

REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA

ESTADO NUEVA ESPARTA



MUNICIPIO

MANEIRO

DEPÓSITO LEGAL
N° pp o0198807 NE 27

NÚMERO: 808
AÑO: MMXVII
MES: I
ISSN N° 1317-33-08

GACETA

*"MORAL Y LUCES
SON NUESTRAS
PRIMERAS
NECESIDADES"*

SIMÓN BOLÍVAR

MUNICIPAL

PAMPATAR, 31 DE ENERO DE 2018 – EDICIÓN EXTRAORDINARIA

SUMARIO:

RESOLUCIÓN N° 36. DECRETAR LA EXISTENCIA DE LA ORDENANZA APROBATORIA DEL PROYECTO DE PLAN ESPECIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA AVENIDA ALDONZA MANRIQUE DEL MUNICIPIO MANEIRO.

"LAS ORDENANZAS, ACUERDOS, REGLAMENTOS, DECRETOS, RESOLUCIONES Y TODOS AQUELLOS DOCUMENTOS EXPEDIDOS O QUE SE EXPIDIERAN POR CUALQUIER AUTORIDAD DEL MUNICIPIO EN EJERCICIO DE SUS FUNCIONES, TENDRÁN AUTENTICIDAD Y VIGOR DESDE SU PUBLICACIÓN EN LA GACETA MUNICIPAL". LAS AUTORIDADES DEL PODER PÚBLICO Y LOS PARTICULARES EN GENERAL, QUEDAN OBLIGADOS A SU OBSERVANCIA Y CUMPLIMIENTO.-

ARTÍCULO 7° DE LA ORDENANZA SOBRE GACETA MUNICIPAL

PAMPATAR – ESTADO NUEVA ESPARTA

GACETA MUNICIPAL EDICION: EXTRAORDINARIA
MUNICIPIO MANEIRO

GACETA MUNICIPAL

INDICE

	<p><u>RESOLUCIÓN N° 36. DECRETAR LA EXISTENCIA DE LA ORDENANZA APROBATORIA DEL PROYECTO DE PLAN ESPECIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA AVENIDA ALDONZA MANRIQUE DEL MUNICIPIO MANEIRO.</u></p>	<p>Pág.</p> <p>04 al 53</p>	
--	---	---	--

**REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ESTADO NUEVA ESPARTA
CONCEJO MUNICIPAL
MUNICIPIO MANEIRO**



GACETA MUNICIPAL Nro. 808

NOTA DEL EDITOR

La presente publicación de la Gaceta Municipal del Municipio Autónomo Maneiro del Estado Nueva Esparta, en su entrega, consta de doce (12) ejemplares. De estos ejemplares, seis (6) serán remitidos al Departamento de Depósito Legal del Instituto Autónomo Nacional de Bibliotecas Públicas, para su respectivo registro y almacenamiento. De los otros seis (6) restantes, dos (2) ejemplares reposarán en los archivos del Despacho de esta Alcaldía, dos (2) se remitirán para su archivo a la Secretaria de la Cámara Municipal y los otros dos (2) se remitirán para su archivo a la Oficina de Sindicatura Municipal.

**Abg. Oswaldo Martínez
Presidente del Concejo Municipal**



**REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ESTADO NUEVA ESPARTA
MUNICIPIO MANEIRO**

**ORDENANZA APROBATORIA DEL PROYECTO DE PLAN ESPECIAL DE
DESARROLLO URBANO DE LA AVENIDA ALDONZA MANRIQUE DEL
MUNICIPIO MANEIRO**

**TITULO I
DISPOSICIONES FUNDAMENTALES**

Capítulo I

Objeto de la Ordenanza

ARTICULO 1.- El objeto de la presente ordenanza es la reglamentación especial de la Avenida Aldonza Manrique del Municipio Maneiro del Estado Nueva Esparta; y, así mismo, establecer el carácter jurídico de las normas técnicas y administrativas que, además de definir el contenido de dicho plan a los efectos de su imperativa ejecución, también deben orientar y obligar, tanto al Municipio como a sus habitantes, a mantener un comportamiento cívicamente ajustado a los principios, derechos, y deberes ampliamente reconocidos y consagrados en la vigente Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, las leyes aplicables y en lo previsto en la presente ordenanza con ocasión de regular el desarrollo urbano del referido Sector, privilegiando conjuntamente la satisfacción progresiva de los derechos a los cuales se refieren los artículos 82, 127, 128 y 129 de la mencionada Constitución y actuando el Municipio, para estos efectos, conforme a la normativa aplicable de la Ley Orgánica del Poder Público Municipal; Ley Orgánica de Ordenación Urbanística y demás leyes que rigen la materia urbana, en función del cumplimiento de sus atribuciones y competencias propias en el ámbito territorial del Sector al cual se refiere el Plan Especial en cuestión.

**Capítulo II
De los Principios relevantes.**

ARTÍCULO 2.- Son principios relevantes del Plan Especial de Desarrollo Urbano de la Avenida Aldonza Manrique del Municipio Maneiro, al cual se refiere la presente Ordenanza, los siguientes:

- a. La necesaria existencia de garantías para mantener el mobiliario urbano, la calidad del agua, aire, suelo y en general la dimensión ambiental en el Sector a desarrollar y en sus áreas de influencia.
- b. La debida atención a las relaciones entre las características del Sector y la estructura urbana a desarrollar.
- c. El permanente respeto que se debe mantener para con la identidad propia del lugar a desarrollar.
- d. La importancia de mantener garantía de acceso del público a la franja de la zona costera y playas.
- e. La facilitación permanente de la colaboración que debe existir entre el sector público y el privado en las actividades urbanas propias del área a desarrollar.
- f. El asumir la participación ciudadana como factor de sustentabilidad en el desarrollo urbano del Sector.
- g. El considerar que la recuperación integral de las áreas asociadas a los malecones siempre son proyectos de largo plazo
- h. Las operaciones apropiadas de las áreas urbanas asociadas con malecones proporcionan mejores beneficios, si se incorporan a las redes internacionales del conocimiento sobre esta materia.
- i. El equipamiento de servicios básicos e infraestructuras proporcionan un funcionamiento mucho más efectivo cuando se establecen en red.
- j. La conservación y gestión de los recursos naturales y del patrimonio cultural son consustanciales en todo proyecto de desarrollo urbano.

Capítulo III

De la Ubicación y Localización del Área a Desarrollar

ARTICULO 3.- El ámbito territorial de aplicación de la presente ordenanza comprende las parcelas adyacentes a ambos lados de la Avenida Aldonza Manrique o con acceso exclusivos desde ella, como ramal urbano perteneciente al Municipio Maneiro, con una longitud aproximada de 3.700 metros a lo largo de su recorrido, dos canales y ancho de calzada de 7 metros por sentido de circulación, isla central variable de 1,00 metros de ancho a 3,50 de metros de ancho de canal. Posee aceras de gran amplitud, de aproximadamente 3 metros, brocales y sumideros laterales. La Avenida Aldonza Manrique se asume como un **BORDE URBANO CONSTRUIDO**, entendido como elemento lineal delimitado por parcelas a ambos lados de la vía. A los efectos de la presente ordenanza se debe considerar que se integra a otros Bordes Urbanos con diferente jerarquía, como son arteria expresa, colectora o local principal; de modo que cuando un Borde Urbano de mayor potencial haga esquina con un Borde de la Aldonza Manrique,

se asumirán los índices y valores del primero para el desarrollo de la construcción en la parcela o en el lote. Los Bordes Urbanos Construidos en relación a la Avenida Aldonza Manrique son:

BORDE COLECTOR	Denominación	Tramo
BC1	Av. Aldonza Manrique	Av. Jóvito Villalba hasta la Avenida Bolívar.
BC2	Av. Aldonza Manrique	La Avenida Bolívar hasta límite del Sector Playa Moreno
BC3	Av. Aldonza Manrique	Límite del Sector Playa Moreno hasta sector Pampatar

Capítulo IV

De las Definiciones básicas

ARTICULO 4.- A los efectos de la interpretación y aplicación de la presente Ordenanza, se establecen las siguientes definiciones básicas, sin menoscabo de lo que al respecto dispongan las leyes y otras disposiciones legales relacionadas con la materia en cuestión:

ACERA: Espacio existente en ambos lados de la calle o vía, destinado al tránsito de peatones.

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

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

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

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

ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN: Es la medida vertical de una edificación, medida desde el nivel medio de la cota de la calle, al frente de la parcela, hasta el nivel superior de la cubierta más alta. Se refiere a la máxima altura que podrá tener legalmente una edificación. Con la reglamentación de esta variable, se busca controlar el impacto que la edificación pueda causar sobre su entorno inmediato, en cuanto a interferir la iluminación, ventilación, el soleamiento y la vista de otros inmuebles; así mismo facilitar el suministro de servicios en general y especialmente de rescate, en el caso de ocurrir algún siniestro; por último, contribuir a la aplicación

de lineamientos de diseño, orientados a lograr una conformación satisfactoria de los volúmenes construidos y los espacios libres. Será establecida según el número de plantas o en metros, exceptuando los volúmenes para uso técnico (cuarto de ascensores, tanque de agua, helipuerto, estructura para identificación de la edificación).

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

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

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

ÁREA BRUTA DE CONSTRUCCIÓN: Es la cantidad total de metros cuadrados que se edifican sobre una parcela, y su producto es la suma total del área neta de construcción con las áreas no computables.

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

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

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

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

ÁREA MÍNIMA PARA ESTACIONAR: Espacio necesario para estacionar un (1) vehículo, cuyas dimensiones se especifican en ésta Ordenanza.

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

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

ÁREA NETA DE TERRENO: Superficie que se obtiene de sustraer al área bruta, las áreas correspondientes a las franjas de protección de ríos o quebradas, los derechos de vías, las áreas boscosas, gasoductos, ferrovías, tendidos de alta tensión o cualquier restricción reconocida por las normas y leyes nacionales.

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

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

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

ÁREA URBANA: Área comprendida dentro del límite urbano.

COMERCIO LOCAL Ó PRIMARIO: Ver Título III, Capítulo I, Sección I, Artículo 13

COMERCIO VECINAL O INTERMEDIO: Ver Título III, Capítulo I, Sección II, Artículo 22

CONSTRUCCIÓN: Se considera como tal a toda obra nueva, ampliación y modificación de edificaciones y urbanismos, así como reparaciones y restauraciones de edificaciones ya existentes.

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

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

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

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

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

EDIFICACIÓN CONTINUA: Es aquella que se encuentra adosada por ambos lados a otra edificación.

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

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

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

EDIFICACIÓN CONFORME: Es aquella edificación existente para el momento de entrada en vigencia de esta ordenanza, cuyas variables urbanas fundamentales cumplen con las características propias para que funcione una actividad específica, de acuerdo a la zona donde se localiza.

EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR: Es aquella edificación con cuatro (4) o más unidades de vivienda en una misma parcela, con servicios comunes tales como: accesos, circulación, estacionamiento, acometidas de servicios.

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

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

ESTACIONAMIENTOS ESTRUCTURALES: locales con estructuras e instalaciones permanentes destinados a estacionamientos diurnos, nocturnos o continuos.

FACHADA: Conjunto de paredes o muros exteriores que componen cada una de las caras de una edificación.

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

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

GARAJE: Estacionamiento cubierto para uno o más vehículos.

INTEGRACIÓN: Es el procedimiento mediante el cual se agrupa la totalidad de dos (2) o más parcelas, a los fines de formar una de mayor superficie.

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

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

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

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

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

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

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

PARCELAMIENTO: División de un terreno o predio en parcelas.

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

PARCELA BIFAMILIAR: Parcela donde se permite construir dos (2) unidades de vivienda, ya sea aislada o pareada.

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

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

PERFIL VIAL: Corte transversal de una vía que permite determinar el ancho y disposición de los elementos que la conforman, también se conoce como sección transversal.

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

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

PLANTA DE TECHO: Corresponde a la cubierta de la última planta de una edificación la cual, debe ser reservada para uso común del condominio.

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

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

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

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

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

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

RESERVA URBANA: Área sin urbanizar, incluida dentro del límite urbano.

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

RETIRO: Distancia mínima que debe existir entre un lindero de una parcela y la correspondiente edificación ubicada en ella. La reglamentación de los retiros regula las separaciones entre la edificación a construir en la parcela y los linderos de esta, tanto de la vía pública como de las construcciones contiguas.

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

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

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

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

SÓTANO: Piso de una edificación situado bajo el nivel del suelo.

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

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

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

UNIFICACIÓN DE LOTES Y TERRENOS: Es el procedimiento mediante el cual se agrupa la totalidad de dos (2) o más lotes o terrenos, a los fines de formar una mayor superficie.

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

USO COMPLEMENTARIO: El que complementa a los usos principales y satisface los requerimientos de funcionalidad e imagen. En la zona estos usos ocupan menos espacio que los principales, por cuanto su participación está supuesta a ser más limitada.

USO LIMITADO: Es el uso que por sus características (ruidos, olores, peligro, etc.) no puede funcionar en cualquier predio de una actividad por resultar molesto o perjudicial para los usos vecinos y deberán ser sometidos a la consideración de la autoridad municipal para su conformidad. En todas las zonas se deberán considerar las siguientes condiciones que reduzcan al mínimo o eliminen totalmente las molestias:

- a. Para permitir la ubicación de un club, deben tomarse las medidas necesarias para que los ruidos producidos por las actividades del club no trasciendan el recinto de éste. Si no pueden tomarse las medidas antes mencionadas el uso limitado debe ubicarse en otra zona.
- b. Una estación de servicio no debe ubicarse interrumpiendo la secuencia de locales comerciales, debe localizarse al extremo de ésta área comercial.

c. Si se determina que un uso limitado resulta perjudicial para los vecinos, no deben colocarse en sus inmediaciones bajo ninguna condición, por ejemplo una funeraria no debe estar próxima a un hospital, una clínica, colegios, cine o club.

d. Los locales que expenden licores, deben ubicarse a una distancia igual o mayor de doscientos metros (200 m), de institutos educativos, correccionales, centros de protección a menores, penales, templos, cuarteles, hospitales, clínicas y mercados públicos, medidos siguiendo la vía peatonal entre las entradas principales de las respectivas edificaciones.

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

USO PERMITIDO: Es aquel que se ha establecido para una zona determinada y que en consecuencia, ha de predominar en ella, ocupando la mayor parte de su espacio, tanto libre como edificado, y determinando sus características.

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

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

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

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

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

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

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

VIVIENDA MULTIFAMILIAR: Una edificación donde existen más de tres (3) unidades de apartamentos, cuyas plantas serán superpuestas, conteniendo servicios comunes tales como circulación vertical, ductos de basura, aducciones de agua, servicios de aguas servidas, entre otras.

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

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

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

ZONIFICACIÓN: Es la subdivisión del área urbana en zonas a los fines de determinar el uso del suelo, la densidad de población, los equipamientos urbanos, la altura y volumen de las edificaciones, el área mínima de parcela y todas aquellas variables urbanas fundamentales que permitan ordenar su reglamentación.

TITULO II
DE LAS REGULACIONES DE USOS DEL SUELO URBANO Y LAS VARIABLES
URBANAS FUNDAMENTALES
Capítulo I
Disposiciones Generales

ARTICULO 5.- La presente ordenanza tiene fundamento en el crecimiento previsto para el Sector Playa El Ángel I y Playa El Ángel II durante el período 2015 – 2025 y en las tendencias de desarrollo urbano, para lo cual se hace necesario establecer los elementos normativos que definen y regulan los Usos Urbanos PERMITIDOS, las condiciones de desarrollo, la densidad de población, las áreas

de parcela, la altura de las edificaciones, áreas de estacionamiento de vehículos, y los procedimientos para la obtención de las Variables Urbanas Fundamentales aplicables al desarrollo físico y urbanístico en lo concerniente a la planificación, desarrollo, conservación y renovación de las edificaciones y urbanizaciones, parcelamientos, construcciones; y así mismo las remodelaciones, reconstrucciones, reparaciones, ampliaciones, modificaciones, restauraciones, rehabilitaciones y áreas anexas a las edificaciones de cualquier naturaleza en edificios públicos o privados ya existentes, que se estén realizando o que se vayan a realizar; además de las reestructuraciones parcelarias, las áreas destinadas a usos y equipamientos comunales de administración pública para el servicio de salud, educativo, deportivo, religioso, plazas y áreas verdes para la recreación y el esparcimiento ; el diseño de las redes y derechos viales, estacionamientos y aceras, así como el control y protección de las áreas a ser intervenidas con usos u ocupaciones que signifiquen afectaciones ambientales y extralimitaciones en las restricciones de uso del suelo urbano.

ARTICULO 6.- En atención a lo previsto en el artículo anterior se debe entender que las posibles modificaciones o reformas que en el futuro se pudieran efectuar a esta Ordenanza, deben ser aplicadas por extensión conforme a lo dispuesto en los artículos 45 y 46 de la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística, a partir de la respectiva revisión a ser efectuada al término de cinco años contados a partir de su promulgación.

Capítulo II
BORDE COLECTOR ALDONZA MANRIQUE
Sección I
Zona BC1 - BC2 y BC3

ARTICULO 7.- DESCRIPCIÓN DE LA ZONA BC1, BC2 y BC3. BORDE COLECTOR ALDONZA MANRIQUE: Zona de conjunto de viviendas unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar con comercio local, vecinal y reserva marina en la avenida Aldonza Manrique.

ARTICULO 8.- Esta zona se caracteriza por tener como uso permisible las edificaciones destinadas al uso residencial unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, puro o mezclado con comercio local y vecinal, pudiendo autorizarse la construcción, reconstrucción y modificación de estas estructuras, y el cambio de uso con fines distintos a estos, según lo estipulado en la presente ordenanza.

ARTÍCULO 9.- La Zona a la cual se refiere esta sección, se caracteriza por tener como usos PERMITIDOS adicionales los siguientes:

- a. En parcelas o lotes de terrenos mayores de 2.000 mt² se desarrollarán por la vía de propuesta de diseño urbano, de concordancia con las variables

existentes en el sector y previa autorización del Órgano o de la Dirección competente en materia de la planificación y control del desarrollo urbano en el Municipio. Los urbanizadores, sean públicos o privados, deberán prever suficientes espacios abiertos para recreación y destinar áreas para usos comunitarios de acuerdo a la tabla para el cálculo de equipamiento urbano.

- b. En propuestas de viviendas en desarrollos urbanos cuya población residente sea menor a los 500 habitantes, se exigirá el veinticinco por ciento (25%) del área de la parcela libre, destinada a áreas verdes y de parques de recreación, pudiendo fraccionarse en un máximo de dos (2) unidades funcionales con proporciones que permitan el desarrollo adecuado del uso.
- c. Se permite oficinas o estudios para los profesionales residentes en las mismas viviendas, que no supere dos (2) trabajadores.
- d. Se requiere un puesto de estacionamiento por unidad de vivienda unifamiliar. En las viviendas Multifamiliares se le agregaran puestos para visitantes nunca en número menor al 15% del total requerido por vivienda.
- e. Dentro del área de la parcela un mínimo de un (1) espacio para estacionamiento por cada treinta metros cuadrados (30 m²) de área bruta de construcción destinada a Comercio Local o Primario (CL).
- f. Dentro del área de la parcela, un (1) espacio para estacionamiento por cada quince metros cuadrados (15 m²) de área bruta de construcción destinada a Comercio vecinal o Intermedio (CV)
- g. La rampa o rampas de acceso al estacionamiento no ocupará mas del 60% del frente de la parcela y se ubicará en un extremos de la parcela, de manera de no impactar las áreas verdes y Garantizar la existencia, permanencia y buen funcionamiento de los espacios públicos y de los componentes del equipamiento urbano.
- h. Se promoverá la construcción de áreas recreacionales que integren la zona de reserva marina.

ARTÍCULO 10.- VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES: La construcción, reconstrucción o modificación de los usos PERMITIDOS en esta zona se regirán por las variables urbanas fundamentales que se establecen, para cada sección de la avenida, de acuerdo a lo establecido en el siguiente cuadro:

USOS PERMITIDOS	BC1 AVENIDA ALDONZA MANRIQUE (Av. Jóvito Villalba – Avenida Bolivar, acera Este)								
	PARCELA					EDIFICACION			FONDO
	Densidad	Área	Frente	%	%	RETIROS (m)			
		Mínima	Mínimo	Máximo	Máximo				
	<i>Neta</i> (hab/ha)	(m ²)	(m)	De Ubicación	de Construcción	ALTURA	FRENTE	LATERAL	

300	400	18	80	120	2 plantas ó 7 m	5	0	3
300	800	30	80	150	3 plantas ó 9 m	5	3	3

BC2 AVENIDA ALDONZA MANRIQUE (Av. Bolivar hasta lindero Playa Moreno, acera Oeste)

USOS PERMITIDOS	PARCELA					EDIFICACION				
	Densidad	Área Mínima (m2)	Frente Mínimo (m)	% Máximo De Ubicación	% Máximo de Construcción	RETIROS (m)				
	Neta (hab/ha)					ALTURA	FRENTE	LATERAL	FONDO	
							PB y Otros 1er P pisos 6 6	P.B.Y 1er P 6 6	Otros pisos 6 6	8
Vivienda Multifamiliar y Comercio vecinal	400	6000	60	30	270	1 1/2 (ac+2r)				

BC3 AVENIDA ALDONZA MANRIQUE (Lindero Playa Moreno hasta Entrada Pampatar, acera Norte)

USOS PERMITIDOS	PARCELA					EDIFICACION				
	Densidad	Área Mínima (m2)	Frente Mínimo (m)	% Máximo De Ubicación	% Máximo de Construcción	RETIROS (m)				
	Neta (hab/ha)					ALTURA	FRENTE	LATERAL	FONDO	
							P.B.Y 1er P 6 6	O.P 1er P 8 8	P.B.Y 1er P 8 8	O.P 8 8
Vivienda Multifamiliar Comercio vecinal	400	2000	40	30	150	1 1/2 (ac+2r)	6	8	8	8
	400	6000	60	30	270	1 1/2 (ac+2r)	6	8	8	8

BC3 AVENIDA ALDONZA MANRIQUE (Lindero Playa Moreno hasta Entrada Pampatar, acera Sur)

USOS PERMITIDOS	PARCELA					EDIFICACION			
	Densidad	Área Mínima	Frente Mínimo	% Máximo	% Máximo	RETIROS (m.l.)			

Neta (hab/ha)	(m2)	(m.l.)	De Ubicación	de Construcción	ALTURA	FRENTE	LATERAL	FONDO	
								P.B.Y 1er P	O.P
ZONA DE RESERVA MARINA.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Sección II

Áreas Bajo Reserva Especial y Áreas en Régimen de Protección Especial

ARTICULO 11.- ZONA PROTECTORA MARINA ALDONZA MANRIQUE ZPM Zona de Protección formada por el Retiro Costero de 80 metros a partir la línea de la costa en toda su extensión, decretada por la Ley de Aguas y su Reglamento, según organismos competentes correspondientes. Las Variables Urbanas del área complementaria a dicho retiro costero será considerado y deberán someterse a la aprobación del Órgano o de la Dirección competente en materia de la planificación y control del desarrollo urbano en el Municipio Maneiro.

TITULO III

DE LAS ZONAS CON CATEGORIAS DE USOS COMERCIALES Y SERVICIOS RELACIONADOS

Capítulo I

Del Uso Comercial

ARTICULO 12.- A los efectos de la presente ordenanza se debe entender que las actividades con categoría de Uso Comercial requieren de las instalaciones apropiadas y necesarias para facilitar la debida atención a la clientela con ocasión de las actividades propias del proceso de compra y venta al mayor o al detal de artículos de abastecimiento o servicios para la población a nivel local (CL) y vecinal (CV).

Sección I

Del Comercio Local o Primario (CL)

ARTÍCULO 13.- Uso Comercio Local (CL), permite las instalaciones necesarias para la prestación de servicios de compra y venta al detal de artículos de abastecimiento diario en zonas residenciales a distancia peatonal.

ARTICULO 14.- Correspondiente a la unidad urbana básica o ámbito primario. Comprende las actividades de atención cotidiana a los residentes y generalmente se desarrollan a escala peatonal.

ARTICULO 15.- Cuando el uso Comercial Local o Primario (CL), se instale como uso secundario en edificaciones residenciales no se exigirá espacio para estacionar para el uso Comercial Local o Primario (CL), siempre y cuando el área de construcción destinada a comercio sea un cuarenta por ciento (40%) menor al área destinada a vivienda debiendo respetar el puesto de estacionamiento destinado a la vivienda.

ARTICULO 16.- Cuando el uso Comercial Local o Primario (CL), se instale como una unidad exclusiva en edificaciones se exigirá una parcela mínima de 200 m² y deberá garantizar el espacio para estacionar de acuerdo a la actividad desarrollada.

ARTICULO 17.- Para el uso comercial se permitirá la integración de parcelas, siempre y cuando cumpla con lo siguiente:

- a.) Las parcelas sean adyacentes.
- b.-) Las parcelas posean el mismo uso.
- c.) Las parcelas sean del mismo propietario.

ARTICULO 18.- Cuando se integre una parcela con frente a la Aldonza Manrique con una parcela localizada en la parte posterior, el uso predominante permitido será el de la parcela ubicada al frente, pudiendo ser modificado previo analisis y autorizacion de la Direccion de Desarrollo Urbano.

ARTÍCULO 19.- Si el Local se ubica dentro del ambito territorial de alguna organizacion vecinal debera efectuar notificación por escrito ante dicha comunidad de la solicitud interpuesta ante la Direccion de Desarrollo Urbano; pudiendo tambien efectuar la mencionada notificacion a través de aviso publicado en un diario de circulación local

ARTÍCULO 20.- USOS PERMITIDOS: Para el Comercio Local (CL) se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de las edificaciones destinadas única y exclusivamente al uso comercial local, para las siguientes actividades:

- a. Oficinas
- b. Bodegas, casas de abasto, pequeños supermercados y fruterías según la normativa de los bomberos
- c. Salones de belleza y barberías.
- d. Receptorías y distribución de ropas para lavandería.
- e. Lavanderías y tintorerías.
- f. Venta de periódicos y revistas.
- g. Librerías y papelerías, Jugueterias, ventas de regalos y novedades.
- h. Panaderías, pastelerías, heladerías, venta de delicatesses y bombonería.
- i. Farmacias, tiendas naturistas, perfumerías y ventas de cosméticos (sin autoservicio).
- j. Consultorios médicos (no clínicas).

- k. Ópticas.
- l. Estudios fotográficos y servicios conexos.
- m. Servicios de comunicaciones.
- n. Pescaderías, carnicerías, charcuterías y frigoríficos.
- o. Areperas, cafés y fuentes de soda.
- p. Servicios de fotocopias de documentos y planos.
- q. Floristerías.
- r. Viveros.
- s. Ferreterías (sin venta de materiales de construcción al por mayor).
- t. Cerrajerías
- u. Detal de telas, prendas de vestir, calzados y artículos de cuero.
- v. Reparación de calzados y otros artículos de cuero.
- w. Reparación de artículos menores de uso personal y doméstico.
- x. Venta o Alquiler de línea blanca y electrodomésticos para el hogar.
- y. Edificaciones docentes, asistenciales, sociales, recreacionales y deportivas a nivel primario de acuerdo al área mínima establecida en la zona de equipamiento correspondiente.
- z. Actividades artesanales menores que no empleen más de cuatro (4) personas tales como: marqueterías, orfebrerías, talleres de costura, confección y venta de prendas de vestir, que no utilicen equipos que produzcan ruidos, olores u otras molestias.

ARTÍCULO 21.- USOS ADICIONALES: En la Zona de Comercio Local (CL), se permitirá los siguientes usos adicionales:

- a. Oficinas de encomiendas
- b. Servicios de equipamientos urbanos primarios e instalaciones que formen parte de las redes de servicios de infraestructura.
- c. Todas aquellas actividades que no estén listadas en el artículo anterior pero que se consideren similares a las allí nombradas y que presten un servicio a la comunidad.

Parágrafo Primero: Los usos adicionales estarán sujetos al informe favorable el Órgano o de la Dirección competente en materia de la planificación y control del desarrollo urbano en el Municipio.

Parágrafo Segundo: Si el Local se ubica dentro del ambito territorial de alguna organizacion vecinal debera efectuar notificación por escrito ante dicha comunidad de la solicitud interpuesta ante la Direccion de Desarrollo Urbano; pudiendo tambien efectuar la mencionada notificacion a través de aviso publicado en un diario de circulación lo

Sección II

Zonas de Comercio Vecinal o Intermedio (CV)

ARTÍCULO 22.- Corresponde a las instalaciones necesarias para facilitar el uso previsto con la prestación de servicios de compra, venta y distribución de artículos de abastecimiento periódico en zonas residenciales a escala vehicular.

ARTÍCULO 23.- Las instalaciones comerciales vecinales o intermedias se permitirán en las parcelas con frente a la colectora principal Av. Aldonza Manrique

ARTÍCULO 24.- ACTIVIDADES PERMITIDAS: El Comercio Vecinal o Intermedio (CV) está permitida la construcción, reconstrucción o modificación de las edificaciones destinadas a las siguientes actividades (no taxativo):

- a. Las permitidas para el Comercio Local o Primario (CL).
- b. Supermercados y centros de abastecimientos.
- c. Venta al detal de productos alimenticios y bebidas.
- d. Venta al detal de telas, prendas de vestir, calzados y artículos de cuero.
- e. Sastrerías.
- f. Restaurantes.
- g. Hoteles de acuerdo a lo establecido en la sección correspondiente al uso hotelero.
- h. Pensiones y residencias estudiantiles. .
- i. Laboratorios médicos, odontológicos y de análisis general.
- j. Comercio al por menor de muebles, accesorios para el hogar, línea blanca y marrón, equipos de ventilación, aire acondicionado, materiales eléctricos, electrónicos y de comunicación.
- k. Agencias de cobranzas.
- l. Servicios prestados a empresas: publicidad y anuncios.
- m. Venta y/o alquiler de máquinas y equipos de oficina.
- n. Academias, sólo que dicten cursos por horas.
- o. Reparación y venta de instrumentos musicales.
- p. Reparación y venta de cámaras y equipos fotográficos.
- q. Reparación y mantenimiento de equipos de computación.
- r. Reparación y servicio técnico especializado de equipos eléctricos, electrodomésticos, electrónicos y telefónicos.
- s. Talleres micro mecánicos (relojes y joyas).
- t. Tapicerías
- u. Estacionamientos de automóviles.
- v. Agencias de viajes.

- w. Servicios personales: gimnasios y saunas, fisioterapia y rehabilitación, masajes, spa, estética en general (sin cirugía).
- x. Mayor y detal de bisutería.
- y. Edificaciones docentes, asistenciales, sociales, recreacionales y deportivas a nivel primario e intermedio de acuerdo al área mínima establecida en la zona de equipamiento correspondiente.

ARTÍCULO 25.- ACTIVIDADES ADICIONALES: En la Zona de Comercio Vecinal o Intermedio (CV), se permiten los siguientes usos complementarios: Servicios de equipamientos urbanos intermedios y primarios e instalaciones que formen parte de las redes de servicios de infraestructura.

Parágrafo Único: Los usos adicionales estarán sujetos al informe favorable el Órgano o de la Dirección competente en materia de la planificación y control del desarrollo urbano en el Municipio. Específicamente el uso educacional será permitido como uso principal siempre y cuando reúna las condiciones mínimas exigidas por las normas respectivas.

ARTÍCULO 26.- Si el Local se ubica dentro del ambito territorial de alguna organizacion vecinal debera efectuar notificación por escrito ante dicha comunidad de la solicitud interpuesta ante la Direccion de Desarrollo Urbano; pudiendo tambien efectuar la mencionada notificacion a través de aviso publicado en un diario de circulación local

Sección III

Zonas de Comercio que complemente la actividad Hotelera

ARTÍCULO 27.- DESCRIPCIÓN: El uso hotelero podrá ser localizado en la acera oeste y pueden desarrollar en sus instalaciones Comercio Vecinal o Intermedio que complementen la actividad hotelera.

IU ARTICULO 28.- USOS ADICIONALES: En cuanto a la actividad hotelera, además de los usos que permite la categoría de comercio de la zona en que estén ubicados, se permiten los siguientes usos complementarios, siempre y cuando tengan accesos para los clientes desde el interior de la edificación:

- a. Discotecas.
- b. Bar-Restaurant y restaurant.
- c. Fuente de Soda.
- d. Agencia de Festejos.
- e. Agencias de viajes.
- f. Casas de cambio.

- g. Áreas deportivas, gimnasios, spa y similares.
- h. Alquiler de autos.
- i. Sala de reuniones y convenciones.
- j. Tiendas, barbería, peluquería.

Parágrafo Primero: Los proyectos de diseño de las edificaciones hoteleras, deberán ser desarrollados en conformidad con la normativa vigente emanada de la autoridad competente en turismo, para la categoría de hotel seleccionada por el proyectista. Por lo que se exigirá la correspondiente constancia de aceptación del anteproyecto por parte de la autoridad competente en turismo para la introducción del proyecto ante la autoridad municipal.

Parágrafo Segundo: En parcelas menores de mil metros cuadrados (1000 m²), se permitirá la instalación de posadas turísticas, siempre y cuando cumpla con las normativas establecidas que rige dicha actividad dictadas por el ente competente en turismo.

ARTICULO 29.- DENSIDAD: El número de habitaciones se debe calcular en base a veinticinco (25) metros cuadrados de construcción por habitación. Cada habitación deberá estar provista de una sala de baño.

ARTICULO 30.- COMPUTO DE ÁREA: En los hoteles, todas las superficies construidas se computarán para el cálculo del área de ubicación y del área de construcción, excepto las que se indican a continuación: aleros, pavimentos y terrazas exteriores a la edificación, marquesinas, estanques de agua, salas de máquinas, depósitos de basura y gas, balcones, estacionamientos cubiertos, cajas de ascensores, las escaleras y los pasillos de circulación, servicios de piso y medios de escape y las demás disposiciones expresadas en el artículo correspondiente de las disposiciones complementarias.

Capítulo II
De las Zonas de Equipamiento Urbano
Sección I
Zona Educacional (E)

ARTICULO 31.- DESCRIPCIÓN DE LA ZONA: Zona dedicada al uso de edificaciones educacionales de nivel preescolar, básico, diversificado, técnico y superior, tanto público como privado.

ARTÍCULO 32.- USOS PERMITIDOS: Se permite la construcción o reconstrucción de edificaciones destinadas a prestar servicios educacionales, según la siguiente clasificación:

- a. Equipamientos primarios: Planteles que imparten educación preescolar, primera y segunda etapa, definidas a continuación:
- b. Etapa de educación Inicial: Preescolar
- c. Primera etapa de educación básica: de Primero (1ro) a Tercer (3er) Grado
- d. Segunda etapa de educación básica: de Cuarto (4to) a Sexto (6to) Grado
- e. Equipamientos intermedios: Planteles educativos que imparten tercera etapa de educación básica (séptimo a noveno grado) y Diversificada (cuarto y quinto año de bachillerato).

ARTICULO 33.- USOS ADICIONALES: Planteles que imparten al menos educación técnica superior y universitaria, Bibliotecas, salas de exposiciones, auditorios, comedores escolares, campos deportivos, parques infantiles, guarderías y maternales, sedes de asociaciones sociales, capillas y consultorios médicos.

Parágrafo Primero: Los usos adicionales estarán sujetos al informe favorable del Órgano o de la Dirección competente en materia de la planificación y control del desarrollo urbano en el Municipio

Parágrafo Segundo: Cuando el uso educacional esté mezclado con zonas residenciales o comerciales, además de cumplir con la normativa vigente aplicable al tipo de edificación escolar, las variables urbanas fundamentales en cuanto a superficie de ubicación y construcción, retiros y altura máxima permitida, serán las mismas del uso residencial.

Parágrafo Tercero: Aquellas parcelas con uso de equipamiento educacional, tomarán el uso residencial donde esté ubicado con las condiciones establecidas en el cuadro correspondiente, una vez sea retirado el uso educacional indicado, lo cual no implica que el uso original sea eliminado.

Parágrafo Cuarto: Tanto los organismos públicos como privados deberán someter a la aprobación de las autoridades municipales competentes de la Alcaldía del Municipio Maneiro, los proyectos y programas relativos a edificaciones y en cualquiera de los casos, las edificaciones educacionales deberán cumplir con las normas nacionales que rigen la materia.

Sección II

De las Edificaciones Medico-Asistenciales

ARTICULO 34.- DESCRIPCIÓN DEL USO: Son áreas destinadas a las edificaciones médico asistenciales de nivel general, intermedio y primario.

ARTICULO 35.- USOS PERMITIDOS: Se permite la construcción o reconstrucción de edificaciones destinadas a prestar servicios médico-asistenciales, de tipo público o privado, según la siguiente clasificación:

- a. Equipamientos primarios: Guarderías, casas-cuna, hogares de cuidado diario y ancianatos.
- b. Equipamientos intermedios: Consultorios médicos, odontológicos, ambulatorios, y clínicas.
- c. Equipamientos generales: Hospitales.

ARTÍCULO 36.- USOS ADICIONALES: Para el uso médico asistencial se permiten, dentro de la edificación, aquellos usos comerciales que ofrezcan comodidad a los usuarios del mismo, tales como: farmacias, laboratorios, fuente de soda, tiendas de regalos, ventas de revistas, agencias bancarias y salones de belleza

Parágrafo Primero: Los usos adicionales estarán sujetos al informe favorable del Órgano o de la Dirección competente en materia de la planificación y control del desarrollo urbano en el Municipio.

Parágrafo Segundo: Cuando el uso médico-asistencial esté mezclado con zonas comerciales, el área mínima de la parcela, la superficie de ubicación y construcción, la altura de las fachadas y los retiros, serán los mismos del uso comercial.

Parágrafo Tercero: Los proyectos de construcción, ampliación o modificación de las edificaciones médico-asistenciales de carácter general, deberán obtener la aprobación previa de la Comisión de Programas y Edificaciones Médico-Asistenciales según normativa vigente, que dicte el ejecutivo nacional.

Parágrafo Cuarto: Las edificaciones médico-asistenciales y los edificios para actividades benéficas, no podrán ubicarse cerca de estadio, escuelas y otras edificaciones que produzcan ruidos y molestias según las normas vigentes.

Sección III Zona Socio- Cultural

ARTICULO 37.- DESCRIPCIÓN DE LA ZONA: Son áreas destinadas a las edificaciones socioculturales, a escala general, intermedio y primario.

ARTICULO 38.- USOS PERMITIDOS: En esta zona debe ser permitida la construcción o reconstrucción de edificaciones destinadas a prestar servicios socio-culturales, según la siguiente clasificación:

- a. Equipamientos Primarios: Sedes de consejos comunales, comunidad organizada, centros parroquiales y capillas.

- b. Equipamientos Intermedios: Bibliotecas comunales, salas de exposición, capillas e iglesias, asociación juvenil, plaza, promoción socio cultural, usos múltiples.
- c. Equipamientos generales: asociaciones gremiales, culturales, religiosas, sociales y políticas, fundaciones, ferias, y museos.

ARTICULO 39.- USOS ADICIONALES: Se consideran los siguientes usos complementarios al uso principal: oficinas de: correos, telégrafo, electricidad, empresas de servicios de comunicaciones, oficinas públicas, privadas y de servicio, estudios profesionales, consultorios médicos, actividades religiosas, deportivas, asistenciales, culturales, administrativas y docentes, librerías, cafetería, restaurantes, necesarios para el buen funcionamiento de la actividad principal.

Parágrafo Primero: Los usos adicionales estarán sujetos al informe favorable del Órgano o de la Dirección competente en materia de la planificación y control del desarrollo urbano en el Municipio.

Parágrafo Segundo: Cuando el uso social-cultural esté mezclado con zonas residenciales o comerciales, las variables urbanas fundamentales, serán las mismas de las zonas con la cual esté mezclada.

Parágrafo Tercero: En todo caso, según la naturaleza del equipamiento socio-cultural de que se trate, las proposiciones correspondientes deberán obedecer a un proyecto de conjunto o anteproyecto, el mismo deberá responder a la normativa para equipamientos urbanos vigente y será considerado previa aprobación del Órgano o de la Dirección competente en materia de la planificación y control del desarrollo urbano en el Municipio

Sección IV

Zona de Servicios Administrativos y Gubernamentales

ARTICULO 40.- DESCRIPCIÓN DE LA ZONA: Zona destinada para las edificaciones de servicios administrativos prestados por el gobierno nacional, estatal y municipal.

ARTICULO 41.- USOS PERMITIDOS: Se permite la construcción y modificación de las edificaciones destinadas al funcionamiento de la administración pública local, regional y nacional, tales como: oficinas gubernamentales y municipales, asociaciones benéficas, oficinas para el desarrollo comunal, telecomunicaciones, oficinas de servicios públicos, estaciones de policía, juzgados, bomberos, oficinas para el desarrollo y promoción, oficinas adscritas a la Alcaldía, y similares.

ARTICULO 42.- VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES: Las variables urbanas fundamentales, serán de acuerdo a lo siguiente:

- a. Las variables urbanas fundamentales deberán responder a la normativa para equipamientos urbanos vigente.
- b. Los organismos tanto públicos como privados deberán someter a la aprobación de las autoridades municipales competentes los proyectos y programas relativos a este tipo de edificaciones. Las condiciones para su construcción y las variables urbanas fundamentales se determinarán en base a un estudio preliminar o anteproyecto de conjunto que deberá ajustarse a la zonificación dónde se encuentre ubicada.

Sección V

Zona de Estanque de Agua.

ARTICULO 43.- DESCRIPCIÓN DE LA ZONA: Correspondiente a las instalaciones para el almacenamiento de agua potable al servicio del acueducto.

ARTÍCULO 44.- USOS PERMITIDOS: Estanques para el almacenamiento de aguas blancas e instalaciones conexas.

ARTÍCULO 45.- VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES: Las variables urbanas a ser asignadas para esta zona deben responder a proyectos específicos de acuerdo a las normas técnicas existentes para estos efectos, en función de las características de desarrollo de las zonas adyacentes, y cuenten con la aprobación de la autoridad de desarrollo urbano del municipio.

Sección VI

Zona de Estaciones de Bombeo de Agua.

ARTICULO 46.- DESCRIPCIÓN DE LA ZONA: Correspondiente a las instalaciones para el bombeo de aguas blancas o servidas en beneficio del sistema de servicios básicos de Maneiro.

ARTÍCULO 47.- USOS PERMITIDOS: Estaciones de bombeo de aguas blancas o servidas e instalaciones conexas.

ARTÍCULO 48.- VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES: Deberán obedecer a proyectos específicos de acuerdo a las normas técnicas existentes, las características de desarrollo de las zonas adyacentes, y cuenten con la

aprobación de la autoridad municipal competente y el organismo regional respectivo.

Sección VII Zona de Central Telefónica

ARTICULO 49.- DESCRIPCIÓN DE LA ZONA: Zona correspondiente a los terrenos e instalaciones de las centrales telefónicas.

ARTÍCULO 50.- USOS PERMITIDOS: Esta es la zona exclusiva para la ubicación y funcionamiento de las Centrales telefónicas e instalaciones conexas.

ARTICULO 51.- VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES: Estas variables urbanas deben incluir además, las normas técnicas aplicables a proyectos específicos PERMITIDOS en la zona, según las características de desarrollo vigentes para las zonas adyacentes y cuenten con la aprobación de la autoridad municipal y demás organismos competentes.

Sección VIII Zona de Sub-Estación Eléctrica

ARTÍCULO 52.- DESCRIPCIÓN DE LA ZONA: Es la Zona reservada para la ubicación y funcionamiento de las instalaciones de las sub-estaciones eléctricas.

ARTÍCULO 53.- USOS PERMITIDOS: Centrales telefónicas e instalaciones conexas.

ARTICULO 54.- VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES: Deben incluir la las restricciones adicionales previstas en las normas técnicas aplicables a cada proyectos específicos y las características de desarrollo vigentes para las zonas adyacentes y cuenten con la aprobación del Órgano Planificador del Municipio y los organismos autorizados.

Parágrafo Único: Las construcciones deben guardar un retiro mínimo de quince (15m) metros del lindero y dicho retiro podrá ser mayor de acuerdo a las cargas que maneje.

TITULO III DE LA TRANSITABILIDAD Y MOVILIDAD

ARTICULO 55.- En caso de ser necesario y previo estudio tecnico que lo demuestre, avalado por la Direccion de Desarrollo Urbano, el Alcalde del Municipio Maneiro podra decretar corredor vial la Avenida Aldonza Manrique para lo cual se

deberá realizar la renovación urbana de la avenida para mejorar la transitabilidad y la movilidad peatonal. Además deberán preverse puestos de estacionamientos para motocicletas y bicicletas.

ARTÍCULO 56.- Una vez declarada la Avenida Aldonza Manrique corredor vial, no se permitirán los puestos de estacionamiento en los retiros de frente ni diagonal sobre la calzada de la avenida Aldonza Manrique, salvo aquellos que se ubiquen en refugios y no interfieran con la transitabilidad vehicular del canal respectivo. Así mismo se habilitarán puestos de estacionamientos en las vías transversales, de manera de garantizar la fluidez de la misma. Además deberá preverse puestos de estacionamiento para motocicletas.

ARTÍCULO 57.- Prever dentro de las facilidades peatonales, pasos peatonales controlados por semáforos y refugios peatonales, además de contar con la iluminación y limpieza adecuada. Se prohíbe la construcción o colocación de elementos que interrumpen u obstaculice el libre tránsito peatonal.

ARTÍCULO 58.- Se prohíben los hitos de concreto sobre las aceras que resten espacio público y obstaculicen el libre tránsito para el peatón.

ARTÍCULO 59.- Se deberán instalar señales verticales, así como la demarcación oportuna de acuerdo con la normativa establecida en el Manual Venezolano de Dispositivo Uniformes para el Control del Tránsito.

ARTÍCULO 60.- Las paradas de taxi y de transporte público deberán localizarse en una de las vías transversales y no sobre la avenida Aldonza Manrique, previa autorización del ente respectivo del Municipio. Si la misma se ubica dentro del ámbito territorial de alguna organización vecinal deberá efectuar notificación por escrito ante dicha comunidad de la solicitud interpuesta ante la Dirección de Desarrollo Urbano; pudiendo también efectuar la mencionada notificación a través de aviso publicado en un diario de circulación local.

TITULO V DE LOS ESTACIONAMIENTOS

ARTÍCULO 61.- REQUISITOS DE ESTACIONAMIENTO: La dotación de los estacionamientos responderá a las exigencias de la zona donde se ubique el inmueble y de acuerdo a la actividad que se pretenda desarrollar, estableciendo los siguientes requisitos de acuerdo al uso:

1.- USO RESIDENCIAL: En edificaciones exclusivamente destinados al uso residencial se exigirá:

a.- Un espacio techado o no para estacionar un (1) vehículo por cada unidad de vivienda, se podrá localizar en cualquiera de los retiros exigidos.

b.- En la parcela bifamiliar se requiere de accesos comunes o independientes para cada una de las viviendas, por lo que el área para estacionar podrá ser localizada en los retiros laterales y en las viviendas continuas se podrá localizar en el retiro de frente.

2.- USO COMERCIAL: En edificaciones exclusivamente destinadas al uso comercial se exigirá:

a.- Dentro del área de la parcela, mínimo un (1) espacio para estacionamiento por cada treinta metros cuadrados (30 m²) de área de construcción destinada a Comercio Local o Primario (CL).

b.- Dentro del área de la parcela, un (1) espacio para estacionamiento por cada quince metros cuadrados (15 m²) de área bruta de construcción destinada a Comercio vecinal o Intermedio (CV)

c.- Para los usos que se nombran a continuación: restaurantes, cafeterías, bares, discotecas, billares, salones de fiesta y similares, un (1) puesto cada diez metros cuadrados (10 m²) de área neta destinada al desarrollo de la actividad en función a la atención al cliente.

d.- El número de puestos para estacionar vehículos en la Zona de Hotel (H) deberá guardar proporción con el número de unidades habitacionales, áreas sociales, comerciales y públicas; según su tipo, categoría y modalidad, de acuerdo a lo establecido en la norma de la Comisión Venezolana de Normas Industriales (COVENIN) para la clasificación de empresas de alojamiento turístico.

e.- En las edificaciones destinadas a oficinas se deberá proveer un (1) espacio de estacionamiento por cada treinta metros cuadrados (30 m²) de área neta de oficina, además del espacio requerido por el uso comercial permitido.

f.- Las edificaciones que requieran carga, descarga o estacionamiento de vehículos de carga, deben proveer el espacio para este servicio, el cual deberá ser contemplada dentro del área de la parcela y no interferir con la circulación y estacionamiento de los vehículos para los usuarios del servicio. El horario y las condiciones de esta actividad podrá ser regulado y reglamentado mediante decreto emitido por el Alcalde del municipio Maneiro.

g.- Se permite la construcción de sótano o semisótano, no computable dentro del área de construcción máxima establecida si se destina para estacionamiento.

h.- Se permitirá para el cálculo de estacionamiento la capacidad vehicular establecida en el área del retiro de frente cuando no interfiera con el funcionamiento de la vialidad de la zona, según informe favorable de la Dirección de Desarrollo Urbano.

i.- La rampa o rampas de acceso al estacionamiento no ocupará más del 60% del frente de la parcela y se ubicará en los extremos de la misma, de manera de no impactar las áreas verdes y Garantizar la existencia, permanencia y buen funcionamiento de los espacios públicos y de los componentes del equipamiento urbano.

3.- USO MÉDICO ASISTENCIAL: En edificaciones destinados al uso médico asistencial se exigirá:

a.- Se exige espacio para estacionar un (1) vehículo mínimo de área administrativa y uno adicional por cada veinticinco metros cuadrados (25 m²) de área neta de construcción administrativa, dos (2) por cada consultorio, un (1) puesto por cada dos (2) camas.

b.- Un (1) espacio por cada treinta metros cuadrados (30 m²) de área neta de construcción destinada a comercio.

4.- USO RECREACIONAL Y DEPORTIVO: En edificaciones destinados al uso recreacional y deportivo:

a.- Cuando el servicio recreacional y deportivo contemple áreas para espectadores deberá proveerse de un (1) puesto por cada diez (10) espectadores.

b.- Un (1) puesto por cada cuarenta metros cuadrados (40 m²) de área neta construida, dedicada a la actividad deportiva.

5.- OTROS EQUIPAMIENTOS URBANOS: Estas edificaciones, deben estar dotadas de estacionamiento en número suficiente, de acuerdo a la normativa aplicable, capacidad y en todo caso, se exigirá como mínimo lo siguiente:

a.- Para edificaciones y lugares destinados a espectáculos públicos o concentración de personas, tales como teatros, cines, auditorios, iglesias, capillas, templos o similares, un (01) puesto cada cinco (05) personas de la capacidad total.

b.- Un (1) puesto de estacionamiento por cada diez (10) asientos de los ambientes de reunión

c.- Un (1) puesto de estacionamiento por cada treinta metros cuadrados (30 m²) de construcción neta.

d.- Para los equipamientos primarios e intermedios que no contemplen áreas para espectadores, se proveerá un mínimo de veinte (20) puestos.

Parágrafo Primero: Para las actividades no mencionadas arriba o para cuando lo decida la Dirección de Desarrollo Urbano, se requerirá realizar un estudio de impacto vial, elaborado por un profesional de la Ingeniería Civil certificado por la misma dirección, fijando el número de puestos de estacionamiento, en dicha evaluación.

Parágrafo Segundo: El diseño de estacionamientos, debe cumplir con los parámetros establecidos en la Ley sobre Normas para la Construcción y Adaptación de Edificaciones de Uso Público, Accesibles a Personas con Impedimentos Físicos, vigente.

Parágrafo Tercero: Cuando se apliquen los índices determinantes de la capacidad de los estacionamientos y como resultado se obtenga un número de puestos de estacionamiento representado por una cifra que contenga decimales, se redondeará al entero inmediato superior, cualquiera sea el valor de la parte decimal.

Parágrafo Tercero: Los puestos de estacionamientos para automóviles tendrán un ancho mínimo de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 Mts.) y un largo

de Cinco metros (5 mts.) y para vehiculos de carga un ancho mínimo de tres metros con sesenta centímetros (3,60 Mts.) y un largo de seis metros (6 mts).

ARTÍCULO 62.- ESTACIONAMIENTOS PROVISIONALES y DEFINITIVOS:

En los estacionamientos provisionales se exigirán:

- a. En las zonas de usos multifamiliares se permitirá el uso de estacionamientos provisionales, mientras no se desarrolle la parcela y no podrán mezclarse con otros usos. En ellos solo se permitirá las edificaciones destinadas a los sanitarios, dormitorios de guardias y control de entradas y salidas de vehículos, sin que estas puedan ocupar en ningún caso una superficie mayor de treinta metros cuadrados (30 m²) y guardar los retiros exigidos en la zona.
- b. Una vez retirado la actividad de estacionamiento, la parcela podrá desarrollar el uso de la zona donde esté ubicada.
- c. Las parcelas que se destine su uso a Estacionamiento Provisionales, seran objeto de exoneracion de impuestos catastrales segun lo estipulado en las ordenanzas tributarias vigentes. Siempre y cuando el servicio ofrecido al usuario sea gratuito y exista un aviso informativo que lo garantice.

En los estacionamientos definitivos se permitira el aumento de la cantidad de puestos de estacionamiento a travez de parcelas adicionales no integradas siempre y cuando cumpla de manera obligatoria con lo siguiente:

- a.-) El propietario aceptara de manera formal y debidamente notariada, que el uso de la parcela sera exclusivamente para estacionamiento.
- b.) Las parcela destinada a estacionamiento debera ser del mismo propietario y en igual propiorcion de derechos que la parcela que origina la necesidad de los puestos de estacionamiento.
- c.-) La parcela destinada a estacionamiento debera estar en un radio no mayor a 200 mts. de la parcela que origina la necesidad de los puestos de estacionamiento.
- d.-) Las áreas destinadas a estacionamientos definitivos, que forman parte del servicio de un edificio, no podrán ser asignadas a otros usos, ni deberan ser enajenadas ni gravadas so pena de perder la condicion establecida para su uso.

Paragrafo Primero: Para establecer las condiciones establecidas en este articulo, deberán obedecer a informes tecnicos aprobados por la Direccion de Desarrollo Urbano.

Paragrafo Segundo: Los estacionamientos provisionales y definitivos deberan poseer los siguientes parametros de seguridad:

Todos los sistemas de prevención y extinción de incendios, conforme a las especificaciones del Cuerpo de Bomberos.

Todas las instalaciones eléctricas deberán cumplir con lo establecido en la Norma Venezolana COVENIN 200.

Deberá proveerse un área para tableros eléctricos, cuya magnitud dependerá de su tamaño, según lo establecido en la Norma COVENIN 1568.

Los garajes o estacionamientos estructurales, deberán poseer lámparas de emergencia para iluminación alterna, según lo establecido en la Norma Venezolana COVENIN 1472.

Las vías de acceso vehicular y estacionamientos deberán estar debidamente señaladas para garantizar la seguridad del tránsito automotor y peatonal.

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.

ARTÍCULO 63.- ACCESO A ESTACIONAMIENTOS: Se establecen los siguientes parámetros para acceder a los estacionamientos:

- a. Los accesos a los estacionamientos, se deberán integrar con los perfiles volumétricos pertinentes y no deberán abarcar más de cinco metros lineales (5 m) continuos de fachada, para terrenos con frentes mayores o iguales a veinte metros (20 m). Para terrenos con frentes menores a veinte metros (20 m) los accesos a los estacionamientos, no podrán abarcar más del sesenta por ciento (60%) de la fachada. Los portones de estacionamiento no podrán ubicarse a menos de sesenta centímetros (60 cm.) del límite de parcela.
- b. El acceso al estacionamiento, deberá resolverse siempre adosado a un lindero lateral preferiblemente del mismo lado del acceso de la parcela contigua. En caso, de no existir rampa de acceso en ninguno de los linderos contiguos se dejará a conveniencia del proyectista, siempre y cuando cumpla con lo dispuesto en el artículo de rampas.
- c. Se debe preservar o mejorar las jardineras y áreas verdes existentes en los tramos correspondientes a la acera Este.

ARTICULO 64.- ESTACIONAMIENTOS TECHADOS Y VERTICALES:

ESTACIONAMIENTOS TECHADOS: Se podrán ubicar estacionamientos estructurales, subterráneos o superficiales en el fondo de las parcelas. Para los estacionamientos estructurales estos no deberán exceder los seis metros (6 m) de altura, incluyendo antepechos y techos ligeros o no visitables que se pudiesen

levantar para protección de los vehículos. Deberá cumplir con los retiros establecidos para la zona.

ESTACIONAMIENTOS VERTICALES: Se podrán construir edificios de estacionamiento de desarrollo vertical, destinadas exclusivamente al uso de estacionamiento, en cualquiera de la zona de Comercio Vecinal o Intermedio (CV), respetando las siguientes características:

- a. La edificación deberá cumplir con la altura máxima permitida en la zonificación. Se aplicará la condición más restrictiva.
- b. Las áreas de estacionamiento, que forman parte del servicio de un edificio, no podrán ser asignadas a otros usos.
- c. Se permitirá estacionamiento vertical, ubicado fuera del área de ubicación permitido para el uso principal, siempre y cuando respeten dos (2) plantas de altura máxima y el techo no sea visitable.
- d. Los sótanos, semisótanos y otras estructuras dedicadas exclusivamente al uso de estacionamiento de vehículos, no requerirán retiros laterales ni de fondo hasta una altura máxima de dos (2) plantas.

ARTÍCULO 65.- ESTACIONAMIENTOS PARA DISCAPACITADOS. El Órgano o de la Dirección competente en materia de la planificación y control del desarrollo urbano en el Municipio determinara según las condiciones, requerimientos y necesidades del sector, a través de un informe técnico el número de puestos requeridos para personas con discapacidad y su ubicación según lo establezca la ordenanza respectiva en materia de discapacitados.

ARTICULO 66.- RAMPAS: Las rampas de acceso vehicular a los sótanos deberán prever que los vehículos puedan descansar dentro de los linderos de la parcela, sin estar incorporados a la vía pública ni aceras u otros espacios públicos. Además, deben cumplir con lo siguiente:

- a. Las rampas deberán respetar el lindero de la parcela y las afectaciones viales establecidas en esta Ordenanza.
- b. El diseño de las rampas, deberá permitir la visibilidad del tránsito peatonal y vehicular, a los fines de garantizar la seguridad de éstos.
- c. Las rampas de un solo sentido, deben tener un ancho mínimo de tres metros (3 m). Las de doble sentido, deben tener un ancho mínimo de seis metros (6 m).
- d. Se permitirá la construcción de rampas en el retiro de frente cuando la parcela tenga al menos dos (2) frentes o topografía accidentada, la rampa se ubicara sobre la vía secundaria, que no tenga previsto ampliación.

- e. Las rampas deben ubicarse a lo largo de los retiros laterales, salvo aquellos casos que por topografía o limitaciones en cuanto al frente de la parcela, previa evaluación de la Autoridad Municipal competente
- f. Las rampas se permitirán con pendiente menor al quince por ciento (15%) en los tres (3m) primeros metros contados a partir de la acera, en ningún caso, estas rampas podrán tener una pendiente mayor al quince por ciento (15%). En el resto de la longitud las rampas, podrán tener una pendiente mayor al quince por ciento (15%) pero sin pasar de veinte por ciento (20%) como máximo.

ARTICULO 67.- COMPUTO DE ALTURA EN ESTACIONAMIENTOS: No se computaran para efectos de altura aquellos niveles dedicados al uso exclusivo de estacionamiento hasta dos plantas (Planta baja (PB) más una planta adicional), siempre y cuando sean destinados a cubrir el requisito del uso principal.

Parágrafo único: En caso, de topografía accidentada, esta condición será de acuerdo a informe favorable de la autoridad municipal competente, así mismo se tomaran en cuenta la altura de las edificaciones colindantes existentes.

ARTÍCULO 68.- ESTACIONAMIENTOS PARA MOTORIZADOS: En todo estacionamiento comercial, de oficinas, asistencial y de educación superior, sea de uso público o privado deberá reservar un área mínima de quince metros cuadrados (15 m²) por cada cuarenta (40) puestos del total de puestos desarrollados en la parcela para ser ocupados por motorizados, la cual deberá ser especialmente señalizada. En aquellos casos donde no se alcancen los cuarenta (40) puestos, el área mínima para el estacionamiento de motorizados será de quince metros cuadrados (15 Mts²).

TITULO VI
ASPECTOS COMPLEMENTARIOS DEL DESARROLLO URBANO
Capítulo I
Disposiciones Generales

ARTICULO 69.- PARCELAMIENTO y REPARCELAMIENTO.

Todo parcelamiento de un lote o terreno, debe solicitar aprobación del Órgano o de la Dirección competente en materia de la planificación y control del desarrollo urbano en el Municipio, las cuales se regirán por lo establecido en la presente Ordenanza para cada zona, con el fin de dar cumplimiento a la Ley de Venta de Parcelas vigente. El re-parcelamiento será permitido en aquellas parcelas de gran extensión localizadas en parcelamientos con proyectos de urbanismos aprobados y que hasta la fecha de publicación de la presente Ordenanza no han sido

desarrolladas; el área y frente mínimo de las parcelas resultantes deberán respetar los indicados para cada una de las zonificaciones referidas en esta Ordenanza y deberá respetar igualmente la densidad máxima permitida.

Parágrafo Primero: En los casos de re-parcelamiento de áreas de terreno que no provengan de proyectos de urbanismos con documentos de parcelamiento, se podrán permitir re-parcelamiento siempre y cuando las parcelas producto del re-parcelamiento no sean menores a los establecidos como área mínima de parcela en la zona donde esté ubicada. Los lotes mayores a una hectárea (1 Ha), deberán presentar proyecto de urbanismo a los efectos del re-parcelamiento.

Parágrafo Segundo: No se permitirán re-parcelamientos en las parcelas con superficies por debajo del mínimo establecido para el frente y áreas mínimas de parcelas, requeridas en cada reglamentación especificada para las distintas zonas definidas en la presente Ordenanza.

ARTICULO 70.- ÁREA MÍNIMA PARA URBANIZAR: Para aquellos lotes que no cumplan con el área mínima para urbanizar establecida en las respectivas condiciones de desarrollo, se deberá elaborar y presentar un anteproyecto al Órgano o de la Dirección competente en materia de la planificación y control del desarrollo urbano en el Municipio para que esta unidad presente el informe respectivo favorable o no, según sea el caso, dicha aprobación deberá estar enmarcada dentro de los parámetros que señalen las variables urbanas fundamentales establecidas para cada zona en cuanto a porcentajes de construcción, retiros y altura máxima permitida.

Capítulo II

DEL USO RESIDENCIAL Y COMERCIAL

Sección I

Disposiciones Generales

ARTICULO 71.- DENSIDAD NETA: A los efectos de aplicar la densidad neta sobre cualquier área desarrollada o de nuevos desarrollos, se aplicará un índice de cinco (5) personas por unidad de vivienda unifamiliar de tres (3) dormitorios por vivienda con un índice de ocupación de 1,67 habitantes por dormitorio.

ARTICULO 72.- DENSIDAD BRUTA: A los efectos de aplicar la densidad bruta sobre las áreas de NDR, se aplicará un índice de 5,4 habitantes por unidad de vivienda de tres (3) habitaciones con un índice de ocupación de 1,8 habitantes por habitación.

ARTICULO 73.-ALTURA ENTRE-PISO: La altura máxima permitida entre piso de las edificaciones dependerá del uso de la edificación cumpliendo con las siguientes condiciones:

- a. Residencial: Tres metros (3,00 m).
- b. Oficinas y Comercial : Entre Tres metros y medio (3,50 m) y Cuatro metros (4,00 m).

ARTICULO 74.- PARCELAS BIFAMILIARES: En las parcelas desarrolladas con dos (2) unidades de vivienda se deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- a. Cada unidad de vivienda debe tener por lo menos, un (1) espacio para estacionar un vehículo.
- b. La edificación desarrollada tendrá un sistema único de aducción de aguas blancas y un sólo empotramiento cloacal.
- c. Las parcelas no podrán re-parcelarse entre las unidades de vivienda.

ARTICULO 75.- DESARROLLO EN PARCELAS DE FORMA IRREGULAR: Las parcelas de forma irregular que cumplan con el área mínima para desarrollar según la zonificación correspondiente, pero no así con el frente mínimo, serán sometidas a evaluación por parte de la autoridad municipal competente a fin de determinar si pueden conservar las variables urbanas fundamentales de la zonificación o pasan a la zonificación inmediata inferior.

ARTICULO 76.- MEZZANINAS: Se permitirá mezanina en las edificaciones de las zonas destinadas a Comercio Local o Primario (CL) y Comercio Vecinal o Intermedio (CV), y no será computable dentro del área de construcción permitida, siempre y cuando ocupan un área menos ó igual al de la Planta Baja y contenga informe de aprobación del Órgano o de la Dirección competente en materia de la planificación y control del desarrollo urbano en el Municipio.

ARTÍCULO 77.- UTILIZACIÓN DE LOS RETIROS: Se utilizarán los retiros de acuerdo a lo siguiente:

- a. El retiro de frente exigido, debe ser mantenido, por los propietarios del terreno a desarrollar en por lo menos el 60% de su frente.
- b. El retiro de fondo podrá ser techado sólo cuando sea utilizado como estacionamiento y el techo no deberá ser visitable.
- c. Las bienhechurías construidas sobre los retiros de frente no se tomarán en cuenta en los avalúos de demolición de obras para ensanche de vías.
- d. En los desarrollos de conjuntos, podrán regir los retiros que determine el diseño de conjunto, previa aprobación de la oficina que

tenga a su cargo la planificación urbana, siempre y cuando, no altere el perfil urbano existente en la zona reglamentada donde se encuentre localizado.

- e. En las parcelas con dos frentes o más y de forma irregular, se permitirá estacionamiento o accesos en uno de los frentes cuya vialidad sea secundaria ocupando solo el sesenta por ciento (60%) de la longitud del lindero, debiendo dejar el restante (40%) para área verde.
- f. Se permitirá la construcción de pérgolas en los retiros laterales siempre y cuando ocupen hasta un cincuenta por ciento (50%) máximo del área del retiro y su desarrollo sea horizontal con una altura máxima de tres metros (3,00 m).
- g. Se permitirá la construcción de depósitos para basura o gas cuya área de construcción no exceda de cuatro metros cuadrados (4 m²). Así como, la construcción de lavadero con techo no visitable en los retiros laterales.
- h. Se permitirá la construcción de tanques subterráneos e hidroneumáticos en los retiros laterales y de fondo siempre y cuando se respete la distancia de un metro (1m) medidos de los linderos.
- i. Se permitirá la construcción de casetas para medidores y equipos de transformación eléctrica en el retiro de frente siempre y cuando se respete la afectación vial correspondiente y su área no sea mayor a doce metros cuadrados (12 m²).

Sección II.

Del Cómputo de la Construcción y sus excepciones.

ARTÍCULO 78.- CÓMPUTO DE LAS AREAS INTERNAS DE EDIFICACIONES:

A los efectos de calcular el máximo número de dormitorios que puede contener una edificación multifamiliar, se establecen las siguientes excepciones:

1.- Área de estar, comedor, área de estar de carácter íntimo, estudio (ubicado en las áreas sociales), cocina, pantry adyacente y complementario a la cocina y lavadero.

2.- Dormitorio de servicio (adyacente a la cocina) no mayor de seis metros cuadrados (6 m²), cuando se encuentre localizado en la zona de servicio, sanitarios, vestuario, áreas de circulación interna de la vivienda, vestíbulos, pasillos y balcones.

Parágrafo Primero: Cuando se prevean más de un espacio de los tipos señalados en el numeral "1", cada espacio adicional será computado como dormitorio. Así mismo, los estudios y áreas de estar con closets, baños y vestier serán computados como dormitorios.

Parágrafo Segundo: Cuando se prevean espacios no especificados entre los señalados en este artículo, dichos espacios serán computables como dormitorio.

Parágrafo Tercero: Se consideran apartamentos tipo estudio, aquellos que tengan un solo ambiente con habitación, sala-comedor, cocina con su lavadero y un baño.

Parágrafo Cuarto: Todas las viviendas diseñadas con una habitación, que superen los sesenta metros cuadrados (60 m²), de área neta de construcción y que cuenten además del dormitorio con un ambiente adicional, sea estudio, estar, estar íntimo u otro similar, se le calculará la densidad en base a dos (2) dormitorios, esto también será aplicado para los desarrollos de conjunto (tipo townhouse).

Parágrafo Quinto: En las zonas multifamiliares que permitan la mezcla de usos comerciales, el área destinada a comercio deberá descontarse del área neta de construcción para los efectos del cálculo del número de dormitorios.

ARTICULO 79.- ÁREA UBICABLE DE LA PARCELA Y ÁREA MÁXIMA DE UBICACIÓN: El área ubicable de la parcela es normalmente mayor que la máxima área de ubicación permitida, o igual a ésta. Cuando ocurra lo contrario debido a la forma irregular de la parcela, o a la existencia en ella de terrenos inestables y/o con altas pendientes, o por cualquier otra causa, privará la condición más restrictiva pasando entonces el área ubicable a representar la ubicación máxima que puede adoptarse para la edificación.

Parágrafo Único: A objeto de establecer el área ubicable en parcelas afectadas por motivos de obras de vialidad o construcción de otro servicio de utilidad pública y que debido a ello deba reducirse su terreno, contará el área neta de la parcela, por cuanto se aplicarán a esta última los retiros mínimos exigidos reglamentarios que exige su zonificación.

ARTICULO 80.- CERRAMIENTO DE LINDEROS DE UN TERRENO O PARCELA: La altura máxima del cerramiento del frente de un terreno o parcela será de dos metros con cuarenta centímetros (2,40 m). Los cerramientos laterales y de fondo tendrá como altura máxima de tres metros (3m), tomando en consideración el nivel de terreno original de ambas parcelas.

Parágrafo Único: No Incluye la altura del cerco electrico.

ARTÍCULO 81.- EXCEPCIONES. En la construcción computable se deben atender las excepciones siguientes:

1. En las edificaciones destinadas a usos culturales no se incluirá como parte del área de construcción computable, el área de circulación techada.

2. En aquellas parcelas únicamente zonificadas como uso educacional y religioso, no contarán como área de construcción computable las áreas destinadas a gimnasios cubiertos, auditorium principal, cafetines o cantinas, capillas, depósitos, información general y espacios para circulación en general.

ARTICULO 82.- ÁREAS NO COMPUTABLES EN PARCELAS UNIFAMILIARES Y BIFAMILIARES: En las parcelas destinadas al uso residencial unifamiliar y bifamiliar, no será computable para los efectos de áreas de ubicación y construcción las siguientes áreas:

- a. Aleros no mayores de un metro cincuenta centímetros (1,50 m) de ancho, parasoles y jardineras.
- b. Los muros de lindero.
- c. Las áreas ocupadas por estanques de aguas subterráneos o elevados, los depósitos de basura hasta seis metros cuadrados (6,00 m²), casetas de vigilancia hasta cuatro metros cuadrados (4,00 m²) y los depósitos de gas exteriores a la edificación hasta seis metros cuadrados (6,00 m²).
- d. El espacio destinado para garaje y lavadero (área máxima de diez metros cuadrados (10,00 m²) en el retiro lateral (techado o no), a menos que por razones de topografía, amerite la construcción del estacionamiento en el retiro de frente y la vivienda quede en el nivel superior.
- e. El área techada para vehículos, mientras el techo no sea visitable, no será computable a los efectos del área de ubicación y construcción siempre y cuando esté localizada en el retiro lateral y respete el retiro de frente.

ARTÍCULO 83.- ÁREAS NO COMPUTABLES EN PARCELAS MULTIFAMILIARES Y COMERCIALES: En las parcelas destinadas al uso de vivienda multifamiliar o de comercio, no serán computables para los efectos de porcentaje de construcción, las siguientes:

- a. Los aleros no mayores de dos metros con cincuenta centímetros de ancho (2,50 m).
- b. Proyecciones de muros de linderos.
- c. Las áreas ocupadas por estanques de agua subterráneos o elevados para el abastecimiento de agua potable, áreas de limpieza y vigilancia.
- d. Depósitos para gas, basura y ductos de basura.

- e. Espacios destinados a cuartos de máquinas de los ascensores, cuartos de bombas hidroneumáticas, recintos para los transformadores, cuartos para equipos de aire acondicionado, cuartos para limpieza general, caseta de vigilancia, y áreas destinadas a ductos (ventilación, instalaciones eléctricas, instalaciones sanitarias, basura, presurización de escaleras y otros similares).
- f. Áreas de circulación tales como: pasillos de entrada, salón de acceso, cajas de ascensores, escaleras adicionales exigidas por normas contra incendio de la Comisión Venezolana de Normas Industriales (COVENIN) y circulación exterior a los apartamentos u oficinas.
- g. Las áreas comunes destinadas al uso social y a la recreación de las personas residentes o empleadas en la edificación.
- h. Conserjería.
- i. Planta baja para uso recreacional, servicios y estacionamiento.
- j. Las jardineras exteriores no se computarán hasta un metro con cincuenta centímetros (1,50 m), medidos desde el perímetro de la fachada exterior.
- k. Cuando la mezanine incorporada a los locales comerciales y destinados a oficinas o depósitos de éstos, ocupan un área menos o igual al de la Planta Baja
- l. Depósitos limitados hasta un área del cincuenta por ciento (50%) del área del local al cual pertenece. Para áreas mayores, se computará el excedente.
- m. Los sótanos, semisótanos y otras estructuras dedicadas exclusivamente al uso de estacionamiento de vehículos, las instalaciones destinadas a la vigilancia y protección de las familias que habiten la edificación. Así mismo, las estructuras dedicadas exclusivamente al uso de estacionamiento no requerirán retiros laterales ni de fondo, hasta una altura máxima de dos plantas (Pb+1Pta. adicional).
- n. Cobertizos destinados a estacionamientos de edificios multifamiliares hasta un cincuenta por ciento (50%) del área de estacionamiento.
- o. El área destinada a balcón o terraza, por unidad de vivienda, hasta un diez (10%) del área bruta de la vivienda.
- p. Los vanos o huecos en los planos horizontales o placas de la estructura, exceptuando los correspondientes a los ascensores. El área correspondiente a estos últimos por planta, se computará una vez para toda la edificación.

- q. Los elementos de protección solar (quebra soles y aleros) situados en el perímetro de la fachada exterior.
- r. Marquesinas ubicadas en el retiro de frente y en uno de los retiros laterales siempre que no sean visitables ni accesibles en su parte superior.
- s. Área de seis metros cuadrados (6 m²) en la zona de servicio por unidad de vivienda, siempre y cuando ésta cumpla con un área de catorce metros cuadrados (14 m²) excluyendo el dormitorio de servicio. Esta superficie debe ser destinada a lavadero, tendedero y planchado.
- t. La planta baja cuando se destine a estacionamiento de vehículos. Los maleteros externos a la unidad de vivienda.

ARTÍCULO 84.- PENT-HOUSE: En el cómputo del área neta destinada a vivienda en las edificaciones multifamiliares que tengan Pent-house no se tomarán en cuenta, además de las áreas especificadas en el artículo anterior, las que se enuncian a continuación:

- a. El área de ubicación máxima será igual al cincuenta por ciento (50%) del área de ubicación permisible en la parcela. Si el área del Pent-house es superior al cincuenta por ciento 50% se computará el exceso de área de construcción neta
- b. Para efecto de altura, un dúplex será considerado como un nivel, tampoco se contabiliza como área neta de construcción. En todas las zonas, en los casos que no se desarrollen los pent house, este nivel podrá desarrollarse como una planta tipo, siempre y cuando no se exceda en el porcentaje de construcción y en la densidad.
- c. El número máximo de unidades del tipo Pent-house a ser construidos en un edificio será igual al cincuenta por ciento (50%) del total de unidades de vivienda de una planta tipo.
- d. En las parcelas multifamiliares mezcladas con comercio, que se desarrollen como oficinas, se permitirá construir el nivel del Pent-house con las condiciones establecidas en este artículo.

ARTÍCULO 85.- ÁREAS DE UBICACION NO COMPUTABLES: En las construcciones multifamiliares y comerciales, se computarán como área neta de ubicación de la edificación, todas las superficies de la planta mayor, excepto:

- a. Los aleros no mayores de dos metros con cincuenta centímetros de ancho (2,50 m).
- b. El área destinada a balcón o terraza, hasta un diez por ciento (10%) del área bruta por unidad de vivienda.

- c. Marquesinas ubicadas en el retiro de frente y en uno de los retiros laterales siempre que no sean visitables ni accesibles en su parte superior.
- d. Los pavimentos exteriores a la construcción.
- e. Las áreas ocupadas por estanques de agua subterráneos o elevados para el abastecimiento de agua potable, áreas de limpieza y vigilancia.
- f. Los depósitos de gas, basura y ductos exteriores a la edificación.
- g. Las proyecciones de los muros de linderos.
- h. Los estacionamientos techados exteriores al edificio siempre que el techo no sea visitable.
- i. Canchas deportivas con techo liviano no visitable.

Sección III De la Publicidad

ARTICULO 86.- PUBLICIDAD: Todo anuncio deberá cumplir con la normativa sobre propaganda y publicidad comercial vigente, establecida por el Municipio Maneiro, de acuerdo a las siguientes condiciones:

- a. Todo anuncio deberá ser objeto de aceptación previa por parte de las autoridades de la Alcaldía del Municipio Maneiro, las cuales decidirán todo lo concerniente a la localización, tamaño y características de los mismos.
- b. En las zonas residenciales se permitirán anuncios no iluminados, relativos a la profesión u oficio, y para la venta y alquiler de bienes inmuebles, los cuales no deben sobresalir de los linderos.
- c. En las zonas de Comercio local (CL) se permitirán anuncios con iluminación fija, que no sobresalgan de las fachadas.
- d. En las zonas de Comercio Vecinal (CV), se permitirán anuncios con iluminación fija, que no podrán sobresalir de la fachada. En las zonas Comercio Vecinal (CV) mezclado con vivienda, se permitirán los anuncios con iluminación fija solamente.
- e. No se permitirá la instalación de anuncios que obstaculicen la visibilidad o causen perturbación a terceros.

Sección IV De las Instalaciones de Servicios de Telecomunicación

ARTÍCULO 87.-Las antenas de telecomunicaciones no deben pasar los seis metros de altura sobre cualquier edificio. No se permiten antenas individuales en

parcelas o lotes de terrenos vacíos en las áreas residenciales. Solamente se permitirán antenas en áreas verdes y parques de gran extensión, cuya ubicación debe formar parte del proyecto de conjunto. La ubicación de las antenas y su altura dependerá de su localización dentro de la zonificación correspondiente y deberá contar con la aprobación por parte del el órgano municipal con competencia en materia ambiental.

Sección V. Disposiciones relativas al Control Ambiental

ARTÍCULO 88.- ELIMINACION DE ELEMENTOS CONTAMINANTES: En el ámbito regulado en esta Ordenanza, se establecen las siguientes prohibiciones y restricciones por seguridad y protección ambiental, en aras de cooperar con el saneamiento ambiental:

- a. No se permitirá la instalación de quemadores, incineradores o cualquier otro sistema de disposición de desechos que expulse al exterior humo, polvo, olor, o gases que contaminen el ambiente. Se exceptúan los incineradores de desechos patológicos de los centros de salud que deberán contar con la autorización, control y permisos respectivos establecidos en la legislación especial que rige la materia.
- b. Toda edificación deberá estar dotada de un espacio adecuado para depositar la basura hasta su disposición final, de acuerdo a lo indicado en las variables ambientales expedidas por el órgano municipal con competencia en materia ambiental, según las normas y especificaciones constructivas para edificaciones. En el caso de locales con actividades que generen desechos o residuos organicos deberan poseer cuarto de basura debidamente refrigerado o climatizado con una unidad de aire acondicionado.
- c. No se permitirán actividades que emitan al exterior partículas tóxicas o nocivas, que contengan propiedades químicas capaces de afectar la salud de las personas o causar daños a las propiedades del entorno inmediato.
- d. Los niveles de ruido que se generen no podrán exceder los rangos de valores permitidos, según las ordenanzas municipales vigentes (conservación, defensa y mejoramiento del ambiente y de la calidad de vida).
- e. No se permitirán en las zonas residenciales y comerciales la instalación de actividades que se dediquen a almacenar, procesar o utilizar en la elaboración de otros productos, materiales que puedan

producir incendio o explosión por combustión espontánea o que sean corrosivos o cáusticos.

Parágrafo Único: Cuando se demuestre a través de los procesos administrativos correspondientes, que el desarrollo de alguna actividad perturba la seguridad, salud y el ambiente de su entorno o su comunidad, la autoridad municipal competente podrá tomar las medidas de control necesarias para suspender las actividades en referencia o por el contrario si se tomasen las medidas preventivas o correctivas que permitan el desarrollo de las actividades, el interesado estará sujeto a solicitar un certificado de visto bueno ambiental, que al efecto será emitido por el órgano municipal con competencia en materia ambiental con las restricciones por seguridad y protección.

ARTICULO 89.- ARBORIZACION, PODA Y TALA: El control de las actividades de plantación, trasplante, poda y tala de árboles, corresponderá al el órgano municipal con competencia en materia ambiental, siguiendo las normas constitucionales, leyes, decretos y resoluciones que rigen la materia en coordinación de competencias entre el ejecutivo regional y/o nacional y el municipio.

Sección VI

Retiros en los Canales de Drenajes

ARTICULO 90.-En los márgenes de las parcelas se deben mantener unos diez metros (10m) de retiro en los casos de canales abiertos, el cual podrá ser mayor en los casos de canales de drenajes ubicados en áreas susceptibles a ser afectados por procesos erosivos (deslizamientos, socavamiento basal y otros). El órgano municipal con competencia en materia ambiental, deberá analizar y evaluar la factibilidad del proyecto de canal o embaulamiento propuesto por el contribuyente o por el organismo a ejecutar dicha obra.

ARTICULO 91.- En las parcelas adyacentes a los canales de drenaje se debe mantener los retiros y las condiciones de estos, del modo siguiente:

CASO 1.-CANAL ABIERTO: Sección rectangular o trapecial que opera con flujo con superficie libre, cuyo revestimiento puede ser diverso, 10.00 m

CASO 2.-CANAL CERRADO: Cajón embaulado cuya sección puede ser rectangular o trapecial pero con tapa o techo (losa superior) cuyo flujo con superficie libre no funciona a presión.

- a. Retiro mínimo de construcción desde el borde: tres metros (3 m).
- b. No se permiten construcciones sobre el mismo.
- c. Deberán preverse bocas de visitas.
- d. No se podrán ubicar estacionamientos.

- e. Se permitirán accesos peatonales y de vehículos.
- f. Las superficies resultantes podrán utilizarse como zonas de expansión y áreas (jardineras, terrazas, accesos, entre otros).

Capítulo III
USOS Y CONSTRUCCIONES CIVILES NO CONFORMES
Sección I
Consideraciones Generales

ARTICULO 92.- Todos los usos o actividades, ya sean de carácter genérico o específico, que con antelación a la puesta en vigencia de ésta Ordenanza, hayan sido autorizados por los organismos competentes para funcionar en zonas reguladas mediante la presente Ordenanza, y cuya construcción no se haya efectuado en su oportunidad, se consideran como usos no conformes, por lo cual deben adecuarse a lo que sea permisible conforme a esta normativa.

ARTICULO 93.- Aquellas edificaciones cuyas variables urbanas fundamentales no correspondan con las establecidas en la presente Ordenanza para la zona donde se localiza, pero que habían sido aprobadas por los organismos competentes con anterioridad a la puesta en vigencia de la misma, serán usos no conformes.

ARTICULO 94.- La asignación de variables urbanas, que con antelación a la puesta en vigencia de esta Ordenanza, hayan sido autorizadas por los organismos competentes para funcionar en zonas donde esta misma Ordenanza no lo permite, se tendrán como válidas considerando los derechos individuales originados por efecto de dicha asignación y de la constancia de cumplimiento de dichas variables, siempre y cuando el interesado, hubiese materializado el derecho mediante actividades de construcción anteriores a la publicación de la presente Ordenanza.

Sección II.
De los Usos No Conformes

ARTICULO 95.- Cuando un uso ha pasado a no ser conforme, de acuerdo con lo establecido en la presente Ordenanza y puede demostrarse con suficiente motivación que su desarrollo perturba la seguridad o la salubridad de la población, el medio ambiente, o el tránsito, ya sea alguno de estos aspectos o varios de ellos a la vez, la autoridad municipal competente ordenará la eliminación o sustitución por otro uso que sea conforme, fijando a tal efecto un plazo prudencial no mayor de un (1) año, contados a partir de la fecha en que haya sido notificado el interesado. Si dicho plazo vence sin haberse cumplido lo ordenado, el Municipio

podrá ampliar por un periodo igual, siempre que haya iniciado las medidas necesarias para lograr la supresión del uso en referencia y sea aprobado por el Dirección de Desarrollo Urbano.

ARTICULO 96.- Cuando un uso ha pasado a ser no conforme, de acuerdo con lo establecido en la presente Ordenanza y puede demostrarse con suficiente motivación que su desarrollo no causa perturbación a la seguridad o salubridad de la población ni al medio ambiente, se prevén las siguientes situaciones:

- a. Si el uso no conforme se localiza en una edificación conforme se autorizará la continuidad del uso existente, siempre y cuando se mantengan las mismas condiciones por la cual fue otorgado; y sujeto a las condiciones aquí establecidas: no incrementar su intensidad, no aumentar el área de volumen original de la edificación que ocupa, ni la superficie del terreno donde está instalado, y mantener su explotación o desarrollo a cargo de quienes lo hacían para el momento de entrar en vigencia la presente Ordenanza.
- b. Si el uso no conforme se localiza en una edificación no conforme, para el cual fue originalmente construida, se autoriza la continuidad del uso, sujeto a las mismas condiciones establecidas en el numeral “a” de este artículo, previo al informe favorable del Órgano o de la Dirección competente en materia de la planificación y control del desarrollo urbano en el Municipio.

ARTICULO 97.- Cuando de acuerdo con los artículos anteriores se autorice la continuidad de un uso no conforme y éste por cualquier causa deje de funcionar por un período mayor de tres (3) meses, no podrá ser restablecido; en todo caso, sólo podrá ser sustituido por otro que sea conforme con los usos permitidos en la zona donde se localiza el inmueble.

ARTICULO 98.- En todas las zonas descritas en la presente Ordenanza, se consideran como usos incompatibles los siguientes:

- a. Cualquier tipo de comercio metropolitano, industria y comercio industrial.
- b. Usos tales como: asilos mentales, funerarias, talleres de reparación de vehículos, correccionales, sanatorios, cuarteles, cárceles y retenes así como rellenos sanitarios.
- c. Todos aquellos usos que no se encuentran a lo largo de la avenida Aldonza Manrique.

Sección III. De las Edificaciones No Conformes.

ARTICULO 99.- Se permitirá la reparación y conservación de edificios o pertenencia de los mismos, que se consideren como usos no conformes de acuerdo a la presente Ordenanza, siempre y cuando pueda demostrarse con suficiente motivación que su desarrollo no perturba la seguridad o la salubridad de la población, el medio ambiente, o el libre tránsito; y siempre que no se aumente en modo alguno el volumen original de la edificación, ni dichas reparaciones representen más de un veinte por ciento (20%) del valor inmueble de la edificación.

ARTICULO 100.- Si una edificación no conforme perturba la seguridad o la salubridad de la población, el medio ambiente, o el libre tránsito, ya sea alguno de estos aspectos o varios de ellos a la vez, la autoridad municipal competente, ordenará la eliminación o sustitución por otro uso que sea conforme, fijando a tal efecto un plazo prudencial no mayor de seis (6) meses, contados a partir de la fecha en que haya sido notificado el interesado o interesada. Si dicho plazo vence sin haberse cumplido lo ordenado, el municipio deberá tomar todas las medidas necesarias para lograr la supresión del uso en referencia, ordenando si fuese necesaria la demolición de la edificación no conforme sin menoscabo de las multas correspondientes.

ARTICULO 101.- Los edificios de usos no conforme que sufrieren daños en más del veinte por ciento (20%) de su valor inmobiliario, bien sea por fuego, demolición, explosión, terremoto o por cualquier acción de la naturaleza, o por otras causas, no podrán ser restaurados para el mismo propósito para el cual se usaban. Si los daños hubiesen sido por menos del veinte por ciento (20%) del valor del edificio, este podrá destinarse para el mismo uso no conforme, siempre que dicha restauración se realice dentro del término de tres (3) meses de haber ocurrido la avería.

Parágrafo Único: Una vez que se descontinúe un uso no conforme de un inmueble o pertenencia del mismo, el uso no conforme no podrá re-establecerse; solo podrá sustituirse por otro que esté conforme con las disposiciones legales de conformidad con la presente Ordenanza.

TITULO VI DE LAS SANCIONES

ARTICULO 102.- Toda construcción, reconstrucción o reparación así como toda urbanización o parcelamiento que se ejecute sin el permiso correspondiente, será suspendida y tanto el Director de las obras como el propietario de ellas, deberán pagar multas no convertibles en arresto, cuyos montos serán calculados por la Dirección de Desarrollo Urbano por intermedio de la Oficina de Ingeniería Municipal o en su defecto, del Órgano o de la Dirección competente en materia de la planificación y control del desarrollo urbano en el Municipio desde un veinte por ciento (20%) hasta un cuarenta por ciento (40%) del valor de la obra ejecutada, según la gravedad de la infracción. En los casos de movimientos de tierras con fines urbanísticos, además de la paralización de los trabajos respectivos, el propietario de la obra y quien la ejecute, serán sancionados con multas de un mil unidades tributarias (1000 UT) por cada metro cuadrado de terreno cuya topografía original haya sido modificada.

Parágrafo primero: Igual procedimiento se aplicará cuando la obra carezca de un profesional legalmente autorizado bajo cuya dirección se ejecutan los trabajos. En este caso las sanciones correspondientes se aplicarán al contratista o maestro de obras y al propietario.

Parágrafo segundo: Cuando las obras en ejecución o totalmente concluidas, hayan sido construidas sin permiso y en contravención de los requerimientos urbanísticos o de las normas para construcción a que se refiere esta Ordenanza, la Dirección de Desarrollo Urbano por intermedio de la Oficina de Ingeniería Municipal o en su defecto, del Órgano o de la Dirección competente en materia de la planificación y control del desarrollo urbano en el Municipio, podrá ordenar la demolición total o parcial de dichas obras; sin perjuicio de aplicar las multas a que se refiere el presente Artículo.

Parágrafo tercero: Mientras no sean corregidas las infracciones y canceladas las multas impuestas, las autoridades competentes impedirán la continuación de las obras mediante elaboración de comunicación de notificación donde conste la infracción o falta de pago de multas, el cual se incorporará al expediente de la obra. Se colocará cartel de notificación de paralización de obra en lugar visible de la misma.

Parágrafo cuarto: A quienes continuaren la ejecución de la obra objetada en los términos de la respectiva notificación de la Dirección de Desarrollo Urbano por intermedio de la Oficina de Ingeniería Municipal ó en su defecto, del Órgano o de la Dirección competente en materia de la planificación y control del desarrollo urbano en el Municipio, se les aplicará, además de las sanciones anteriores, multa que pueda llegar a una suma igual al valor de la obra ejecutada.

Párrafo quinto: A quienes construyan, reconstruyan o reparen sin ajustarse al plano o a las especificaciones aprobadas por la Dirección de Desarrollo Urbano por intermedio de la Oficina de Ingeniería Municipal o en su defecto, del Órgano o

de la Dirección competente en materia de la planificación y control del desarrollo urbano en el Municipio, podrá ordenárseles demoler a su costa las obras construidas y, en todo caso, tanto el propietario como el profesional responsable de la obra quedarán sujetos a las sanciones previstas en el Artículo anterior.

Parágrafo sexto: si la alteración se refiere a cambios de uso o a modificaciones en las proporciones establecidas, la multa será del 40% del monto del valor de la obra y la Dirección de Desarrollo Urbano por intermedio la Oficina de Ingeniería Municipal o en su defecto, del Órgano o de la Dirección competente en materia de la planificación y control del desarrollo urbano en el Municipio, ordenará lo pertinente para que se restituya la situación original.

ARTICULO 103.- La falsificación de firmas, la comprobación de adulteraciones en los antecedentes aprobados que afecte a algún elemento importante de la construcción y que quede de manifiesto algún propósito de engaño serán penados con multa del 20% del costo de la obra y con multa del 40% del monto del valor de la obra a los reincidentes o arresto proporcional, sin perjuicios de las sanciones que fija el Código Penal, y la anulación del permiso aprobado.

ARTICULO 104.- En caso de mala fe manifiesta en la ejecución de la Obra, la Dirección de Desarrollo Urbano por intermedio de la Oficina de Ingeniería Municipal o en su defecto, del Órgano o de la Dirección competente en materia de la planificación y control del desarrollo urbano en el Municipio, podrá revocar el permiso otorgado aun cuando haya mediado antes otra sanción.

ARTICULO 105.- No será permitido a ningún constructor, Ingeniero o Arquitecto, la continuación de una obra ni le serán concedidos nuevos permisos hasta tanto no cumpla con las sanciones que le hayan impuesto.

ARTICULO 106.- Sin perjuicio de las sanciones previstas en los artículos anteriores, toda contravención a lo dispuesto de esta Ordenanza será penada con la suspensión del permiso de construcción o instalación y de la Licencia de Actividad Comercial.

ARTÍCULO 107.- Los procedimientos y otras regulaciones se considerarán de acuerdo a la ORDENANZA SOBRE ARQUITECTURA, URBANISMO Y CONSTRUCCIONES EN GENERAL y la ORDENANZAS EN MATERIA TRIBUTARIA.

TITULO V DE LA CONTRIBUCION GENERAL POR PLUSVALIA

ARTÍCULO 108.- Conforme a los cambios de zonificación, el uso o de intensidad de aprovechamiento que adquieren los terrenos, parcelas y locales ubicados dentro del ámbito de aplicación de esta ordenanza, deberán realizar una contribución especial por plusvalía en los términos que establece la ordenanza general de contribuciones especiales por plusvalía o cualquier otra normativa municipal que rija la materia.

ARTÍCULO 109.- A los efectos de la determinación de la Contribución Especial por Plusvalía se establecen los siguientes métodos de cálculo:

1.- De Uso Residencial Unifamiliar a Cualquier otro Uso.

$$\text{CEP1} = \text{Área de la parcela (m}^2\text{)} \times \text{Valor Catastral por m}^2 \text{ del Sector (Bs/m}^2\text{)} \times 0,1\%$$

Parágrafo primero: Queda exento de este pago, las solicitudes de Cambio de Cualquier Uso a Uso Residencial Unifamiliar.

Parágrafo Segundo: Queda exento de este pago, las solicitudes de Uso para Estacionamiento, Sub estaciones Eléctricas, Centrales Telefónicas y Oficinas Gubernamentales.

TÍTULO VI DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 110.- Los casos no previstos en esta ordenanza, serán resueltos por la autoridad municipal competente o sea la Dirección en materia de la planificación y control del desarrollo urbano en el Municipio, a través de la presentación previa del informe técnico respectivo avalado por profesionales certificados para tal fin.

ARTÍCULO 111.- Corresponde al Alcalde de municipio Maneiro, decretar el Fondo de Compensación de Estacionamientos, para aquellos locales existentes que no cumplan en lo referente a la cantidad de puestos de estacionamiento exigidos por esta norma, a fin de promover la creación de espacios destinados para tal fin.

ARTÍCULO 112.- Corresponde a la autoridad municipal competente en materia de control urbanístico del Municipio Maneiro, en este caso la Dirección de Desarrollo Urbano, velar y controlar el cumplimiento de las disposiciones establecidas en esta ordenanza, conforme a las atribuciones que le han sido conferidas. El Instituto Autónomo de Policía de Maneiro (POLIMANEIRO) está obligado a prestarle todo el apoyo policial administrativo necesario, aplicando sanciones previstas en esta ordenanza, a fin de ejercer la autoridad urbana en forma eficiente y efectiva.

ARTÍCULO 113: Las acciones contra las infracciones a las disposiciones establecidas en la presente ordenanza prescribirán a los cinco (5) años contados a partir de la fecha de la infracción a menos que la prescripción fuese interrumpida por actuaciones de la Autoridad Urbana Municipal o en quien esta delegue.

ARTÍCULO 114: Todas las edificaciones comerciales actualmente en funcionamiento que poseían Uso Conforme Residencial, tendrán que solicitar de manera obligatoria en un lapso de noventa (90) días, el respectivo cambio de Uso Conforme, adaptándose a las condiciones de la presente norma. Los usos propuestos deberán ser conformes con los permitidos en la presente ordenanza para la zona donde se localiza la edificación y la adaptación de estas edificaciones deberá cumplir con las Variables Urbanas Fundamentales exigidas.

Parágrafo Primero: Las instalaciones deberán cumplir con las normas sanitarias, seguridad y prevención de incendios y demás normas vigentes exigidas para la construcción en general que les sean aplicables.

ARTÍCULO 115.- Forma parte de la presente Ordenanza Plano que delimita los sectores definidos en ella.

ARTÍCULO 116.- Esta ordenanza entrara en vigencia a partir de su publicación en Gaceta Municipal

Dada, firmada y sellada en el Salón de Sesiones del Concejo Municipal del Municipio Maneiro del estado nueva Esparta el día Veintiocho (28) del mes Enero de Dos Mil Dieciocho (2018).

Abg. OSWALDO MARTINEZ
Presidente del Concejo Municipal

Abg. ANDRY FIGUEROA
Secretaria del Concejo Municipal

