



Municipio Araure,
Concejo Municipal
Rif. G-20007121-4

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO ARAURE,, ESTADO PORTUGUESA, CONFORME A LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 181 DE LA CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA, 147, 148, 149, 151, DE LA LEY ORGÁNICA DEL PODER PÚBLICO MUNICIPAL, Y EN EJERCICIO DE SUS POTESTADES PÚBLICAS PREVISTAS EN LOS ARTÍCULOS 168, 175 Y 178 DE LA CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA Y 52, 54, NUMERAL 1, 56, 75, 92, 95 Y 98 DE LA LEY ORGÁNICA DEL PODER PÚBLICO MUNICIPAL, DICTA LA SIGUIENTE:

ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL MUNICIPIO ARAURE, ESTADO PORTUGUESA.

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- La presente ordenanza tiene por objeto establecer los parámetros en base a los cuales girará la política urbanística y las variables urbanas aplicables al Municipio Araure,, en las áreas que comprenden la poligonal urbana de la ciudad de Araure,, las zonas periurbanas y las que por decisión de concejo municipal, sean establecidas para el desarrollo en el Municipio bajo la modalidad de urbanización progresiva. El desarrollo urbano del Municipio, las políticas, directrices, modelos y demás elementos e instrumentos de planificación urbana deberá ajustarse en todo momento al desarrollo urbano sostenible con el ambiente, así como los principios ordenadores del territorio y las actividades económicas previstas en los instrumentos nacionales de planificación aprobados por el Ejecutivo Nacional en los mecanismos establecidos por la Constitución Bolivariana y la Legislación Nacional.

La presente ordenanza, es un instrumento de uso general para definir el suelo urbano, y la delimitación de un ámbito espacial por medio de una poligonal o línea imaginaria a fin de evitar la existencia de conglomerados urbanos sin delimitación o con prescindencia de planes, donde el ámbito físico desarrollado de manera anárquica.

Plazo de validez.
Condiciones para su modificación.

Artículo 2.- Esta ordenanza tendrá una validez de quince (15) años a partir de la fecha de su promulgación y su contenido no podrá ser modificado durante los diez (10) primeros años de su vigencia, salvo en los casos autorizados por la legislación urbanística nacional y por disposición del Municipio Araure,, en la implementación de políticas o programas de interés público solicitado por el Concejo Municipal o por el Alcalde o Alcaldesa. En todo momento, las modificaciones a lo previsto en esta ordenanza deberán consultarse con los órganos, instancias y sistema de agregación popular legalmente constituidos.

La presente Ordenanza reglamenta el crecimiento previsto para la ciudad hasta el año 2032. Cada cinco años se procederá a una revisión y ajuste de la misma, de acuerdo al desarrollo urbano experimentado y a las nuevas perspectivas que presente la dinámica regional y local.

Ámbito de Aplicación.

Artículo 3.- El ámbito geográfico de aplicación a la presente ordenanza es el territorio contenido dentro del perímetro de la Poligonal Única de Desarrollo Urbano, que define el área urbana del Municipio Araure,, delimitado según los vértices reflejados en la presente ordenanza y las zonas periurbanas, contempladas a las que hace referencia el artículo 3 del decreto con Rango, Valor y Fuerza de la Ley Especial de Regularización Integral de la Tenencia de la Tierra de los Asentamientos.

El área no incluida dentro de límite urbano, será considerada área rural, de usos especiales y zona de protección, las que se reglamentarán como tal.



Municipio Araure,
Concejo Municipal
Rif. G-20007121-4

Artículo 4: Se garantiza el derecho de la propiedad, como la potestad, de hacer uso, goce, disfrute y disposición la tierra urbana, sometida siempre a las condiciones de uso, Variables Urbanas Fundamentales por zona, Usos permitidos dentro del límite urbano de acuerdo a las diferentes zonas descritas en la presente Ordenanza. Serán objeto de expropiación por causa de utilidad pública cuando se construyan obras o edificaciones que no armonicen con los criterios urbanísticos establecidos.

Parágrafo Primero: La expropiación prevista en este artículo, tendrá su excepción en aquellos casos que se califiquen bajo el procedimiento de expropiación de emergencia, previsto en la legislación nacional sobre emergencia para terrenos y viviendas. El justiprecio que será pagado por el Municipio, será determinado en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley para la Determinación del Justiprecio de Bienes Inmuebles en los casos de expropiaciones de emergencia con fines de poblamiento y habitabilidad. Una vez declarada la utilidad pública con fines urbanísticos sobre determinados terrenos privados, podrá la persona que pretenda derechos sobre el mismo conciliar con el Municipio, a los fines de lograr una permuta por un terreno Municipal. En ningún caso se permitirá pago de contraprestación por bienhechurías fomentadas sobre terrenos privados o municipales cuando estas hayan sido construidas en contravención con los usos y criterios urbanísticos aplicables.

Parágrafo Segundo: Se declara de utilidad pública y de interés social, los ejidos enajenados por el Municipio de acuerdo con los planes de ordenación urbanística y lo dispuesto en la presente Ordenanza. El desarrollo Urbanístico de los lotes de terrenos de origen ejidal es una obligación del adquirente, que se transmite a los subsecuentes compradores, sin que sea permisible realizar parcelamientos o venta por lotes excepto los correspondientes a los urbanismos ya desarrollados sobre parcelas donde se encuentre asentado las construcciones objeto del proyecto.

Área urbana consolidada y área urbanizable.

Artículo 5.- A los efectos de esta ordenanza, se entiende por Área urbana consolidada, el ámbito espacial ininterrumpido de la ciudad de Araure,, en la cual se encuentran plenamente satisfechos los siguientes servicios:

1. Vialidad o acceso vial a las áreas urbanizables.
2. Abastecimiento de agua.
3. Servicio de aguas servidas o acceso a empalme con colector adyacente a las áreas urbanizables.
4. Suministro de energía eléctrica.

Forma parte del área urbanizable, aquellos espacios geográficos, que estando dentro de la poligonal urbana, no se encuentra habitados o aquellos que se encuentren habitados por comunidades donde aún no se han desarrollado la totalidad de los servicios a que se refiere el presente artículo.

Áreas Bajo Régimen de Administración Especial.

Artículo 6.- Las zonas protectoras decretadas por el Ejecutivo Nacional, en especial las Áreas Bajo Régimen de Administración Especial (ABRAE) se reconocen en la presente ordenanza así como los planos que la conforman, siendo competencia su administración, control, cuidado y reguardo por los entes nacionales competentes. Las normas contenidas en esta ordenanza así como las previstas en los Planes Especiales aprobados por el Municipio, complementarán las regulaciones comprendidas dentro de los A.B.R.A.E. aplicables en la jurisdicción del Municipio ARAURE,.

PARÁGRAFO ÚNICO: En las áreas clasificadas bajo la denominación de A.B.R.A.E. en las que se determine la existencia de asentamientos humanos estables, consolidados a través del tiempo por inversiones del sector público en materia de servicios, serán objeto de regulación especial en el Ordenamiento Urbano, previstos en la legislación urbanística y de ordenación del territorio nacional.

CAPITULO II

EL SISTEMA AMBIENTAL INTEGRAL COMO MARCO Y FUNDAMENTO DE LA PLANIFICACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO



Municipio Araure,
Concejo Municipal
Rif. G-20007121-4

Sistema de Protección Ambiental

Artículo 7: Con el fin de determinar la intensidad del uso y aprovechamiento del suelo contenido dentro de la poligonal de desarrollo urbano y las zonas periurbanas, se asume la denominación del Sistema de Protección Ambiental la macro directriz de la ejecución y control urbano aplicable por el órgano de la Alcaldía con competencia de planificación y control urbano.

El Sistema Ambiental Integral comprenderá cinco sectores urbanos:

1. Sector Ambiental Zona Protectora Mitar Nakichenovic.
2. Sector Histórico-Ambiental Campo Batalla de Araure,.
3. Sector Ambiental-Recreativo quebrada de Araure,.
4. Sector Ambiental-Recreativo Parque Musiú Carmelo.
5. Sector Urbano-Ambiental Parque Raúl Leoni.

Sector Ambiental Zona Protectora Mitar Nakichenovic

Artículo 8: El Sector Ambiental Zona Protectora Mitar Nakichenovic. Contiene características ambientales de alto valor estratégico para el área urbana del Municipio Araure,, constituyendo la fuente de nacimiento del balneario Quebrada de Araure,, y es un reservorio natural de flora y fauna que permite el mantenimiento de los acuíferos de los cuales se nutren los pozos que surten de agua a parte del sistema hídrico del de los Municipios Araure, y Páez, su régimen de protección Municipal, estará establecido Mediante la ordenanza de Protección de la Zona Protectora Mitar Nakichenovic.

Sector Urbano-Ambiental Campo Batalla de Araure,.

Artículo 9: El Sector Urbano-Ambiental Campo Batalla de Araure,, concentra el aspecto ambiental a la par de que constituye un bien de interés histórico cultural, donde se escenificó la Gloriosa Batalla de Araure, el 5 de Diciembre de 1813, donde las fuerza patriotas vencieron al ejército español más importante de la época, de allí que su condición de histórico, cultural, ambiental, hacen necesaria su conservación a las futuras generaciones, su régimen de protección Municipal, estará establecido Mediante la ordenanza de Protección del Campo Batalla de Araure,.

Sector Ambiental-Recreativo balneario quebrada de Araure,.

Artículo 10: El Sector Ambiental-Recreativo balneario quebrada de Araure,, concentra el aspecto ambiental y es el icono recreacional del pueblo Araure,,ño y forma parte de la identidad de la ciudad desde su fundación, la cual se encuentra protegida por la legislación nacional y su régimen de protección Municipal, estará establecido Mediante la ordenanza de Protección del Balneario Quebrada De Araure,.

Sector Ambiental-Recreativo Parque Mussiú Carmelo

Artículo 11: Sector Ambiental-Recreativo Parque Mussiú Carmelo, concentra el aspecto ambiental compartido con el Municipio Páez, constituyendo un espacio para la recreación y el esparcimiento, bajo la administración del ministerio competente en el área ambiental, su régimen de protección Municipal, estará establecido Mediante la ordenanza de Protección del Balneario Quebrada De Araure,.

Sector Urbano-Ambiental Parque Raúl Leoni

Artículo 12: Sector Urbano-Ambiental Parque Raúl Leoni, concentra el aspecto ambiental, constituyendo un espacio para la recreación y el esparcimiento, bajo la administración del ministerio competente en el área ambiental, su régimen de protección Municipal, estará establecido Mediante la ordenanza de Protección del Balneario Quebrada De Araure,.

Zonas Periurbanas

Artículo 13: las Zonas Periurbanas del Municipio Araure, a los efectos de lo establecido en el Decreto del Rango, Valor y Fuerza de Ley Especial de Regularización Integral de la Tenencia de la Tierra de los Asentamientos Urbanos y Periurbanos, se ordenan en tres áreas o sectores:



Municipio Araure,
Concejo Municipal
Rif. G-20007121-4

- 1. Sector la Lucia - los Tanques
- 2. Sector Tapa de Piedra- Montañuela
- 3. Zona especial periurbana Parroquia Rio Acarigua

Parágrafo primero: conforman el área del sector la Lucia los siguientes vértices definidos en coordenadas UTM, origen REGVEN.

POLIGONAL PERIURBANA		
SECTOR LA LUCIA LOS TANQUES		
AREA:19.054.761M2 M2		
1905.48 HECTAREAS		
V-1	472740	101063619
V-2	472918	1064194
V-3	473301	1066561
V-4	472431	1068166
V-5	472376	1069635
V-6	471313	1071684
V-7	468980	1071070
V-8	468908	1071625
V-9	471691	1072650
V-10	472614	1072628
V-11	472921	1071772
V-12	472849	1071550
V-13	472979	1071125
V-14	4733260	1070962
V-15	473387	1070971
V-16	473841	1070768
V-17	474372	1069869
V-18	474390	1068539
V-19	475514	1066506
V-20	474971	1064049

Parágrafo segundo: conforman el área del sector eje 2. Sector Tapa de Piedra- Montañuela los siguientes vértices definidos en coordenadas UTM, origen REGVEN.



Municipio Araure,
Concejo Municipal
Rif. G-20007121-4

POLIGONAL PERIURBANA SECTOR TAPA DE PIEDRA MONTAÑUELA		
AREA:9.977.616 M2 997.76 HECTAREAS		
V-1	476774	1063817
V-2	476026	10667682
V-3	476484	1069318
V-4	477839	1069036
V-5	478354	1066618
V-6	478098	1063426

Parágrafo tercero: conforman el área de zona especial periurbana Parroquia Rio Acarigua los siguientes vértices definidos en coordenadas UTM, origen REGVEN.

POLIGONAL PERIURBANA PARROQUIA RIO ACARIGUA		
AREA:12.559.625 M2 1255,96 HECTAREAS		
V-1	471423	1050421
V-2	471438	1049852
V-3	470264	1048559
V-4	468944	1047397
V-5	467357	1046190
V-6	465962	1048005

Interpretación restrictiva de esta ordenanza
Artículo 14: Los principios de interpretación de la presente ordenanza, tienen por finalidad de convertir al Municipio Araure, en un municipio ecológico, razón por la cual, es de obligatorio cumplimiento tanto para la administración municipal como para los diferentes actores del desarrollo urbano, la normativa ambiental prevista en esta Ordenanza, atendiendo la realidad ecológica, geográfica, hidrográfica y paisajística, con el fin de lograr un área urbana ambientalmente sustentada para el beneficio presente y futuro de la población. En caso de contradicción entre los intereses particulares y los principios de esta ordenanza, prevalecerá siempre el enfoque que favorezca al medio ambiente.



CAPÍTULO IV

PLANIFICACIÓN URBANA POPULAR

Artículo 15: El poder popular constituye un instrumento de planificación urbana, en los términos señalados en esta ordenanza, a tales se establecerán mecanismos de integración de las disposiciones de la presente Ordenanza, de los instrumentos de planificación popular contemplados en la legislación nacional, los planes nacionales de regularización de la tenencia de las tierras urbanas o periurbanas, la Ordenanza de regularización de tenencia de la tierra en asentamiento urbanos populares, por lo cual se reconocen como parte integrante del sistema de planificación urbana municipal los siguientes instrumentos:

1. La Carta del Barrio.
2. comités de tierras urbanas y peri urbanas.
3. Planes locales de ordenación urbana, presentadas por colectivos organizados.
4. Asamblea de Ciudadanos, en lo referente al uso de terrenos ociosos ubicados dentro del ámbito urbanizado de la comunidad.
5. Cabildos abiertos, donde se aprueben iniciativas populares de índole urbanística
6. Cualesquiera otros instrumentos de planificación urbana popular.

Planificación urbana popular

Artículo 16: Las iniciativas populares indicadas en el artículo anterior, para su realización y ejecución, tendrán carácter vinculante en el Municipio Araure,, siempre que no contraríen la legislación nacional y Municipal sobre la materia.

Parágrafo Primero: En ningún caso, los mecanismos de planificación popular, podrán ser usados para ocupaciones no autorizadas de terrenos municipales o propios, resguardos de hechos, o tomas simbólicas de parcelas o terrenos, ni cambio de usos de áreas de interés histórico-cultural, ambiental, zonas de seguridad o de riesgo, las contempladas dentro de los ámbitos, objetos y elementos materiales de regulación por la presente ordenanza.

Parágrafo segundo: las personas incursoas en ocupaciones no autorizadas de terrenos municipales o propios, resguardos de hechos, o tomas simbólicas de parcelas o terrenos, no tendrán derecho a tramitas solicitudes de venta condicional o venta con carácter social, hasta tanto no hayan desistido de su actitud a plena satisfacción del concejo municipal.

Carácter de la Planificación urbana popular

Artículo 17: los mecanismos de planificación urbana popular, son instancias de coordinación, engranaje y colaboración entre el poder popular y el municipio complementarán al Plan de Desarrollo Urbano Local, en casos de vacíos, lagunas o indeterminación de lo establecido por la presente Ordenanza. En ningún caso, serán utilizados como mecanismos para derogar o abrogar lo regulado por esta Ordenanza. En los casos de divergencia entre lo dispuesto por esta Ordenanza y los Instrumentos de planificación urbana popular, prevalecerá lo establecido en la Ordenanza, a menos que elementos técnicos, jurídicos y de seguridad urbana justifiquen su aplicación preferencial.

Parágrafo Primero: Si no se lograre la homogeneización de criterios entre lo establecido en la ordenanza y los mecanismos de planificación urbana popular, el Concejo Municipal, a través de la Comisión de Urbanismo, emitirá un pronunciamiento conforme al informe técnico levantado al efecto que resuelva las diferencias existentes, proponiendo a la Oficina de Planeamiento y Control Urbano de la Alcaldía de Araure,, la solución aplicable a la controversia. En los procesos en curso, la Comisión de Urbanismo garantizara la participación del poder popular en las reuniones de la comisión.



Artículo 18: Los ejidos son bienes del dominio público Municipal destinados al desarrollo local. Sólo podrán enajenarse para construcción de viviendas o para usos productivos de servicios y cualquier otro de interés público, de acuerdo con los planes de ordenación urbanística dispuestos en la presente ordenanzas y conforme al procedimiento establecido en la Ordenanza de Ejidos y demás Terrenos Municipales.

Artículo 19: En los casos de transferencia de Ejidos Municipales, a título gratuito o bajo la modalidad de venta simbólica o con carácter social para la elaboración de proyectos urbanísticos en el Municipio Araure, a los órganos, instancias y sistemas de agregación del Poder Popular, u Órgano Nacional de Vivienda y Habitación deberá el Concejo Municipal mediante acuerdo, establecer las reglamentaciones sobre el cumplimiento las variables urbanas, el cual se anexará a los instrumentos legales previstos para la transferencia de competencias y servicios dentro del marco de la legislación nacional.

Parágrafo Único: La de transferencia de Ejidos Municipales, a título gratuito o bajo la modalidad de venta simbólica o carácter social se harán siempre contra proyecto de desarrollo Urbanístico, de tal forma que el área a transferir sea la útil y necesaria para el desarrollo del proyecto habitacional incluida las áreas verdes, recreativas, educacionales y de equipamiento urbano suficiente. Cuando el desarrollo urbanístico objeto de la transferencia se ejecute por etapas, solo será transferido el lote sobre el cual habrá de ejecutarse la etapa inicial y concluida esta, se hará la de transferencia de Ejidos Municipales, a la etapa sucesiva, y en ese orden se ejecutaran las etapas subsiguientes hasta su conclusión. La comisión de urbanismo, y la Oficina Municipal de Planeamiento y Control Urbano, vigilaran que los proyectos hayan sido ejecutados plenamente a fin de iniciar el procedimiento sobre la nueva transferencia.

Nada obsta, para que el concejo Municipal mediante acuerdo reserve lotes de terrenos para la ejecución de urbanismos por etapas, garantizando siempre que sobre el mismo se construirán viviendas dignas mayoritariamente para el pueblo de Araure.

Reversión de la transferencia de Ejidos Municipales

Artículo 20: La inobservancia o transgresión a la normativa establecida en esta ordenanza por los a los órganos, instancias y sistemas de agregación del Poder Popular, u Órgano Nacional de Vivienda y Habitación durante el ejercicio de la competencia, revertirá la transferencia de la gestión y conservación de las áreas Municipales.

En los casos de enajenación de ejidos

El incumplimiento a lo dispuesto en el presente artículo, implicará la el rescate de los ejidos transferidos.

Artículo 21. En caso de que la construcción o el uso convenido para el terreno ejido o terreno privado del Municipio dado en venta, no se realice dentro del plazo previsto en el respectivo contrato traslativo de propiedad y si vencido éste, sin haberse solicitado su prórroga con la justificación correspondiente o cuando la ampliación del plazo le fuere negada por el Concejo Municipal, previo acuerdo expreso, queda autorizado el alcalde o la alcaldesa, con la apertura del debido proceso y audiencia de parte o su representante legal, dictar, por resolución motivada, la resolución del contrato. Publicada en Gaceta Municipal, esta decisión surtirá sus efectos ante terceras personas y el Municipio por su órgano procederá a rescatar el terreno, sin obligación de pago de indemnización alguna. Esta penalidad se considerará inserta y formando



Municipio Araure,
Concejo Municipal
Rif. G-20007121-4

parte de todos los contratos que celebre el Municipio, o los que celebren los subsiguientes adquirentes en caso de que no hayan ejecutado en proyecto para el cual se enajenó el Ejido, independientemente de la autorización dictada por el Concejo Municipal conforme al artículo 81 de la Ordenanza de ejidos y demás terrenos Municipales. En el caso de que se trate de contrato otorgado, ya sea entre el Municipio y un particular o entre particulares cuando se trate de terrenos de origen ejidal, persiste siempre la obligación de desarrollar el proyecto para el cual fue enajenado el ejido y su incumplimiento revierte de pleno derecho la propiedad del inmueble al Municipio, independientemente del número de sucesivas enajenaciones realizadas ente particulares sobre lotes de terrenos de origen ejidal.

CAPITULO III
DEL CONTENIDO DE LA ZONIFICACIÓN DEL MUNICIPIO ARAURE,

Artículo 22.- Las densidades de población establecidas en las áreas desarrolladas son densidades netas, es decir, referidas al área neta residencial. Las densidades de población establecidas en las áreas para nuevos desarrollos y planes especiales son densidades brutas, es decir, referidas al área de desarrollo.

Artículo 23.- La Ordenanza de Zonificación está formulada por el texto del articulado, las tablas de usos, requisitos y por los planos que se menciona a continuación:

- a) Plano de Estructura Urbana, que indica la configuración general de la ciudad y contiene todos los elementos que, espacial o funcionalmente, corresponden a los servicios que la población requiere para el beneficio colectivo.
- b) Plano de Zonificación, que expresa los usos e intensidades establecidos dentro del ámbito urbano, de acuerdo a las diferentes zonas descritas en el plano urbano y descrito en la presente ordenanza.
- c) Plano de Vialidad, que expresa el sistema vial de la ciudad, jerarquizado en vías expresas, principales, colectoras y locales, así como las características de las mismas.
- d) Plano vial con señalamiento de las secciones transversales propuestas en el Plan de Desarrollo Urbano Local.

Parágrafo Primero: En caso de contradicciones o diferencias entre las regulaciones establecidas en el texto de articulado y algunos de los planos o tablas que integran la Ordenanza, deberá aplicarse preferentemente lo dispuesto en el texto del artículo.

Parágrafo Segundo: El órgano con competencia en la planificación urbana del Municipio dispondrá de toda información relativa a la zonificación del Municipio Araure, en forma automatizada, para ser distribuida a todos los entes de la administración pública y de las personas particulares o jurídicas interesadas, la cual podrá ser obtenida previo cumplimiento del requisito administrativo fijado para tal fin.

Poligonal Urbana

Artículo 24: La Poligonal Urbana del Municipio Araure, en el pazo previsto por esta Ordenanza, tiene una superficie aproximada de hectáreas, de acuerdo a los siguientes vértices definidos en coordenadas UTM, origen REGVEN:

POLIGONAL URBANA
MUNICIPIO ARAURE
AREA:134.191.566 M2

República Bolivariana de Venezuela
Estado Portuguesa



Municipio Araure,
Concejo Municipal
Rif. G-20007121-4

13.419.16 HECTAREAS		
V-1	484764	1062854
V-2	483022	1061583
V-3	4483850	1060328
V-4	484151	1059711
V-5	484264	1059000
V-6	484160	1058260
V-7	484009	1057746
V-8	483490	1056501
V-9	483307	1056366
V-10	483201	1056377
V-11	481989	1056166
V-12	480359	1057045
V-13	478313	1058636
V-14	475976	1054890
V-15	473979	1048102
V-16	472467	1049418
V-17	471827	1050565
V-18	471423	1050421
V-19	469371	1051161
V-20	468885	1051416
V-21	469212	1051824
V-22	469504	1052879
V-23	469792	1052879
V-24	470640	1051955
V-25	470937	1052205
V-26	470764	1052417
V-27	470263	1054896
V-28	469686	1055915
V-29	469714	1058646
V-30	469581	1062196
V-31	472740	1063619
V-32	474971	1064049



Municipio Araure,
Concejo Municipal
Rif. G-20007121-4

V-33	476774	1063817
V-34	478098	1063426
V-35	479595	1063942
V-36	482333	1063342
V-37	483296	10644155

Artículo 25: Cuando el Ejecutivo Nacional decrete dentro del área urbana del Municipio Araure, la creación de Áreas Vitales de Viviendas y Residencias (AVIVIR), las variables urbanas fundamentales establecidas según la presente Ordenanza aplicables al ámbito territorial de las mencionadas áreas, mantendrá su vigencia si la reglamentación del AVIVIR no dispone otra cosa.

Parágrafo Primero: Cuando exista discrepancia entre las variables urbanas fundamentales establecidas en el Municipio, y los espacios **AVIVIR**, el Concejo Municipal, a través de la Comisión de Urbanismo convocara al ente Nacional de Vivienda y Habitación, al director de defensa Civil y administración de desastre, al cuerpo de bomberos, a la dirección de Malariología, y a la Oficina Municipal de Planeamiento y control Urbano, y la organización gremial del ingenieros para que elaboren un informe técnico, sobre el área a fin de garantizar que la misma reúne las condiciones de seguridad, salud, higiene, vialidad, transporte, educación, recreación, necesarias para garantizar el derecho a una vivienda, digna, adecuada, segura, cómoda, higiénicas, con servicios básicos esenciales que incluyan un hábitat que humanice las relaciones familiares, vecinales y comunitarias.

Parágrafo Segundo: Levantado el informe a que se refiere el parágrafo anterior que resuelva las diferencias existentes, proponiendo a la Oficina de Planeamiento y Control Urbano de la Alcaldía de Araure, la solución aplicable. En caso de no haber criterio homogéneo entre las partes, el concejo Municipal a través de la comisión de urbanismo, propondrá como mecanismo de solución a la controversia, la sustitución del mencionado lote de terreno por otro que reúna las condiciones de habitabilidad requeridas o que reglamentación del AVIVIR, disponga el cambio de variables en la zona, a fin de viabilizar el proyecto.

Artículo 26: En los casos donde el Ejecutivo Nacional reglamente o disponga de otras variables urbanas fundamentales en la creación de los AVIVIR, que contradigan lo establecido en la presente Ordenanza, se aplicarán con preferencia los primeros. El Concejo Municipal, mediante acuerdo motivado, deberá pronunciarse al respecto, a los fines que se integren las modificaciones del Ejecutivo Nacional a las variables municipales, dejando a salvo la responsabilidad del Municipio respecto a futuros pasivos sociales y urbanísticos que desmejoren la calidad de vida de los ciudadanos.

Registro técnico de las Áreas Vitales de Viviendas y Residencias

Artículo 27: El órgano con competencia municipal de planificación urbana, deberá llevar un registro detallado de las Áreas Vitales de Viviendas y Residencias que se dicten dentro de la jurisdicción del Municipio Araure.

Artículo 28: En los casos donde se transfiera las competencias municipales relacionadas a la gestión y conservación de las áreas urbanas del Municipio Araure, a los órganos, instancias y sistemas de agregación del Poder Popular, deberá el Concejo Municipal establecer, mediante acuerdo, las reglamentaciones sobre el cumplimiento de la Zonificación prevista en esta Ordenanza, el cual se anexará a los



Municipio Araure,
Concejo Municipal
Rif. G-20007121-4

instrumentos legales previstos para la transferencia de competencias y servicios dentro del marco de la legislación nacional. El incumplimiento a lo dispuesto en el presente artículo, implicará la nulidad de la competencia transferida sobre la gestión y conservación de las áreas municipales.

Reversión de la transferencia de competencias

Artículo 29: La inobservancia o transgresión a la normativa de la Zonificación por los órganos, instancias y sistemas de agregación del Poder Popular durante el ejercicio de la competencia transferida a la que hace referencia el Artículo anterior, revertirá la transferencia de la gestión y conservación de las áreas municipales de pleno derecho.

Artículo 30: La Oficina Municipal de Planeamiento y Control Urbano, tendrá la competencia y responsabilidad por la vigilancia, control y cumplimiento de lo previsto en la presente Ordenanza y demás regulaciones urbanísticas. A su vez, servirá como entidad coordinadora con la Comisión de Urbanismo del Concejo Municipal, en la implementación de la normativa e instrumentos de planificación urbanística, que decida mediante acuerdo el Concejo Municipal.

CAPITULO IV
DISPOSICIONES ESPECÍFICAS DE CADA ZONA

Artículo 31.- A los efectos de la presente Ordenanza se establecen las siguientes zonas específicas:

ZONA RESIDENCIAL	R1
ZONA RESIDENCIAL	R2
ZONA RESIDENCIAL	R3
ZONA RESIDENCIAL	R4
ZONA RESIDENCIAL	R5
ZONA RESIDENCIAL	R6
ÁREAS PARA NUEVOS DESARROLLOS RESIDENCIALES	ND1
ÁREAS PARA NUEVOS DESARROLLOS RESIDENCIALES	ND2
COMERCIO LOCAL	CL
COMERCIO VECINAL	CV
COMERCIO COMUNAL	CC
ZONAS DE SERVICIOS INDUSTRIALES	ZSI
ZONA INDUSTRIAL	ZI
CENTRO CÍVICO ADMINISTRATIVO	CCA
SERVICIOS COMUNALES	SC
SERVICIOS METROPOLITANOS	SM
SERVICIOS ASISTENCIALES	A
SERVICIOS EDUCACIONALES	E
ZONA RECREACIONAL TURÍSTICA	ZRT
ÁREAS VERDES RECREACIONALES Y DEPORTIVAS	AV
ÁREA ARBOLADA	AA
ÁREA DE PROTECCIÓN	AP
ÁREA RURAL	AR
CONDICIONES DE DESARROLLO	

Órgano de ejecución urbanística municipal

Artículo 32. USO RESIDENCIAL



1. El uso residencial comprende los siguientes tipos de vivienda; Unifamiliar (Aislada, Pareada y Continua), Multifamiliar; (Aislada, pareada y continua). Bifamiliar (Aislada, Pareada y Continua).
2. En áreas desarrolladas se aplicará la densidad neta establecida en el Punto 14 de este artículo. En áreas para nuevos desarrollos y desarrollos especiales y ambientales, se aplicará la densidad bruta establecida en el punto 14 de este artículo.
3. El índice para calcular el área neta mínima residencial por unidad de vivienda es de doce metros y medio (12,5 m²) por habitante para todos los tipos de vivienda. Para calcular la densidad neta se establece como índice para vivienda unifamiliar y Bifamiliar cinco por cuatro (5.4) habitantes por familia.
Para vivienda multifamiliar, se establece uno punto ocho (1.8) habitantes por dormitorio más una (1) persona adicional por cada ambiente dedicado a estudio, biblioteca, oficios, sala de música, depósito y la población resultante será la utilizada para aplicar los índices de servicios.
4. Se establece como área mínima de urbanización para nuevos desarrollos residenciales la superficie de terreno necesario para alojar, al menos una población de 1.500 habitantes, la cual requiere como servicio educacional básico una escuela de 360 alumnos, y un espacio de parques y deportes de 2 M² mínimo por persona.
5. No se permite la sub-división de lote o terreno dentro del área urbana, debiendo presentarse anteproyecto de desarrollo para la totalidad de la propiedad.
6. Cuando el área de la parcela no garantice el acceso vehicular a la edificación y al estacionamiento, solo podrá desarrollarse el uso principal establecido en cada zona específica de esta ordenanza, en dos plantas como máximo siempre que el uso no demande más de dos (2) puestos de estacionamiento.
7. Se permite la integración de parcela dentro de toda el área urbana.
8. En aquellas edificaciones destinadas a uso comercial en la planta baja y vivienda en piso superiores se exigen accesos peatonales independientes para casa uno de esos usos.
9. En las parcelas destinadas a vivienda multifamiliar se exigen las siguientes áreas de servicios comunes:
 - a) Veinte por ciento (20%) del área de la parcela en planta baja destinada a zona verde tratada. Excepto la zona R6, para la cual será el 15%.
 - b) Diez (10%) del área de la parcela destinada a juegos de niños.
 - c) En la planta baja deberá preverse el área necesaria para ubicar la conserjería, sala de fiesta y preescolar. (1 a 80 niños por cada 1000 hts).
 - La Conserjería es obligatoria cuando las edificaciones tengan 12 o más apartamentos y no podrá ser menor de 40 M², mínimo.
 - La sala de fiesta será obligatoria para edificaciones de veinte (20) o más apartamentos.
 - El Pre-escolar es obligatorio para edificaciones mayores de 60 Apartamentos.

10.- RETIROS

Se presenta un plano con las secciones de las vías principales, en el que se indican los retiros tanto en dichas vías como en las vías locales, atendiendo a la zonificación y respetando la peculiaridad existente en algunas vías que tienen retiros variados, según las diferentes zonas que atraviesan. A parte de los retiros indicados, se exigen los siguientes:



a.- Retiro de Fondo:

- El retiro mínimo de fondo para el uso residencial, en cualquiera de sus variantes y en cualquier sector de las zonas indicadas en esta ordenanza, será de cuatro (4) metros.

b.- Retiro de Frente:

- En la zona R6, no se exige, aparte del correspondiente al derecho de vía
- En las zonas R3 y R2 se exige un mínimo de cuatro (4) metros, a partir del derecho de vía, para cualquier edificación.
- En las zonas R1 y R5 se exige un mínimo de seis (6) metros o en su defecto seguirá el retiro de frente que se haya exigido en las edificaciones existentes.
- En la zona R5, se exige un mínimo de seis (6) metros a Partir del derecho de vía.
- Cuando en edificaciones multifamiliares se permita el estacionamiento en el retiro de frente, se exige una franja arborizada de dos (2) metros como mínimo entre la acera y el estacionamiento.

c.- Retiros Laterales:

- En R6 no se exigen:
- En las zonas R1, R2, R3 y R4 será obligatorio el retiro de un solo lado, de tres (3) metro, como mínimo, permitiéndose en la planta baja adosar el lindero de la parcela al garaje o estacionamiento.
- En la zona R5 se exige retiro de ambos lados, conforme a lo indicado en la letra d de este punto.
- Aparte de los retiros indicados y no obstante la zonificación que puedan tener, se exige retiro a ambos lados de las avenidas 13 de junio, los pioneros, General Páez (desde la avenida 20 hasta la salida hacia San Carlos, circunvalación, Cholet y en cualquiera otra avenida cuya sección transversal sea de dieciocho metros con veinte céntimos (18,20 m) o contenga entre sus elementos componentes una isla central. (Ver letra d.)

d.- Reglamentación del Retiro Lateral:

- El retiro lateral, donde se exige, estará reglamentado de la siguiente forma:
 - Para edificaciones hasta de dos (2) plantas, tres (3) metros.
 - Para edificaciones de tres (3 a 8) plantas, cuatro (4) metros
 - Para edificaciones nueve (9 y 10) plantas, cinco (5) metros
 - Para edificaciones once (11 y 12) plantas, seis (6) metros.
- e.- Entre edificaciones de un mismo conjunto. Se exige ocho (8) metros cuando hay servidumbre de vista; cuando no hay servidumbre de vida, se exige seis (6) metros.

ALTURA MÁXIMA

La altura máxima de las edificaciones se reglamenta de la Forma siguiente:

- En cualquier sector, la altura máxima será de dos veces y media al ancho de la vía, más el retiro de frente exigido o adoptado en cada zonificación específica, tomando como referencia la calle o avenida de menos sección. Ejemplo: en calle de 20 m., de sección y retiro de frente de seis (6) metros, la altura máxima será de cuarenta y cinco metros (45 m.) o sea $45+6= 51$ metros.
- Si la densidad de población lo permitiese, esta altura máxima podrá cambiarse añadiendo nuevas plantas. Para ello se exige un retiro mínimo de tres (3) metros contados a partir de la línea de fachada de la edificación, en un máximo de tres (3) plantas adicionales. (45+3+.....).

11- Usos Adicionales:

República Bolivariana de Venezuela
Estado Portuguesa



Municipio Araure,
Concejo Municipal
Rif. G-20007121-4

En las zonas descritas en la presente ordenanza se aceptan, previo informe de las Autoridades Municipales y de planeamiento Urbano Local, los siguientes usos adicionales:

-

- a) Servicios Educativos, Asistenciales, Religiosos, Culturales, Sociales y Recreacionales, a la escala de la Comunidad.
- b) Servicios Administrativos del Gobierno Nacional, Estatal, Municipal a la escala de la comunidad.
- c) Uso comercial (Ver tabla de Usos Comerciales)
- d) Hoteles, de acuerdo a la Reglamentación vigente de la Corporación de Turismo de Venezuela.

12.- Estacionamiento:

- a) Por cada unidad de vivienda se exige un (1) puesto de estacionamiento.
- b) Para vivienda multifamiliar, además de un (1) puesto por cada unidad de vivienda.
Se exige un veinticinco por ciento (25%) del total para visitantes
- c.-) Se permite el estacionamiento en el retiro de frente siempre y cuando se prevea una entrada y una salida al mismo, así como una franja arborizada de dos (2) metros mínimos, entre la acera y el estacionamiento.

13.- Áreas para nuevos desarrollos de viviendas (ND1) y (ND2)

- a) Son las áreas no desarrolladas incluidas dentro el límite Urbano destinadas a nuevos desarrollos de vivienda, según Proyecto urbanístico de conjunto.
- b) Las proposiciones de desarrollo para las áreas incluidas bajo esta denominación y señaladas como ND1 y ND2 deberán ser arborizadas por la Oficina de la Dirección General Sectorial de Desarrollo Urbanístico del Ministerio del Desarrollo Urbano en el Estado Portuguesa.
- c) En este tipo de Zonas, se permitirá el uso de vivienda en sus variantes unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares conforme a Proyectos Urbanísticos de Conjunto, serán previstos de los servicios necesarios calculados en base a la "Tabla de Nuevos Desarrollos Residenciales", anexa.
- d) El desarrollo de esta zona se rige por las densidades brutas establecidas en el Punto No. 14.
- e) Los usos públicos previstos, educacionales, asistenciales, deportivos, parques etc., no estarán mezclados con las parcelas residenciales sino separadas con calle de por medio.

14.- Requisitos de Construcción:

El uso residencial se rige por los requisitos especificados en Tabla anexa. Cuadro No. 2.

Artículo 33: PENT - HOUSE:

En las zonas de vivienda multifamiliar se permite:

- a) La construcción de una unidad de vivienda adicional, cuya área no excederá del cuarenta por ciento (40%) del área de ubicación permitida para la planta tipo. En ningún caso será mayor de ciento cincuenta metros cuadrados. (150 M2).



Municipio Araure,
Concejo Municipal
Rif. G-20007121-4

REQUISITOS DE CONSTRUCCIÓN Y CONDICIONES DE DESARROLLO
USO RESIDENCIAL
CUADRO No. 2

ZONA	USO	% UBIC.	DENSIDAD NETA	DENSIDAD BRUTA	OBSERVACIONES
R1	Residencial	50	135	-	La altura máxima de la edificación es de 2 plantas
R2	Residencial	50	220	-	La altura máxima de la edificación es de 2 plantas
R3	Residencial	50	275	-	Parcela de área igual ó mayor de 600 M2, se le aplica ND 600 Hab/ha. con 40% de Ubicación.
R4	Residencial	50	275	-	Parcela de área igual ó mayor de 600 M2, se le aplica ND 750 Hab/ha. con una ubicación del 40% .
R5	Residencial	50	900	-	Parcela de área igual ó mayor de 2000 m2. se le aplica una DN=1.100 Hab/ha.
R6	Residencial	50	900	-	Parcela de área igual ó mayor de 1000 m2. se le aplica una DN=1.100 Hab/ha.
ND1	Residencial	-	-	150	De acuerdo proyecto de Conjunto
ND2	Residencial	-	-	350	De acuerdo proyecto de Conjunto.

- b) Se permite un máximo de dos (2) unidades de viviendas adicionales de las mismas características descritas en el aparte (a) de este artículo.
- c) Estas viviendas adicionales no se computarán dentro de la densidad de población neta o bruta asignada a casa zona específica de esta ordenanza.

Artículo 34: USO COMERCIAL

El uso comercial comprende los tipos local, vecinal, comunal y Central.

1.- Comercio Local:



a) Es el uso que permite las instalaciones necesarias para la prestación de servicios y venta al detal de artículos de abastecimiento diario a distancia peatonal, para una población rango comprendida entre 1.000 y 3.000 habitantes.

b) Actividades Principales:

Venta al detal de artículos de consumo inmediato de la vivienda, tales como las que se realizan en casos de abastos, quincallerías, fruterías, pastelerías, heladerías, fuentes de soda, farmacia, salones de belleza, barberías, receptorías y distribución de ropa

c.) Localización

En las zonas R1, R2, R3 y R4, solo en Centros Comerciales, Locales y Vecinales, constituidas para tal fin o en cualquier otro sitio siempre que cuente con el informe favorables de las Autoridades Municipales y de Planeamiento Urbano.

2.- Comercio Vecinal:

a) Es el uso que permite la instalación necesaria para la prestación de servicio y venta al detal de artículos de abastecimiento periódico a los habitantes de un sector de la ciudad, para una población de rango comprendido entre 3.000 y 10.000 habitantes.

b) Actividades Principales:

Casas de abastos, quincallerías, fruterías, floristerías, lavanderías y tintorerías, farmacias, librerías y papelerías, agencias de loterías, comercio de fotografías incluyendo laboratorios, clínicas dentales, fuentes de soda, billares, boliches, cines, estacionamientos, automóviles, estaciones de servicios y oficinas profesionales.

c) Localización:

En las zonas R1, R2, R3, R4 y en las zonas ND1, ND2, en los centros de comercio vecinal.

(Ver tabla de requisitos punto 5 de este artículo).

d) Estacionamiento:

Para Oficinas y Comercio, un (1) puesto por cada comercio u oficina, cuya área no exceda a cincuenta (50) metros cuadrados y un (1) puesto adicional por cada cuarenta (40) metros cuadrados de exceso.

Para cines y teatros, un (1) espacio para cada cinco (5) asientos.

Para los edificios dedicados al juego de boliches se exigen cinco (5) puestos por cada cancha.

Se permitirá el estacionamiento en el retiro de frente exigido, manteniendo una franja verde, arborizada, de dos (2) metros como mínimo, entre la acera y el estacionamiento; y en ningún caso se usará para estos fines más del 50% del área del frente.

Las edificaciones que requieran carga, descarga ó estacionamiento de camiones deben prever el espacio para este servicio.

e) Requisitos de Construcción:



Ver punto 5 de este artículo. Tala de uso comercial.

3. Comercio Comunal (CC)

a) Es el uso que permite las instalaciones comerciales

necesarias para el desarrollo de las actividades mercantiles, profesionales, y de servicios a escala de la comunidad para una población de rango comprendido entre 10.000 y 50.000 habitantes.

b) Actividades Principales:

Las permitidas por el comercio vecinal y oficinas; Instalaciones comerciales relacionadas con las Actividades mercantiles y profesionales, agencias de Viajes, tiendas por departamentos, casas de modas, Salones de belleza, barberías, pedicure y masajes, venta de artefactos domésticos, venta de instrumentos musicales, venta de artículos de cuero, venta de artículos médicos - quirúrgicos, ferreterías, venta de muebles, venta y reparaciones de bicicletas, máquinas de escribir, artefactos del hogar, funerarias, laboratorios analíticos, experimentales o dentales, ópticas, venta de aparatos científicos y de precisión, joyerías y talleres de fabricación y reparación de joyas, estudios de radio y televisión, cines, teatros, tipografías, restaurantes, cabarets, bares, y fuentes de soda, boliches, estacionamiento de automóviles, sucursales bancarias y oficinas en general.

El auto lavado no se permitirá en la zona R6 cuando la Parcela tenga un área inferior a 1.550 mts².

Las actividades artesanales permitidas en esta zona no podrá emplear más de diez (10) personas en las actividades respectivas.

d) Localización:

En las zonas CC, en centros de Comercio Comunal. Ver Tabla de requisitos de construcción, punto 6 de este artículo.

d) Se permitirá mezzanina en las edificaciones de las zona destinadas a comercio comunal, siempre que su área de ubicación no exceda de 50% del área de ubicación permitida en planta baja.

e) Estacionamiento:

Para Oficinas y Comercio, un (1) puesto por cada comercio u oficina, que no exceda a cincuenta (50) metros cuadrados y un (1) puesto adicional por cada cuarenta (40) metros cuadrados de exceso.

Para cines y teatros, un (1) puesto para cada cinco (5) asientos.

Para los edificios dedicados al juego de boliches se exigen cinco (5) puestos por cada cancha.

Las edificaciones que requieran carga, descarga ó Estacionamiento para camiones, deben prever el espacio para estos servicios.

4.- Comercio Central.

a) Es el uso que permite las instalaciones comerciales necesarias para el desarrollo de actividades mercantiles, al mayor y detal y de servicio a escala de la ciudad.



Municipio Araure,
Concejo Municipal
Rif. G-20007121-4

b) Actividades Principales:

- 1. Las permitidas por el comercio comunal.
- 2. Sedes bancarias, oficinas, tiendas por departamentos, Comercio al mayor y menor, compañías de seguros, Institutos financieros y comerciales, casas de representación e importación, talleres de confección de textiles, venta y representación de automóviles, Depósitos y talleres de reparaciones menores.
- 3.- Se permitirá mezzanina en las edificaciones de las Zonas destinadas a comercio central, siempre que su área de ubicación no exceda de 50% del área de ubicación permitida en planta baja.

c) Localización:

En las zonas señaladas como R6 en el plano de zonificación.

5.- Requisitos de Construcción:

El uso comercial se rige por los requisitos de la tabla de usos comerciales. Cuadro No. 3.

Artículo 35: USO INDUSTRIAL

El uso industrial comprende los servicios industriales y la pequeña Y mediana industria.

1.- Servicios industriales:

- a) En las zonas de servicios industriales, si se permite el uso de pequeña industria, comercio industrial y servicios industriales.

b) Usos Adicionales:

Edificaciones comerciales relacionadas con actividades -- Industriales tales como: Comercio al por mayor, depósitos y almacenaje en general, talleres de carpintería, latonería y Similares, taller de reparación en general, venta al por mayor de maquinarias, repuestos, pequeñas industrias, distribuidoras y todas aquellas actividades similares que no causen perjuicio a la comunidad, con olores, ruidos, humos, gases etc., a juicio de la Ingeniería Municipal y de la oficina Local de Planificación Urbana del Ministerio del desarrollo Urbano, comercio vecinal, Oficinas administrativas, hoteles, puestos de bomberos, áreas recreacionales y deportivas.

C U A D R O No. 3
REQUISITOS DE CONSTRUCCIÓN Y CONDICIONES DE DESARROLLO
USO COMERCIAL

ZONA	TIPO	Parcela Área mínima m2	Ubicación %	Const. %	RETIROS Frente m	Lat. 2 lados m	Fondo	Alternat. De Ubicación



Municipio Araure,
Concejo Municipal
Rif. G-20007121-4

R1	Local	150	50	100	6(a)	4	6(a)	(A) (B)
R2	Local y Vecinal	200	50	100	6(a)	4	6(a)	(A) (B)
R3	Local	300	50	100	6(a)	4	6(a)	(A) (B)
R4	Local y Vecinal	600 1000	50 50	100 150	6(a)	(c)	(C)	(C)
R5	Comuna y Oficina	1000	40	200	(b)	(c)	(C)	(C)
R6	Central y oficina	250 600 1000	50 50 50	100 180 220	(b)	(c)	(C)	(C)

- (A) Se localizará solo en Centros de Servicios de Acuerdo a Proyectos de Conjunto.
- (B) No se permite mezclarlo con el Uso Residencial dentro de la misma parcela.
- (C) Se permite mezclarlo con el Uso Residencial Multifamiliar en la plana baja de la edificación con un porcentaje de ubicación máximo de 50% del porcentaje exigido en la zonificación correspondiente.
- (a) Obligatoriamente arborizados.
- (b) Alineamiento de fachadas.
- (c) De acuerdo a los exigidos en la zonificación correspondiente.
- De Planeamiento Urbano del Ministerio del Desarrollo Urbano, comercio vecinal, oficinas administrativas, hoteles, puestos de bomberos, áreas recreacionales y deportivas.
- C.) Servicios Complementarios.
- En los nuevos desarrollos de Servicios Industriales se requiere un área Correspondiente al 8% del área neta de terreno a desarrollar para ser distribuido en la forma siguiente:
- Área recreacional: incluye áreas verdes y deportivas, del seis por ciento (6%) del área a desarrollar destinado a áreas verdes y deportivas.
 - Centros de Servicios: Oficinas Administrativas, Oficinas para Empresas (promoción, ventas, asistencia técnica), Organismos Oficiales, (Corporación de Fomento, Ministerio del Trabajo), Compañías de Seguros, Sucursales Bancarias, Hoteles, etc., cero setenta (0.70) por ciento.
 - Otros Servicios: Cuerpo de Bomberos, Primeros Auxilios, Seguridad Pública, Vigilancia etc., uno punto tres (1.3) por ciento.
- La localización y previsión de estas áreas serán determinadas de acuerdo a proyectos de conjunto.
- d) Estacionamiento:
- En cada parcela se requiere espacios para estacionar, calculándose un (1) Puesto por cada cinco (5) obreros, uno (01) por cada empleado administrativo y un puesto (1) por cada 80 M2, activos dedicados a comercio, exhibición, etc., que no será menor de cinco (5) puestos.
- Deberá preverse el espacio necesario para carga y descarga.
- e) Retiro y Condiciones Ambientas de Arborización.
- 4 metros obligatoriamente arborizados y mantenidos por el propietario



En toda la longitud del frente de la parcela.

Laterales:

5 metros de cada lado.

Fondo:

8 metros mínimos.

2.) Zona Industrial Z1:

- a) En la Zona Industrial Z1 se permite el uso de la industria manufacturera en los rangos de pequeña y mediana industria con los Requisitos de construcción que se especifican en vigilancia, etc., uno punto tres (1.3) por ciento.

La Localización y previsión de estas áreas serán determinadas de acuerdo a proyectos de Conjunto.

3.) Estacionamiento:

En cada parcela se requiere espacio para estacionar calculándose un (1)

Puesto por cada cinco (5) obreros, uno (1) por cada empleado administrativo, un puesto por cada Ochenta (80 M2), activos dedicados a comercio, exhibición, etc., que no será menor de cinco (5) puestos. Además deberá preverse el espacio necesario para carga y descarga.

4.) Requisitos de Construcción.

El uso industrial se rige por los requisitos establecidos en tabla anexa.

Cuadro No. 4.

Artículo 36. CENTRO CÍVICO ADMINISTRATIVO CCA.

1. La zona del Centro Cívico Administrativo, señalado en el plano de zonificación como CCA, se encuentra localizada en el área central de la ciudad y se regirá por las condiciones y requisitos siguientes:

a) Usos Principales:

Servicios comunales e institucionales para la ciudad, tales como Sede de los Concejos Municipales, y Oficinas gubernamentales, casa de la cultura, biblioteca, teléfonos, telégrafos y correos, orden público (vigilancia e información), religioso, áreas verdes, plazas y espacios abiertos.

b) Usos Complementarios

Aquellos usos conexos a los principales, necesarios para el buen funcionamiento del mismo.

c) Requisitos de Construcción:

En cada caso se requiere un proyecto de conjunto, conteniendo todo aquello que se considere necesario o redunde en beneficio del buen funcionamiento del mismo.

Las Autoridades Municipales y de Planeamiento Urbano del Ministerio del Desarrollo Urbano, deben asesorar, aprobar, así como establecer condicione a dicho proyecto específico.

- d) Debe dotarse de estacionamiento suficiente con base en el tipo de proyecto que se trate, de acuerdo a las normas existentes para cada uso.



Municipio Araure,
Concejo Municipal
Rif. G-20007121-4

(Reglamentación especial para evitar discrecionalidad).

PARCELA						EDIFICACION					
PORCENTAJES						RETIROS MÍNIMOS					
Ubicación						2 Lados					
USOS PERMISIBLES		ÁREA MÍNIMA (2)	FRENTE MÍNIMO (m)	P.B.	OTROS PISOS	CONSTRUCCIÓN	FREN	LADO (m)	P. B.	OTROS PISOS	FONDO (m)
Servicios Industriales		1.200	25	50	50	100	10	-	5	5	8
Zona Industrial		DE	ACUERDO	A	PROYECTO	ESPECÍFICO	10		5	5	12

NOTA: Dentro del Retiro de frente, se exige una franja verde, arborizada de cuatro (4) metros en toda la longitud del frente de la parcela, tanto en servicios industriales como en La zona industrial.

Artículo 37. SERVICIOS COMUNALES SC.

- 1.- Son aquellas áreas reservadas para la construcción y ampliación de los servicios comunales de la ciudad, señaladas en el plano de Zonificación como CC y SC: Cívicos, oficinas públicas y privadas, social, cultural, orden público, comunicaciones, terminales de transporte colectivo.
- 2.- Los requisitos de áreas de parcela, retiros, porcentaje de ubicación, y construcción, estacionamiento, etc., estarán de acuerdo a cada proyecto específico y debidamente aprobados por las Autoridades Municipales y de Planeamiento Urbano Local.

Artículo 38. SERVICIOS METROPOLITANOS SM.

- 1.- Para una zona, se permite todos los usos contemplados en la zona de los servicios comunales, (Artículo 36), además de todos



aquellos servicios que ser requieran a escala metropolitana, de toda la ciudad, tales como: Centros Hospitalarios, Núcleos Universitarios, Complejos FERIALES, Mercados, Aeropuerto, Cementerio, comunicaciones etc.

2.- Usos Adicionales:

Todos aquellos usos requeridos para una eficiente presentación de Los servicios en cada caso específico.

3.- Requisitos de Construcción, estarán de acuerdo a proyectos de Conjunto, debidamente aprobados por las Autoridades Municipales y de Planeamiento Urbano.

Artículo 39. SERVICIOS ASISTENCIALES (A).

1.- Son aquellas áreas señaladas en el plano de zonificación destinadas a la ubicación de edificaciones médico-asistenciales.

2.- Usos Principales:

Hospitales, centro de salud, ambulatorios, clínicas públicas ó privadas, dispensarios.

3.- Usos Adicionales:

Edificaciones para actividades benéficas y filantrópicas, así como, orfanatos, sanatorios, casas de rehabilitación.

4.- Localización.

En el plano de Zonificación, las zonas asistenciales existentes y de uso conforme, están indicadas con la letra "A".

5.- Requisitos de Construcción.

Para clínicas se requerirá una parcela con área mínima de dos mil (2000) metros cuadrados.

Para clínicas de consulta externa sin hospitalización o con un máximo de diez (10) camas, el área mínima de parcela será de será de seiscientos (600) metros cuadrados.

6.- Todo proyecto debe tener la aprobación previa de la Comisión de Programas de edificaciones médico-asistencial del Ministerio de Sanidad y Asistencia Social.

7.- Estacionamiento.

Para clínicas con hospitalización mayor de diez (10) camas, se exige un espacio para estacionar un (01) vehículo para cada



miembro del personal médico-administrativo, tres (03) puestos por cada ambulatorio, y tres (3) puestos por cada cinco (05) camas.

Para clínicas de consulta externa, sin hospitalización o con un máximo de diez (10) camas, se exige tres (3) puestos por cada consultorio, más tres (3) puestos por cada cinco (5) camas.

Artículo 40. SERVICIOS EDUCACIONALES.

- 1.- Son áreas señaladas en el plano de zonificación destinadas a la ubicación de las edificaciones educacionales.
- 2.- Usos Principales:
Universitarios, politécnico, escuela técnica, escuela artesanal, escuela normal, ciclo diversificado, escuela básica, preescolar, Jardín de Infancia, guardería.
- 3.- Usos Complementarios:
Sala de exposición, biblioteca, auditorio, comedor escolar, campo Deportivo, residencia estudiantil o de profesores.
- 4.- Localización:
En los planos de zonificación las zonas educacionales existentes Y de uso conforme, están indicadas con las letras "EP" educación primaria, y "ES" educación secundaria; las áreas propuestas para servicios educacionales están señaladas por el símbolo correspondiente según el nivel de educación, indicando así la necesidad del servicio y no su localización exacta.
- 5.- Requisitos de Construcción:

Las edificaciones educacionales deben cumplir las normas del Ministerio de Educación.
- 6.- Estacionamiento:

Para primaria y secundaria: se requiere un espacio para estacionar Un vehículo por cada miembro del personal docente y administrativo.

Artículo 41. ZONA RECREACIONAL TURÍSTICA (ZRT).

- 1.- Es la zona que comprende las áreas para realizar nuevos desarrollos con fines recreacionales y turísticos con base en las disposiciones contenidos en la Ley de Turismo.
- 2.- Usos Principales:
Instalaciones culturales, hoteles, apart-hoteles
(Ver reglamentación correspondiente del ente nacional con competencia en materia de Turismo) Clubes sociales, campestre y



deportivos, piscinas, pistas de equitación, campos de golf, restaurantes, fuentes de soda etc.

- 3.- Para realizar trabajos de urbanización en esta zona se presentará un proyecto urbanístico de conjunto, el cual debe someterse a la consideración de las Autoridades Municipales, así como a otras instituciones que posean directrices específicas en la materia.

Artículo 42. ÁREAS VERDES, RECREACIONALES Y DEPORTIVAS (AV).

- 1.- Son áreas verdes y deportivas destinadas a la recreación y esparcimiento de la población, como parques, plazas, paseos, estudios, jardines, gimnasio, canchas deportivas (tenis, Volley y Ball), etc., y usos complementarios de los anteriores.
- 2.- En el plano de zonificación, las zonas de parques y deportivas existentes, de uso conforme, estarán indicadas con las letras "AV"; en las áreas nuevas las proposiciones de áreas verdes y deportivas, estarán señaladas con los símbolos correspondientes, indicados así la necesidad del servicio de este sector y no su localización exacta.
- 3.- Usos Adicionales Canchas acústica, teatros, restaurantes, cafeterías, exhibición de animales, parques de atracciones y cualquier otro uso complementario.
- 4.- Requisitos de Construcción: Se exige proyecto específico, según la naturaleza de la zona Verde propuesta, previo informe favorable de las Autoridades Municipales y Planeamiento Urbano Local.
- 5.- Las áreas que se reservan para estos usos serán del dominio público y el Concejo Municipal será el administrador, quien no podrá en ningún caso enajenarlos, venderlos o cambiarles su uso.
En casos excepcionales, cuando un área de las referidas en este artículo haya perdido su vocación por haber sido intervenida por la comunidad en concejo municipal podrá que existan espacios en lugares aledaños, en los cuales se pueda desarrollar el área verde, en a misma dimensión de la que debo ser inicialmente dedicada al uso respectivo.
- 6.- Estacionamiento:

Se exige un área de estacionamiento de acuerdo al proyecto de Conjunto.

Artículo 43. ÁREA ARBOLADA (AA).

- 1.- Son aquellas áreas que actualmente presentan vegetación boscosa y que por sus características especiales deberán ser preservadas con fines ambientales y de conservación del equilibrio ecológico de la zona; solo se permite su uso como área de esparcimiento.



En esta zona no se permite la tala de árboles ni la construcción de edificaciones de ningún tipo.

Artículo 44. ÁREA DE PROTECCIÓN (AP).

- 1.- Son las áreas señaladas en el plano de zonificación como AP, y comprenden aquellas zonas tales como, áreas de pendientes mayores de cuarenta (40) por ciento, franja de protección de ríos, quebradas, canales, carreteras, líneas de alta tensión, zonas boscosas, áreas de protección del aeropuerto y Parques Nacionales decretados para tal fin.
- 2.- En estas áreas se permiten solo aquellas obras que mejoren las condiciones físicas del terreno previa aceptación por parte de las Autoridades Municipales y del MARNR.

Artículo 45. ÁREA RURAL.

Son las áreas ubicadas fuera del límite urbano propuesto, permitiéndose en ellas la instalación de edificaciones y estructuras destinadas al funcionamiento de actividades agropecuarias o forestales y debe observarse lo establecido en la Gaceta Oficial No 30.962 de fecha 13-04-1976.

CAPITULO III REGLAMENTACIÓN DE LA VIALIDAD

Este Reglamento contiene las disposiciones mínimas indispensables para el buen funcionamiento del sistema vial propuesta en el Plan de Desarrollo Urbano Local para la ciudad de Acarigua-Araure,.

Artículo 44. DISPOSICIONES FUNDAMENTALES.

Las nuevas construcciones así como las modificaciones del sistema vial de la ciudad, deberán cumplir con los requisitos y normas establecidas en la presente ordenanza.

Artículo 45. Las características de diseño geométrico para cada vía están Determinadas por su finalidad dentro del sistema al cual pertenecen Por las necesidades de capacidad del mismo y por la relación en el Uso del suelo al cual sirven; por lo tanto, todo diseño vial debe contar Con la aprobación de la Ingeniería Municipal, previo cumplimiento de los requisitos exigidos por la Dirección General de Desarrollo Urbanístico del Ministerio de Desarrollo Urbano.

Artículo 46. En función de la velocidad de diseño, se establece un patrón de jerarquización de las vías.

<u>TIPOS DE VÍA</u>	<u>VELOCIDAD</u>
Principal (Arterial)	60 Km
Recolectora (Colectora)	50 Km
Local Principal	50 Km



Artículo 47. VIALIDAD PRINCIPAL (ARTERIAL)

Las vías que integran este sistema aparecen indicadas en el Plano De Vialidad y deben llenar los requisitos mínimos siguientes:

1. DERECHO DE VÍA: Es igual al ancho de la sección transversal Propuesta, la sección transversal correspondiente a cada vía se determina en el plano de vialidad.
2. ACCESOS: Solo se permitirán accesos a las propiedades colindantes cuando se trate de grandes generadores de tránsito o grupo de ellos, o para establecer enlaces con el sistema carretero proveniente de ciudades vecinas, así como para conectarse con los sistemas de rango inferior (Colector) y superior (Expreso) cuando éste exista. En áreas de nuevos desarrollos deberán observarse cuidadosamente esas limitaciones.
3. RETIROS DE CONSTRUCCIÓN: Los retiros se aplicarán de acuerdo con lo establecido en la presente Ordenanza. (Ver plano anexo).
4. INTERSECCIONES: Serán convenientemente diseñadas de tal manera que garanticen la fluidez del tránsito vehicular y peatonal, y su distanciamiento dependerá del grado de actividad y los usos del suelo en las áreas a que sirva.
5. ESTACIONAMIENTO: Se permitirá en los sitios destinados a tal fin, de acuerdo con las disposiciones de las Autoridades Municipales y de Tránsito.
6. PARADAS DE AUTOBUSES: Las rutas urbanas de Autobuses se establecen en este sistema y la localización de paradas de autobuses no deberán interferir irrazonablemente con otros flujos vehiculares y deberá localizarse a distancia aproximada de 400 m.

Artículo 48. VIALIDAD COLECTORA.

Las vías que integran este sistema aparecen indicados en el Plano De Vialidad y deben llenar los requisitos mínimos siguientes:

1. DERECHO DE VÍA: Es igual al ancho de la sección transversal Propuesta, la sección transversal correspondiente a cada vía se determina en el plano de vialidad.
2. ACCESOS: Las vías de este sistema darán acceso a la propiedad colindante aun cuando podrán existir restricciones, ya que se deberá garantizar un flujo eficiente entre unidades adyacentes.
3. RETIROS DE CONSTRUCCIÓN: Los retiros de construcción se aplicarán de acuerdo con lo establecido en la presente Ordenanza. (Ver plano anexo).



4. INTERSECCIONES: Se diseñarán convenientemente y su separación mínima será de 20m., según el caso.
5. ESTACIONAMIENTO: Se permitirá estacionar en la vía en los lugares debidamente señalados para tal fin, por las Autoridades Municipales y de Tránsito, tomando en cuenta que estas vía conectan la red local con la arterial y por ello deberán manejar el tránsito interno de las áreas ambientales y/o de las áreas de usos homogéneos.
6. PARADAS DE AUTOBUSES: En este sistema al igual que el anterior, se establecen las rutas de transporte bajo las mismas condiciones.

Artículo 49. VIALIDAD LOCAL PRINCIPAL.

Las vías que integran este sistema, no contemplados en el plano de Vialidad, se regirán por las siguientes condiciones:

1. DERECHO DE VÍA: Es igual al ancho de la sección transversal Correspondiente.
2. ACCESOS: La función principal de este sistema es de servicio a las edificaciones, proporcionándoles acceso en las mejores condiciones y solo en caso especial podrán imponérsele restricciones.
3. INTERSECCIONES: El distanciamiento, localización y características de diseño están fundamentalmente gobernadas por la lotificación y la estructura de los usos. La separación mínima entre ellas no será menos de 100 m.
4. ESTACIONAMIENTO: Se permitirá el libre estacionamiento en las vías que no formen parte del área central de la ciudad.
5. PARADA DE AUTOBUSES: Los servicios de transporte público, ocuparán este sistema, cuando las distancias de recorrido peatonal lo justifiquen, o bien cuando se provea servicios para generador de tránsito quedando a criterio de las Autoridades Competentes.

Artículo 50. VIALIDAD LOCAL SECUNDARIA.

Está integrada por vías urbanas de rango inferior, no contemplada En el plano de vialidad, y se regirán por las siguientes especificaciones:

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



2. La sección transversal de la vía estará formada por canales de circulación, hombrillos, aceras, y zonas verdes laterales.

La calzada mínima estará conformada por dos Canals de circulación de 300m, de ancho cada una. En zonas industriales el ancho del canal será de 3.60 m.

El ancho mínimo de hombrillo será de 2,5 m, y el de acera 1,2 m.

3. SECCIONES TRANSVERSALES MÍNIMAS

A) ÁREAS DESARROLLADAS:

- a) En el casco central para las vías de dos sentidos de circulación, la sección transversal estará formada de la siguiente manera:

Calzada	9,10 metros
Aceras de 2,40 m.	<u>4,80 metros</u>
Total	13,90 metros

Para las vías de un solo sentido de circulación la sección transversal está formada de la siguiente manera:

Calzada	8,50 metros
Aceras de 2,40 m.	<u>4,80 metros</u>
Total	13,10 metros

- b) Fuera del casco central, para las vías de dos sentidos de circulación, la sección transversal estará formada de la siguiente manera:

Calzada	9,10 metros
Aceras de 1,80 m.	3,60 metros
Zonas verdes laterales de 1,50 m.	<u>3,00 metros</u>
Total	15,70 metros

Para las vías de un solo sentido de circulación, la sección transversal estará formada de la siguiente manera:

Calzada	8,50 metros
Aceras de 1,80 m.	3,60 metros
Zonas verdes laterales de 1,50 m.	<u>3,00 metros</u>
Total	15,10 metros

En caso de que la disponibilidad de ancho existente sea mayor, deberá repartirse el sobre ancho entre los elementos de la sección, de acuerdo con el área reservada por la vía.



- B. En áreas de nuevos desarrollos industriales, la sección transversal estará formada de la siguiente manera

Calzada	9,70 metros
Aceras de 1,20 m.	2,40 metros
Zonas verdes laterales de 1,50 m.	<u>3,00 metros</u>
Total	15,10 metros

Artículo 51. DISPOSICIONES GENERALES.

1. Las franjas verdes laterales tienen como finalidad proteger al peatón del tránsito vehicular, y sirve a su vez para la ubicación de señales de tránsito, postes de alumbrado y arborización.
2. Cuando la franja verde lateral se incluya como elemento de la sección transversal de una vía, el ancho de la misma será como mínimo de 1,50 m incluyendo el brocal.
3. Las aceras sirven únicamente para el movimiento peatonal y su ancho se determina con base a un módulo de 0,60 m que corresponde a una trocha peatonal. El ancho mínimo aceptable será de 1,20 m.
4. La pendiente longitudinal no podrá ser inferior al 0,50% y no superara un máximo de 12% aceptándose ésta pendiente en longitudes no mayores de 300 metros.
5. La pendiente transversal de las calzadas y las aceras será de 2%.
6. En las intersecciones, los radios de las esquinas tendrán un mínimo de 6 metros en las vías con tránsito de vehículos livianos y de 9 metros en las vías con tránsito de vehículos pesados.
7. Las calles sin salida tendrán una longitud no mayor de ciento cincuenta 150 metros; deben rematar en un dispositivo de retorno convenientemente diseñado.
8. Los requisitos y normas mínimas para el uso, localización y funcionamiento de estacionamientos fuera de las vías públicas, en el área central y en otras áreas a ser determinadas, serán objeto de una reglamentación especial. Los retiros de frente de las construcciones establecidas por esta reglamentación no podrán destinarse al uso de estacionamiento, siempre y cuando las ordenanzas no establezcan lo contrario.



9. La ubicación subterránea de los servicios públicos deberá ser prevista en el ancho de la sección transversal de la vía, y se distribuirá de acuerdo con las normas vigentes.
10. Se exige un mínimo de 6 metros de ancho para la entrada y salida de un estacionamiento subterráneo o a nivel.
11. El derecho de vía para el sistema vial matriz de la ciudad, es igual al ancho de las secciones transversales en el Plan de Desarrollo Usualmente el derecho de vía se mide a ambos lados del eje de la vía en cuestión.
12. El retiro de construcción será medido a partir del borde del derecho de vía.
13. En las carreteras nacionales sobre las cuales existan proposiciones para una sección transversal determinada, podrán darse accesos de carácter enteramente provisional, pudiéndose prever en estos Canales de incorporación y desincorporación, y radios de giro que Varían de 9 a 15 metros.
14. Las intersecciones sobre el sistema vial matriz de la ciudad, deberán tener como mínimo radio de giro que varían de 9 a 15 metros.
15. En las intersecciones del sistema vial interno de los parcelamientos los radios de giro mínimo serán de 6 a 9 metros.
16. El Concejo Municipal, a través de la Ingeniería Municipal, será el organismo encargado de definir los alineamientos de las nuevas edificaciones, de acuerdo con los planeamientos viales propuestos.

CAPITULO IV DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Artículo 52. Todos los usos complementarios y adicionales descritos en la Presente Ordenanza de Zonificación, deben estar sujetos a la Autorización previa de las Autoridades Municipales y de Planeamiento Urbano Local del Ministerio de Desarrollo Urbano.

Artículo 53. Para toda parcelación de un lote ó terreno, se debe solicitar Aprobación de la Oficina Municipal de Planeamiento y Control Urbano y de las Autoridades Municipales.

Artículo 54. A partir de la fecha de aprobación de la presente Ordenanza, todos aquellos usos que no correspondan a los establecidos en el Plano de Zonificación, serán considerados como usos no conformes.

Se permitirá la reparación y conservación de las edificaciones o



Pertenencia de las mismas siempre que no se aumenten en modo alguno, el volumen original de la edificación, no dichas reparaciones representen más de un 20% del valor de la edificación.

Artículo 55. Una vez que se descontinúe el Uso No Conforme de un inmueble ó parte del mismo, aquel deberá sustituirse por otro que esté conforme Con las disposiciones de esta Ordenanza.

Artículo 56. Los edificios de Uso No Conforme que sufrieren daños por más de 20% de su valor, bien sea por fuego, explosión, terremoto o por cualquier acción de la naturaleza, ó por otras causas, no podrán ser restaurados con el mismo uso que tenían; si los daños hubiese sido por menos del 20% de valor del edificio mete podrá destinarse para el mismo Uso No Conforme, siempre que dicha restauración se realice dentro del término de 6 meses de haber ocurrido el percance.

Artículo 57. En todas las zonas y Áreas descritas en la presente Ordenanza, a excepción de la Zona Industrial, se consideraran como usos incompatibles las siguientes:

1. Cualquier tipo de industria.
2. Todos aquellos otros usos que no se encuentren especificados en cada zona ó Área.

Artículo 58. En el área industrial se considerarán como usos incompatibles las Siguientes:

1. Vivienda de cualquier tipo.
2. Industrial que no sean las especificadas en la zona.

Artículo 59. Se permite dentro del perímetro urbano establecido, estaciones de Servicios de acuerdo a los requisitos y normas exigidas por el Ministerio de Energía y Minas, en Gaceta Oficial No. 31.639, fecha 21-12-78 (Normas para Tramitación de Consultas); Gaceta Oficial No. 31.659 de fecha 22-01-79 (Normas sobre Localización) y Gaceta oficial No. 2620 Extraordinaria, Resolución No. 241, de fecha 19-06-80.

Artículo 60. Para los desarrollos de conjunto se permitirá la ejecución por etapas, para la cual se hace necesario presentar una proposición general, así como un anteproyecto de urbanismo de la etapa a ser desarrollada.

Artículo 61. Las áreas reservadas en los planos de las urbanizaciones debidamente aprobados para plazas, parques, áreas verdes, campo de juego, escuelas y servicios no podrán ser destinadas a otro uso, y se considerará inexistente todo acto administrativo que cambie dichos usos.

Las áreas de educación se regirán por lo establecido en la Ley de Educación y su reglamento.

Artículo 62. Los edificios cuya altura entre el piso acabado de planta baja y el piso acabado de la última planta sea mayor de 12 metros, ó mayor de 4



plantas, deben ser provistos de ascensores capacidad o tamaño acorde a las “Normas del Ministerio de Desarrollo Urbano”.

Artículo 63. Las edificaciones destinadas a uso multifamiliar recreacional, asistencial, templos, oficinas, donde ocurran concentraciones de personas, deberán proveerse del equipo indispensable para combatir incendios, así como como de los sistemas de alarma e indicadores de incendios, establecidos por el Cuerpo de Bomberos. (De acuerdo a la Resolución 30375 16-04-74).

Artículo 64. En las edificaciones multifamiliar, cuando estas pasen de 12 Unidades de viviendas se exigirá la construcción de vivienda para el conserje, que deberá ubicarse en planta baja y cuya área no podrá ser inferior a cuarenta (40) metros cuadrados.

Artículo 65. En las edificaciones de viviendas multifamiliares se permitirá la construcción de sótanos dentro del área de la parcela, el cual no será mayor del 70% del área de la parcela, en resguardo a las áreas arborizadas, y deberán guardar el retiro de frente y de fondo requerido. En los casos donde no se exige retiros de construcción al frente de la parcela, deberá respetarse el retiro de fondo, el cual debe ser arborizado.

Para el caso de vivienda unifamiliar y Bifamiliar, en cualquiera de sus variaciones, se permitirá la construcción de sótanos, los cuales deberán guardar los retiros mínimos de frente, laterales y de fondo exigidos en la reglamentación correspondiente.

Artículo 66. Estacionamiento.

1. En las parcelas destinadas al uso multifamiliar se permitirá el uso de estacionamiento provisional, pero no podrá mezclarse con los otros usos. En ellos solo se permitirán las edificaciones destinadas a sanitarios, dormitorios del guardia y el control de entrada y salida con una superficie no mayor de treinta (30) M²; y deberá respetar los retiros exigidos en la zona.
2. Las áreas de estacionamiento no podrán ser destinadas a otros usos.

Artículo 67. Anuncios.

1. En las zonas residenciales se permiten anuncios no iluminados relativos a la profesión u oficio, para la venta y alquiler de bienes inmuebles, los cuales no deben sobresalir de los linderos.
2. En las zonas de comercio local, se permiten anuncios con iluminación fija que no sobresalgan de la fachada.
3. En las zonas de uso comercial comunal o central se permiten anuncios con iluminación fija o intermitente que no podrá sobresalir de la fachada.
4. No se permite la instalación de anuncios que obstaculicen la visibilidad o acusen perturbación a terceros.



5. No se permite la instalación de anuncios en las azoteas de edificaciones residenciales.

Artículo 68. En las zonas de usos unifamiliares y bifamiliares se permitirán cuerpos voladores abiertos (balcones) o cerrados, a partir del primer piso, hasta un metro con cincuenta centímetros (1,50 metros) sobre el retiro de frente. Así mismo, se permitirá sacar, en voladizos sobre los retiros de fondo y laterales, cuerpos cerrados de hasta setenta centímetros (70 mts). En las edificaciones destinadas a uso de vivienda multifamiliar, se permitirán volados, abiertos (balcones) o cerrados sobre el retiro de frente de hasta un metro con cincuenta centímetros (1,50 mts).

Artículo 69. En las zonas destinadas a uso unifamiliar y bifamiliar, descrito en la presente Ordenanza, no serán computables para los efectos de áreas de ubicación los siguientes:

- a. Aleros no mayores de un metro (1) de ancho.
- b. Los muros de linderos.
- c. Las áreas ocupadas por estanques de aguas, subterráneas elevadas, los depósitos de basura y los depósitos de gas exterior a la edificación.

Artículo 70. En las parcelas destinadas a uso de vivienda multifamiliar, o de comercio, descritas en la presente Ordenanza, no serán computables para los efectos del porcentaje de ubicación las siguientes:

- a. Aleros, no mayores de un metro (1) de ancho.
- b. Proyecciones de los muros de los linderos.
- c. Estanques de agua subterráneas o elevadas.
- d. Depósitos para gas y basura y ductos de basura
- e. Cuartos de máquinas de los ascensores.
- f. Cuartos de bombas hidroneumáticos.
- g. Recintos para transformadores.
- h. Marquesinas.
- i. Los Sótanos y otras estructuras dedicadas exclusivamente al uso del estacionamiento de vehículos.
- j. Cobertizos destinados a estacionamientos en edificios multifamiliares hasta un cincuenta por ciento (50%) del área del estacionamiento.
- k. Un área adicional de seis metros cuadrados (6) M2., para uso de balcón o terraza.

CAPITULO V. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS.

Artículo 71. Cualquier uso o requisito no especificado en la reglamentación correspondiente, queda sometido a la consideración de las Concejo Municipal y de Planeamiento Urbano.

Artículo 72. Los beneficios de la presente Ordenanza, en lo concerniente a la aplicación de usos y porcentajes de ubicación en las distintas zonas, solos serán aplicables desde el momento que sean dotado de la



infraestructura de servicios (vialidad, agua, luz y cloacas) que permita el desarrollo del mismo.

Artículo 73. El Municipio solo dará patentes de industria y comercio, de acuerdo con el uso previsto en esta Ordenanza de Zonificación. Las disposiciones contenidas en ellas son aplicables a toda persona natural o jurídica, de igual manera, para las asociaciones, instituciones privadas o públicas, nacionales, estatales o municipal.

Artículo 74. Los permisos de construcción concedidos con base en la aceptación de consultas sobre usos del suelo y de proyectos de conjuntos caducarán a los 6 meses, prorrogables a un máximo de 6 meses más.

Artículo 75. Las obras comenzadas con arreglo al permiso obtenido se continuarán ininterrumpidamente hasta su terminación.
En consecuencia, si estuvieran paralizadas por un término superior a 6 meses, el permiso de construcción quedará sin efecto ni valor legal alguno, siendo entonces necesario, su renovación de la manera indicada en esta Ordenanza. Se exceptúan aquellas obras cuya construcción se ha previsto por etapas y siempre que así se haya indicado en la solicitud de permiso.

Artículo 76. Las solicitudes para permisos de construcción en parcelas cuyas dimensiones no permitan el desarrollo conforme a lo exigido en esta Reglamentación, debe ser resuelto por la Comisión de Urbanismo del Concejo Municipal y la Oficina Municipal de planeamiento y Control Urbano a los efectos de ser analizados especialmente para su resolución.

Artículo 77. La construcción de urbanizaciones y edificaciones requerirá la existencia de un proyecto, elaborado por profesionales competentes según la ley de la materia, quienes responderán por la correspondencia del proyecto con las normas y procedimientos técnicos aplicables y con las variables urbanas fundamentales y demás prescripciones establecidas en el correspondiente plan de desarrollo urbano local o en la ordenanza de zonificación.

Un profesional residente responderá que la obra se ejecute con sujeción a los planos y demás documentos y especificaciones del proyecto. El Municipio podrá eximir del cumplimiento del requisito del profesional residente a las edificaciones de vivienda unifamiliar de una planta construida por un propietario para su habitación.

Artículo 78. Toda persona interesada en construir una edificación o una urbanización podrá hacer una consulta preliminar, por escrito, a la Oficina Municipal de planeamiento y Control Urbano en la cual se solicite:

1. Las variables urbanas fundamentales.
2. Adicionalmente, para las urbanizaciones, las condiciones generales de urbanización o parcelamiento y el nivel de dotación de las obras de servicio público.

El interesado debe acompañar a la consulta lo siguiente:



1. Una copia de los documentos de propiedad del terreno.
2. Un croquis del terreno, cuando se trate de una parcela para vivienda unifamiliar o un levantamiento topográfico, cuando se trate de una parcela multifamiliar o para desarrollo de urbanizaciones.

Artículo 79. La Oficina Municipal de planeamiento y Control Urbano deberá contestar la consulta preliminar para edificaciones dentro de los quince (15) días hábiles contados a partir de la fecha de la recepción de la misma. Para urbanizaciones el plazo máximo será de sesenta (60) días hábiles.

Artículo 80. De las decisiones adoptadas conforme a lo dispuesto en el artículo anterior, podrá pedirse reconsideración ante la misma autoridad, quien tendrá un plazo de quince (15) días hábiles para responderla. En caso de ser negativa la respuesta o si se produjere omisión de pronunciamiento en el mismo término, el solicitante podrá apelar al Consejo Municipal, quien deberá responderla en un plazo máximo de treinta (30) días hábiles. Se acompañará a esta apelación las pruebas y argumentos que el interesado considere necesario para apoyar su petición. La decisión del Consejo Municipal será de obligatorio cumplimiento. Sin embargo, en caso de ser negativa el interesado podrá hacer uso de los recursos jurisdiccionales procedentes.

CAPITULO VI DE LAS PROHIBICIONES

Prohibición del cierre de calles

Artículo 81. En ningún caso será permisible, la existencia de portones, garitas o sistemas de seguridad, sobre vías públicas colectoras o arteriales, ni sobre vías públicas que conduzcan a centros religiosos, educativos, parques, centros de asistencia sanitaria o cualesquiera servicios o equipamiento urbano de uso común y en todo caso en vías cuyo tránsito sea obligatorio para conjuntos urbanísticos posteriores.

Eliminación de calles ciegas

Artículo 82. A fin de garantizar la armonía del desarrollo urbanístico del Municipio Araure,, queda prohibido la existencia de calles, avenida o callejones, que posean bloqueos o taponamiento que den lugar a retorno forzado de vehículos o personas por las vías públicas. Se declara de utilidad pública y de interés social, los lotes de terrenos ejidos o privados circundantes a las vías públicas en las cuales existiere interrupción abrupta de la circulación debido a bloqueos por muros, edificaciones y otros elementos que impidan el libre empalme entre vías públicas y se propenderá a su progresiva incorporación para fines de circulación mediante la expropiación por causa de utilidad pública. A los efectos de dar cumplimiento a esta prohibición no se otorgaran constancia de variables urbanas a proyectos a desarrollarse en los terrenos sobre los cuales deba construirse calles para el empalme de dos vías públicas.



Artículo 83. La construcción de urbanizaciones y edificaciones requerirá además del cumplimiento de las variables urbanas fundamentales, que el proyecto a desarrollar no impida la conexión entre el área urbana consolidada y los terrenos urbanizables existentes. De presentarse proyectos de urbanizaciones en conjuntos, las vías arteriales permanecerán de libre acceso y los conjuntos se construirán laterales a la misma pudiendo estos ser cerrados según la voluntad de los propietarios.

CAPITULO VI DE LAS SANCIONES

Artículo 84. Toda persona natural o jurídica que realice obras o actividades urbanísticas sin haber cumplido con las normas establecidas en la Ley y en esta ordenanza será sancionado de acuerdo a:

1.- Cuando haya cumplido con las variables urbanas fundamentales, pero no haya dado cumplimiento a lo establecido en el artículo 84 de la ley Orgánica de Ordenación Urbanística la autoridad urbanística local procederá a la paralización inmediata de la obra hasta tanto cumpla con los artículos 84 y 85 de la mencionada Ley.

El interesado podrá continuar la obra una vez presentados los recaudos establecidos en la Ley y obtenida la constancia a que se refiere el artículo 85.

2.- Cuando viole las variables urbanas fundamentales la autoridad urbanística local procederá a la paralización de la obra y a la demolición parcial o total de la misma, de acuerdo a las normas que haya incumplido. El responsable será sancionado con multa equivalente al doble del valor de la obra demolida. Sólo podrá continuar la ejecución del proyecto, cuando haya corregido la violación, pagado la multa respectiva y obtenido la constancia a que se refiere el artículo 85 de la ley de Orgánica de Ordenación Urbanística.

Parágrafo Primero: Cuando la realización de obras o actividades urbanísticas a las cuales se refiere éste artículo implique daños al ambiente o a los recursos naturales renovables las sanciones establecidas deberán incluir la obligación para el infractor de restituir, también a su costa, las condiciones ambientales preexistentes, todo ellos sin perjuicio de las demás responsabilidades en que incurra conforme a la legislación nacional.

Parágrafo Segundo: En caso de que no sea posible la restitución a la cual se contrae el parágrafo anterior, la autoridad urbanística establecerá una multa adicional equivalente al doble del valor del daño causado y prohibirá expresamente la continuación de la obra o de la actividad sobre el suelo afectado, sin perjuicio de las sanciones establecidas en otras leyes.

Artículo 85. Las demás actividades contrarias a la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística, o a la presente ordenanza darán lugar, según la gravedad de la falta, la naturaleza de la actividad realizada y la magnitud del



daño causado a la aplicación de multas entre cien unidades tributarias (100 U.T) a mil unidades tributarias (1000 U.T)

Si el daño causado es cuantificable económicamente, el monto de la multa se establecerá conforme a los mismos criterios anteriormente indicados, entre un veinte (20%) y un sesenta (60%) por ciento sobre el costo del mismo, previamente determinado por el organismo respectivo, siempre que la multa no resulte menor al monto de las multas antes indicadas.

Artículo 86. Las multas a que se refieren los artículos anteriores serán aplicadas por las autoridades que tengan a su cargo el control de la ejecución de los planes o de las obras y su producto ingresará al patrimonio municipal o nacional según corresponda.

Artículo 87. El funcionario que se abstenga o que retarde injustificadamente la ejecución de un acto que por razón de sus atribuciones éste obligado a realizar en relación con una obra de ingeniería arquitectura o urbanismo, será sancionado con la destitución de su cargo o con multa equivalente a diez (10) veces su remuneración mensual, según la gravedad de la falta. Cuando el funcionario hubiere incurrido en violación de la Ley de Ejercicio de la Ingeniería, Arquitectura y Profesiones Afines, se le instruirá el expediente respectivo por el organismo a quien prestare servicios. El expediente será enviado al Colegio de Ingenieros de Venezuela a los fines de la aplicación de las sanciones a que hubiere lugar.

CAPITULO VI

DE LAS ÁREAS Y ZONAS PERIURBANA

Definición de las áreas periurbanas.

Artículo 88. A los efectos de esta Ordenanza, así como la finalidad prevista en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Especial de Regularización Integral de la Tenencia de los Asentamientos Urbanos o Periurbanos, las áreas periurbanas previstas para el Municipio Araure, del Estado Portuguesa, son espacios geográficos transicionales, que por su identidad territorial y al encontrarse fuera de la poligonal urbana prevista en el Artículo 24 de esta Ordenanza, coexisten usos propios de lo urbano y lo rural.

Parágrafo único: los usos y variables fundamentales que se consagraron para las áreas periurbanas, en ningún caso, ir en contravención de las normas y reglamentaciones nacionales en vigencia que decrete el Ejecutivo Nacional. En todo caso, las áreas periurbanas deberán asignárseles variables fundamentales cuyo fin sea el residencial en ejecución de políticas de vivienda establecidas por el Ejecutivo Nacional.

Tipología de áreas periurbanas.

Artículo 89. Las Áreas Periurbanas se consideran un sub-sistema según lo previsto en el artículo 12 de esta Ordenanza. Se dividirán en tres tipos de zonas según se intensifiquen los servicios de área urbana y se atenúen los servicios ecológicos, los cuales serán:



1. Zonas productivas: son zonas destinadas a la explotación agrícola y al agrupamiento de actividades manufactureras y de servicio que sus características no admiten ser localizados en el área urbana. Conjuntamente con los usos agropecuarios intensivos, se permiten usos residenciales y de otras actividades conexas relacionadas con las actividades predominantes.
2. Zonas verdes y recreativas: son áreas asignadas a espacios abiertos, verdes y parques de usos públicos fuera de la poligonal urbana de la ciudad de Araure,
3. Zonas de reservas para la expansión urbana: son áreas previstas para el futuro desarrollo del uso urbano, de acuerdo a los lineamientos previstos en los instrumentos de planificación urbana aprobados por el Ejecutivo Nacional, previo requerimiento del Concejo Municipal.

Ubicación geográfica de las áreas periurbanas.

Artículo 90. Las áreas periurbanas del Municipio Araure, del Estado Portuguesa, son las definidas en el artículo 13 de esta Ordenanza.

Cálculos para el equipamiento Urbanos Comunes.

Artículo 91: Los Equipamientos urbanos comunales necesarios para las áreas periurbanas, se regirán por los dispuestos en esta Ordenanza. En las áreas periurbanas que vayan a urbanizarse, como consecuencia de la ejecución de políticas de viviendas implementadas por el Ejecutivo nacional, deberá obligatoriamente construirse los equipamientos urbanos mínimos en todos los casos. La inobservancia de este Artículo, implicará la paralización de la obra hasta tanto la Alcaldía del Municipio Araure, Constante la construcción del equipamiento urbano mínimo requerido de los Usos Urbanos Permisibles en áreas periurbanas.

Artículos 92: Cuando se urbanicen las áreas periurbanas del Municipio ARAURE, del Estado del Estado PORTUGUESA, según lo disponga la política de vivienda del Ejecutivo nacional, los Urbanistas, Constructores y promotores deberán aplicar supletoriamente lo previsto en el Título III de esta Ordenanza, sobre los Usos Urbanos Permisibles. En todo Momento, deberá observarse los lineamientos ambientales trazados en esta Ordenanza.

Usos para las áreas periurbanas.

Artículo 93: Los requisitos de construcción y desarrollo edificatorio de las zonas periurbanas, serán el mismo de las áreas urbanas en cuanto le sean aplicables en cuanto a: Vivienda unifamiliar, Comercio local y Equipamientos urbanos.

Supletoriedad en el Ordenamiento Urbano

Artículo 94: El Concejo Municipal podrá, previo informe técnico elaborado y aprobado por la unidad administrativa con competencia en planificación y control urbano, elaborar esquemas sumarios de ordenamiento urbano para las áreas periurbanas, siempre que, esta Ordenanza no contemple los usos correspondientes ni establezca los requisitos de construcción y desarrollo edificatorio. Las disposiciones previstas en esta Ordenanza para la poligonal urbana, serán de aplicación supletoria para las áreas periurbanas.

Disposiciones transitorias

Disposición transitoria Número 1: A los efectos de la regularización de la tenencia de la tierra en la Zona Especial Periurbana de la Parroquia Río Acarigua, el Municipio

República Bolivariana de Venezuela
Estado Portuguesa



Municipio Araure,
Concejo Municipal
Rif. G-20007121-4

Araure, procurara la desafectación del asentamiento Campesino Choro Soteldeño por parte del ejecutivo Nacional, para los efectos de Construcción y urbanismo en el área Urbana Consolidada se requerirá los permisos conforme a la presente Ordenanza.

Disposición transitoria Número 2: Los procedimientos administrativas sancionatorios contra los funcionarios públicos Municipales se iniciara, sustanciara y decidirá por parte del Concejo Municipal.

Dado, firmado y sellado en sede donde celebra sus sesiones el Concejo Municipal De Araure, a los 21 días del mes de Diciembre del año 2.016

Wilmer López
Presidente

Carlos Suárez
Vice - Presidente

Omar Soto
Concejal

Luís M. Quintero
Concejal

Nancy Vízcaya
Concejala

Bárbara Hurtado
Concejala

Julio Castillo
Concejal

Carlos Hernández
Concejal

Alexander Crespo
Concejal

Ing. Ribert D santis
Secretario del Concejo Municipal

COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE

EN ARAURE A LOS VEINTIÚN DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DE DOS MIL
DIECISÉIS

PROF. NUBIA CUPARE
ALCALDESA DEL MUNICIPIO ARAURE