



REPÚBLICA DE VENEZUELA-ESTADO NUEVA ESPARTA  
GACETA MUNICIPAL DEL DISTRITO MANEIRO  
EDICIÓN EXTRAORDINARIA N° 17  
AÑO V- MES XII  
CÁMARA MUNICIPAL

## ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN

PAMPATAR, DICIEMBRE DE 1977



REPÚBLICA DE VENEZUELA  
ESTADO NUEVA ESPARTA  
EL CONCEJO MUNICIPAL DEL DISTRITO MANEIRO DEL ESTADO NUEVA  
ESPARTA,  
EN USO DE SUS ATRIBUCIONES LEGALES, S A N C I O N A  
LA SIGUIENTE :

## ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN

### CAPÍTULO I

#### DISPOSICIONES GENERALES:

**ARTÍCULO 1°.-** La presente Ordenanza regula el uso al cual se destinará la tierra en general y establece los lineamientos constructivos a que deben someterse los terrenos que forman parte del Territorio del Distrito Maneiro, según la norma constructiva que a cada uno corresponda, especialmente en lo referente a características de construcción tales como: áreas mínimas de parcela, áreas de ubicación y construcción y alturas de las edificaciones, áreas libres, retiros, estacionamientos de vehículos, y en general, a todos aquellos aspectos relacionados con el proceso constructivo de los inmuebles a construirse, modificarse ó ampliarse en los terrenos zonificados.

**ARTÍCULO 2°.-** A tales fines se establecen las siguientes Zonas:

Zona R1: Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Conjunto de Viviendas.

Zona R2: Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar Multifamiliar y Conjunto de Viviendas.

Zona R3: Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar Multifamiliar y Conjunto de Viviendas.

Zona R4: Vivienda Multifamiliar.

Zona R5: Vivienda Multifamiliar.

Zona R6: Vivienda Multifamiliar.

Zona CPL: Comercio Puerto Libre.



- Zona CLE: Comercio de Localización Especial.
- Zona PI: Pequeñas Industrias, Almacenes y Depósitos.
- Zona I: Industrial.
- Zona ADR: Asistencial, Docente, Deportiva, Recreacional y Religiosa.
- Zona SP: Servicio Público.
- Zona P: Parques, Plazas, Playas y áreas de carácter público.
- Zona ZV: Zona Verde.
- Zona RE: Reglamentación Especial. Desarrollos Especiales.
- Zona ZVA: Zona de Valor Ambiental.
- Zona ZAC: Zona de Arquitectura Controlada.
- Zona RE-U: Reglamentación Especial de Urbanizaciones.
- Zona ND-1: Nuevos Desarrollos con Densidad Baja.
- Zona ND-2: Nuevos Desarrollos con Densidad Media.
- Zona ND-3: Nuevos Desarrollos con Densidad Alta.
- Zona RU: Reserva Urbana, Áreas en estudio.
- Zona ECU: Extra Confín Urbano.

**ARTÍCULO 3°.-** Forma parte de la presente Ordenanza el [Plano de Zonificación del área del Distrito](#); en él se indican: los confines urbanos de las poblaciones que lo integran, la vialidad actual y la propuesta y las diversas zonas con sus límites y denominación característica.

**ARTÍCULO 4°.-** Los terrenos situados dentro del confín urbano y cuya reglamentación constructiva no esté específicamente establecida en la presente Ordenanza, por ser: Reserva Urbana, Nuevos Desarrollos ó Desarrollos Especiales, serán objeto de estudios dirigidos a fijar: sus condiciones de desarrollo, zonificación y reglamentación específica de construcción. La Ingeniería Municipal, será el organismo encargado de tales estudios pudiendo requerir la colaboración ó asesoramiento de los organismos oficiales o entidades especializadas que juzgue conveniente. Culminados los análisis necesarios, tal dependencia asignará la reglamentación resultante y comunicará su decisión a la Cámara Municipal a los fines legales consiguientes.



**ARTÍCULO 5°.-** Todo terreno que se encuentre en los casos señalados en el Artículo 4, requiere, para su desarrollo, de la aprobación previa de un anteproyecto de lotificación, parcelamiento urbanización ó desarrollo de conjunto, que contemple la instalación de todos los servicios básicos requeridos para el funcionamiento de las edificaciones a construirse en las parcelas resultantes.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La intensidad del desarrollo urbanístico al cual pueden someterse los terrenos señalados se clasifica en tres categorías a saber:

- a) Zona ND 1 con uso residencial y sus servicios complementarios correspondiéndole una densidad bruta de población entre cero (0) y ciento veinticinco (125) habitantes por hectárea y usos comerciales hasta el CPL.
- b) Zona ND 2 con uso residencial y sus servicios complementarios correspondiéndole una densidad bruta de población entre ciento veintiséis (126) y doscientos cincuenta (250) habitantes por hectárea y usos comerciales hasta el CPL.
- c) Zona ND 3 con uso residencial y sus servicios complementarios correspondiéndole una densidad bruta de población entre doscientos cincuenta y uno (251) y cuatrocientos (400) habitantes por hectárea y usos comerciales hasta el CLE.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** A fin de orientar el diseño urbanístico de los nuevos desarrollos, se anexa un cuadro índice de las áreas requeridas para servicios comunales. Adicionalmente se exigirá una parcela, para uso municipal, con área aproximada equivalente al dos y medio por ciento (2,5%) del área vendible; parcela esta que debe contar con todos los servicios previstos para dicho desarrollo.

Podrá variarse el porcentaje de área Residencial de acuerdo a los méritos de la solución urbanística propuesta.

**ARTÍCULO 6°.-** Los usos y áreas de ubicación y construcción establecidos en las distintas zonas sólo serán aplicables a partir del momento en que el sector haya sido dotado de todos los servicios urbanísticos que permitan la utilización racional de las edificaciones correspondientes.

Adicionalmente a ello, en las parcelas que admitan el uso de vivienda multifamiliar ó conjunto de vivienda será requisito indispensable, para desarrollar dichos usos, que: al menos el setenta por ciento (70%) del terreno tenga una pendiente, natural ó tratada igual ó inferior al veinte por ciento (20%).

**ARTÍCULO 7°.-** Extra Confín Urbano (ECU). En los terrenos situados fuera del Confín Urbano no se permitirán desarrollos urbanísticos. Se admitirán, sin embargo, construcciones aisladas que, sin deterioro del ambiente, ofrezcan servicios al viajero ó a la comunidad; tales edificaciones deberán ser autosuficientes en cuanto a servicios públicos municipales se refiere y sus especificaciones constructivas serán fijadas por la Ingeniería Municipal en cada caso,



requiriéndose la conformidad, por la Cámara Municipal, del anteproyecto de conjunto previo a la consideración del proyecto de construcción.

**ARTÍCULO 8°.-** Usos tales como: Aeropuertos, almacenamiento ó manipulación de combustibles ó explosivos en gran escala, asilos mentales, bases cuarteles e instalaciones militares, correccionales e instituciones penales, envasadoras de gas, estaciones ó subestaciones eléctricas ó de gas, incineración en general, mataderos e industrias que produzcan ruidos, vibraciones, polvo humo ó gases nocivos a la salud, deberán localizarse preferiblemente fuera del Confín Urbano. Sus especificaciones constructivas serán fijadas en la misma forma señalada en el artículo anterior.

**ARTÍCULO 9°.-** La Ingeniería Municipal someterá igualmente a la Cámara Municipal las proposiciones de modificaciones parciales ó totales a la presente Ordenanza, tanto en su articulado como en el Plano de Zonificación, a fin de que dicha Corporación resuelva sobre el cambio de articulado, ó rezonificación correspondiente.

## CAPÍTULO II

### ZONAS

**ARTÍCULO 10°.-** Zona R1: Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Conjunto de Viviendas.

La reglamentación constructiva para esta zona será la establecida en el siguiente cuadro:

USC	ÁREA MÍN. DE PARCELA (M2)	FRENTES MÍN. (ML)	ÁREA MÁX. DE UBICACIÓN (%)	ÁREA MÁX. DE CONST. (%)	RETIROS MÍNIMOS (ML)			ALT. MÁX. DE EDIFICACIÓN (PISO Ó ML)
					FRENTE	LAT	FOND	
VU	350	12	40	80	6	3	3	2 PLANTAS
VB	500	18	40	80	6	3	3	2 PLANTAS
CV	750	24	45	90	6	3,5	5	3 PLANTAS

Parágrafo Primero: Los propietarios de parcelas que deseen construir sus viviendas desarrollándola(s) en una sola planta tendrán derecho al área de ubicación resultante una vez cumplidos los retiros establecidos.

Parágrafo Segundo: En las parcelas cuyas áreas y frente admiten el uso de Conjunto de Viviendas (CV) podrá construirse una unidad de vivienda por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de área.



**ARTÍCULO 11°.-** Zona R2: Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar y Conjunto de Viviendas.

La reglamentación constructiva para esta zona será la establecida en el siguiente cuadro:

USO	ÁREA MÍN. DE PARCELA (M2)	FRENTE MÍN. (ML)	ÁREA MÁX. DE UBICACIÓN (%)	ÁREA MÁX. DE CONST (%)	RETIROS MÍNIMOS (ML)			ALT. MÁX. DE EDIFICACIÓN (PISO Ó ML)
					FRENTE	LAT	FOND	
VU y VB	300	12	50	90	6	3	3	2 PLANTAS
CV	540	18	50	120	6	3,5	3,5	3 PLANTAS
VM	700	18	30	120	6	3,5	5	6 PLANTAS

Parágrafo Primero: En las parcelas cuyas área y frente admiten el uso de Conjunto de Viviendas y/o Vivienda Multifamiliar, podrá construirse una unidad de vivienda por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados de área cuando se trate de Conjunto de Viviendas y una unidad por cada cien (100) metros cuadrados cuando se trate de Vivienda Multifamiliar.

**ARTÍCULO 12°.-** Zona R3: Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar y Conjunto de Viviendas.

La reglamentación constructiva para esta zona será la establecida en el siguiente cuadro:

USO	ÁREA MÍN. DE PARCELA (M2)	FRENTE MÍN. (ML)	ÁREA MÁX. DE UBICACIÓN (%)	ÁREA MÁX. DE CONST (%)	RETIROS MÍNIMOS (ML)			ALT. MÁX. DE EDIFICACIÓN (PISO Ó ML)
					FRENTE	LAT	FOND	
VU y VB	250	8	60	100	6	-	3	3 PLANTAS



CV	450	10	60	150	6	3	3	3 PLANTAS
VM	600	10	30	150	6	3,5	3,5	7 PLANTAS

Parágrafo Primero: En las parcelas cuyas área y frente admiten el uso de Conjunto de Viviendas y/o Vivienda Multifamiliar, podrá construirse una unidad de vivienda por cada ciento veinticinco (125) metros cuadrados de área cuando se trate de Conjunto de Viviendas y una unidad por cada setenta y cinco metros cuadrados (75 m<sup>2</sup>) de área cuando se trate de Vivienda Multifamiliar.

**ARTÍCULO 13°.-** Zona R4: Vivienda Multifamiliar.

La reglamentación constructiva para esta zona será la establecida en el siguiente cuadro:

USO	ÁREA MÍN. DE PARCELA (M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍN. (ML)	ÁREA MÁX. DE UBICACIÓN (%)	ÁREA MÁX. DE CONST (%)	RETIROS MÍNIMOS (ML)			ALT. MÁX. DE EDIFICACIÓN (PISO Ó ML)
					FRENTE	LAT	FOND	
VM	1000	24	30	210	6	4	4	1 ½ (ac+2R+)

Parágrafo Primero: Las parcelas cuya área sea superior a un mil doscientos (1.200) metros cuadrados, gozarán de un incremento en el porcentaje de construcción del orden del tres por ciento (3%) por cada doscientos (200) metros cuadrados en exceso del área mínima requerida hasta llegar a un máximo de doscientos cuarenta por ciento (240%). Aquella parcela cuyo frente sea inferior al requerido sufrirá una disminución en el porcentaje de construcción del orden de tres por ciento (3%) por cada metro en defecto del frente mínimo requerido.

Parágrafo Segundo: La altura de las fachadas no podrá ser mayor que una vez y media la suma: del ancho de la calle, más los retiros mínimos de frente exigidos para cada lado de la vía, más el retiro adicional de frente adoptado, si este fuere el caso.

**ARTÍCULO 14°.-** Zona R5: Vivienda Multifamiliar.

La reglamentación constructiva para esta zona será la establecida en el siguiente cuadro:

USO	ÁREA MÍN. DE PARCELA	FRENTE MÍN.	ÁREA MÁX. DE UBICACIÓN	ÁREA MÁX. DE CONST	RETIROS MÍNIMOS	ALT. MÁX. DE EDIFICACIÓN
-----	-------------------------	----------------	---------------------------	-----------------------	-----------------	-----------------------------



	(M <sup>2</sup> )	(ML)	(%)	(%)	(ML)			(PISO Ó ML)
					FRENTE	LAT	FOND	
VM	1500	30	30	240	6	5	5	1 ½ (ac+2R+)

Parágrafo Primero: Las parcelas cuya área sea superior a un mil seiscientos cincuenta (1.650) metros cuadrados, gozarán de un incremento en el porcentaje de construcción del orden del tres por ciento (3%) por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados de área en exceso del área mínima requerida hasta llegar a un máximo de doscientos setenta por ciento (270%). Aquellas parcelas cuyo frente sea inferior al requerido sufrirá una disminución en el porcentaje de construcción del orden de tres por ciento (3%) por cada metro en defecto del frente mínimo requerido.

**ARTÍCULO 15°.-** Zona R6: Vivienda Multifamiliar.

La reglamentación constructiva para esta zona será la establecida en el siguiente cuadro:

USO	ÁREA MÍN. DE PARCELA (M <sup>2</sup> )	FRENTE MÍN. (ML)	ÁREA MÁX. DE UBICACIÓN (%)	ÁREA MÁX. DE CONST (%)	RETIROS MÍNIMOS (ML)			ALT. MÁX. DE EDIFICACIÓN (PISO Ó ML)
					FRENTE	LAT	FOND	
VM	2000	36	30	270	6	5	6	1 ½ (ac+2R+)

Parágrafo Primero: Las parcelas cuya área sea superior a dos mil cien (2.100) metros cuadrados, gozarán de un incremento en el porcentaje de construcción del orden del tres por ciento (3%) por cada cien (100) metros cuadrados de área en exceso del área mínima requerida hasta llegar a un máximo de trescientos por ciento (300%). Aquellas parcelas cuyo frente sea inferior al requerido sufrirá una disminución en el porcentaje de construcción del orden de tres por ciento (3%) por cada metro en defecto del frente mínimo requerido.

**ARTÍCULO 16°.-** En las parcelas cuya área sea superior a tres mil (3.000) metros cuadrados, los retiros mínimos requeridos serán:

Frente: 8,00 m

Laterales: 6,00 m

Fondo: 6,00 m

A partir de 4.000 m<sup>2</sup> los retiros mínimos requeridos serán los siguientes:

Frente: 10,00 m

Laterales: 8,00 m

Fondo: 8,00 m





**ARTÍCULO 17°.**- Salvo en las zonas REU, se admitirán locales comerciales en aquellas cuya inexistencia de ellos lo justifique, siempre que, adicionalmente, reúnan los siguientes requisitos:

1. Se ubique exclusivamente en la planta baja de la edificación.
2. Tenga acceso independiente desde la calle, sin interferir el área y puerta de entrada al edificio.
3. Se restrinja a actividades propias de la vida local tales como: la venta al detal de artículos de uso o consumo diario o la manipulación y manufactura de productos de ese tipo, utilizando solo equipos de uso corriente en el hogar.
4. No requiera, por unidad, un área de venta superior al diez por ciento (10%) de la superficie de construcción en planta baja.
5. El uso sea aprobado por la Cámara previo informe de la Ingeniería Municipal.

**ARTÍCULO 18°.**- Zona CPL: Comercio Puerto Libre.

En las parcelas o terrenos con esta reglamentación se permitirá el comercio en general excepto el comercio al mayor y los usos comerciales restringidos a la zona CLE; igualmente se permite el uso de oficinas. Se permite el uso de vivienda cuando el plano de Zonificación así lo indique.

Parágrafo Primero: En aquellas parcelas destinadas a viviendas que, adicionalmente, contemplen el uso comercial CLP, deberá restringirse el uso comercial de la construcción a las dos primeras plantas y no interferir el área y puerta de entrada a la edificación, respetando además las áreas propias de la comunidad residencial.

La reglamentación constructiva de la parcela será la misma de la zona residencial con la cual esté mezclado el uso CLP.

Parágrafo Segundo: Cuando la totalidad de la construcción se destine al uso comercial, el área de ubicación y construcción será del setenta por ciento (70%) y ciento cincuenta por ciento (150%), respectivamente, ajustándose los demás elementos a la reglamentación de la zona circundante.

**ARTÍCULO 19°.**- Zona CLE: Comercio de Localización Especial.

Las parcelas o terrenos con la presente reglamentación admiten todos aquellos usos comerciales que, por sus características propias, requieren una localización específica, bien sea por ser incompatibles con el uso de vivienda o por requerir, para su desenvolvimiento, un área especialmente acondicionada, tales como bares, billares, boliches, cines, teatros, cantinas, comercio al mayor, estaciones de suministro de gasolina y servicios automotores, fabricación y reparación de artefactos del hogar y oficinas, funerarias, estudios de radio y televisión, lavanderías y tintorerías, tipografías, tiendas por departamentos y oficinas en general.



La reglamentación constructiva para esta zona será la establecida en el siguiente cuadro:

USO	ÁREA MÍN. DE PARCELA (M2)	FRENTE MÍN. (ML)	ÁREA MÁX. DE UBICACIÓN (%)	ÁREA MÁX. DE CONST (%)	RETIROS MÍNIMOS (ML)			ALT. MÁX. DE EDIFICACIÓN (PISO Ó ML)
					FRENTE	LAT	FOND	
CLE	1.000	24	70	200	(*)			1 ½ (a+2R+R)
CLE	2.000	36	60	250				1 ½ (a+2R+R)

Parágrafo Primero: Las parcelas cuyas área y frente sean superiores a dos mil doscientos (2.200) metros cuadrados y treinta y seis (36) metros respectivamente, gozarán de un incremento en el porcentaje de construcción del orden del cinco por ciento (5%) por cada combinación de doscientos (200) metros cuadrados de área y un (1) metro de frente en exceso del área y frente mínimo requerido, hasta llegar a un máximo de trescientos por ciento (300%).

(\*) Parágrafo Segundo: Los retiros serán establecidos por la Ingeniería Municipal en cada caso particular.

Parágrafo Tercero: En todo caso, antes de la consideración del proyecto respectivo se requerirá la a probación previa de un anteproyecto de conjunto por parte de la Ingeniería Municipal, la cual podrá variar algunos aspectos de la reglamentación a fin de favorecer aquellos diseños que contemplen la integración de parcelas y signifiquen un aporte arquitectónico y ambiental que valore la ciudad.

Parágrafo Cuarto: Solo se admitirá una unidad de vivienda destinada al alojamiento del conserje o guardián.

**ARTÍCULO 20°.** Zona PJ: Pequeñas Industrias, Depósitos.

En las parcelas o terrenos con esta zonificación se podrán construir edificaciones para comercio al mayor, depósitos de mercancías en general y pequeños talleres, depósitos de mercancías en general y pequeños talleres industriales o artesanales, siempre que se tomen las medidas necesarias para que no se emitan, desde la construcción hacia el exterior: ruidos, vibraciones, polvo, humo, olores desagradables, o gases nocivos a la salud.



La reglamentación constructiva para esta zona será la establecida en el siguiente cuadro:

ÁREA MÍN. DE PARCELA (M2)	FRENTE MÍN. (ML)	ÁREA MÁX. DE UBICACIÓN (%)	ÁREA MÁX. DE CONST (%)	RETIROS MÍNIMOS (ML)			ALT. MÁX. DE EDIFICACIÓN (PISO Ó ML)
				FRENTE	LAT	FOND	
400	12	80	100	6	-	4	3 PLANTAS
600	16	70	120	6	-	5	3 PLANTAS
1.200	30	70	180	8	4	5	4 PLANTAS
2.000	40	70	200	10	5	5	4 PLANTAS

Parágrafo Primero: Solo se admitirá una unidad de vivienda destinada al alojamiento del conserje o guardián.

**ARTÍCULO 21°.-** Zona I: Industrial.

En las parcelas o terrenos con esta reglamentación se permitirá la construcción de edificaciones destinadas al desarrollo de labores industriales, sean del tipo permitido en la reglamentación (PI), incluyendo el comercio al mayor, o del tipo industrial en general, siempre que se tomen las medidas necesarias para que no se emitan, desde la construcción hacia el exterior: ruidos, vibraciones, polvo, humo, olores desagradables o gases nocivos a la salud.

La reglamentación constructiva para esta zona será la establecida en el siguiente cuadro:

ÁREA MÍN. DE PARCELA (M2)	FRENTE MÍN. (ML)	ÁREA MÁX. DE UBICACIÓN (%)	ÁREA MÁX. DE CONST (%)	RETIROS MÍNIMOS (ML)			ALT. MÁX. DE EDIFICACIÓN (PISO Ó ML)
				FRENTE	LAT	FOND	
800	20	70	150	6	-	5	3 PLANTAS
1.500	30	70	180	8	4	5	4 PLANTAS



2.000	40	70	200	10	5	5	4 PLANTAS
-------	----	----	-----	----	---	---	-----------

Parágrafo Primero: Solo se admitirá una unidad de vivienda destinada al alojamiento del conserje o guardián.

**ARTÍCULO 22°**.- Zona ADR: Asistencial Docente, Deportiva, Recreacional Religiosa.

Son aquellas zonas, específicamente localizadas en el plano de zonificación, que admiten la construcción de edificaciones destinadas a prestar servicios de carácter médico, docente, deportivo, recreacional o religioso a la población del sector o ciudad.

No obstante tales localizaciones y los usos establecidos para las diversas zonas, en todas las parcelas o lotes de terreno destinados a vivienda, y que no formen parte de urbanizaciones con reglamentación especial, se permitirá la construcción de edificaciones destinadas a la prestación de los servicios indicados.

Las construcciones deberán ceñirse a la reglamentación constructiva que tenga la parcela, o a la circunvecina cuando esté específicamente localizada como ADR, debiendo proveer, dentro de la parcela, los estacionamientos de vehículos necesarios según el uso escogido, tomar las medidas apropiadas para perturbar lo menos posible la tranquilidad de los vecinos y conservar el carácter arquitectónico dominante en la zona.

Para las parcelas y terrenos situados en zonas industriales o comerciales, y en urbanizaciones con Reglamentación Especial (REU), deberá el uso complementario propuesto coincidir con el uso correspondiente establecido en el plano de zonificación o plano aprobado del parcelamiento o urbanización. Para todas las construcciones con los usos previstos en el presente artículo se requerirá la aprobación de un anteproyecto de conjunto, por la Ingeniería Municipal, previa consideración del proyecto respectivo.

**ARTÍCULO 23.**- Zona SP: Servicios Públicos.

Son áreas reservadas para la construcción y ampliación de edificaciones destinadas a albergar la prestación de servicios públicos, bien de carácter administrativo, legislativo o jurisdiccionales. Las autoridades nacionales, estatales o municipales que proyecten construir, o efectivamente construyan, edificaciones con tales propósitos consultarán a la Ingeniería Municipal acerca de los lineamientos constructivos y la incidencia que, sobre el área circundante, tendrá el uso público planteado.

**ARTÍCULO 24.**- Zona P: Parques, Playas, Plazas y áreas de carácter público.

Son áreas dedicadas exclusivamente a la satisfacción de necesidades de recreación activa y cultural de la población.

La constituyen los parques, playas, plazas, áreas libres y campos deportivos.



En consecuencia, solo podrá construirse, en las parcelas con dicha reglamentación, edificaciones complementarias de tales actividades como son:

Jardines botánicos y zoológicos, teatros y anfiteatros, balnearios, centros sociales y cualquier otra edificación con propósitos similares.

La reglamentación constructiva será la establecida cada caso específico por la Ingeniería Municipal, requiriéndose la conformidad, por la Cámara Municipal, del anteproyecto de conjunto previo a la consideración del proyecto de construcción.

**ARTÍCULO 25.-** Zona ZV: Zona Verde.

Son aquéllas áreas destinadas a la recreación pasiva de la población y al mantenimiento, dentro de la ciudad, de las condiciones anteriores al Desarrollo Urbano, La constituyen: los terrenos no urbanizables dentro del Confín Urbano y por ende sin asignación de uso específico; y aquellos urbanizables, con tal asignación de uso en el proceso urbanístico seguido en tal sector.

**ARTÍCULO 26.-** Zona RE: Reglamentación Especial, Desarrollos Especiales. Las zonas RE son aquellas sometidas a reglamentaciones especiales dictadas y aprobadas por el Concejo Municipal y sujetas a desarrollo por parte del sector público.

Las autoridades nacionales, estatales o municipales, que proyecten llevarlos a cabo, consultarán con la Ingeniería Municipal acerca de los lineamientos constructivos y la incidencia que, sobre el área circundante, tendrá el desarrollo planteado. En determinados casos, cuando informe de la Ingeniería Municipal así lo justifique, la Cámara Municipal reglamentará, en forma especial, áreas, parcelas o lotes de terreno, específicos, a ser desarrollados por particulares.

**ARTÍCULO 27.-** Zona REU: Reglamento Especial de Urbanizaciones.

Son aquellas áreas que han sido urbanizadas, o están por urbanizarse, de acuerdo a planos y reglamentación especial establecida por el Concejo Municipal en los oficios aprobatorios correspondientes.

Los permisos para edificaciones en tales zonas se regirán por lo prescrito en los mencionados reglamentos especiales.

Las modificaciones, a los planos o reglamentación, propuestas, deberán ser de acuerdo con los criterios que rigieron, para la aprobación inicial, en lo referente a usos y densidades y deberán, igualmente, ser aprobados por la Cámara Municipal.

**ARTÍCULO 28.-** Zona ZVA: Zona de Valor Ambiental.

Son aquellas zonas que requieren un tratamiento especial con el objeto de valorizar y perpetuar condiciones propias de carácter histórico, arquitectónico o paisajístico en la ciudad de Pampatar.



Los requisitos de construcción para la zona ZVA serán establecidas de acuerdo a un estudio específico que, de cada proyecto, efectuará la Ingeniería Municipal tomando en cuenta fundamentalmente aquellas características arquitectónicas que tengan relación con lo expresado en el encabezamiento del presente Artículo. El referido estudio específico podrá efectuarse según lo indicado en el Artículo Cuarto (Art. 4°) de la presente Ordenanza.

Los usos y densidades permitidos en la zona ZVA serán los correspondientes a la zona R2 con las limitaciones o con las concesiones especiales que justifique el estudio específico referido.

#### **ARTÍCULO 29.-** Zona de Arquitectura Controlada.

Son aquellas zonas conexas con las zonas de valor ambiental ZVA, cuyas características arquitectónicas ameritan un control a fin de impedir un contraste excesivo con la zona ZVA que menoscabe la armonía ambiental. La zona de arquitectura controlada ZAC se regirá, en cuanto a usos y requisitos de construcción, por lo previsto para la zonificación R3. En caso de que por razones del control arquitectónico referido sea necesario disminuir la altura permitida se compensará dicha limitación con una mayor ubicación que permita mantener la densidad de construcción establecida.

#### **ARTÍCULO 30°.-** Zona RU: Reserva Urbana.

La constituyen todos aquellos terrenos situados dentro del Confín Urbano sin prioridad de desarrollo en razón de no presentar infraestructura adecuada, no teniendo reglamentación ni densidad establecida, cuyas determinantes sobre uso, e intensidad del mismo, a asignárseles, se encuentran actualmente en estudio.

Los propietarios de terrenos situados en estas zonas que pretendan desarrollarlas, presentarán a la Ingeniería Municipal planos topográficos o aerofotogramétricos realizados y cualesquiera otros recaudos que contribuyan al establecimiento de tales definiciones.

Podrán también hacer proposiciones en forma de anteproyecto esquemático de desarrollo.

### **CAPÍTULO III**

#### **USOS NO CONFORMES**

**ARTÍCULO 31°.-** Todo inmueble destinado a uso diferente al permitido en la zona a la cual corresponde, bien por haber sido autorizado a ello por Ordenanzas anteriores o por haberse establecido antes que el Plano de Zonificación contemplara dicha zona, será considerado NO CONFORME. Tales inmuebles podrán continuar siendo utilizados para el mismo uso con que fueron autorizados o establecidos y en la medida de tal utilización.

Parágrafo Primero: Se permitirá su reparación y conservación siempre que no se aumente el volumen original ni el valor relativo de la edificación.



Parágrafo Segundo: Si sufre daños del cuarenta por ciento (40%) del valor del edificio, este podrá restaurarse para el mismo uso no conforme al cual se destinaba, siempre que dicha restauración se realice dentro del término de un año de haber ocurrido el daño; si los daños superaren la proporción señalada, el edificio no podrá ser restaurado para el mismo propósito que se usaba.

Parágrafo Tercero: Una vez se discontinúe el uso no conforme de un inmueble, no podrá restablecerse ni sustituirse sino por otro que esté conforme con las disposiciones de la presente Ordenanza.

## **CAPÍTULO IV**

### **DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS**

**ARTÍCULO 32°.-** El Ingeniero Municipal evacuará, en un plazo máximo de quince (15) días hábiles, las consultas que se le hagan sobre la reglamentación correspondiente a las parcelas o lotes de terrenos situados en el área del Distrito; tales respuestas tendrán, al igual que las aprobaciones de estudios preliminares y anteproyectos esquemáticos o de conjunto, una validez de un (1) año.

Parágrafo Primero: El funcionario aludido tratará de que su respuesta no propicie dudosas interpretaciones; por el contrario, aclarará cual debe ser la correcta interpretación de un determinado artículo o de los límites y extensión de una determinada zona.

**ARTÍCULO 33°.-** La línea que demarca las zonas es esquemática y solo delinea el contorno de fondo de las parcelas o lotes de terreno, con la zonificación indicada, y cuyo frente da a la calle.

**ARTÍCULO 34°.-** Parcelas con doble reglamentación:

Cuando una parcela, por su peculiar ubicación, esté sometida a dos reglamentaciones diferentes, si ambas son residenciales, comerciales o industriales, la parcela o lote adoptará la zonificación mayor, pero la edificación deberá dar su frente o fachada principal hacia la calle a cuya zonificación corresponda el área de construcción más elevada o el uso comercial o industrial más amplio, evitando perturbar el carácter arquitectónico de la zona deseada.

Parágrafo Primero: Si la reglamentación contiene usos diferentes entre sí pero ambos son de los nombrados, la edificación deberá proyectarse, y constituirse, de manera que se respete el uso predominante en cada una de las vías públicas a la cual da su frente la parcela.

Parágrafo Segundo: Si configura mezcla, de los usos indicados con otros usos, la edificación podrá acoger el uso residencial, comercial o industrial, pero solo en proporción a la superficie de parcela con dicha zonificación, y dejando a salvo el carácter público de la superficie restante, si esta la tuviere.



**ARTÍCULO 35°.-** Integración de parcelas:

Podrá ser solicitada por el común propietario, o el conjunto de propietarios, de las parcelas colindantes a integrarse, pero en ambos casos deberá presentarse ante la Ingeniería Municipal documentación auténtica de la voluntad de dicha integración.

Si son procedentes, al considerarse, deberá acogerse el espíritu del Artículo anterior.

**ARTÍCULO 36°.-** Reparcelamientos.

Se admitirán siempre que las parcelas resultantes cumplan con los mismos requisitos de área y frente mínimo exigidos por la reglamentación que corresponda a la parcela cuya división se solicita.

**ARTÍCULO 37°.-** Las parcelas con dos frentes no se considerarán la suma de los mismos para el establecimiento del frente correspondiente, salvo las parcelas en esquina donde sí se considerará.

**ARTÍCULO 38°.-** Los retiros mínimos exigidos deberán mantenerse a todo lo largo y alto de la edificación. Se exceptúan los aleros de los techos. Sobre el retiro de frente se permitirá volar balcones y cuerpos salientes hasta un metro con cincuenta centímetros (1,50 m). Sobre los retiros laterales y de fondo se permitirá volar balcones hasta un (1) metro. En aquellas parcelas cuyo alineamiento obvie el retiro de frente se permitirá volar sobre la acera hasta un metro con veinte centímetros (1,20 m).

**ARTÍCULO 39°.-** No podrá disminuirse el retiro de frente, salvo que el alineamiento fijado por la Ingeniería Municipal así lo establezca; en caso de que este señale un retiro de frente mayor al indicado prevalecerá el retiro del alineamiento. En aquellas parcelas cuya topografía impulse a su propietario a solicitar, por vía de gracia, la fijación de un retiro de frente inferior al de la zona, deberá compensarse dicha disminución en el retiro de fondo.

**ARTÍCULO 40°.-** Viviendas adosadas.

Los propietarios de parcelas colindantes podrán construir sus edificaciones adosadas al lindero común, siempre que compensen la mitad del retiro requerido en el lindero opuesto y medie acuerdo previo, en ese sentido debidamente autenticado.

Parágrafo Primero: En las zonas ya desarrolladas, la Ingeniería Municipal podrá exceptuar del requerimiento de retiros laterales (construcción continua) aquellas parcelas que, por sus condiciones existenciales (escaso frente, topografía accidentada, carácter arquitectónico dominante en la zona, etc.) así lo justifiquen.

En tales casos el retiro de fondo deberá ser el doble del requerido, salvo si la construcción se desarrolla dejando un patio interior cuyos lados tengan las mismas dimensiones que el retiro lateral.





**ARTÍCULO 41°.-** La altura de los muros o paredes construidos para cercar las parcelas de terreno n o podrá exceder los dos (2) metros cuando se construyan adosados a los linderos laterales y de fondo, ni un (1) metro cuando se construyan adosados al lindero de frente.

El tramo contiguo al retiro de frente y lateral, deberá, como máxima elevación, inclinarse desde la altura correspondiente al lindero lateral hasta la altura correspondiente al lindero de frente.

**ARTÍCULO 42°.-** Dentro de cada parcela destinada a usos de Conjunto de Viviendas, vivienda multifamiliar, actividades vacacionales, recreacionales y hoteleras, deberá proveerse un espacio abierto de área verde tratada para la recreación con un área mínima equivalente al veinte por ciento (20%) del área de la parcela. Deberá cumplir los siguientes requisitos:

Ser abierto sin obstrucciones desde el suelo hacia el espacio en sentido vertical y ser accesible para su uso desde la edificación.

**ARTÍCULO 43°.-** En las zonas R1, R2 y R3 aquellas parcelas que no cumplan con el área o frente mínimo requeridos solo tendrán el uso de vivienda unifamiliar; si por su área les corresponde un uso determinado en el cuadro pero no cumplen con el frente mínimo requerido tendrán el uso que les precede.

En las zonas R4, R5 y R6, aquellas parcelas que no cumplan con la combinación de área y frente mínimo requerido se registrarán por las especificaciones de la zona precedente, aunque no reúnan sus condiciones de área y frente mínimo, pero deberán cumplir con los requisitos de estacionamiento y retiros de la zona a la cual han bajado; en caso de no cumplir con estos requisitos, seguirán bajando hasta llegar a una zona donde puedan cumplirlos. En las zonas CLE e I, las parcelas que no cumplan con la combinación de área y frente mínimos requeridos solo tendrán el uso, y se registrarán por las especificaciones, de la zona precedente.

**ARTÍCULO 44°.-** Salvo las disposiciones especiales de las zonas RE y REU, en toda parcela se requerirán puestos para estacionamiento de automóviles dentro de los linderos de la parcela, cuyo número se calculará en base a las siguientes disposiciones:

1. Vivienda Unifamiliar, Vivienda Bifamiliar, Conjunto de Viviendas.

Un (1) puesto de estacionamiento por cada unidad de vivienda. Si dicha área es techada como garaje y ese techo se construye sobre uno de los retiros laterales y sobresale del nivel planta baja, la terraza resultante, no podrá tener acceso. Si la parcela está afectada por alineamiento y la construcción se desarrolla sobre su ancho total (vivienda continua) no se exigirá puesto de estacionamiento.

2. En Vivienda Multifamiliar o Conjunto de Viviendas.



Un (1) puesto por cada unidad de vivienda; dicha cifra podrá disminuirse a dos (2) por cada tres (3) unidades de vivienda cuando en la edificación se mezcle el uso de vivienda con el de oficinas o comercio, a fin de permitir el cumplimiento del requisito de estacionamiento para estos últimos y siempre a juicio de Ingeniería Municipal.

3. En Comercios.

Un (1) puesto por cada cuarenta (40) metros cuadrados, o fracción, de área destinada a comercio.

4. En Oficinas.

Un (1) puesto por cada sesenta (60) metros cuadrados, o fracción, de área bruta destinada a oficinas.

5. En Hoteles.

Un (1) puesto por cada dos (2) habitaciones, más el número requerido por los comercios, si los hubiere.

En Apartamentos-Hoteles: dos (2) puestos por cada tres (3) apartamentos.

6. En Industrias y Depósitos.

Además del espacio necesario para carga y descarga, un (1) puesto por cada doscientos (200) metros cuadrados, o fracción, de área bruta destinada a labores industriales.

7. En edificios o lugares destinados a espectáculos públicos.

Un (1) puesto por cada cinco (5) espectadores.

8. En edificios con otros usos.

El número de puestos será determinado por la Ingeniería Municipal.

Parágrafo Primero: El área de estacionamiento no se computará a los efectos del área de ubicación y construcción permitida; los puestos deben marcarse y numerarse no bastando señalar el área en general destinada a ellos.

Parágrafo Segundo: Los sótanos o semisótanos destinados a a estacionamientos u otros usos podrán adosarse a los linderos laterales y de fondo pero, al igual que las rampas de entrada y salida, deberán respetar el retiro de frente. Tales plantas no contarán para los efectos de altura permitida, salvo en el caso de vivienda unifamiliar o Bifamiliar donde sí se contará como planta.

Parágrafo Tercero: En aquellos casos en que, por limitaciones físicas del terreno, no sea posible o resulten inoperantes los puestos de estacionamiento, podrá prescindirse de los mismos, siempre y cuando los propietarios del referido terreno o los promotores de edificaciones en él, cancelen ante las Rentas Municipales una contribución especial que permita



a la Municipalidad la creación de un fondo para la construcción de estacionamientos públicos que suplan la deficiencia generada. El monto de dicha contribución lo fijará la Ingeniería Municipal de acuerdo al costo de obra suprimida por efecto de la eliminación de los puestos de estacionamiento en el proyecto de obra correspondiente.

**ARTÍCULO 45°.-** Reglamentación Especial para estacionamiento de vehículos.

Se permitirá el uso de estacionamientos abiertos, aún como negocio, pero en ellos no podrán instalarse talleres de mecánica, latonería, tapicería o pintura. Tampoco se permitirá el comercio de compra y venta de vehículos.

Parágrafo Primero: Solo se permitirán las edificaciones destinadas a sanitarios, dormitorio del servicio de guardia, y al control de entrada y salida de vehículos, sin que aquellas puedan ocupar, en ningún caso, una superficie mayor de treinta (30) metros cuadrado

**ARTÍCULO 46°.** Los edificios cuya altura sea mayor de tres (3) plantas, deberán tener cuando menos un (1) ascensor con la capacidad adecuada al uso conferido al inmueble; si el edificio es mayor de seis (6) plantas, deberá tener por lo menos dos (2) ascensores con el mismo requerimiento y atendiendo criterios de diseño generalmente aceptados.

**ARTÍCULO 47°.-** En las edificaciones multifamiliares y Conjunto de Viviendas, cuando excedan de seis (6) unidades de vivienda, se exigirá la construcción de una vivienda para el conserje. De ella no se computará, a los efectos del área de construcción permitida, un área de cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>), pero deberá ubicarse en la planta baja o en la primera planta de la edificación y tener un área mínima de treinta (30) metros cuadrados.

**ARTÍCULO 48°.-** En las edificaciones destinadas a viviendas colectivas, comercios, oficinas, industrias y espectáculos públicos deberán proveerse los sistemas de detección y alarma indicadora de incendios, así como el sistema de extinción correspondiente, de acuerdo a las prescripciones que para tales fines establecen los organismos competentes.

**ARTÍCULO 49°.-** El cálculo del número máximo de dormitorios integrantes de viviendas multifamiliares se hará en base a las siguientes áreas:

Para la zona R2 será de veinticinco (25) metros cuadrados de área de construcción por persona y de dos personas por dormitorio mayor de seis (6) metros cuadrados. Para la zona R3 será de veinte (20) metros cuadrados de área de construcción por persona y de dos personas por dormitorio mayor de seis (6) metros cuadrados.



Para las restantes zonas será de dieciocho (18) metros cuadrados de área de construcción por persona y de dos personas por dormitorio mayor de seis (6) metros cuadrados.

**ARTÍCULO 50°.-** En todas las zonas residenciales y en las zonas CPL, CLE,, se permitirá la construcción de edificaciones destinadas a Hoteles y Pensiones siempre que las parcelas cumplan con el área y frente mínimos requeridos para la zona, excepto para las zonas R1 al R3 en cuyo caso el área y frente mínimos requeridos para la construcción de hoteles será la establecida en el siguiente cuadro:

	R1	R2	R3
ÁREA MÍNIMA DE PARCELA (M)	2.000	1.200	600
FRENTE MÍNIMO (M)	36	24	12

Las especificaciones constructivas serán las requeridas en la zona correspondiente pero, para el cálculo del área de construcción permitida, no se computarán las áreas de circulación (pasillos, escaleras y ascensores), ni las destinadas a entrada a la edificación o al alojamiento de servicios propios de este tipo de instalaciones.

**ARTÍCULO 51°.-** No serán computables, para el cálculo del área de ubicación y/o construcción permitidas, los balcones sin cerramientos, salvo los antepechos, cuyo ancho mínimo sea de dos (2) metros y tengan un área mínima equivalente al doce por ciento (12%) del área de la vivienda a la cual correspondan; el área de balcón no computable podrá distribuirse en una o dos unidades pero cada una de ellas deberá tener el ancho mínimo requerido y no sobrepasar el vuelo máximo permitido sobre los retiros.

**ARTÍCULO 52°.-** Para el cálculo del área de construcción permitida en las edificaciones multifamiliares, no se computarán las áreas de circulación (pasillos, escaleras y ascensores) ni las destinadas a entrada a la edificación o a servicios propios de la comunidad residencial.

Las primeras deberán cumplir las especificaciones constructivas establecidas por los Organismos competentes y, para las segundas deberá indicarse claramente el tipo de uso común al cual se destinarán.

**ARTÍCULO 53°.-** Se permitirá la construcción de marquesinas sobre el retiro de frente, y en uno de los retiros laterales en caso de que el edificio tenga acceso por una de las fachadas laterales, cuya área no se computará a los efectos de los porcentajes de ubicación y total de construcción, debiendo cumplir con los siguientes requisitos:



- a) Será construida de material liviano.
- b) Cuando se construya en el retiro de frente, tendrá un ancho máximo de 2,50 m., debiendo estar separada de la edificación.
- c) No podrá ser visitable en la parte superior.
- d) No se tomará en consideración para cualquier obra que realicen los Organismos Oficiales y que requiera la demolición de la misma, por lo cual no será incluida en ningún avalúo.
- e) Podrá tener por longitud la distancia comprendida entre el lindero de frente y la puerta de acceso al edificio.

**ARTÍCULO 54°.**- En las zonas desarrolladas, y que no hayan sido objeto de Reglamentación Especial (RE), los lotes con superficie superior a cuatro mil (4.000) metros cuadrados serán sometidos a consideración especial por parte de la Ingeniería y cámara Municipal.

Parágrafo Primero: Los proyectos que, por su magnitud, impliquen un proceso de renovación urbana o signifiquen un aporte arquitectónico o urbanístico, gozarán de prerrogativas especiales. La Ingeniería Municipal efectuará los estudios necesarios y determinará el tipo de beneficio adicional a concedérsele y comunicará su decisión a la Cámara Municipal a los fines legales consiguientes.

## **CAPÍTULO V**

### **DISPOSICIONES FINALES**

**ARTÍCULO 55°.**- El Ingeniero Municipal aplicará el Estudio de Renovación Urbana y Área de Valor Histórico Ambiental de la ciudad de Pampatar presentado a la Municipalidad por el Ministerio del desarrollo Urbano, en todo lo que concierne a los alcances y objetivos de esta Ordenanza, toda vez que sea aplicable y a los efectos del asesoramiento o colaboración a que se refiere el Artículo 4°.

**ARTÍCULO 56°.**- Con el objeto de evitar dualidades en la evacuación de consultas relativas al uso de la tierra, el Concejo Municipal reconocerá como válidos todos aquellos oficios y aceptaciones de anteproyectos emanados del antiguo Ministerio de Obras públicas y los que haya evacuado el Ministerio del desarrollo urbano con fecha anterior a la promulgación de esta Ordenanza que hubieren sido ratificadas por las autoridades municipales.

**ARTÍCULO 57°.**- La Ordenanza sobre Arquitectura, Urbanismo y Construcciones en general, es el instrumento legal complementario para el logro de los objetivos de la presente Ordenanza.



**ARTÍCULO 58°**.- Los Permisos de Construcción concedidos antes de ser sancionada la presente Ordenanza que requieran ser renovados deberán ajustarse a la misma.

**ARTÍCULO 59°**.- De las decisiones dictadas con sujeción a la presente Ordenanza podrá apelarse, dentro de los treinta (30) días naturales siguientes a la decisión, ante la Cámara Municipal.

**ARTÍCULO 60°**.- La Ingeniería Municipal velará por el cumplimiento de la presente Ordenanza.

Dada, firmada, sellada y refrendada en el Salón de Sesiones del concejo Municipal del Distrito Maneiro, en Pampatar, a los veinte días del mes de Diciembre de Mil Novecientos Setenta y Siete. Acta N° 35.

EL PRESIDENTE DEL CONCEJO:

Candido Ramos Martínez

EL SECRETARIO:

Ceferina Acosta Paz



REPÚBLICA DE VENEZUELA  
ESTADO NUEVA ESPARTA  
PREFECTURA DEL DISTRITO MANEIRO

PAMPATAR, 20 DE DICIEMBRE DE 1977

CUMPLASE: EL PREFECTO DEL DISTRITO

Luis José Millán Serra

EL SECRETARIO:

Ceverina Acosta de Pereira

BA/ba