres metros con treinta centímetros (3,30 M) preferiblemente, y tres metros con sesenta y cinco centímetros (3,65 Mts) en la zona industrial

d. El ancho mínimo de un hombrillo es de dos metros con cuarenta y cinco centímetros (2,45 Mts.)

ARTICULO 14. Los brocales delimitan la calzada bilateralmente y su tipo acorde a las Normas vigentes al Ministerio de transporte y Comunicaciones se determina en relación a los requerimientos de drenaje. La parte baja de un brocal-cuneta debe ser incluida en el ancho del hombrillo y puede formar parte de una trocha de circulación.

ARTICULO 15. Las franjas laterales de protección tienen la finalidad de separar al peatón del tráfico vehicular y sirven así mismo para la ubicación de las señales de tránsito, de los postes alumbrado público y para la plantación de los árboles. Cualquier instalación debe ser retirada del borde de la calzada a sesenta centímetros (60 cm.) como mínimo. Los árboles pueden ser plantados en unas jardineras creadas dentro de la franja, que tendrá un área no menor de dos metros cuadrados (2.00 M2.) En este caso el resto de la franja se integra a la acera. El ancho mínimo de la franja es de un metro con cincuenta centímetros (1.50 M) incluyendo la parte elevada del brocal.

ARTICULO 16. La aceras sirven únicamente para el movimiento peatonal, siendo un metro con veinte centímetros (1.20 Mts.) el ancho mínimo aceptable.

ARTICULO 17. Las calles sin salida no deben sobrepasar los cientos veinte metros (120 Mts.) de longitud con un remate en forma de redoma o martillo, que permita un movimiento de retorno adecuado.

ARTICULO 18. Para la vialidad de los nuevos desarrollos urbanos regirán las Normas para Instalaciones y servicios Viales del Ministerio de Transporte y Comunicaciones.

CAPITULO IV

DIVISION DEL AREA DE LA CIUDAD DE VALERA EN ZONAS

ARTICULO 19. El área de la ciudad se divide en zonas, conforme el Plano de Zonificación integrante de la presente Ordenanza y para los efectos de las mismas, regirá la siguiente nomenclatura y correspondiente definiciones:

NOMENCLATURA Y DEFINICIONES:

a. ZONAS RESIDENCIALES:

ZONA R-1. Zona residencial unifamiliar en edificaciones aisladas, pareadas y continuas, con una densidad neta aproximada de 260 Hab/Ha.

ZONA R-2. Zona residencial unifamiliar en edificaciones aisladas, pareadas y continuas, residencial bifamiliar en edificaciones aisladas, pareadas y continuas, con una densidad aproximada de 400 Hab/ha.

ZONA R-3. Zona residencial unifamiliar y bifamiliar en edificaciones aisladas, pareadas ó continuas y multifamiliar en edificaciones aisladas con una densidad aproximada de 500 Hab/Ha.

ZONA R-4. Zona residencial multifamiliar en edificaciones aisladas ó plataforma continuas, para otros tipos se aplican las pautas de la zonificación R-3 con una densidad de 500 a 600 Hab/Ha. Dependiendo del uso.

ZONA R-5. Zona residencial multifamiliar en edificaciones aisladas o plataforma continua, para otro tipo de vivienda se aplica lo establecido en la zonificación R-3.

ZONA R-6. Zona residencial multifamiliar en edificaciones aisladas o plataforma continua y los descritos en R-5.

ZONA R-7. Zona residencial multifamiliar en edificaciones aisladas.

ZONA R-U. Zona de renovación urbana (barrios)

b. ZONAS COMERCIALES:

ZONA C.L. Zona de comercio local

ZONA C/V. Zona de comercio vecinal

ZONA C/c. Zona de comercio central

c. ZONAS INDUSTRIALES:

ZONA Z-1: Zona para industria de servicio y comercio al por mayor

ZONA Z-2: Zona de comercio central

d. ZONAS INSTITUCIONALES:

- ZONA Z-E: Zona Educacional
ZONA Z..A: Zona Asistencial
ZONA Z..D: Zonas deportivas

e. ZONAS RECREACIONALES Y AREAS VERDES

- ZONA V-1: Zonas verdes y bosques
ZONA V-2: Plazas Públicas
ZONA V-3: Parque Municipal
ZONA V-4: Bulevar de la Avenida Bolívar
ZONA P-1: Zona de Protección de las Cuencas Hidrográficas
ZONA P-2. Zonas de Protección de cursos de agua

f. ZONAS VARIAS

- ZONA Z-R. Zona de Reserva Urbana
ZONA A-P. Zona del Aeropuerto
ZONA T-P. Terminal de Pasajeros
ZONA M-P. Mercados Públicos
ZONA VIS. Vivienda de Interés Social

DISPOSICIONES GENERALES

1. ÁREA VERDE:

Dentro del área neta dedicada al uso residencial multifamiliar debe utilizarse el diez por ciento (10%) como área verde tratada y de recreación.

2. Se permite la integración de parcelas dentro de toda el área urbana.
3. No se permite la subdivisión de parcelas dentro del área urbana, debiendo presentarse anteproyecto de desarrollo para la totalidad de la propiedad.
4. En edificaciones multifamiliares, el tamaño del apartamento se calcula y controlará a través de la aplicación de los siguientes índices:
 - a. Para vivienda de interés social se aplicarán los índices establecidos en el Decreto 1540 del 27-4-76.
 - b. Diez y seis metros cuadrados (16 M2) de construcción neta por persona para cualquier otro tipo de edificación.
5. Para el cálculo de la población de acuerdo a las diferentes densidades establecidas se utilizará como índice familiar 5.4 habitantes, para el uso residencial unifamiliar y bifamiliar, para el uso residencial multifamiliar, se utilizará como índice uno punto ocho(1.8) personas por dormitorio.
6. En aquellas edificaciones destinadas a uso comercial en la planta baja vivienda en pisos superiores, se exigen accesos independientes para cada uso.
7. Utilización de los retiros:
 - a. En áreas residenciales:
 - La mitad del retiro de frente exigido, en toda su longitud, debe ser arborizada y mantenida por el (los) propietario(s) de la parcela o terreno a desarrollar.
 - La otra mitad del retiro de frente exigido puede utilizarse en la planta baja
 - solamente, como expansión de la vivienda en forma de terraza techada con materiales no permanentes.Los retiros laterales pueden utilizarse en planta baja como expansión de la Vivienda en forma de terraza techada con materiales no permanentes, respetando las normas vigentes sobre ventilación e iluminación.
 - En áreas industriales:

- Del retiro de frente exigido, los tres (3) primeros metros en toda la longitud de frente, debe ser arborizados y mantenidos por el (los) propietario(s) de la parcela o terreno a desarrollar.
- 8. Se considera unidad básica de vivienda la integrada por los siguientes ambientes: sala, comedor, zona de oficinas, cocina, dormitorios y salas sanitarias, cualquier otro espacio no definido en los mencionados anteriormente y cuyas dimensiones sean los mínimos exigidos para un (1) dormitorio se computará a razón de una (1) Hab/espacio.
- 9. Los porcentajes totales de construcción se calcularán en base a la altura de pisos y el porcentaje por planta.

T I T U L O II

CAPITULO IV

DISPOSICIONES ESPECIALES

Usos Permisibles en Zona R-1

ARTICULO 20. Los usos permitidos en esta Zona son:

A. USOS PRINCIPALES:

- a. Vivienda unifamiliar aislada
- b. Vivienda Unifamiliar pareada
- c. Vivienda unifamiliar continúa
- d. Desarrollos de conjunto

B. USOS COMPLEMENTARIOS:

- a. Comercio Local
- b. Hotel
- c. Instalaciones recreacionales y sociales con todas las instalaciones de acuerdo a una localización especial.

C. USOS ESPECIALES:

- a. Edificios docentes y asistenciales, religiosos, instituciones benéficas y filantrópicas.
- b. Estaciones de electricidad, teléfonos y otras instalaciones de utilidad pública que no contravengan las normas de seguridad.
- c. La utilización de las áreas no desarrolladas de la Zonificación R-1, deberán contemplar el establecimiento de los servicios comunales planteados en el Plano de Desarrollo, como parte de los proyectos de conjunto.

D. ESTACIONAMIENTOS:

- a. Un (1) espacio para estacionar un (1) vehículo por cada unidad de vivienda. Se permite su ubicación en el retiro lateral.
- b. Para hoteles: un (1) espacio de 30 M2. Incluyendo circulación para estacionar un (1) vehículo por cada dos (2) habitaciones rentables.
- c. Para instalaciones recreacionales: el estacionamiento deberá calcularse en función de la capacidad del público que admite.
- d. Teatros de más de 1.000 asientos: 167 estacionamientos para los primeros 1.000 asientos, más un (1) estacionamiento por cada 4 asientos que pasen de los mil (1.000 asientos).
- e. Teatros de no más de 1.000 asientos: un (1) estacionamiento por cada seis asientos.

- f. Estadios, campos de deportes, auditorios: un (1) estacionamiento por cada 8 asientos.
- g. Iglesias: un (1) estacionamiento por cada doce (12) asientos de la nave principal.
- h. Salas de bailes, salas de asambleas sin número fijo de asientos, salas de exhibiciones: un (1) estacionamiento por cada nueve metros cuadrados (9 M2.) del área usada para bailar ó reunirse.
- i. Canchas de Bowling: cuatro (4) estacionamientos por cada cancha.

Usos Permisibles en la Zona R-2

ARTICULO 21. Los usos permitidos en esta zona son:

A. USOS PRINCIPALES:

- a. Vivienda unifamiliar aislada
- b. Vivienda unifamiliar pareada
- c. Vivienda unifamiliar continúa
- d. Vivienda bifamiliar aislada
- e. Vivienda bifamiliar pareada
- f. Vivienda bifamiliar continúa
- g. Desarrollo de conjunto

B. USOS COMPLEMENTARIOS:

- a. Comercio Local
- b. Hoteles.

C. USOS ESPECIALES:

- a. Edificio docentes, y asistenciales, religiosos, instituciones benéficas y filantrópicas.
- b. Estaciones de electricidad, teléfonos y otras instalaciones de utilidad pública que no contravengan las normas de seguridad.
- c. Desarrollos de viviendas de interés social conforme a proyectos de conjunto.
- d. Deberá contemplarse el establecimiento de los servicios comunales planteados en el Plano de Desarrollo, como parte de los proyectos de conjunto en las áreas no desarrolladas de la zonificación R-2.

D. ESTACIONAMIENTOS:

- a. Para uso unifamiliar un (1) espacio para estacionar un (1) vehículo para cada unidad de vivienda.
- b. Para uso bifamiliar: un (1) espacio para estacionar un (1) vehículo por cada unidad de vivienda.
- c. Para hoteles un (1) espacio de 30 M2. Incluyendo circulación, para estacionar un (1) vehículo por cada tres (3) habitaciones rentables.

Ver disposiciones complementarias,

Usos permisibles en la Zona R-3

ARTICULO 22. Los usos permitidos en esta zona son:

A. USOS PRINCIPALES

- a. Vivienda unifamiliar aislada
- b. Vivienda unifamiliar pareada
- c. Vivienda unifamiliar continúa
- d. Vivienda bifamiliar aislada
- e. Vivienda bifamiliar pareada
- f. Vivienda bifamiliar continúa
- g. Vivienda multifamiliar.

B. USOS COMPLEMENTARIOS:

Se permitirán a juicio de la Ingeniería Municipal y las autoridades de Planeamiento Urbano del Ministerio de Desarrollo Urbano los siguientes usos adicionales:

- a. Comercio Local
- b. Oficinas profesionales
- c. Hoteles y pensiones.

C. USOS ESPECIALES:

- a. Edificios docentes, y asistenciales, religiosos, instituciones benéficas y filantrópicas.
- b. Estaciones de electricidad, teléfonos y otras instalaciones de utilidad pública que no contravengan las normas de seguridad.
- c. Desarrollos de viviendas de interés social conforme a proyectos de conjunto.
- d. Deberá contemplarse el establecimiento de los servicios comunales planteados en el Plano de Desarrollo, como parte de los proyectos de conjunto en las áreas no desarrolladas de la zonificación R-3.

D. ESTACIONAMIENTOS:

- a. Un (1) estacionamiento para estacionar un (1) vehículo por cada unidad de vivienda.
- b. Hoteles y pensiones: Un (1) espacio de 30 M2. incluyendo circulación, para estacionar un (1) vehículo por cada tres (3) habitaciones rentables.
er disposiciones complementarias.

Usos permisibles en la Zona R-4

ARTICULO 23. Los usos permitidos en esta Zona son:

A USOS PRINCIPALES.

- a. Vivienda multifamiliar
- b. Para otros usos de vivienda, se aplicarán los requisitos de la Zona R-3.

B USOS ESPECIALES

- a. Comercio Vecinal y oficinas profesionales, según se indica en el Plano de Desarrollo (Proyectos de conjunto).
- b. Estaciones de electricidad, teléfonos y otras instalaciones de Utilidad pública que no contravengan las normas de seguridad.
- c. Desarrollo de vivienda de interés social conforme a proyecto de conjunto.

- d. Deberá contemplarse el establecimiento de los servicios Comunes planteados en el Plano de Desarrollo, como parte de los proyectos de conjunto en las áreas no desarrolladas de la zonificación R-4.

D. ESTACIONAMIENTOS:

- a. Un (1) para estacionar un (1) vehículo por cada unidad de vivienda.
- c. Para comercio local: un (1) espacio de 30 M2. Incluyendo circulación para estacionar un (19) vehículo por cada 80 m2 de área de construcción.
- d. Para hoteles y pensiones: Un (1) espacio de 30 M2. incluyendo circulación, para estacionar un (1) vehículo por cada tres (3) habitaciones rentables.

Ver disposiciones complementarias.

Usos permisibles en la Zona R-4

ARTICULO 24. Los usos permitidos en esta Zona son:

A USOS PRINCIPALES.

- a. Vivienda multifamiliar
- b. Para otros usos de vivienda, se aplicarán los requisitos de la Zona R-3.

B. USOS COMPLEMENTARIOS:

- a. Comercio Vecinal, según se indica en el Plano de Desarrollo (Proyectos de conjunto).
- b. Pensiones y hoteles
- c.- Oficinas

C. USOS ESPECIALES:

- a. Edificios docentes y asistenciales, religiosos, culturales, instituciones benéficas y filantrópicas.
- b.- Estaciones de electricidad, teléfonos y otras instalaciones de utilidad pública que no contravengan las normas de seguridad.
- c.- Desarrollo de vivienda de interés social conforme a proyecto de conjunto.

D. ESTACIONAMIENTOS:

- a.- Un (1) espacio para estacionar un (1) vehículo por cada unidad de Vivienda.
- b.- Para comercio vecinal se exigirá un (1) para estacionar un (1) vehículo por cada 80 M2 de área de construcción.
- c.- En área no desarrollada el retiro de frente se pedirá de acuerdo al proyecto de conjunto.

d.- El retiro de frente estará sujeto al alineamiento dado por la oficina local de Planeamiento Urbano.

E.- TOLERANCIAS

- a.- Las parcelas que no cumplan con el área mínima requerida tendrán una distribución progresiva de 10% en el porcentaje de Construcción por cada 50 M2 de reducción en su área
- b.- No se permitirá la construcción de ningún tipo de edificación en terrenos que no cumplan con el frente mínimo establecido de 13 mts.
- c.- El retiro de frente en esta área o zonas queda fijado en 6.00 mts, y puede ser utilizado como estacionamiento, en cuyo caso no puede ser menor de 7:00 mts, quedando exceptuados de esta tolerancia los terrenos cuyo frente este situado sobre la Avenida Bolívar, y aquellos terrenos que aun no tengan un sistema parcelado definido, en los cuales el retiro de 6.00 mts. es obligatorio destinados a áreas verdes.
- d.- No se permitirá la pavimentación total del área del terreno, siendo obligatorio dejar el 10% del mismo para zonas verdes.

Ver disposiciones Complementarias

Usos Permisibles en la Zona R-6

ARTICULO N° 25: Los Usos permitidos en esta Zona son:

A. USOS PRINCIPALES:

- a.- Vivienda Multifamiliar con comercio vecinal en planta baja.
- b.- Los Usos descritos en R-5.

B.- USOS COMPLEMENTARIOS:

- a.- Otras edificaciones colectivas de carácter residencial, tales como hoteles, residencias estudiantiles, apartamento tipo estudio, internados.

C:- ESTACIONAMIENTOS

- a.- Para vivienda multifamiliar: un (1) espacio para estacionar un vehiculo por cada unidad de vivienda.
- b.- Para Comercio vecinal mezclado con la vivienda: Un (1) espacio para estacionar un (1) vehiculo por cada 80 M2 de área de construcción.
- c.- Para otras edificaciones de carácter colectivo se exigirá estacionamiento de acuerdo a cada uso, conforme a criterios de las autoridades Municipales y de

Planeamiento Urbano.

En esta Zona R-6 C.V., los retiros de frente estarán de acuerdo al alineamiento que establezca la Ingeniería Municipal y la Oficina local de Planeamiento Urbano del Ministerio de Desarrollo Urbano.

En áreas desarrolladas el retiro de frente se pedirá de acuerdo al Proyecto en Conjunto.

D.- TOLERANCIAS:

- a.- Las parcelas que no cumplan con el área mínima requerida tendrán una disminución progresiva del 10% en el porcentaje de construcción por cada 50 M2 de reducción en su área.
- b.- No se permitirá la construcción de ningún tipo de edificación en terrenos que no cumplan con el frente mínimo establecido de 13.00 metros.
- c.- El retiro de frente en esta zona queda fijado en 6 MTS y puede ser utilizado como estacionamiento en cuyo caso no puede ser menor de 7.00 MTS, quedando exceptuados de esta tolerancia los terrenos cuyo frente este sobre la avenida Bolívar, y aquellos terrenos que aun no tengan un sistema parcelario definido, en los cuales el retiro de 6.00 MTS. es obligatorio destinarlo para las áreas verdes.
- d.- No se permitirá la pavimentación total del area del terreno, siendo obligatorio dejar 10% del mismo para zonas verdes.

Ver disposiciones complementarias.

Usos Permisibles en la Zona R-7

ARTICULO N° 26: Los Usos permitidos en esta Zona son:

B. USOS PRINCIPALES:

- a.- Centro Culturales y Administrativos
- b.- Comercio Central y Oficinas
- c.- Vivienda Multifamiliar y comercio en planta baja.
- d.- Estacionamientos Verticales
- e.- Hoteles

B.- USOS COMPLEMENTARIOS:

- a.- Edificios docentes, asistenciales, religiosos, culturales, instituciones benéficas y filantrópicas.

- b.- Estaciones de electricidad, teléfonos y otras instalaciones de utilidad pública.

C:- ESTACIONAMIENTOS

- a.- Para comercio: un (1) espacio para estacionar un vehículo por cada 80 M2 de área de construcción, del local.
- b.- Para Oficinas deberá proveerse Un (1) puesto para estacionar un (1) vehículo por cada 100 M2 de área en las mismas condiciones descritas en el aporte anterior.
- c.- Para Vivienda Multifamiliar: deberá proveerse un (1) espacio para estacionar un (1) Vehículo por cada unidad de Vivienda.
- d.- Para Hoteles: deberá proveerse un (1) espacio para estacionar un (1) Vehículo por cada tres habitaciones rentables.
- e.- Cualquier proyecto de edificación en esta zona deberá ser presentado ANTEPROYECTO previo al desarrollo del mismo, ante la oficina local de Planeamiento Urbano.

D.- TOLERANCIAS:

- a.- Cuando las condiciones Topográficas del terreno administran accesos por diferentes calles o avenidas se permitirá la construcción de un 100% de las plantas cuyos accesos sean hacia dichas calles o avenidas.
- b.- Se permitirá la construcción del pent-house siempre y cuando el mismo ocupe un área máxima del 50% de la planta tipo.

El área de la mezanine no será computada dentro del porcentaje de construcción siempre y cuando la misma ocupe el 50 % de la planta tipo.

Párrafo Único:

Edificios con usos mezclados deberán tener circulaciones separadas para cada uso.

Ver disposiciones complementarias

Usos Permisibles en la Zona R-8

ARTICULO N° 27: Los Usos permitidos en esta Zona son:

C. USOS PRINCIPALES:

- a.- Centro Culturales y Administrativos
- b.- Comercio Central y Oficinas
- c.- Vivienda Multifamiliar y comercio en planta baja.
- d.- Estacionamientos Verticales
- e.- Hoteles

B.- USOS COMPLEMENTARIOS:

- a.- Edificios docentes, asistenciales, religiosos, culturales, instituciones benéficas y filantrópicas.
- b.- Estaciones de electricidad, teléfonos y otras instalaciones de utilidad pública.

C.- ESTACIONAMIENTOS

- a.- Para comercio: un (1) espacio para estacionar un vehículo por cada 80 M2 de área de construcción, del local.
- b.- Para Oficinas deberá proveerse Un (1) puesto para estacionar un (1) vehículo por cada 100 M2 de área en las mismas condiciones descritas en el aporte anterior.
- c.- Para Vivienda Multifamiliar: deberá proveerse un (1) espacio para estacionar un (1) Vehículo por cada unidad de Vivienda.
- d.- Para Hoteles: deberá proveerse un (1) espacio para estacionar un (1) Vehículo por cada tres habitaciones rentables.
- e.-Cualquier proyecto de edificación en esta zona deberá ser presentado ANTEPROYECTO previo al desarrollo del mismo, ante la oficina local de Planeamiento Urbano.

D.- TOLERANCIAS:

- a.- Cuando las condiciones Topográficas del terreno administran accesos por diferentes calles o avenidas se permitirá la construcción de un 100% de las plantas cuyos accesos sean hacia dichas calles o avenidas.
- b.- Se permitirá la construcción del pent-house siempre y cuando el mismo ocupe un área máxima del 50% de la planta tipo.
El área de la mezanine no será computada dentro del porcentaje de construcción siempre y cuando la misma ocupe el 50 % de la planta tipo.

Párrafo Único:

Edificios con usos mezclados deberán tener circulaciones separadas para cada uso.

Ver disposiciones complementarias

Usos Permisibles en la Zona C.L

ARTICULO N° 28: USOS PRINCIPALES:

a.- Comercio Local:

DEFINICIÓN: Instalaciones comerciales para la prestación de servicios y venta al detal de artículos de abastecimiento diario de los habitantes de las zonas residenciales. Dichos usos comprenden: casas de abastos, carnicerías, pescaderías, pastelerías, fruterías, heladerías, quincallerías, floristerías, cafeterías, fuentes de soda sin expendio de licores, restaurantes, salones de belleza, barberías, farmacias, venta de revistas y papelerías, reparaciones de calzados, receptorías de lavanderías, tintorerías y expendio de estampillas.

B.- USOS COMPLEMENTARIOS:

a.- Actividades artesanales menores que no empleen más de 5 personas y que utilicen solamente equipos portátiles

C.- ESTACIONAMIENTOS:

a.- Deberá proveerse un (1) puesto para estacionar un (1) Vehículo por cada 80 M², de área de construcción.

El retiro de frente estará sujeto al alineamiento del respectivo sector.

Ver disposiciones complementarias

Usos Permisibles en la Zona C.V

ARTICULO N° 29: Los Usos permitidos en esta zona Son:

USOS PRINCIPALES:

a.- Comercio Vecinal:

DEFINICIÓN: Instalaciones comerciales para la prestación de servicios y venta al detal de artículos de abastecimiento periódico de los habitantes y de las Viviendas a escala vehicular.

Dichos usos comprenden: Supermercados, frigoríficos para carnes y pescados, librerías, papelerías, agencias de loterías, restaurantes, fuentes de soda, bares, cines, discotecas, billares boliches, gimnasios, institutos de belleza, venta de equipos eléctricos, y del hogar, reparaciones del hogar, ferreterías, estudios y laboratorios fotográficos, agencias bancarias.

B.- USOS COMPLEMENTARIOS:

a.- Clínicas dentales, clínicas medicas, consultorios médicos, laboratorios, oficinas profesionales, oficinas de correos, telegramas, cables, actividades artesanales menores que no empleen mas de 8 personas y que utilicen solamente equipos portátiles, venta de vehículos o los servicios complementarios de los mismos estacionamientos verticales.

C.- ESTACIONAMIENTOS:

a.- Deberá proveerse un (1) puesto para estacionar un (1) Vehículo por cada 80 M², de área de construcción.

El retiro de frente estará sujeto al alineamiento del respectivo sector.

Ver disposiciones complementarias

Usos Permisibles en la Zona C.C

ARTICULO N° 30: A.- USOS PRINCIPALES:

Comercio Central:

Actividades mercantiles, profesionales, comerciales al mayor y al detal y de servicios en escala comunal.

Estos usos comprenden los siguientes establecimientos:

- Artículos textiles y su confección en talleres que no emplean más de 10 personas.
- Artículos de cuero, sintéticos.
- Artículos Santuarios, perfumerías, joyerías, tabacos, cosméticos, regalos y juguetes.
- Equipos domésticos: muebles, cocinas, neveras, lavadoras, radios, lámparas, cortinas, colchones.
- Equipos de oficinas.
- Equipos de deportes
- Equipos Profesionales: instrumentos de música, pintura, ciencia, fotografía y equipos clínicos.
- Artículos ópticos y ortopédicos
- Equipos Sanitarios
- Equipos Industriales
- Equipos Agrícolas
- Droguerías
- Ferreterías y materiales de construcción
- Venta y reparación de Vehículos.
- Tienda por departamentos
- Comercio recreativo nocturno: cabaret, discotecas.
- Restaurant, Café's
- Oficinas comerciales: agencias de viajes, festejos, agencias de publicidad.
- Estacionamientos especializados: bancos, galerías de arte, estudios de radio y T.V, funerarias, garajes y tipografías.

- B.- USOS COMPLEMENTARIOS:

a.- Actividades manufactureras que no empleen más de 10 personas y que utilicen solamente equipo móvil.

b.- Depósitos de materiales propios del local al cual sirve.

Ver disposiciones complementarias

Usos Permisibles en la Zona Z.I

ARTICULO N° 31: A.- USOS PRINCIPALES

a.- Industrias

b.- Servicios Industriales

a.- USO INDUSTRIAL:

Toda clase de industrias sin límite en números de obreros, Siempre que por el carácter de sus procesos no representa peligro de cualquier tipo (explosión, incendio, etc.) a la industrias vecinas.

Son incompatibles con el Uso Industrial los siguientes usos:

a.- Uso Residencial de cualquier tipo

b.- Aquellas industrias que presenten peligro para industrias vecinas, tales como: siderurgias, fábricas de productos químicos, como amoniaco, cloro, fósforo, acetileno, etc., mataderos, fábricas de maquinaria pesada y plantas de reducción de aluminio.

C.- SERVICIOS INDUSTRIALES:

Herrerías, carpinterías, fábricas de procesos cortos como: fabricas de ropa y procesadoras de vidrio, imprentas, fábricas de accesorios y repuestos.

B.- USOS COMPLEMENTARIOS:

Comercio al mayor de la actividad respectiva, escuela de adiestramiento del personal obrero, instalaciones de servicio de la zona, tales como: cafeterías, restaurantes, agencias bancarias, oficina de correo, venta de materiales de construcción y equipos pesados.

C.- ESTACIONAMIENTOS:

Un puesto por cada 150 M2 de construcción mas el espacio necesario para carga y descarga. El retiro de frente podrá usarse para estacionamiento. El movimiento de entrada y salida de vehículos a la parcela se podrá efectuar solo en dos sitios de la misma, no pudiéndose usar la calle para maniobras de entrada y salida.

Usos Permisibles en la Zonas Institucionales:

ARTICULO N° 32: ZONA EDUCACIONAL

A.- USOS PRINCIPALES:

Edificaciones Educativas
Kinder garden
Escuelas Primarias
Liceos
Escuelas Normales
Politécnicos
Escuelas de Comercio
Universidades

Comprenden las instalaciones indicadas con las letras E.P, E.S y E.E y las indicadas con el símbolo correspondiente en el plano de Zonificación.

B.- USOS COMPLEMENTARIOS:

a.- Sala de exposición, bibliotecas, auditorias, comedores, campo deportivos, jardín botánico.

C.- OTROS REQUISITOS Y RECOMENDACIONES

a.- Las edificaciones educacionales deberán Cumplir con las Normas del Ministerio de Educación.

D.- ESTACIONAMIENTOS:

a.- Para primaria y secundaria un (1) espacio para estacionar un vehiculo por cada miembro del personal docente y administrativo fijo.

ARTICULO N° 33: ZONA ASISTENCIAL:

A.- USOS PRINCIPALES:

a.- Edificaciones medico-asistenciales con o sin hospitalización: hospitales, clínicas ambulatorios.

b.- Edificaciones para actividades benéficas y filantrópicas, asilos, orfanatos, sanatorios, casas de rehabilitación.

B.- REQUISITOS Y RECOMENDACIONES:

a.- Para clínicas se requerirá una parcela con área mínima de ochocientos metros cuadrados (800M²).

b.- En acatamiento a los previsto en el Decreto Presidencial N° 54 del 24 de Abril de 1959, para la instalación de cualquier servicio

asistencial, es necesario someter previamente el Anteproyecto y proyecto a consideración de la comisión de programas de edificaciones Médico Asistenciales del Ministerio de Sanidad y Asistencia Social.

D.- ESTACIONAMIENTOS:

a.- Se exigirá un (1) puesto para estacionar un vehículo por cada miembro del personal médico y administrativo fijo, más un (1) puesto por cada cinco camas.

ARTICULO N° 34: ZONAS DEPORTIVAS:

A.- USOS PRINCIPALES:

Instalaciones al aire libre y en estructuras cubiertas tales como: estadios, canchas deportivas, piscinas, parques de recreación dirigida, gimnasios, etc.

D.- ESTACIONAMIENTOS:

a.- Para estadios: y edificaciones para deportes con espectadores se requerirá un (1) puesto por cada 10 espectadores.

C.- REQUISITOS:

En área de deportes con instalaciones al aire libre se requerirá un mínimo del 10% del área total como área arbolada.

ARTICULO N° 35: ZONAS RECREACIONALES Y AREAS VERDES:

A.- USOS PRINCIPALES:

Áreas verdes destinadas a recreación pasiva y activa, tales como parques, plazas, áreas de juegos infantiles, zoológicos, etc.

Se requerirán proyectos específicos, donde según la naturaleza de la zona verde propuesta, se exigirán requisitos previo informe favorable de las Autoridades Municipal y de Planeamiento Urbano.

ARTICULO N° 36: ZONA DE PROTECCIÓN:

A.- Zona de protección son aquellas que sirven de protección a ríos, quebradas, carreteras y aquellas zonas arboladas que protegen áreas de grandes pendientes.

CAPITULO VI

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

ARTICULO 37.- Todos los usos adicionales especiales descritos en la lista de Usos Permisibles y requisitos de la presente Ordenanza de Zonificación, deberán estar sujetos a autorización previa de las Autoridades Municipales y de Planeamiento Urbano.

ARTICULO 38.- Las parcelas que no cumplan con los requisitos mínimos exigidos en la lista de Usos Permisibles, deberán acogerse a la Zonificación descrita en el uso anterior, exceptuando las ubicadas en la Zonificaciones R-7.

ARTICULO 39.- La parcelación de terrenos no desarrollados debe estar sometido a estudio de conjunto y cumplir con los requisitos que a tal efecto disponen las autoridades de la Oficina Nacional del Desarrollo Urbanístico (CONDUR).

ARTICULO 40. La reparcelación de las parcelas mayores debe someterse a la aprobación de las autoridades de Planeamiento Urbano y Municipales de la Ciudad de Valera.

ARTICULO 41.- Se permitirán cuerpos volados abiertos ó cerrados a partir de la primera planta, con usos unifamiliares y bifamiliares hasta de uno cincuenta metros (1.50 mts) sobre el retiro de frente. Así mismo se permitirá un volado sobre los límites de retiros laterales y de fondo de 30 cms. De no hacer uso de estos derechos, se podrá sacar cuerpos cerrados de área equivalente de hasta 70 cms. de longitud hasta 3.00 mts.

ARTICULO 42 .- En las edificaciones destinadas a uso de vivienda multifamiliar, se permitirán volados abiertos ó cerrados sobre el retiro de frente de hasta 1.50 mts. Así mismo se permitirá un volado sobre los límites de retiros laterales y de fondo de 30 cms. De no hacer uso de este derecho, se podrá sacar cuerpos de área equivalente de hasta 70 cms. en una longitud de hasta 3.00 mts.
En todo los casos, el ancho del volado deberá ser inferior de 30 cms. al ancho de la acera establecido de la calle correspondiente cuando no exista franja de arborización.

ARTICULO 43 .- En las parcelas destinadas a uso de viviendas multifamiliar descritas en la presente Ordenanza de Zonificación, no serán computables para los efectos del porcentaje de construcción las siguientes áreas.

- 1.- Áreas de circulación común hasta un máximo del 15%.
- 2.- Planta baja libre para uso de recreación, Zinder, conserje y estacionamiento.
- 3.- Área de balcones abiertos no mayores de 6.00 mts.
- 4.- Cobertizos destinados a estacionamiento.
- 5.- Sótanos y Semisótano destinados a estacionamiento.
- 6.- El área destinado a lavado y planchado no mayor de 6.00 mts

ARTICULO 44.- Usos como asilos mentales, correccionales, sanatorios, cuarteles, cárceles y retenes, deberán localizarse preferiblemente fuera del

perímetro urbano de la Ciudad, propuesto en el plan de Desarrollo Urbano, previo informe favorable de las autoridades de Planeamiento Urbano y Concejo Municipal. Así mismo los usos industriales que ofrezcan peligrosidad de incendios, contaminación del ambiente, ruidos molestos, humos tales como; deposito de explosivos, mataderos, envasadores de gas liquido, almacenamiento de combustibles en gran escala, incineradores, etc. deberán localizarse fuera del perímetro urbano establecido en el plan de Desarrollo Urbano.

ARTÍCULO 45.- LETREROS Y AVISOS:

1.- En zonas R-1, R-2, R-3 y R-4, se permitirán letreros relativos a la denominación comercial del local, y avisos que podrán tener iluminación fija, no sobresalir del limite de la parcela y no exceder los 2.00 mts.

2.- En zonas R-5 y R-6 se permitirán letreros relativos a la denominación comercial del local, y avisos que podrán tener iluminación fija, no sobresalir del limite de la parcela, no exceder la altura de la planta baja y no ser mayor de 4.00 mts.

No se permitirán letreros y avisos de propaganda.

3.- En los R-6 CV, R-7 CC, se permitirán letreros y avisos de iluminación fija o intermitente que no están situados a la altura de las plantas destinadas a vivienda; no podrán sobresalir 1.50 mt del alineamiento de la parcela.

Se permitirán letreros y avisos de propaganda en las alturas que no molesten a la vivienda.

ARTICULO 46.- Toda edificación de más de cuatro (4) plantas deberá tener ascensor, de acuerdo a las Normas del MINDUR.

ARTICULO 47.- Se permitirán dentro del perímetro urbano establecido, estaciones de servicio de acuerdo a los Requisitos y Normas exigidos por el Ministerio de Minas e Hidrocarburos según decreto Ejecutivo N° 187 de fecha 03-11-64, aparecida en la Gaceta Oficial, N° 28016.

ARTICULO 48.- Todo inmueble con uso diferente al establecido en la presente Ordenanza, será considerado de uso no conforme y se procederá a su eliminación gradual a partir del un lapso de cinco (5) años desde la fecha de aprobación del presente “Plan de Desarrollo Urbano”.

-Una vez que se descontinúe el Uso No Conforme, no podrá establecerse de nuevo.

-Los inmuebles de Uso No Conforme que sufrieran deterioro ó daños accidentales considerables no podrán restaurarse para el mismo uso

ARTICULO 48.- Todo permiso de construcción expira a los 180 días a partir de su fecha de expedición, si no hubiesen iniciado la obra en este lapso. Igualmente expira el permiso a los 180 días de haber discontinuado las obras. En este caso el interesado deberá presentar una solicitud de renovación antes de los 180 días estipulados, donde exponga las razones por las cuales no puede cumplir con el plazo fijado para la iniciación de la obra.

ARTICULO 49.- El Concejo Municipal otorgará patente de Comercio e Industria solamente en las áreas destinadas a tales usos en la presente Ordenanza.

ARTICULO 50.- Se permitirá la construcción de sótano dentro de el área de la parcela, los cuales para el caso de vivienda multifamiliar deberán guardar el retiro mínimo de frente requerido; para el caso de vivienda unifamiliar y bifamiliar en cualquiera de sus variaciones, deberá guardarse los retiros mínimos de frente, laterales de fondo requeridos, Dichos sótanos no serán computables en el área de construcción permitido cuando la altura entre piso acabado y techo terminado no sea mayor de 2.20 mts.

ARTICULO 51.-En las construcciones, reconstrucciones o modificaciones de Edificaciones Multifamiliar, no se les computará para los efectos de porcentaje de construcción, las áreas de circulación propiamente dichas: pasillos de entrada, pasillo comunes de circulación horizontal, cajas de ascensores, cuartos de basura y escaleras hasta el 15% del área de construcción de planta baja; hasta un 10% de la planta tipo. En ambos casos se aplicará las condiciones más restrictivas.

ARTICULO 52.- Cuando las edificaciones sean para la venta en propiedad horizontal, los usos en condominio no comerciales no serán computados dentro del área de construcción permitida.

ARTICULO 53.- Las áreas de estacionamiento que forman parte del servicio de un edificio no podrán ser asignados a otro uso

ARTICULO 54.- No se otorgará permiso para realizar construcciones adosadas a un lindero común sen la previa presentación del Documento debidamente notariado que contenga la obligación recíproca de los propietarios de construir en la forma convenida.

ARTICULO 55.- Todos los Nuevos Desarrollos que hayan sido aprobados dentro de área urbana de Valera, se regirán los efectos de la presente

Ordenanza por las respectivas reglamentaciones aprobadas, las cuales se consideran incluidas en la presente Zonificación.

PARÁGRAFO ÚNICO: Cuando los nuevos desarrollo hubieran sido protocolizados el “Documento de urbanización o Parcelamiento” exigidos por la Ley de Ventas de parcelas, podrán mediante convenio con los propietarios de las viviendas o parcelas vendidas, acogerse a la zonificación establecida para área sin desarrollos, mediante la presentación de nuevos proyectos que cumplan con lo establecidos en la presente Ordenanza.

ARTICULO 56.- En las zonas no desarrollables que comprendan el Plan de Desarrollo, los urbanizadores deberán proveer, incluyendo su construcción, suficientes espacios abiertos para parques, plazas, deportes y recreación, así como área para la educación y servicios comunales, en función de la población que se requiere establecer, de acuerdo a las densidades permitidas. Estas áreas deberán cumplir con los requisitos exigidos por la Oficina Nacional de Coordinación del Desarrollo Urbanístico.

ARTICULO 57.- Las parcelas alrededores de la Plaza Bolívar incluyendo las esquinas diagonales se verán afectadas por la altura, para mantener las características de la plaza, no se permitirán más de cuatro (4) plantas.

ARTÍCULO 58.- Se deroga la anterior Ordenanza sobre ZONIFICACIÓN Y EDIFICACIONES DE LA CIUDAD DE VALERA.

ARTICULO 59.- Esta Ordenanza entrara en vigencia a partir de la fecha de su publicación en a Gaceta Municipal.

Comuníquese y publíquese

Dada, firmada y sellada en el salón donde celebra sesiones al Concejo Municipal del Distrito Valera, en Valera a los 27 días del mes de agosto de mil Novecientos Ochenta. Años 170° de la Independencia y 122° de la Federación.

RECOMENDACIONES

La Comisión de Planeamiento Urbano luego de realizar el estudio de la ciudad con sus diferente zonificaciones y plantear los cambios que a su juicio son necesarios par mejorar el aspecto desorganizado que presenta la ciudad, ha detectado una serie de puntos dentro del ámbito espacial que deben ser tratados de manera especial para mantenerle mayores facilidades de traslado dentro del desarrollo urbano y deben ser estudiado y puestas en marcha en corto plazo, entre esta podemos observar.

1.- La realización del Boulevard de la Avenida Bolívar

- 2.- Creación de un Parque Municipal en los terrenos, donde anteriormente estaba el Hospital Nuestra señora de la Paz.
- 3.- Utilizar los terrenos de protección del Río Momboy como parque de tipo Municipal (Sector Las Acacias)
- 4.- Utilización de los terrenos de la vega del Río Motatan situados frente a la planta de tratamiento del INOS como Parque de Tipo Turístico.
- 5.- Creación de áreas verdes desde el puente del Río Motatan hasta la entrada de Valera (Vía carvajal) y la eliminación de avisos comerciales y ranchos.
- 6.- Los terrenos alrededor de la Catedral San Juan Bautista; no permitir que sean construidos nuevamente para que en un futuro se utilicen para una plaza que borde la catedral por considerarse esta una obra majestuosa y representativa de un tipo de terminado de Arquitectura, principalmente las esquinas de la calle 8 y avenida 11 y calle 8 y avenida 10.
- 7.- Las parcelas alrededores de la Plaza Bolívar incluyendo las esquinas diagonales se verían afectadas por la altura, para mantener las características de la Plaza, no se permitirían más de cuatro (4) plantas.
- 8.- Búsqueda de los mecanismos necesarios para evitar la construcción de ranchos en la periferia y los cerros aledaños.
- 9.- Marcar la nomenclatura de la vialidad de la ciudad y dirección vial que se debe respetar.

GACETA MUNICIPAL DEL DISTRITO VALERA

El Presidente del Concejo

Joaquín Padilla

El Secretario

Pablo Villegas

REPUBLICA DE VENEZUELA
ESTADO TRUJILLO
PREFECTURA DEL DISTRITO VALERA

CÚMPLASE

El Prefecto del Distrito

DOUGLAS VALVUENA P.

El Secretario

ALBERTO E. RUIZ A.