

# GACETA MUNICIPAL DE SAN DIEGO

DEPOSITO LEGAL PP 96-0237

Se tendrá como publicado y en vigencia, las Ordenanzas y demás instrumentos jurídicos municipales publicados en la Gaceta Municipal de San Diego, salvo disposición legal en contrario y en consecuencia, las autoridades públicas y los particulares quedan obligados a su cumplimiento.

(Artículo 9 de la Ordenanza sobre Gaceta Municipal de San Diego)

San Diego, 26 de noviembre de 2025

**REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA  
ESTADO CARABOBO  
MUNICIPIO SAN DIEGO**

**EL CONCEJO DEL MUNICIPIO SAN DIEGO  
EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES**

**PUBLICA**

El Siguiente.

**REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN  
DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL  
MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO**

**REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO**

**REPÚBLICA BOLIVARIANA DE  
VENEZUELA  
ESTADO CARABOBO  
MUNICIPIO SAN DIEGO**

**EL CONCEJO MUNICIPAL EN USO DE  
SUS ATRIBUCIONES LEGALES,  
SANCIONA LA SIGUIENTE**

**ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL  
PLAN DE DESARROLLO URBANO  
LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO  
DEL ESTADO CARABOBO**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La presente Ordenanza de Zonificación del Plan de Desarrollo Urbano Local del Municipio San Diego del año 2013, se fundamenta en el artículo 1 Parágrafo Único, el cual indica que cada cinco (05) años la Ordenanza podrá ser revisada y ajustada de acuerdo al desarrollo experimentado y a las nuevas perspectivas que la dinámica urbana presente en dicho lapso.

Con base en ello surge la necesidad de hacer una revisión general a la presente Ordenanza teniendo como objeto actualizar algunos Sectores, los cuales se encuentran zonificados como: Comercio Vecinal, Zonas Residenciales, e Industriales del Municipio San Diego, y la implementación del Comercio Local Vecinal por la ubicación del inmueble y los usos ejercidos, en ese sentido se incorpora ésta última como una nueva zonificación destinada a aquellos inmuebles comerciales que no cumplen con la zonificación Comercio Vecinal, y tampoco se encuentran dentro del comercio primario por su área de parcela, surgiendo el Comercio Local Vecinal como un comercio intermedio entre el Comercio Vecinal y el Comercio Primario.

Por otra parte, se actualizan y establecen las zonas de Planes Especiales y los Sectores Comerciales e Industriales para el desarrollo constructivo y operatividad de las diversas zonas que en la actualidad así se determinan, quedando establecidas de la siguiente manera:

**PE-1:** Plan Especial de la Arterial 01 y Arterial 02.

**PE-2:** Plan Especial del Parque Metropolitano – Ríos Cúpira y San Diego.

**PE-3:** Plan Especial del Corredor de Equipamientos Generales-Quebrada Quigua en la Zona Industrial.

**ZVT:** Zona de Valor Tradicional.

**ZCP:** Zona Casco Pueblo de San Diego.

**ZCT:** Zona de Comercio Tecnológico.

**ZCPB:** Zona de Comercio El Portal de Bolívar.

Por otra parte, la actualización de la presente Ordenanza de Zonificación del Plan de Desarrollo Urbano Local del Municipio San Diego está adecuada a las normas en materia urbanística nacional y procedimientos técnicos establecidos por el Ejecutivo Nacional, los cuales son el fundamento para establecer los criterios para el desarrollo integral de la norma de carácter local, además de tomar en cuenta para su actualización, las exigencias de las circunstancias de tiempo y lugar que reclaman una visión integral del Municipio San Diego, en su crecimiento poblacional y en concordancia con su expansión urbana adecuado a la realidad para lo cual se concluye en un proceso de planificación con el objeto de:

- a) Continuar con el crecimiento de San Diego como ciudad planificada en pro al ejercicio pleno de los derechos constitucionales a fin de contar con espacios residenciales, comerciales e industriales, dignos,





## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

- humanizados y que garanticen la calidad de vida de los sandieganos, y de los inversionistas, promotores, o entes gubernamentales que deseen desarrollar e invertir en el municipio.
- b) Convertir a San Diego en una ciudad ambiental, la cual tenga como fundamento el desarrollo económico sustentable en la Industria Turística y otras Industrias Medianas, el lícito comercio y el trabajo comunitario, donde la preservación, conservación y crecimiento del ambiente sean fundamentales, logrado, por la cooperación de los sectores públicos y privados.
- c) Planificar las bases para lograr un crecimiento armónico de la ciudad donde lo principal y fundamental sean los ciudadanos y el ambiente, tomando en cuenta que esta ciudad tiene unas características ambientales especiales por ser un valle que aún posee un treinta por ciento (30%) de su territorio sin desarrollar, debiendo preservar sus mejores características naturales y calidad espacial, sin desmerecer el desarrollo que el mismo exige.
- d) Ser el instrumento jurídico que regula el uso del territorio con el establecimiento de mejoras en las normas, actualizadas e innovadoras sobre desarrollo urbanístico, y entre otras muchas materias: densidades de población, mejoras en los usos, tipología de edificaciones, variables urbanas en general, conciencia ecológica y políticas de incentivos al desarrollo de los suelos.
- e) Proponer mejoras en el sistema de vías arteriales, Colectoras y locales interconectadas las cuales permitirán la circulación alrededor y dentro de la ciudad con mucha fluidez de entradas y salidas rápidas, además de ciclo vías y bulevares como parte del sistema en las zonas más adecuadas para ello.
- f) Tomar en cuenta en las propuestas presentadas por los urbanizadores o promotores el respetar los espacios verdes, la protección ambiental y ecológica incentivando la construcción adecuada a las variables urbanas fundamentales implementando en los casos requeridos por el tipo de parcela y las afectaciones que posea por vialidad, retiros de ríos o quebradas, incorporar un porcentaje de tolerancia en cada caso de acuerdo a la ubicación y construcción de la parcela, pudiendo ser del 5% por ubicación y el 10% por construcción.

En consecuencia, la presente Ordenanza tiene como objetivo central, dotar al Municipio de un instrumento jurídico y administrativo actualizado de acuerdo a los requerimientos de cada zona que permita un desarrollo armónico entre el trinomio: población, desarrollo constructivo y ambiente. Se legisla para disponer de reglas claras del crecimiento en el presente y el futuro, dado al auge del crecimiento poblacional del Municipio, por ser éste un polo de atracción.

Hay que destacar que la Ordenanza de Zonificación del Plan de Desarrollo Urbano Local, refleja la institucionalidad y seguridad como parte de los incentivos para atraer al inversionista, así como la implementación de las compensaciones establecidas en la norma. En este sentido, se contemplan los parámetros para fomentar el equilibrio ambiental y el ornato público del Municipio, integrando a estos el acondicionamiento de las redes viales definidas y nuevas vías de enlaces en busca de la interrelación espacial: ambiente, servicio y usuario. Igualmente, y en consecuencia con la política de ir hacia el "Municipio Ambiental", por excelencia, donde se mantiene la implementación dentro de las variables para el desarrollo constructivo el incluir de manera obligatoria las áreas verdes en un incremento en el orden del diez por ciento (10%) de la parcela brindándole al Municipio



**REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO**

características urbanísticas ornamentales y ambientales, haciendo el Proyecto o Propuesta urbana agradable a la vista y a su entorno.

Se actualizan en su contenido, las densidades de población y variables urbanas según los nuevos proyectos aprobados, sumados a los ya previstos de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Local del Municipio San Diego de fecha 27 de Noviembre de 2000, y la Ordenanza de Zonificación del Plan de Desarrollo Urbano Local del Municipio San Diego del 22 de agosto del año 2013, agregando las variables urbanas establecidas en las cartillas de los urbanismos, las cuales se convierten en normas complementarias siempre y cuando las mismas no contradigan el espíritu propósito y razón de la presente Ordenanza, sino por el contrario su contenido favorezca el caso sujeto a revisión, todo ello con el objeto de llegar en los próximos veinte (20) años al máximo de ocupación territorial estimada la cual pudiera alcanzar los trescientos cuarenta mil (340.000) habitantes.

**TÍTULO I  
DISPOSICIONES GENERALES**

**Objeto**

**ARTÍCULO 1.-** La presente Ordenanza contiene la normativa de todo lo concerniente a la extensión comprendida dentro del límite urbano del Municipio San Diego en cuanto a usos, densidad de población, áreas de parcelas, porcentajes de ubicación y construcción, alturas de las fachadas, retiros de las edificaciones, áreas verdes, estacionamiento de vehículos, entre otros, y en general todo lo relacionado con el uso del suelo y las acciones reguladoras del proceso de urbanización.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** El Plan de Desarrollo Urbano Local del Municipio San Diego, podrá someterse a una revisión y ajuste cada cinco (5) años, de acuerdo al desarrollo experimentado y a las nuevas perspectivas que la dinámica urbana presente en dicho lapso.

**Del Área Urbana y Superficie.**

**ARTÍCULO 2.-** Se denomina Área Urbana del Municipio San Diego el área comprendida a la unidad ambiental identificada como el sector 10 en el Plan de Ordenación Urbanística del Área Metropolitana de Valencia-Guácaro, elaborado por el entonces Ministerio de Desarrollo Urbano (MINDUR).

El Municipio San Diego cuenta con una superficie aproximada de Ciento Trece Kilómetros Cuadrados con Dieciséis Hectómetros Cuadrados (113,16 Km<sup>2</sup>). Fraccionados de la siguiente manera: Parque Nacional San Esteban con Treinta y Cuatro Kilómetros Cuadrados con Sesenta y Seis Hectómetros Cuadrados (34,66 Km<sup>2</sup>) y el Ámbito Urbano del Municipio San Diego (U01) con Setenta y Ocho Kilómetros Cuadrados con Cincuenta Hectómetros Cuadrados (78,50 Km<sup>2</sup>).

**Ámbito Urbano del Municipio San Diego (U01)**

**ARTÍCULO 3.-** La poligonal del Ámbito Urbano del Municipio San Diego, corresponde con aquellas áreas del Municipio, desarrolladas y no desarrolladas que se encuentren fuera del Parque Nacional San Esteban.

**Autoridad Urbanística Municipal**

**ARTÍCULO 4.-** La Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro de la Alcaldía del Municipio San Diego, será el órgano encargado de efectuar y/o inspeccionar los estudios correspondientes para el cumplimiento del Plan de Desarrollo Urbano Local contenido en la presente Ordenanza y en este sentido tendrá las siguientes funciones:

1. Servirá como entidad coordinadora con cualquier organismo público o privado, de carácter nacional, regional o municipal, a efectos de contemplar todas aquellas actividades derivadas de la presente Ordenanza y del correspondiente plan.





## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

2. Implementación de los Decretos y demás instrumentos normativos referidos a la emergencia para terrenos, vivienda y regularización integral de la tenencia de la tierra de los asentamientos urbanos o periurbanos en las áreas comprendidas dentro de la poligonal urbana del Municipio San Diego, en coordinación con las demás autoridades competentes, siempre que dichas normas no contradigan el espíritu, propósito y razón del presente Plan de Desarrollo Urbano Local.
3. Asesorar, planificar, controlar, y prever el cumplimiento cabal de las normas en materia urbanística para así propiciar y garantizar la calidad de vida dentro del municipio.
4. Las demás que asignen las Leyes y Ordenanzas

### TITULO II DEL CONTENIDO DEL PLAN

#### CAPITULO I DE LAS POLÍTICAS DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL

##### Del Plan de Desarrollo Urbano y su revisión

**ARTÍCULO 5.-** El Plan de Desarrollo Urbano Local, es un plan integral de desarrollo de la ciudad con visión a largo plazo, y con revisión cada cinco (5) años.

##### Instrumentos de la Ordenanza

**ARTÍCULO 6.-** La Ordenanza de Zonificación está conformada por el presente texto del articulado, los anexos, cuadros de variables urbanas fundamentales según la zonificación y por los planos citados a continuación:

- a) Plano de Zonificación y Usos del Suelo
- b) Plano del Sistema vial.
- c) Plano del Sistema de Transporte Masivo
- d) Plano de Infraestructura y Servicios. (Acueducto, Cloacas y Drenaje).
- e) Plano Índice de los Planes Especiales.

### CAPÍTULO II ÁMBITO TERRITORIAL

#### Límites del Municipio

**ARTÍCULO 7.-** El área del Municipio San Diego se encuentra definida de acuerdo a la Ley de División Político Territorial del Estado Carabobo publicada en Gaceta Oficial Extraordinaria N° 1.633 de fecha 01/04/2004 con los siguientes límites:

**NORTE:** El Municipio Puerto Cabello por la fila el Novillo o Cordillera Principal de la Costa que forma la divortia-aquarum entre el Mar Caribe y el Lago de Valencia.

**SUR:** La Parroquia Urbana Rafael Urdaneta del Municipio Valencia y el Municipio Los Guayos partiendo del cerro El Morro frente al distribuidor del mismo nombre para seguir al Este por el eje de la Autopista Valencia - Caracas, hasta la Punta de Tapiaca depósito de agua.

**ESTE:** El Municipio Guácaro por una línea que partiendo del cerro Villalonga en la cordillera de la costa, sigue el Sur para atravesar el portachuelo de San Diego para seguir por la fila La Josefina hasta la punta de Tapiaca.

**OESTE:** El Municipio Naguanagua y las Parroquias Urbanas San José y San Blas del Municipio Valencia por la fila de los cerros Trigal y Bárbula hasta el cerro El Morro.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Cuadro de Coordenadas del Municipio San Diego.

DESCRIPCIÓN	NORTE	ESTE
Cerro El Novillo	1.142.626,3323	612.992,4554
Cerro Villalonga	1.145.475,7223	617.355,0241
Punta de Tapiaca (Depósito de agua)	1.129.412,1726	619.510,1684
Distribuidor El Morro (San Blas)	1.125.524,9265	611.098,1178



REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO  
URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

TÍTULO III  
DISPOSICIONES ESPECÍFICAS

CAPÍTULO I  
DEFINICIONES

Definiciones

**ARTÍCULO 8.-** A los efectos de la presente Ordenanza se establecen las siguientes definiciones:

**Acera:** Parte de la calle o vía destinada al tránsito de peatones.

**Adecuación Funcional:** Son obras dirigidas a la adaptación o actualización del inmueble en su funcionamiento de acuerdo al uso al que se le destinará, el cual deberá ser compatible con el uso original o con la tipología. Es un proceso de diseño orientado a la conservación y, por lo tanto, respetuoso de los elementos y contenidos originales del inmueble.

**Afectación Vial:** Franja de Terreno que debe ser prevista en el proyecto de una obra o urbanismo para ampliación, construcción o modificación de una vía.

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

**Alineamiento:** Línea de referencia que debe tomarse para la medición de retiros de fachadas a lo largo de una vía pública o privada

**Altura de fachada:** Es la medida vertical de la fachada principal de una edificación, medida desde el nivel medio de la calle, al frente de la parcela, hasta el nivel medio de la última cubierta que dé al frente. En los casos de diferencias de nivel topográfico entre la calle y el terreno, la altura se medirá a partir de la planta baja o según los casos que se observan en los gráficos contenidos en el anexo No. 1, de esta ordenanza.

**Altura de piso:** Distancia libre comprendida entre nivel de piso acabado y el techo acabado de un ambiente.

**Altura de entrepiso:** Distancia libre comprendida entre nivel de piso acabado de un nivel y el piso acabado del inmediato siguiente.

**Altura máxima:** Se refiere a la máxima altura que podrá tener legalmente una edificación medida desde el piso acabado de la planta baja hasta la planta de techo o la cumbrera de la edificación. Podrá ser medida verticalmente por número de plantas o en metros, exceptuando los volúmenes para uso técnico (cuarto de ascensores, tanques de agua, helipuertos, estructura de edificación, construcción de techos a dos o más aguas).

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

**Ancho de calzada:** Es la distancia entre los bordes interiores (sobre la vía) de los brocales de una calle o vía.

**Ancho de vía:** Es la dimensión total del perfil vial construido, incluyendo zona verde y acera.

**Anastilosis:** Técnica de reintegración en recuperaciones patrimoniales. Consiste en reincorporar a la estructura piezas faltantes originales.

**Anuncio:** Conjunto de palabras o signos impresos sobre algún elemento físico, o elemento(s) espacial(es) fijo(s) o temporal(es) con que se anuncia o publicita algo.

**Apartamento:** Es una unidad de vivienda que, junto a otras unidades, similares o no, forma parte de una edificación en la que se presenta más de un caso de superposición de las diversas unidades, y que comparten facilidades tales como: circulación común, bajantes de basura,





## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

estacionamientos, acometidas de servicios, entre otros.

**Área Boscosa:** Son aquellas áreas que nunca han sido objeto de desarrollo y que las conforman especies mayores con una densidad de más de 25 individuos/Há y/o medianas con una densidad de más de 60 individuos/Há.

**Área bruta de construcción:** Es la cantidad total de superficie, expresada generalmente en metros cuadrados que se edifican sobre una parcela, y su producto es la suma del Área Neta de Construcción con las Áreas No Computables.

**Área bruta del terreno:** Totalidad de terreno donde se propone efectuar un desarrollo urbano o construcción.

**Área bruta del terreno = Área neta del terreno + Área(s) protegida(s) (no desarrollable(s)).**

**Área bruta de ubicación:** Es la porción de una parcela ocupada por la proyección ortogonal de la planta de arquitectura de mayor dimensión, del total de las plantas que conforman el proyecto.

**Área de circulación común de una edificación:** Ambiente o espacio de un edificio ocupado por las escaleras, ascensores y toda otra superficie a través de la cual se tenga acceso común a los apartamentos, locales comerciales, oficinas o servicios.

**Área mínima de parcela:** La menor área de parcela que puede ser legalmente edificada según la reglamentación establecida para la zona.

**Área mínima para estacionar:** Espacio necesario para estacionar un (1) vehículo, cuyas dimensiones se especifican en el anexo No. 1 de esta Ordenanza.

**Área neta de construcción:** Superficie remanente que resulta de sustraer del área

bruta, las que se especifiquen como no computables dentro de los porcentajes de construcción permitidos.

**Área neta de ubicación:** Superficie remanente que resulta de sustraer del área de ubicación las que se especifiquen como no computables dentro de los porcentajes de ubicación permitidos.

**Área neta del terreno:** Comprende la superficie remanente que resulta de sustraer del área bruta del terreno las áreas con pendientes naturales mayores al cuarenta por ciento (40%), las áreas boscosas, las áreas correspondientes a las franjas de protección de ríos y quebradas, las zonas ZRU-1, ZRU-2, ZRA y los derechos de vía, de las vías expresas y arteriales, consideradas no aptas para desarrollos urbanos por impedimentos debido a instrumentos legales vigentes, tales como: leyes, reglamentos, ordenanza decretos.

**Área neta residencial:** Es el área de terreno dedicada exclusivamente al uso residencial puede referirse a una sola parcela o al conjunto de parcelas residenciales de un sector urbano.

**Áreas no computables:** Son aquellas áreas que no se cuantifican dentro del área neta de construcción, en todo tipo de edificaciones.

**Áreas Protegidas:** Son las áreas con pendientes naturales mayores al cuarenta por ciento (40%), las áreas boscosas, las áreas correspondientes a las franjas de protección de ríos y quebradas, las zonas ZRU-1, ZRU-2, ZRA y los derechos de vía, de las vías expresas y arteriales, y las consideradas no aptas para desarrollos urbanos por impedimento debido a instrumentos legales vigentes, tales como: Leyes, Reglamentos, Ordenanzas o Decretos.

**Área ubicable:** Área resultante de la parcela al aplicar los retiros.





## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

**Área urbana:** Área comprendida dentro del límite urbano, establecido por el Plan de Ordenación Urbanística del Área Metropolitana de Valencia-Guácaro y en la presente Ordenanza.

**Área vendible:** Aquellas susceptibles de apropiación individual, que por transacciones comerciales pueden enajenarse por haber sido declaradas para tal fin bien sea bajo lo regido por la Ley de Venta de Parcelas por Oferta Pública o por el Régimen de la Ley de Propiedad Horizontal.

**Área no vendible:** No son vendibles a terceros privados las áreas educacionales de uso municipal, que se hayan declarado como tales. También son áreas no vendibles y no enajenables a favor de privados, las áreas verdes, parques, plazas y calles, que pasen al dominio del Municipio con carácter inalienable y otros servicios que puedan formar parte del patrimonio comunal o de las instituciones de orden nacional que desarrollen las edificaciones.

**Área Verde:** Espacio de terreno que debe estar totalmente libre de toda construcción o vías y sólo estará destinada para que sobre ella exista siembra de vegetación natural o tratada con paisajismo.

**Área Verde Tratada:** Es el sector del área verde que está sembrada con vegetación especial decorada ornamentalmente; posee riego permanente para su mantenimiento y preservación comunal o de las instituciones de orden nacional que desarrollen las edificaciones.

**Balcón:** Espacio abierto accesible que se proyecta desde la pared de una edificación, limitado por un antepecho o baranda por uno o varios lados.

**Brocal:** Borde principal de la acera u otro elemento que los separa de la calzada.

**Calzada:** Parte de la calle o vía destinada al tránsito de vehículos excluyendo los hombrillos.

**Cobertizo ó Área Cubierta:** Construcción formada por un techo soportado por columnas y abierto por todas partes, no computable dentro del área neta de construcción y de ubicación.

**Consolidación:** Son las obras dirigidas a conservar total o parcialmente el inmueble, ya sea en su aspecto estructural: muros, techos, entresijos, o en su aspecto formal: paredes, frisos y elementos decorativos.

**Densidad bruta residencial:** Es la relación entre la población total (números de habitantes) y el área bruta de terreno (hectáreas).

$D_{bruta} = \text{población (habitantes)} / \text{área bruta de terreno (Há)}$

**Densidad neta residencial:** Es la relación entre la población residente (habitantes) y el área Neta de la parcela residencial (hectáreas) que la aloja.

$D_{netaresidencial} = \text{población (habitantes)} / \text{área neta residencial (Há)}$

**Densidad neta de población:** Es el resultado de dividir la población total entre el área neta residencial, compuesta por varias parcelas.

**Derecho de vía:** Es el espacio reservado para el emplazamiento, ampliación, reparación, mantenimiento o construcción de una vía.

**Desarrollos de conjunto:** Agrupación de edificaciones residenciales, comerciales e/o industriales, funcionalmente compatibles bajo el régimen de condominio.

**Dormitorio:** Espacio de una edificación (habitación) usada, sobre todo, para el sueño o el descanso.

**Edificación:** Obra construida con cerramientos y techo, para albergar distintas actividades





## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

humanas: vivienda, templo, teatro, comercio, entre otros.

**Edificación Aislada:** Es aquella que no está adosada a otra edificación por ninguno de sus lados.

**Edificación Bifamiliar:** Es aquella destinada a dos (2) unidades de viviendas en una misma parcela, con accesos exteriores comunes o independientes.

**Edificación Continua:** Es aquella que se encuentra adosada por ambos lados a otra edificación.

**Edificación Multifamiliar:** Son aquellas edificaciones con cuatro (4) o más unidades de vivienda en una misma parcela, con servicios comunes tales como: accesos, circulación, estacionamiento, acometidas de servicios, entre otros, y que conviven en régimen condominial.

**Edificación No Conforme:** Es aquella edificación que no cumple con las características propias para que funcione una actividad específica dentro del uso previsto para la zona.

**Edificación Pareada:** Es aquella que está adosada en uno de sus lados a otra edificación.

**Edificación Unifamiliar:** Es aquella destinada a una (1) sola unidad de vivienda en una parcela.

**Edificación Tetrafamiliar:** Es aquella destinada a cuatro (4) unidades de viviendas en una misma parcela, con accesos exteriores comunes o independientes, adosadas o superpuestas, en forma independiente o aisladas.

**Estacionamiento:** Espacio destinado para albergar un vehículo durante un período prolongado, cumpliendo con las dimensiones mínimas previstas en la normativa

correspondiente, de acuerdo a su diseño, tipo de vehículos y destino.

**Estacionamiento privado:** Es un estacionamiento de uso limitado susceptible de apropiación individual o de uso privado.

**Estacionamiento público:** Aquel que puede ser usado libremente para parquear vehículos automotores, se requiera o no el pago por ello.

**Estación de servicio:** Edificación o instalación destinada al expendio de combustible, lubricantes, repuestos y mantenimiento no correctivo (de mecánica) de vehículos automotores.

**Fachada:** Conjunto de paredes, cerramientos o muros exteriores que componen cada una de las caras de una edificación.

**Fachada principal:** Es aquella cara exterior que da sobre la vía pública. Un edificio de esquina tendrá más de una fachada principal.

**Frente mínimo:** Es la longitud mínima (ancho mínimo) que debe tener el lindero frontal (sobre la vía pública) de la parcela para que pueda ser legalmente edificada según la reglamentación establecida por la zona.

**Gabarito:** Adecuación de la altura de un edificio al ancho de la vía en base a retiros parciales sucesivos o único de su fachada principal.

**Garaje:** Estacionamiento cubierto para uno o más vehículos.

**Hombriño:** Porción o franja longitudinal pavimentada o no, contigua a la calzada (no incluida en ésta), no destinada al uso de vehículos automóviles más que en circunstancias excepcionales.

**Integración:** Es el procedimiento mediante el cual se agrupa la totalidad de la superficie de

REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO  
URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

dos o más parcelas, a los fines de formar una de mayor superficie y que se protocoliza en el Registro Público conformando una nueva única propiedad.

**Intersección:** Espacio donde dos o más vías se cruzan; comprende el área necesaria para facilitar el movimiento de vehículos.

**Límite urbano:** Línea equivalente descrita o virtual entre puntos o poligonal que define las áreas consideradas como urbanas y que las separa del área rural circundante.

**Línea de fachada:** Ver alineamiento de fachada.

**Lindero:** Línea virtual o hecho físico que delimita los derechos de la propiedad privada de lotes, parcelas, terrenos o propiedades inmobiliarias.

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

**Mantenimiento (Reparación):** Son obras relacionadas con la reparación de los elementos existentes. No se debe afectar la estructura portante, la distribución espacial, las características formales ni funcionales, ni los usos existentes. Se exceptúa de la solicitud de autorización por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro, la ejecución de pintura, el saneamiento de muros, la reposición de tejas y las fumigaciones.

**Marquesina:** Cubierta construida en los retiros para proteger de la intemperie el acceso de una edificación.

**Mensura de Terreno:** Es el acto administrativo mediante el cual se define una extensión de terreno o parcela en cuanto a su área o cabida exacta con indicación de los

linderos y dimensiones, accidentes geográficos, referenciales, con sus correspondientes topónimos y demás especificaciones.

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

- a) Que su uso complementa al del establecimiento en la planta baja.
- b) Que su acceso se efectúe desde el local de la planta baja al cual está vinculado.
- c) Que su superficie no sea mayor al equivalente del 50% del área de la planta de la que se sirve.

**Modificación:** Reforma hecha a una edificación o urbanismo adaptándose a las variables urbanas fundamentales establecidas para la zona donde esta se ubica.

**Movimiento de Tierra:** Es todo cambio en el medio físico existente, que involucre modificación de la topografía, así como el primer paso para iniciar una obra de construcción.

**Parcela:** Es un área delimitada de terreno urbanizado, nacida públicamente de un Lote por un Documento de Parcelamiento o Urbanización, dotada de servicios, en la que se permite construir edificaciones de acuerdo a las normativas previstas en la presente Ordenanza.

**Parcelamiento:** División de un terreno o predio en parcelas a través de un proyecto de urbanismo y protocolizado por medio de un Documento de Parcelamiento.

**Parcela bifamiliar:** Parcela donde se permite construir dos (2) unidades de vivienda.

**Parcela multifamiliar:** Parcela donde se permite construir más de cuatro (4) unidades de vivienda en una o varias edificaciones, bajo régimen condominial.





## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

**Parcela tetrafamiliar:** Parcela donde se permite construir cuatro (4) unidades de vivienda.

**Parcela unifamiliar:** Parcela donde se permite construir una (1) unidad de vivienda.

**Pendientes:** Es un declive del terreno y la inclinación respecto a la horizontal. La pendiente se mide en grados o porcentajes. El valor porcentual se expresa en la relación del desnivel y la distancia horizontal.

**Pent-House:** Unidad de vivienda, no computables dentro del porcentaje de construcción, que se puede construir en la parte superior de un edificio de apartamentos.

**Perfil vial:** Corte transversal de una vía que permite determinar el ancho y disposición de los elementos que la conforman.

**Pérgola:** Elemento estructural permeable usado para cubrir o proteger el espacio público o privado, generando una galería.

**Planta Alta:** Toda planta o piso de la edificación que esté por encima de la planta baja, en una edificación de dos plantas.

**Planta Baja:** Piso de la edificación donde se ubica el acceso principal peatonal.

**Planta Duplex:** Corresponde a los dos niveles de una unidad de vivienda, oficina o local comercial, la cual será computada dentro del altura exigida en la zona correspondiente.

**Plan Especial:** Son aquellos planes cuyo objetivo fundamental es la ordenación, creación, defensa o mejoramiento de algún sector particular de la ciudad. Sus disposiciones son preladadas y/o no pueden contravenir lo dispuesto en esta Ordenanza como condiciones mínimas de desarrollo para zonas, usos o actividades en el interno de dicho Plan.

**Planta Tipo:** Es aquella porción de la edificación que se repite más de una vez, con las mismas características.

**Porcentaje de construcción:** La relación porcentual entre el área neta de construcción de la edificación y el área bruta de la parcela.

**Porcentaje de ubicación:** La relación porcentual entre el área neta de ubicación de una edificación y el área bruta de su parcela.

**Proyectos Casos especiales:** Son aquellos Proyectos, cuyos parámetros y características no son los convencionalmente dispuestos por la presente o antiguas ordenanzas, y se considerarán como casos especiales por su magnitud físico ambiental teniendo por objeto la renovación urbana, transformación, mejoramiento, avance tecnológico o de servicios de infraestructura y/o desarrollo armónico y conservación del medio ambiente.

**Rancho:** Vivienda precaria y provisional que no satisface las condiciones mínimas de habitabilidad.

**Reconstrucción:** Son las obras dirigidas rehacer total o parcialmente la estructura del inmueble sobre la base de datos obtenidos en la propia construcción o en documentos gráficos, fotográficos o de archivo.

**Reconstrucciones parciales:** son los complementos o restitución de elementos estructurales, tales como sectores de cubiertas, de columnas o de muros.

**Reconstrucción total:** como norma general no se deben realizar. Sin embargo, en caso de una demolición deliberada, será necesario considerarlo con carácter punitivo y sobre bases documentales verídicas.

**Rehabilitación:** Es el acondicionamiento de las características espaciales y morfológicas de la edificación.



REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO  
URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

**Remodelación y/o refacción:** Es la obra que va dirigida al diseño de nuevos espacios o lugares a partir del inmueble existente o del conjunto, manteniendo la misma relación entre los elementos originales y la totalidad del edificio o del área homogénea. Comprende cambios en la distribución interior, en la ocupación del inmueble, en la localización de las escaleras y la modificación de los niveles de entresijos dentro de la envolvente actual volumétrica.

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

**Reserva urbana:** Área sin urbanizar, incluida dentro del límite urbano y a la que no se asignan variables urbanas fundamentales en el Plan de Desarrollo Urbano Local hasta tanto no se zonifique como "Nuevo Desarrollo" o áreas reservadas por el Municipio como tales.

**Restauración:** Es una operación que debe tener un carácter excepcional. Tiene como fin conservar y revelar los valores estéticos e históricos de un monumento y/o edificación, se fundamenta en el respeto hacia los elementos antiguos y sus partes auténticas.

**Retiro:** Distancia mínima que debe existir entre un lindero de una parcela y la correspondiente edificación ubicada en ella.

**Retiro de fondo:** Distancia mínima que debe guardar una edificación con respecto al lindero posterior de la parcela donde se encuentra ubicada.

**Retiro de frente:** Distancia mínima que debe existir entre el lindero de la parcela y la correspondiente fachada principal de una edificación, y puede ser considerado como Derecho de Vía.

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

**Sección longitudinal:** Dibujo que refleja el corte en cualquier parte del largo de una edificación o construcción.

**Sección transversal:** Dibujo que refleja el corte transversal en cualquier parte del ancho de una edificación o construcción.

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

**Servidumbre:** Cualquier gravamen o derecho impuesto de hecho o por derecho sobre un predio para uso y utilidad de otro, perteneciente, este derecho, a distinto(s) propietario(s) y que no sea en manera alguna contraria al orden público.

**Sistema urbano:** Es el conjunto de elementos que componen el espacio urbano construido, tales como calles, plazas, edificios, vacíos espaciales, llenos espaciales, trama vial, equipamiento y que caracterizan la imagen de la ciudad.

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

**Terminal de transporte:** Edificación destinada a la operación de vehículos colectivos para carga y descarga de pasajeros y a la transferencia de éstos, del sistema urbano al sistema interurbano y viceversa.

**Terreno:** Es toda extensión de tierra susceptible de urbanización de conformidad al sistema jurídico aplicable.

**Unidad de vivienda:** Es una edificación residencial o parte de ella, con acceso independiente, en la cual puede habitar una familia o individuo, disponiéndola para su uso exclusivo, susceptible de enajenación de acuerdo a las condiciones de habitabilidad que establezcan las ordenanzas y las leyes.





## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

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

**Urbanización:** Es el proceso de acondicionamiento de un terreno, fraccionándolo en propiedades individuales, dotándolo de vías y servicios públicos que permiten su incorporación al desarrollo urbano, bien como un parcelamiento o como un desarrollo de conjunto, de conformidad con los reglamentos legales vigentes en la materia.

**Urbanismo progresivo:** urbanización de terrenos con el propósito de ofrecer parcelas para viviendas dotadas de servicios básicos iniciales, de acuerdo a las modalidades de ejecución, normas técnicas y niveles de construcción, mecanismo para financiamiento y venta.

**Uso:** Actividad o conjunto de actividades que pueden desarrollarse en una parcela o terreno adecuándose a la zonificación donde este se encuentre.

**Uso adicional:** El que complementa a los usos principales y satisface los requerimientos de funcionalidad e imagen. Equivale a los usos secundarios permitidos.

**Uso complementario:** Es el uso subordinado al establecido en una zona determinada.

**Uso incompatible:** Es el uso que por las características de sus funciones puede resultar molesto o perjudicial para los usos vecinos.

**Uso limitado:** Es el uso que por sus características (ruidos, olores, peligro, entre otros.) no puede funcionar en cualquier local, galpón y/o oficina, por resultar molestos o perjudicial para los vecinos y deberán ser sometidos a la consideración de la autoridad municipal para su conformidad.

**Uso Conforme:** Es la certificación que otorga la autoridad municipal correspondiente, previa solicitud del interesado, para ejercer cualquier actividad comercial contemplada dentro del Plan de Desarrollo Urbano Local del Área Urbana del Municipio San Diego sobre un lote de terreno, edificación, local y/o oficina.

**Usos permitidos:** Son aquellos que pueden funcionar en cualquier predio de una zona de actividad, independientemente del tratamiento a que esté sometida esta área. Generalmente son los usos principales para cada zona.

**Variables Urbanas Fundamentales:** Son limitaciones positivas para el crecimiento constructivo de la parcela, las cuales pueden variar de acuerdo a la zonificación de la misma.

**Vía:** Espacio destinado para el tránsito de vehículos.

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

**Vialidad Colectora (COL):** Sistema vial integrado por aquellas vías que sirven de conexión entre la distribución de bienes y personas y el servicio de acceso a las edificaciones.

**Vialidad Expresa:** Está constituida por aquellas vías que favorecen la movilidad, manejando volúmenes de tránsito regionales y de paso. Ya que en este tipo de vías está favorecida la movilidad, está restringido el acceso directo a las propiedades colindantes y están condicionadas o controladas las intersecciones con vías de menor jerarquía.

**Vialidad Local:** Sistema vial integrado por aquellas vías que permiten una mejor



## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

vinculación de la vialidad COL con las áreas residenciales, de servicio y de trabajo, permitiendo dar acceso directamente a la propiedad colindante.

**Vivienda bifamiliar:** Una edificación donde existen solo dos (2) unidades de vivienda, con accesos y servicios comunes o independientes, pudiendo estar aisladas, superpuestas o adosadas.

**Vivienda Duplex:** Unidad de vivienda, localizada en edificaciones multifamiliares, con dos (2) niveles o plantas de construcción, con un sólo acceso y donde puede habitar un individuo o una (1) sola familia.

**Vivienda multifamiliar:** Una edificación donde existe más de cuatro (4) unidades de apartamentos, cuyas plantas serán superpuestas, conteniendo servicios comunes tales como circulación vertical, ductos de basura, aducciones de agua, servicios de aguas servidas, entre otros.

**Vivienda unifamiliar:** Una edificación donde existe solo una (1) unidad de vivienda.

**Vivienda en desarrollos de conjunto:** Unidades de vivienda unifamiliares, bifamiliares, tetrafamiliares, y/o multifamiliares, sean éstas, aisladas, pareadas, continuas, dúplex, dispuestas de tal manera que formen una agrupación coherente bajo el régimen de condominio y de acuerdo a la zonificación donde se encuentre ubicado.

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

**Zona de Actuación Especial (ZAE):** Son sectores dentro de una determinada zona que requieren de un tratamiento o actuación especial por sus características topográficas, sociales, mejoramiento del sector en particular

o por poseer áreas de conservación histórica, arquitectónica o ambiental.

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

### CAPÍTULO II DE LA REGULACIÓN DEL USO DEL SUELO Y DELIMITACIÓN DE ZONAS ESPECÍFICAS

#### Descripción y Codificación de las zonas

**ARTÍCULO 9.-** A los efectos legales y en correspondencia al plano de zonificación de la presente Ordenanza, las Zonas del Municipio San Diego se describen de la siguiente manera:

#### ZONAS RESIDENCIALES:

**R-1:** Son áreas reglamentadas para uso residencial unifamiliar, bifamiliar aislada y en desarrollos de conjunto, con densidades netas hasta noventa y nueve habitantes por hectáreas (99 hab/Há).

**R-2:** Son áreas reglamentadas para uso residencial en parcelas unifamiliares y bifamiliares aisladas, o en desarrollos de conjunto, con densidades netas entre cien habitantes por hectáreas (100 hab/Há) y ciento veinticuatro habitantes por hectáreas (124 hab/Há).

**R-3:** Son áreas reglamentadas para uso residencial en parcelas unifamiliares aisladas, pareadas, continuas y en desarrollos de conjunto, con densidades netas entre ciento veinticinco habitantes por hectáreas (125 hab/Há) y ciento setenta y cuatro habitantes por hectáreas (174 hab/Há).





## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

**R-4:** Son áreas reglamentadas para uso residencial en parcelas unifamiliar aislada, continuas, pareadas, unifamiliar o multifamiliar desarrollos de conjunto, bifamiliar y tetrafamiliar aisladas, con densidades netas entre ciento setenta y cinco habitantes por hectáreas (175hab/Há) y doscientos cuarenta y nueve habitantes por hectáreas (249hab/Há).

**R-5:** Son áreas reglamentadas para uso unifamiliar continuas y pareadas y unifamiliar o multifamiliar en desarrollo de conjunto con densidades netas entre doscientos cincuenta habitantes por hectáreas (250hab/Há) y trescientos cuarenta y nueve habitantes por hectáreas (349 hab/Há).

**R-6:** Son áreas reglamentadas para uso unifamiliar aislada, continuas, pareadas, unifamiliar o multifamiliar en desarrollo de conjunto con densidades netas entre trescientos cincuenta habitantes por hectáreas (350hab/Há) y trescientos noventa y nueve habitantes por hectáreas (399 hab/Há).

**R-7:** Son áreas reglamentadas para uso unifamiliar continua y unifamiliar o multifamiliar en desarrollo de conjunto con densidades netas entre cuatrocientos habitantes por hectáreas (400hab/Há) y setecientos habitantes por hectáreas (700hab/Há).

### TIPOLOGÍA DE LA VIVIENDA

**V.U.A:** Vivienda Unifamiliar Aislada.  
**V.U.P:** Vivienda Unifamiliar Pareada.  
**V.U.C:** Vivienda Unifamiliar Continua.  
**V.B.A:** Vivienda Bifamiliar Aislada.  
**V.U.D.C:** Vivienda Unifamiliar en Desarrollo de Conjunto.  
**V.M:** Vivienda Multifamiliar.  
**V.M.D.C:** Vivienda Multifamiliar en Desarrollo de Conjunto.  
**V.T:** Vivienda Tetrafamiliar.

### ZONAS URBANIZABLES

**ND-2, ND-3, ND-3E, ND-4, ND-4E, ND-5 y ND-6** Nuevos Desarrollos Residenciales.

### ZONAS COMERCIALES Y ESPECIALES

**C-V:** Comercio Vecinal.

**C-L-V:** Comercio Local Vecinal

**C-1:** Comercio Primario.

**C-2:** Comercio Intermedio.

**C-3:** Comercio General.

**CSM:** Centro de Servicios Metropolitanos.

Centro de Servicio Metropolitano Ecológico.

**H:** Hotelera.

**AC:** Asociaciones y Clubes.

### ZONAS INDUSTRIALES

**CIND:** Comercio Industrial.

**IS:** Industria de Servicio.

### EQUIPAMIENTO URBANO EDUCACIONAL EXISTENTE

**EG-EE:** Equipamiento General Educativo Existente.

**EI-EE:** Equipamiento Intermedio Educativo Existente.

**EP-EE:** Equipamiento Primario Educativo Existente.

### EQUIPAMIENTO URBANO EDUCACIONAL PROPUESTO

**EG-EP:** Equipamiento General Educativo Propuesto.

**EI-EP:** Equipamiento Intermedio Educativo Propuesto.

**EP-EP:** Equipamiento Primario Educativo Propuesto.

### EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL EXISTENTE

**EG-MAE:** Equipamiento General Médico Asistencial Existente.

**EI-MAE:** Equipamiento Intermedio Médico Asistencial Existente.

**EP-MAE:** Equipamiento Médico Asistencial Primario Existente.



REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO  
URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

**EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL  
PROPUESTO**

**EG-MAP:** Equipamiento General Medico Asistencial Propuesto.

**EI-MAP:** Equipamiento Intermedio Medico Asistencial Propuesto.

**EP-MAP:** Equipamiento Primario Medico Asistencial Propuesto.

**EQUIPAMIENTO RECREACIONAL Y  
DEPORTIVO EXISTENTE**

**EG-RDE:** Equipamiento General Recreacional y Deportivo Existente.

**EI-RDE:** Equipamiento Intermedio Recreacional y Deportivo Existente.

**EP-RDE:** Equipamiento Primario Recreacional y Deportivo Existente.

**EQUIPAMIENTO RECREACIONAL Y  
DEPORTIVO PROPUESTO**

**EG-RDP:** Equipamiento General Recreacional y Deportivo Propuesto.

**EI-RDP:** Equipamiento Intermedio Recreacional y Deportivo Propuesto.

**EP-RDP:** Equipamiento Primario Recreacional y Deportivo Propuesto.

**EQUIPAMIENTO SOCIO CULTURAL  
RELIGIOSO EXISTENTE**

**EG-CRE:** Equipamiento General sociocultural y Religioso Existente.

**EI-CRE:** Equipamiento Intermedio sociocultural y Religioso Existente.

**EP-CRE:** Equipamiento Primario sociocultural y Religioso Existente.

**EQUIPAMIENTO SOCIO CULTURAL  
RELIGIOSO PROPUESTO**

**EG-CRP:** Equipamiento General sociocultural y Religioso Propuesto.

**EI-CRP:** Equipamiento Intermedio sociocultural y Religioso Propuesto.

**EP-CRP:** Equipamiento Primario sociocultural y Religioso Propuesto.

**EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO  
GUBERNAMENTAL EXISTENTE**

**EG-AGE:** Equipamiento General Administrativo y Gubernamental Existente.

**EI-AGE:** Equipamiento Intermedio Administrativo y Gubernamental Existente.

**EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO  
GUBERNAMENTAL PROPUESTO**

**EG-AGP:** Equipamiento General Administrativo y Gubernamental Propuesto.

**EI-AGP:** Equipamiento Intermedio Administrativo y Gubernamental Propuesto.

**EQUIPAMIENTO MERCADO  
MUNICIPAL**

**EG-MPE:** Equipamiento General de Mercado Municipal Existente.

**EG-MPP:** Equipamiento General de Mercado Municipal Propuesto.

**EQUIPAMIENTO CEMENTERIO**

**EG-CE:** Equipamiento General de Cementerio existente.

**EG-CP:** Equipamiento General de Cementerio Propuesto.

**EQUIPAMIENTO DETRANSPORTE  
EXISTENTE**

**EG-TTE:** Equipamiento General de Terminal de Transporte Interurbano Existente.

**EG-TIE:** Equipamiento General del Interpuerto del Ferrocarril Existente.

**EQUIPAMIENTO DETRANSPORTE  
PROPUESTO**

**EG-TUP:** Equipamiento General de Terminal Urbano Propuesto.

**EG-TFP:** Equipamiento General de Terminal de Ferrocarril Propuesto.

**EG-TMP:** Equipamiento General de Terminal de Metro Propuesto.

**EP-TTP:** Equipamiento Primario de Terminal Transferencia Propuesto.





## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

### EQUIPAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA

**IBEA:** Instalaciones de Bombeo y Estanques de Agua Potable.

**SE:** Subestación Eléctrica.

**CT:** Central Telefónica y Servicios Conexos.

**PT:** Planta de Tratamiento de Aguas Servidas.

**EBAN:** Estación de Bombeo de Aguas Negras.

**SG:** Subestación de Gas.

**RS:** Relleno Sanitario.

**PP:** Planta Potabilizadora.

### ZONAS DE ACTUACIÓN ESPECIAL

**ZAE:** Zona de Actuación Especial.

### ZONAS CON RESTRICCIÓN DE USO

**ZRU-1:** Zona con Restricciones de Uso por pendientes superiores a 40% o por estar por encima de la cota 500.

**ZRU-2:** Zona con Restricciones de Uso para las áreas de protección por el Plan Especial PE-3 del Parque Metropolitano y otros casos particulares.

**ZRA:** Zonas de Recuperación Ambiental son las áreas ubicadas en el plano de zonificación que están entre la poligonal urbana (por encima de la cota 500) y por debajo de las Circunvalaciones (vialidades propuestas).

### PLANES ESPECIALES

**ZONA DE VALOR TRADICIONAL,  
ZONA CASCO PUEBLO DE SAN DIEGO,  
ZONA DE COMERCIO TECNOLÓGICO  
Y ZONA DE COMERCIO EL PORTAL DE  
BOLÍVAR.**

**PE-1:** Plan Especial de la Arterial 01 y Arterial 02.

**PE-2:** Plan Especial del Parque Metropolitano – Ríos Cúpira y San Diego.

**PE-3:** Plan Especial del Corredor de Equipamientos Generales - Quebrada Qüigua en la Zona Industrial.

**ZVT:** Zona de Valor Tradicional.

**ZCP:** Zona Casco Pueblo de San Diego.

**ZCT:** Zona de Comercio Tecnológico.

**ZCPB:** Zona de Comercio El Portal De Bolívar.

## CAPÍTULO III DE LAS VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES PARA LAS ZONAS RESIDENCIALES

### SECCIÓN I ZONA RESIDENCIAL R-1

#### Descripción de la Zona

**ARTÍCULO 10.-** Conforman la Zona Residencial R-1, viviendas unifamiliares, bifamiliares aisladas y viviendas unifamiliares en desarrollos de conjunto, según lo indicado en las tablas de la Zona R-1, ubicadas en áreas desarrolladas, con densidades netas hasta noventa y nueve 99 Hab/ha, conformada por los sectores y/o urbanizaciones denominadas: Parque Residencial Campestre La Cumaca, Valle de La Cumaca, Villas de San Diego, Las Riadas, Villas San Diego Country Club (Tipo A), La Lopera, Villa del Valle 2000, Villa del Valle 2001, Villa del Valle 2002, Las Morochas, Valle Fresco, Las Mercedes, Valle del Sol.

#### Uso Principal

**ARTÍCULO 11.-** En la Zona R-1 está permitida la construcción, reconstrucción o modificación de edificaciones destinadas al uso de viviendas unifamiliares aisladas y viviendas unifamiliares en desarrollos de conjunto, según lo indicado para cada zona en la tabla correspondiente.

#### Usos Complementarios

**ARTÍCULO 12.-** Se consideran usos complementarios para la Zona R-1:

- Edificaciones docentes, asistenciales, religiosas, culturales y recreacionales de carácter público o privado y de nivel primario o intermedio, a localizarse según el Plano de Zonificación y/o plano de Urbanismo.



**REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO  
URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO**

b) Estaciones de electricidad, teléfono y otras instalaciones de servicio público, a localizarse según el Plano de Zonificación, que beneficien a la comunidad y mejoren la calidad de vida del ciudadano o donde lo considere el Municipio.

Sector La Lopera, única y exclusivamente a aquellos que dan frente a la COL 17, COL 18 y COL 21, rigiéndose por lo establecido en la correspondiente zona C-1.

c) Se permite el Comercio Vecinal (CV) a los inmuebles unifamiliares ubicados en el Sector La Lopera, única y exclusivamente a aquellos que dan frente a la COL 17, COL 18 y COL 21, en los Sectores Villas del Valle 2001 y Villas del Valle 2002 en inmuebles con frente a la LPPAL 41, y en el Sector Las Mercedes, única y exclusivamente a aquellos que dan frente a la COL 17.

f) Se prohíbe el uso comercial mezclado con la vivienda en todas las zonas R-1.

g) Los inmuebles del Sector Las Morochas, Valle Fresco que dan frente a la Arterial 02 tienen la opción de acogerse a lo contemplado en el Plan Especial 1 (PE-1) siempre y cuando cumplan con todas las condiciones que allí se establezcan.

h) Se prohíbe el comercio puro o mezclado con las viviendas en desarrollos de conjunto (regida por la Ley de Propiedad Horizontal-documento de condominio).

d) Se permite el Comercio Local Vecinal (CLV) a los inmuebles unifamiliares ubicados en el Sector La Lopera, única y exclusivamente a aquellos que dan frente a la COL 21, los cuales se registrarán por lo previsto para cada una de las zonas.

e) Se permitirá el Comercio Primario (C-1) a los inmuebles unifamiliares ubicados en el

**Variables de Desarrollo en Zona R-1**  
**ARTÍCULO 13.-** La construcción, reconstrucción o modificación de los usos permitidos en la zona R-1 se registrarán por las condiciones de desarrollo que se establecen en el siguiente cuadro:

**ZONA R-1  
DENSIDAD NETA: 99 Hab/Há.**

Usos por urbanización	PARCELA		EDIFICACIÓN							Área Verde
	Área mínima m2.	Frente mínimo ml.	Altura máxima	Porcentaje		Retiros			Fondo	
			Pisos	Ubic.	Const.	Frente	Lateral			
							L1	L2		
V.U.A. (Tipo A) Villas San Diego Country Club	800	-	2	40	80	8	3	3	4	10m²
V.U.A. La Lopera (1)	500	12	2	35	70	6	3	3	5	10m²
V.U.A. Parcelamiento Villa del Valle 2000	500	12	2	40	80	6	3	3	5	10m²
V.U.A. Parcelamiento Villa del Valle 2001	500	12	2	40	80	6	3	3	5	10m²
V.U.A. Parcelamiento Villa del Valle 2002	500	12	2	40	80	6	3	3	5	10m²





# REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

V.U.A. Las Morochas (1)	500	12	2	40	80	6	3	3	5	10m <sup>2</sup>
V.U.A. Las Morochas (1)	750	12	2	40	80	6	3	3	5	10m <sup>2</sup>
V.U.A. / V.B.A. Las Morochas (1)	1000	12	2	40	80	6	3	3	5	10m <sup>2</sup> / U.V.
V.U.A. Valle Fresco	500	12	2	40	80	6	3	3	5	10m <sup>2</sup>
V.U.A. y V.B.A. Las Mercedes (1)	600	12	2	40	80	6	3	3	5	10m <sup>2</sup>
V.U.C. Valle del Sol	120	6	2	40	80	5	0	0	3	10m <sup>2</sup>
Fundo El Carmen	240	6	2	50	100	5	3	3	3	10m <sup>2</sup>

- (1) Las parcelas con sus frentes a las redomas o finales de calles ciegas y lo no previsto en este cuadro deberán regirse por lo establecido en las cartillas de los urbanismos correspondientes.
- (2) En los sectores La Lopera, Las Morochas y Las Mercedes se permitirán viviendas unifamiliares en desarrollo de conjunto única y exclusivamente cuando el terreno sea mayor o igual a 2500m<sup>2</sup>, manteniendo la densidad neta permitida y se regirán por las características que se establecen en el siguiente cuadro:

## CONDICIONES DE DESARROLLO PARA V.U.D.C. DE LA ZONA R-1

Usos por urbanización	PARCELA			EDIFICACIÓN							Área Verde
	Descripción del Terreno	Área mínim a m2.	Frente mínimo ml.	Altura máxima	Porcentaje		Retiros				
				Pisos ml.	Ubic.	Const.	Frente	Lateral		Fondo	
								L1	L2		
V.U.D.C <sup>(2)</sup> La Lopera, Las Morochas y Las Mercedes	General	2500	20	2	40	120	3	3	3	3	3m <sup>2</sup> /ha
	Individual	100	7	2	60	120	3	0	0	3	10 m <sup>2</sup>
V.U.D.C. Parque Residencial Campestre La Cumaca.	Individual	500	12	1	50	50	4	3	2	4	10m <sup>2</sup>
V.U.D.C. Residencias Valle de La Cumaca	Individual	240	12	2	31	31	4	3	3	3	10m <sup>2</sup>
V.U.D.C. Villas San Diego	Individual	800	12	2	40	80	8	3	3	4	10m <sup>2</sup>
V.U.D.C. (Las Riadas).	General	6783	-	2	30	50	8	3	3	4	3m <sup>2</sup> /h
	Individual	110	6	2	40	80	5	0	0	4	10 m <sup>2</sup>

Nota: Las variables urbanas expuestas en este cuadro son aplicadas tanto al lote general como al individual. Se permite un margen de tolerancia del cinco por ciento (5%) en los porcentajes de ubicación y diez por ciento (10%) de construcción





## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

### SECCIÓN II ZONA RESIDENCIAL R-2

#### Descripción de la Zona

**ARTÍCULO 14.-** Conforman la Zona Residencial R-2, viviendas unifamiliares aisladas y pareadas, bifamiliares aisladas y viviendas unifamiliares en desarrollo de conjunto según lo indicado en las tablas de la Zona R-2, con densidades netas que varían entre cien (100) y ciento veinticuatro habitantes (124) hab/ha, en áreas desarrolladas o conformadas por sectores como Conjunto Residencial Villas de Alcalá, La Josefina I y Josefina II, Conjunto Residencial Casa Verde, Colonial, Mini Granjas San Diego, Sector El Polvero, el Trastorno y el Otro Lado.

#### Uso Principal

**ARTÍCULO 15.-** En la zona R-2 está permitida la construcción, reconstrucción o modificación de las edificaciones destinadas a los usos de viviendas unifamiliares o bifamiliares aisladas, según lo indicado para cada zona en la tabla correspondiente.

#### Usos Complementarios

**ARTÍCULO 16.-** Se consideran usos complementarios para la Zona R-2:

- a) Edificaciones docentes, asistenciales, religiosas, culturales y recreacionales de carácter público o privado y de nivel primario o intermedio, a localizarse según el Plano de Zonificación y/o plano de Urbanismo.
- b) Estaciones de electricidad, teléfono y otras instalaciones de servicio público, a localizarse según el Plano de Zonificación, que benefician a la comunidad y mejoren la calidad de

vida del ciudadano o donde lo considere el Municipio.

- c) Se permite el Comercio Vecinal (CV) según el plano de zonificación en los inmuebles de la Josefina I y II con frente a las COL 19 y COL 31 y en el sector el Trastorno y el Otro Lado, se permitirá en los inmuebles con frente a la COL 16 (calle Rondón).
- d) Se permite el Comercio Local Vecinal (CLV) según el plano de zonificación, en la Josefina II en los inmuebles con frente a la Expresa 04, en el Sector El Polvero, todos los inmuebles con frente a la COL 34 y ARTERIAL 02.
- e) Se permite el Comercio Primario (C1), en los inmuebles de la Josefina I y II rigiéndose por lo establecido en la correspondiente zona C-1.
- f) Los inmuebles del Sector el Polvero con frente a la Arterial 02 tienen la opción de acogerse a lo contemplado en el Plan Especial 1 (PE-1) siempre y cuando cumplan con todas las condiciones que allí se establezcan.
- g) Se prohíbe el comercio puro o mezclado con las viviendas en desarrollos de conjunto ya que éstas se rigen por lo previsto en las cartillas del urbanismo.

#### Variables de Desarrollo en Zona R-2

**ARTÍCULO 17.-** La construcción, reconstrucción o modificación de los usos permitidos en la zona R-2 se regirán por las condiciones de desarrollo que se establecen en el siguiente cuadro.





# REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

## ZONA R-2 DENSIDAD NETA: 100 – 124 Hab/Há.

Usos por urbanización	PARCELA		EDIFICACIÓN							Área verde
	Área mínima m2.	Frente mínimo ml.	Altura máxima	Porcentaje		Retiros				
			Plantas	Ubic.	Const.	Frente	Lateral		Fondo	
							L1	L2		
V.U.P. Villas de Alcalá	200	9	2	40	80	6	3	0	3	10m²
V.U.A. y/o V.B.A. La Josefina I y II	300	12	2	30	60	5	3	3	4	10m²/U.V.
V.U.A. Colonial (1)	375	12	2	30	60	5	3	3	4	10m²
V.U.A. Mini Granjas San Diego (1)	350	12	2	40	80	5	3	3	5	10m²
V.U.A. El Polvero (1)	300	12	2	30	60	5	3	3	4	10m²
V.U.P El Trastorno y el Otro Lado	180	6	2	40	80	3	0	0	3	10m²

(1) En el caso de Mini-Granjas San Diego, El Colonial y El Polvero se permitirán viviendas unifamiliares en desarrollos de conjunto, solo cuando el terreno sea mayor o igual a 3.000 m<sup>2</sup>, se tomarán como variables urbanas fundamentales la densidad neta establecida para el R-2, y se regirán por las características que se establecen en el siguiente cuadro:

## CONDICIONES DE DESARROLLO PARA V.U.D.C. DE LA ZONA R-2

Usos por urbanización	PARCELA			EDIFICACIÓN							Área Verde
	Descripción del Terreno	Área mínima a m2.	Frente Mínimo ml.	Altura máxima	Porcentaje		Retiros				
				pisos ml.	Ubic.	Const.	Frente	Lateral		Fondo	
								L1	L2		
V.U.D.C. Mini Granjas San Diego, Colonial y el Polvero	General	3000	20	2	40	80	3	3	3	4	3m²/hab
	Individual	100	7	2	60	120	3	0	0	3	10 m²
V.U.D.C. Casa Verde	Individual	300	15	2	30	60	6	3	3	4	10m²

Nota: Las variables urbanas expuestas en este cuadro son aplicadas tanto al lote general como al individual. Se permite un margen de tolerancia del cinco por ciento (5%) en los porcentajes de ubicación y diez por ciento (10%) de construcción.



REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO  
URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

SECCIÓN III  
ZONA RESIDENCIAL R-3

Descripción de la Zona

**ARTÍCULO 18.-** Conforman la Zona Residencial R-3, viviendas unifamiliares aisladas, pareadas, continuas y viviendas unifamiliares en desarrollo de conjuntos según lo indicada en las tablas de la Zona R-3, con densidades netas que varían entre ciento veinticinco (125) y ciento setenta y cuatro habitantes por hectáreas (174 hab/ha), en áreas desarrolladas conformadas por los Sectores Pie de Monte Chale, Villas San Diego Country Club (Tipo B), Hoyo Cinco Town Houses, Vista Golf, Villas de San Agustín, Villas de San Rafael, Las Trianas, Casas de Campo, Villas La Ponderosa, Agua de Canto, Tierra Santa, Parcelamiento La Encantada, Pueblo Viejo, Las Trianitas, Terranostra, Villas de la Caracara, Urbanización Chalet's Country, Campo Solo (Colinas de San Diego, 1ero de Mayo, Fundación Los Cedros, Los Próceres y Comunidad Rómulo Gallegos), Los Harales, Los Arales y Colinas de Los Harales.

Uso Principal

**ARTÍCULO 19.-** En la zona R-3 está permitida la construcción, reconstrucción o modificación de las edificaciones destinadas a usos: residencial, unifamiliar aislada, pareada y continua y viviendas unifamiliares en desarrollos de conjunto, según lo indicado para cada zona en la tabla correspondiente.

Usos Complementarios

**ARTÍCULO 20.-** Se consideran usos complementarios para la Zona R-3:

- a) Edificaciones docentes, asistenciales, religiosas, culturales y recreacionales de carácter público o privado y de nivel primario o intermedio, a localizarse según el Plano de Zonificación y/o plano de Urbanismo.

- b) Estaciones de electricidad, teléfono y otras instalaciones de servicio público, a localizarse según el Plano de Zonificación, que beneficien a la comunidad y mejoren la calidad de vida del ciudadano o donde lo considere el Municipio.
- c) **Se permite el Comercio Vecinal (CV) en los sectores:** Campo Solo (ART 4, COL 08 y COL 09), Colinas de San Diego (ART 4 y COL 08), 1ero de Mayo (ART 4 y COL 08), Fundación Los Cedros (COL 08 y LPPAL 32), Los Próceres (COL 08), Rómulo Gallegos (COL 09 y LPPAL 32), Los Arales (ART 01), Harales (ART 01 y LPPAL 29, 30 y 31) y Colinas de los Harales (ART 01).
- d) **Se permitirá el Comercio Local Vecinal (CLV) en los inmuebles con frente a la Arterial 01 y Arterial 02.**
- e) Se permite el **Comercio Primario (C-1)** rigiéndose por lo establecido en la correspondiente zona C-1.
- f) Los inmuebles que dan frente a la Arterial 01 tienen la opción de acogerse a lo contemplado en el Plan Especial 1 (PE-1) siempre y cuando cumplan con todas las condiciones que allí se establezcan.
- g) Se prohíbe el comercio puro o mezclado con las viviendas en desarrollos de conjunto, lo cual se rige por la presente Ordenanza y lo no previsto en ella se regirá por las cartillas de los urbanismos.

Variables de Desarrollo en Zona R-3

**ARTÍCULO 21.-** La construcción, reconstrucción o modificación de los usos permitidos en la zona R-3 se regirán por las características que se establecen en el cuadro que más adelante se detalla.





## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Para las parcelas debidamente protocolizadas con áreas inferiores al área mínima permitida en la zona del Casco Pueblo de San Diego (ZCP), la Dirección con competencia en la materia le

indicará las variables urbanas fundamentales mínimas para el desarrollo de dicha parcela. Esto solo regirá para las parcelas protocolizadas previo a la entrada en vigencia de la presente Ordenanza.

### ZONA R-3 DENSIDAD NETA: 125 – 174 Hab/Há.

Usos por urbanización	PARCELA		EDIFICACIÓN							Área verde
	Área mínima m2.	Frente mínimo ml.	Altura máxima	Porcentaje		Retiros				
			Pisos	Ubic.	Const.	Frente	Lateral		Fondo	
							L1	L2		
V.U.A. – V.U.P – V.U.C. Hoyo Cinco Town Houses	120	6	2	40	120	2	0	0	3	10m <sup>2</sup>
V.U.A. – V.U.P – V.U.C. Vista Golf	120	6	2	40	120	2	0	0	3	10m <sup>2</sup>
V.U.P. o V.U.A. Tierra Santa	260	9	2	60	100	5	3	0	4	10 m <sup>2</sup>
Parcelamiento La Encantada	240	9	2	50	100	5	3	3	3	10m <sup>2</sup>
V.U.A Chalet's Country	350	12	2	40	80	5	3	3	5	10m <sup>2</sup>
V.U.P. y V.U.C. Chalet's Country (1)	350	6	2	40	80	5	3(2)	3(2)	5	10m <sup>2</sup>
V.U.C. Campo Solo (Colinas de San Diego, 1ro de Mayo, Fund. Los Cedros, Los Próceres y Comunidad Rómulo Gallegos)	120	6	2	50	100	5	0	0	3	10m <sup>2</sup>
V.U.C. Los Harales, Los Arales y Colinas de Los Harales	120	6	2	50	100	5	0	0	3	10m <sup>2</sup>

(1) La tipología de la vivienda se encuentra señalada en la cartilla del urbanismo aprobada.

(2) Los retiros laterales según tipología propuesta.

### CONDICIONES DE DESARROLLO PARA V.U.D.C. DE LA ZONA R-3

Usos por urbanización	URBANISMO			EDIFICACIÓN							Área Verde
	Descripción del Terreno	Área mínima m2.	Frente Mínimo ml.	Altura máxima	Porcentaje		Retiros				
				Pisos ml.	Ubic .	Const.	Frente	Lateral		Fondo	
								L1	L2		





# REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

V.U.D.C. (Tipo B) Villas de San Diego Country	General	2200	35	2	40	120	8	3	3	4	Según proy.
	Individual	120	6				2	0	0	3	10m <sup>2</sup>
V.U.D.C. Pie de Monte Chale	General	2400	25	1	40	40	5	3	0	6	Según proy
	Individual	300	6				4	3	0	6	10m <sup>2</sup>
V.U.D.C. Villas de San Agustín	General	3000	35	2	40	70 (1)	3	3	3	3	Según proy
	Individual	217	6				3 (1)	3	0	3	10m <sup>2</sup>
V.U.D.C. Villas de San Rafael	General	2600	25	2	40	70	3	3	3	3	Según proy
	Individual	80	6				6	0	0	3	10m <sup>2</sup>
V.U.D.C. Las Trianas	General	3000	25	2	50	80	3	3	3	3	Según proy
	Individual	80	6				3	3	0	3	10m <sup>2</sup>
V.U.D.C. Casas de Campo	General	2600	25	2	40	80	6	6	6	3	Según proy
	Individual	240	9				6	3	0	6	10m <sup>2</sup>
V.U.D.C. Conj. Res. Villas La Ponderosa	General	2600	25	1	40	40	3	3	3	3	Según proy.
	Individual	80	6				5	0	0	3	10m <sup>2</sup>
V.U.D.C. Conj. Res. Agua de Canto	General	2600	25	1	60	60	3	3	3	3	Según proy
	Individual	80	6				5	0	0	3	10m <sup>2</sup>
V.U.D.C. Conjunto Residencial Pueblo Viejo	General	22842	-	1	40	80	10	3	3	3	Según proy
	Individual	120	6				5	3	0	3	10m <sup>2</sup>
V.U.D.C. Las Trianitas	General	2600	35	2	45	80	3	3	3	3	Según proy
	Individual	80	6				5	0	0	3	10m <sup>2</sup>
V.U.D.C. Conj. Res. Terranostra San Diego	General	2600	25	2	30	60	3	3	3	3	Según proy
	Individual	80	6				4	3	0	3	10m <sup>2</sup>
V.U.D.C. Villas de la Caracara	General	2600	35	2	40	80	3	3	3	3	Según proy
	Individual	80	6				2	3	0	3	10m <sup>2</sup>

(1) En el Conjunto Residencial Villas de San Agustín las viviendas de una sola planta deberán cumplir en su segunda planta un retiro de frente de 6.50 m contado desde el borde de la parcela, con la finalidad de preservar el techo en pendiente de la vivienda original.

Nota: Se permite un margen de tolerancia del cinco por ciento (5%) en los porcentajes de ubicación y diez por ciento (10%) de construcción.





## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

### SECCIÓN IV ZONA RESIDENCIAL R-4

#### Descripción de la Zona

**ARTÍCULO 22.-**Conforman la Zona Residencial R-4, viviendas unifamiliares aisladas, pareadas y continuas, bifamiliares y tetrafamiliares aisladas, viviendas unifamiliares en desarrollos de conjunto y multifamiliar con densidades netas entre ciento setenta y cinco (175) y doscientos cuarenta y nueve habitantes por hectáreas (249hab/ha) en áreas desarrolladas conformadas por las urbanizaciones: Rivera Country, Jardines de Manantial, Villas Sofia, Villa Serena, Villas del Campo, Belmonti Villas, Paraíso San Diego, Tiziana Villas, Villas de Monte Carmelo, Villa Corina, Valle Real, Isla de Aves, Manantial Dorado, Paula Berbecía, San Francisco de Cúpira, Aguasay, El Refugio, Villas Las Josefina, Las Majaguas, Los Bachilleres, Valle Arriba, Villa Jardín, Pozo Esmeralda, Colinas de San Diego II, Valle de Oro, Yuma I, Yuma II, El Morro I, El Morro II, Altamira, Paraíso, Casa Campo, Gran Valle, Flor de Paraíso, Enmanuel, Altos de Paraíso, Ciudadela José Bernardo Nuñez, Comunidad Magallanes, Ciudadela Valencey.

#### Uso Principal

**ARTÍCULO 23.-**En la zona R-4 está permitida la construcción, reconstrucción o modificación de las edificaciones destinadas al uso residencial unifamiliar aisladas, pareadas y continuas, Bifamiliares y Tetrafamiliares aisladas, viviendas unifamiliares en desarrollos de conjunto y multifamiliar, según lo indicado para cada zona en la tabla correspondiente.

#### Usos Complementarios

**ARTÍCULO 24.-** Se consideran usos complementarios para la Zona R-4:

- a) Edificaciones docentes, asistenciales, religiosas, culturales y recreacionales de carácter público o privado y de nivel primario o intermedio, a localizarse según el Plano de Zonificación y/o plano de Urbanismo.
- b) Estaciones de electricidad, teléfono y otras instalaciones de servicio público, a localizarse según el Plano de Zonificación, que beneficien a la comunidad y mejoren la calidad de vida del ciudadano o donde lo considere el Municipio.
- c) **Se permite el Comercio Vecinal (CV) única y exclusivamente en las siguientes Urbanizaciones:** San Francisco de Cúpira con inmuebles frente a la Colectora 17 (COL 17) y la Calle Pedro Pablo Bordones, Urb. Las Majaguas en inmuebles con frente a la Arterial 01 y Colectora 22. Urbanización Yuma I y Yuma II con la COL 11, COL 08 y ART 01. Morro I con inmuebles con frente a la ART 01 y COL 08. Morro II en inmuebles que dan frente a la ART 01, LPPAL 22 (Calle 142), Av. 74 entre calle 142 (LPPAL 22) y calle 146 (LPPAL 20) Av. 74-A entre la calle 140 y la calle 144, en el Sector Paraíso en inmuebles con frente a la LPPAL 26, en el sector Magallanes en inmuebles con frente a la LPPAL 27 y 28 e inmuebles con frente a la ARTERIAL 01, tal como se establece en el Plano de Zonificación.
- d) **Se permite el Comercio Local Vecinal (CLV) en las urbanizaciones:** Urb. Las Majaguas en inmuebles con frente a la ART 01, Yuma I en inmuebles con frente a la ART 01. En Morro I y Morro II en inmuebles que dan frente a la ART 01. En el Sector Magallanes en inmuebles

# REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

con frente a la Arterial 01 (ART 01), tal como se establece en el Plano de Zonificación.

e) Se permite el Comercio Primario (C1) en los terrenos que cuenten con un área neta mínima de 1000 m<sup>2</sup> que dan frente a la COLECTORA 17 (COL 17) en el Sector San Francisco de Cúpira.

f) Se permite el Comercio Intermedio (C-2) y Comercio General (C-3) en las parcelas comerciales según lo aprobado en los respectivos proyectos de urbanismo y los señalados en el Plano de Zonificación.

g) Los inmuebles con frente a la ARTERIAL 01 y ARTERIAL 02 tienen la opción de acogerse a lo contemplado en el Plan Especial 1 (PE-1) siempre y cuando cumplan con todas las condiciones que allí se establezcan.

h) Se prohíbe el Comercio Primario (C1) o mezclado con las viviendas en desarrollos de conjunto.

**Variables de Desarrollo en Zona R-4**  
**ARTÍCULO 25.-** La construcción, reconstrucción o modificación de los usos permitidos en la Zona R-4 se regirán por las características que se establecen en el siguiente cuadro:

## ZONA R-4 DENSIDAD NETA: 175 – 249 Hab/Há.

Usos por Urbanización	PARCELA		EDIFICACIÓN							Área verde
	Área mínima m2.	Frente mínimo ml.	Altura máx.	Porcentaje		Retiros				
			Pisos	Ubic.	Const.	Frente	Lateral		Fondo	
							L1	L2		
V.B.A. Rivera Country Club	440	18	2	30	60	6	3	3	3	10m <sup>2</sup> / U. V
V.U.P y V.U.C. Jardines de Manantial	200	10	2	60	120	3	3 <sub>(2)</sub>	0	4	10m <sup>2</sup>
V.U.P. San Francisco de Cúpira	200	9	2	40	80	3	3	0	3	10m <sup>2</sup>
V.U.P. Sabana del Medio	200	9	2	40	80	3	3	0	3	10m <sup>2</sup>
V.U.P. Las Majaguas	200	9	2	50	100	5	0	0	3	10m <sup>2</sup>
V.U.C. Los Bachilleres	200	12	2	40	80	5	3	1	3	10m <sup>2</sup>
V.M. Colinas de San Diego II (La Esmeralda)	0	0	3	60	180	6	3	3	3	Según Proy.
V.U.C Yuma I y Yuma II	118	6	2	40	80	4	0	0	3	10m <sup>2</sup>
V.U.P. El Morro I El Morro II	260	9	2	40	80	4	3	0	3	10m <sup>2</sup>





# REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

V.U.C. Sector Santa Ana (Paraíso, Altamira, Gran Valle, Flor de Paraíso y Enmanuel)	160	6	2	50	100	3	0	0	3	10m
V.U.A Ciudadela José Bernardo Núñez	260	9	2	40	80	4	3	0	3	10m <sup>2</sup>
V.U.C. Magallanes	160	6	2	60	120	3	0	0	3	10m <sup>2</sup>
V.U.P- V.M Ciudadela Valencey	260	9	2	40	80	4	3	0	3	10m <sup>2</sup>

- (1) Corresponden con las parcelas descritas según la cartilla del urbanismo Chalet' s Country, para tipología Bifamiliar parcelas N° 28, 29, 56 y 57 y tipología Tetrafamiliar la parcela N° 6 los retiros laterales serán según la tipología propuesta.
- (2) En caso de ser V.U.C. este retiro será cero.

## CONDICIONES DE DESARROLLO PARA V.U.D.C.DE LA ZONA R-4

Usos por urbanización	URBANISMO			EDIFICACIÓN							Área Verde
	Descripción del Terreno	Área mínima m2.	Frente Mínimo ml.	Altura máxima	Porcentaje		Retiros				
				Pisos ml.	Ubic .	Const.	Frente	Lateral		Fondo	
V.U.D.C. Villas Sofía	General	2400	20	2	60	100	4	3	4	4	Según proy. 10m <sup>2</sup>
	Individual	100	5				5	0	0	4	
V.U.D.C. Villa Serena	General	20.000	144	2	30	50	9	9	3	3	Según proy. 10m <sup>2</sup>
	Individual	95	5				5	3	0	3	
V.U.D.C. Villas del Campo	General	2400	20	1	60	60	3	3	3	3	Según proy. 10m <sup>2</sup>
	Individual	140	8				5	0	0	3	
V.U.D.C. Belmonti Villas	General	2400	20	2	40	100	3	3	3	3	Según proy. 10m <sup>2</sup>
	Individual	120	6				5	0	0	4	
V.U.D.C. Paraíso San Diego	General	3000	25	2	40	80	6	3	3	4	Según proy. 10m <sup>2</sup>
	Individual	125	6				0	3	0	3	
V.U.D.C. Tiziana Villas	General	2600	35	2	60	80	5	0	0	4	Según proy. 10m <sup>2</sup>
	Individual	146	7				5	0	0	3	
V.U.D.C. Villas de Monte Carmelo	General	3000	25	2	50	50	3	3	3	3	Según proy. 10m <sup>2</sup>
	Individual	-	6				5.5	0	0	3	
V.U.D.C. Villa Corina	General	3000	25	2	45	90	6	0	0	8	Según proy. 10m <sup>2</sup>
	Individual	120	6				5	0	0	3	



# REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

V.U.D.C. Valle Real	General	2400	20	2	45	90	3	3	3	3	Según proy
	Individual	-	7				7-12	0	1.5	3	10m <sup>2</sup>
V.U.D.C. Isla de Aves	General	2400	20	2	45	90	3	3	3	3	Según proy.
	Individual	145	6				5	0	0	6	10m <sup>2</sup>
V.U.D.C. Manantial Dorado	General	29.039,4 2	76	2	40	80	3	3	3	3	Según proy
	Individual	100	6				4.40	0	0	3	10m <sup>2</sup>
V.U.D.C Paula Berbecia	General	47.031,2 0	70	1	70	70	6	3	0	3	Según proy
	Individual	200	6								10m <sup>2</sup>
V.U.D.C. San Francisco de Cúpira	General	3000	20	2	40	80	3	3	3	3	3 m <sup>2</sup> /hab
	Individual	100	6				3	0	0	3	10m <sup>2</sup>
V.U.D.C. Aguasay	General	3000	25	2	40	80	5.3	0	0	4	Según proy.
	Individual	70	6				5.30	0	0	3	10m <sup>2</sup>
V.U.D.C. El Refugio	General	3000	25	2	45	90	3	3	3	3	Según proy
	Individual	189	6				6	0	0	5	10m <sup>2</sup>
V.U.D.C. Villas Las Josefina	General	3000	25	2	40	80	3	3	3	3	Según proy
	Individual	-	6				2	0	0	3	10m <sup>2</sup>
V.U.D.C. Valle Arriba	General	3000	25	2	40	85	3	3	3	3	Según proy
	Individual	135 <sup>(2)</sup>	6				4	0	0	2	10m <sup>2</sup>
V.U.D.C. Villa Jardín	General	2600	35	2	45	110	3	3	3	3	Según proy
	Individual	78	6				4	0	0	3	10m <sup>2</sup>
V.U.D.C. Pozo Esmeralda	General	2400	20	2	90	180	3	3	3	3	Según proy
	Individual	90	6				0	0	0	3	10m <sup>2</sup>
V.U.D.C. Valle de Oro	General	2400	20	1	65	65	3	3	3	3	Según proy
	Individual	-	6				6	0	0	3	10m <sup>2</sup>
V.U.D.C. Casa Campo	General	2600	20	2	40	60	3	8	8	3	Según proy
	Individual	100	6				6	0	0	3	10m <sup>2</sup>

(1) En el Conjunto Residencial Valle de Oro lo no previsto en este cuadro se registrá por lo previsto en el documento de parcelamiento y cartilla del urbanismo.

(2) En el Conjunto Residencial Valle Arriba en el caso de las parcelas individuales con área inferior se registrá por las variables urbanas fundamentales establecidas en la cartilla del conjunto.

Nota: Se permite un margen de tolerancia del cinco por ciento (5%) en los porcentajes de ubicación y diez por ciento (10%) de construcción.





## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

### SECCIÓN V ZONA RESIDENCIAL R-5

#### Descripción de la Zona

**ARTÍCULO 26.-** Conforman la Zona Residencial R-5, viviendas unifamiliares pareadas y continuas, viviendas unifamiliares y multifamiliares en desarrollos de conjunto según lo indicado en las tablas de la Zona R-5, con densidades netas entre doscientos cincuenta (250) y trescientos cuarenta y nueve habitantes por hectáreas (349 hab/ha) en áreas desarrolladas conformadas por las urbanizaciones: Las Trinitarias de San Diego, La Fuente, Senderos de San Diego, Lomas de la Hacienda, Amazonia Parque Residencial, Sabana Paradise, Parcelamiento Los Tamarindos, Santa Eduvigis, Padavi, Conjunto Residencial Los Tamarindos, Monte Verde, Villa La Encantada, Villas Alcalá (Tamarindos), Villa Betania, El Lirial, San Miguel Arcángel, Villa Isora, Terrazas de San Diego Country, Condominios Montaserino 26 y 27, Villaserino Country Park, Brisas del Valle, Bosqueserino, Villa Vajegreda, Divino Niño, Los Faroles, Parqueserino, Sansur, San Diego Plaza, Andrea Suites, Parque Residencial La Esmeralda, El Mirador, Altos de la Esmeralda, Altos de la Esmeralda Suites I y II, Cumbres de La Esmeralda, Valle Verde, La Gaviota, Complejo Los Jarales, Laguna Club, Villas de Laguna.

#### Uso Principal

**ARTÍCULO 27.-** En la zona R-5 está permitida la construcción, reconstrucción o modificación de las edificaciones destinadas a uso residencial viviendas unifamiliares pareadas y continuas y viviendas unifamiliares y multifamiliares en desarrollos de conjunto, según lo indicado para cada zona en la tabla correspondiente.

#### Usos Complementarios

**ARTÍCULO 28.-** Se consideran usos complementarios para la Zona R-5:

- Edificaciones docentes, asistenciales, religiosas, culturales y recreacionales de carácter público o privado y de nivel primario o intermedio, a localizarse según el Plano de Zonificación y/o plano de Urbanismo.
- Estaciones de electricidad, teléfono y otras instalaciones de servicio público, a localizarse según el Plano de Zonificación, que beneficien a la comunidad y mejoren la calidad de vida del ciudadano o donde lo considere el Municipio.
- Se permite el Comercio Vecinal (CV) en las siguientes Urbanizaciones:** En Lomas de la Hacienda en inmuebles con frente a la Av. Catatumbo, en el Parcelamiento Los Tamarindos, en inmuebles con frente a la Calle 217, Colectora 17 (COL 17) y Colectora 21 (COL 21), Montaserino (26 y 27) en inmuebles con frente hacia la Arterial 01, Bosqueserino en los inmuebles con frente hacia la Arterial 01 y Colectora 24 (COL 24), Parqueserino en inmuebles unifamiliares, única y exclusivamente a aquellos que dan frente a la Colectora 22 (COL 22), Divino Niño con inmuebles con frente a la Arterial 01 y Colectora 18 (COL 18). La Esmeralda en los inmuebles que dan frente a la ARTERIAL 01, Colectora 10 (COL 10) y Colectora 12 (COL 12), LPPAL. 09 (calle 5) entre las Colectoras COL 10 y COL 12, Valle Verde, en inmuebles con frente a la ARTERIAL 01, Calle E2 (calle 152), Colectoras COL 08 y COL 13, La Gaviota, en los inmuebles con frentes a la ARTERIAL 01 y Calle E2 (calle 152), Los Jarales los inmuebles con frente a la ARTERIAL 04 y Colectora 35 (COL 35).

# REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

tal como se establece en el Plano de Zonificación.

Especial 1 (PE-1) siempre y cuando cumplan con todas las condiciones que allí se establezcan.

d) **Se permitirá el Comercio Local Vecinal (CLV):** En el Parcelamiento Los Tamarindos, en inmuebles con frente a la Colectora 21 (COL 21), Montaserino (26 y 27), Bosqueserino, Divino Niño, La Esmeralda, Valle Verde, La Gaviota, en inmuebles con frente a la ARTERIAL 01, tal como se establece en el Plano de Zonificación.

g) Se permite el Comercio Intermedio C-2 y Comercio General C-3 en los urbanismos de acuerdo al Plano de Zonificación y según la reglamentación correspondiente para la zona.

h) Se prohíbe el comercio en los inmuebles en desarrollos de conjunto.

e) Se permite el Comercio Primario (C1) en los terrenos que cuenten con un área mínima de mil metros cuadrados (1000 m<sup>2</sup>), según la reglamentación correspondiente.

f) Los inmuebles con frente a la ARTERIAL 01, tienen la opción de acogerse a lo contemplado en el Plan

## Variables de Desarrollo en Zona R-5

**ARTÍCULO 29.-** La construcción, reconstrucción o modificación de los usos permitidos en la Zona R-5 se regirán por las características que se establecen en el siguiente cuadro:

## ZONA R-5 DENSIDAD NETA: 250 – 349Hab/Há.

Usos por urbanización	Parcela		Edificación							Área Verde
	Área mínima m2.	Frente mínimo ml.	Altura máxima	Porcentaje		Retiros				
			Pisos	Ubic.	Const.	Frente	Lat. L1	Lat. L2	Fondo	
V.M. Senderos de San Diego	33.320	-	4	40	60	6	3	3	4	10m²
V.U.P Parcelamiento Los Tamarindos (Santa Eduvigis, Padavi)	240	9	2	40	90	6	3	0	4	10m²
V.U.C. Parqueserino Condominios Montaserino 26 y 27	140	6	2	60	120	3	0	0	3	5m²
V.U.C. Volaserino Country Park	182	6	2	40	80	4,5	0	0	4	10m²
V.U.C. Bosqueserino	140	6	2	60	120	3	0	0	3	5m²





# REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

V.U.P. Divino Niño	210	9	2	40	80	4	3	0	3	10m <sup>2</sup>
V.U.C Sansur	180	6	2	40	80	3	0	0	4	10m <sup>2</sup>
V.U.P Sansur	170	9	2	50	100	3	3	0	4	10m <sup>2</sup>
V.U.P. Valle Verde (1)	170	9	2	40	80	4,50	3	0	3	5m <sup>2</sup>
V.U.C. La Gaviota	140	6	2	60	120	5,4	0	0	3	5m <sup>2</sup>
V.U.C.-V.U.P La Esmeralda	100	6	2	60	100	3	0	0	3	5m <sup>2</sup>
V.U.C. Los Jarales	100	6	2	45	90	2,5	0	0	3	5m <sup>2</sup>
V.U.C. El Mirador	100	6	2	60	100	6	0	0	3	5m <sup>2</sup>
V.U.C. Altos de la Esmeralda	120	6	2	60	100	3	0	0	3	5m <sup>2</sup>
V.U.C Altos de la Esmeralda Suites I y II	100	6	2	60	100	3	0	0	3	5m <sup>2</sup>
V.U.C. Cumbres de la Esmeralda	100	6	2	60	100	3	0	0	3	5m <sup>2</sup>

## CONDICIONES DE DESARROLLO PARA V.U.D.C. DE LA ZONA R-5

Usos por urbanización	Urbanismo			Edificación							Área Verde
	Descripción del Terreno	Área mínima m2.	Frente Mínimo ml.	Altura máxima	Porcentaje		Retiros				
				Pisos ml.	Ubic .	Const.	Frente	Lateral		Fondo	
V.U.D.C. La Esmeralda Parcela (El Mirador)	General	3000	25	2	60	120	3	3	0	3	3 m²/hab
	Individual	100	6				3	3	0	3	10m²
V.U.D.C. Las Trinitarias de San Diego	General	3000	25	2	45	90	5	3	0	4	Según proy 10m²
	Individual	114	6				5	2.5	0	3	
V.U.D.C. La Fuente	General	2600	25	2	55	100	5	0	0	2.5	Según proy
	Individual	98	6				5	0	0	3	10m²
V.U.D.C. Parcelamiento Los Tamarindos	General	1000	20	2	60	120	6	3	3	4	3 m²/hab
	Individual	100	6				5	0	0	3	10m²
V.U.D.C.	General	3000	25	2	40	80	3	3	3	3	Según

**REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO**

Parque Residencial (Roraima)	Individual	125	6				5	0	0	3	proy 10m <sup>2</sup>
V.U.D.C. Sabana Paraiso	General	3000	25	2	60	110	6	0	0	6	Según proy
	Individual	145	6				6	0	0	6	10m <sup>2</sup>
V.U.D.C. Conj. Res. Los Tamarindos	General	1000	20	2	60	120	6	3	3	4	Según proy
	Individual	200	6				5	0	0	3	10m <sup>2</sup>
V.U.D.C. Lomas de la Hacienda	General	3000	25				3	3	3	3	Según proy
	Individual	100	6				5	0	0	3	10m <sup>2</sup>
V.U.D.C. Res. Monte Verde	General	2.458	45	2	40	90	6	3	3	4	Según proy
	Individual	85	5,65				6	3	3	4	proy 10 m <sup>2</sup>
V.U.D.C. Villa La Encantada	General	2.247	20	2	55	90	6	3	0	4	Según proy
	Individual	1000	6				5	0	0	3	10m <sup>2</sup>
V.U.D.C. Conj. Res. Villas Alcalá (Tamarindos)	General	1435	-	2	60	120	6	3	3	4	Según proy
	Individual	85	6				5	0	0	3	10m <sup>2</sup>
V.U.D.C. Res. Villa Betania	General	2.337,56	21,20	2	40	90	7	3	3	4	Según proy
	Individual	240	24/15				7	3	3	4	10 m <sup>2</sup>
V.U.D.C. El Lirial	General	10.000	25	2	45	75	5	0	0	4	Según proy
	Individual	114	6				5	0	0	3	10m <sup>2</sup>
V.U.D.C. Res. San Miguel Arcangel	General	4.238,55	50	2	60	100	3	3	3	3	Según proy.
	Individual	100	5,50				5	0	0	3	10 m <sup>2</sup>
V.U.D.C. Terrazas de San Diego Country	General	73294	-	2	60	100	3	3	3	3	Según proy.
	Individual	100	9				6	3	3	3	10 m <sup>2</sup>
V.U.D.C. Brisas del Valle	General	3000	25	3	60	120	6	0	0	4	Según proy
	Individual	140	6				5	0	0	3	10 m <sup>2</sup>
V.U.D.C. Villa Vajegreda	General	10.000	-	3	50	100	4	3	3	3	Según proy
	Individual	100	6				3	0	0	3	10 m <sup>2</sup>
V.U.D.C. Los Faroles	General	10.000	20	2	55	110	3	0	0	2	Según proy
	Individual	86	6				5	0	0	3	10m <sup>2</sup>
V.U.D.C. San Diego	General	3768	-	2	45	90	5	0	0	5.7	Según proy





## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

Plaza	Individual	146	7				5	0	0	3(1)	10 m <sup>2</sup>
V.U.D.C. Andrea Suites	General	2730	-	2	45	85	5	0	0	6	Según proy
	Individual	120	6				5	0	0	4(1)	10 m <sup>2</sup>
V.U.D.C. Res. Laguna Club	General	8.483,66	175	2	50	100	3	3	3	3	Según proy
	Individual	175	8				3/6	0	0	2	10 m <sup>2</sup>
V.U.D.C Villa Isora	General	3000	25	2	55	100	5	0	0	4	Según proy
	Individual	127	6				5	0	0	3	10 m <sup>2</sup>
V.U.D.C Villas de Laguna	General	12.319	-	2	60	120	5	0	0	3	Según proy
	Individual	100	6				5	0	0	3	10 m <sup>2</sup>

(1) Las viviendas que poseen su retiro de fondo colindante con la calle E-1 deben mantener dicho retiro de 4,00 m y las viviendas que poseen su retiro de fondo colindando con la vía de servicio de la ARTERIAL 01 deben mantener dicho retiro de 9,00 m el cual incluye el retiro correspondiente al perfil vial de la ARTERIAL 01.

**Nota:** Se permite un margen de tolerancia del cinco por ciento (5%) en los porcentajes de ubicación y diez por ciento (10%) de construcción.

### SECCIÓN VI ZONA RESIDENCIAL R-6

#### Descripción de la Zona

**ARTÍCULO 30.-**Conforman la Zona Residencial R-6, viviendas unifamiliares continuas, multifamiliares y/o en desarrollos de conjunto, según lo indicado en las tablas para la Zona R-6, con densidades netas entre trescientos cincuenta (350) y trescientos noventa y nueve habitantes por hectáreas (399 hab/ha), en áreas desarrolladas y por desarrollar ubicadas en las urbanizaciones Urb. San Antonio, Los Frailes, Valparaíso, San Ignacio, Villas Paraíso Country Club, Villas de la Fontana, Santa Cruz, San Francisco, El Remanso, Santa Marta, Villas de Monterrey, Cumbres de San Diego, Las Semillas, Los Cítricos, Morro II (Apartamentos), El Bosque.

#### Uso Principal

**ARTÍCULO 31.-** En la zona R-6 está permitida la construcción, reconstrucción o modificación de las edificaciones destinadas a los usos residenciales; unifamiliares continuas, multifamiliares y/o en desarrollos de conjunto, según lo

indicado para cada zona en la tabla correspondiente.

#### Usos Complementarios

**ARTÍCULO 32.-**Se consideran usos complementarios para la Zona R-6:

- a) Edificaciones docentes, asistenciales, religiosas, culturales y recreacionales de carácter público o privado y de nivel primario o intermedio, a localizarse según el Plano de Zonificación y/o plano de Urbanismo.
- b) Estaciones de electricidad, teléfono y otras instalaciones de servicio público, a localizarse según el Plano de Zonificación, que beneficien a la comunidad y mejoren la calidad de vida del ciudadano o donde lo considere el Municipio.
- c) Se permite el Comercio Vecinal (CV) en las urbanizaciones: El Remanso en los inmuebles con frente a la ARTERIAL 01, Colectora 18 (COL 18 / Calle 27 Este) entre la LPPAL 01 y la CALLE 25, Calle 27 Norte y Calle 26, en la Urbanización Santa Marta, única y exclusivamente en las EC

## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

viviendas con frentes a la ARTERIAL 01 y la Colectora 18 (COL 18), tal como se establece en el Plano de Zonificación.

d) Se permite el Comercio Local Vecinal (CLV) en las urbanizaciones: El Remanso y Santa Marta, en inmuebles con frente a la ARTERIAL 01, tal como se establece en el Plano de Zonificación.

e) Se permite el Comercio Primario (C1) en los terrenos que cuenten con un área mínima de mil metros cuadrados (1000 m<sup>2</sup>), según la reglamentación correspondiente.

f) Las parcelas V-9, V-21 y V-22 de la Urbanización San Antonio con frente a la COLECTORA 22 (COL 22), podrán tener uso de Hotel (H) o de Comercio

Intermedio C-2 debiendo presentar un Proyecto de Urbanismo indicando las parcelas residenciales y comerciales.

g) Se permite el Comercio Intermedio C-2 y Comercio General C-3, según el aprobado en los urbanismos, de acuerdo a lo señalado en el plano de zonificación, según la reglamentación correspondiente.

h) Se prohíbe el comercio en los inmuebles en desarrollos de conjunto.

### Variables de Desarrollo en Zona R-6

**ARTÍCULO 33.-** La construcción, reconstrucción o modificación de los usos permitidos en la Zona R-6, se regirán por las características que se establecen en el siguiente cuadro:

### ZONA- R6

**DENSIDAD NETA: 350 – 399 Hab/Há.**

Usos por urbanización	Parcela		Edificación							Área verde
	Área mínima m2.	Frente mínimo ml.	Altura máx.	Porcentaje		Retiros				
			Pisos	Ubicación	Construcción	Frente	Lateral		Fondo	
							L1	L2		
V.U.C. El Remanso	130	7,5	2	40	80	5	0	0	2,5	10m²
V.U.C. Santa Marta	140	7,5	2	40	80	5	0	0	2,5	10m²
V.U.C. Villas de Monte Rey	100	7,5	2	40	80	5	0	0	2,5	10m²

### CONDICIONES DE DESARROLLO PARA V.D.C. DE LA ZONA R-6

Usos por urbanización	URBANISMO			EDIFICACIÓN							Área Verde
	Descripción del Terreno	Área mínima m2.	Frente Mínimo ml.	Altura máxima	Porcentaje		Retiros				
				Pisos ml.	Ubic.	Const.	Frente	Lateral		Fondo	
								L1	L2		
V.M.D.C Urb. San Antonio	General	4500	55	libre	60	100	6	4	4	4	3m²/hab





# REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

V.U.D.C. Urb. San Antonio	General	4500	55	2	60	100	6	4	4	4	3m <sup>2</sup> /hab
	Individual	100	6	2	80	160	3	0	0	3	10 m <sup>2</sup> /hab
V.U.D.C. Los Frailes	General	4500	55	2	60	100	3	3	3	3	Según proy.
	Individual	150	5				5	0	0	3	10m <sup>2</sup>
V.M.D.C. Valparaiso	General	4500	55	4	25	100	10	4	4	6	Según proy.
V.U.D.C. Urb. San Ignacio	General	9.736,70	132,72	2	60	100	6	4	6	4	3m <sup>2</sup> /hab
	Individual	100,80	6				6	0	4	4	10 m <sup>2</sup> /hab
V.U.D.C. Villa Paraíso Country Club	General	4500	55	2	30	60	3	3	3	3	Según proy
	Individual	150	5				2.5	3	0	3	10m <sup>2</sup>
V.U.D.C. Villas de la Fontana	General	12180	-	2	80	160	3	3	3	3	Según proy
	Individual	100	6				5	0	0	3	10m <sup>2</sup>
V.M.D.C. Santa Cruz	General	4500	55	2	85	135	6	4	4	4	Según proy
V.M.D.C. San Francisco	General	26880	55	8	50	100	-	-	-	-	Según proy
V.M.D.C. El Bosque (Morro II)	General	4500	30	4	15	60	15	3	12	12	Según proy
V.M.D.C. Cumbres de San Diego	General	11469	-	-	60	100	5	3	3	3	Según proy
V.M.D.C. Morro II (Aptos)	General	62.500	250	4	15	60	15	12	0	12	Según proy
V.M.D.C. Morro I Las Semillas Los Cítricos	General	25.579	190	4	15	60	5	10	0	10	Según proy.

Nota: Se permite un margen de tolerancia del cinco por ciento (5%) en los porcentajes de ubicación y diez por ciento (10%) de construcción.

## SECCIÓN VII ZONA RESIDENCIAL R-7

### Descripción De La Zona

**ARTÍCULO 34.-** Conformen la Zona Residencial R-7, viviendas unifamiliares continuas y multifamiliares en desarrollo de conjunto según lo indicado en las tablas R-7, con densidades netas máximas entre cuatrocientos (400) y setecientos habitantes por hectáreas (700 hab/ha), en áreas desarrolladas y por desarrollar de vivienda unifamiliar continua y

multifamiliares en desarrollos de conjunto en la Urbanización: Villas de San Diego Country Club (Tipo D), La Abadía, El Tulipán, Valles del Nogal, Los Colores, Valle del Sol II, Villa Bahía San Diego, Las Caobas, Aves del Paraíso, Las Aves, Villas de Maporal, Montaserino 12, Trigal de San Diego, Ciudad Montemayor, Chalet's Country (Apartamentos), Sansur (Edificios) Aseprovida, El Parque, Orión, Yuma 26, Los Anaucos, Poblado de San Diego, Terrazas de San Diego, Terrazas de San



## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

Diego Town Houses, Los Andes I y II, San Nicolás, Paso Real, Valle Topacio.

### Uso Principal

**ARTÍCULO 35.-** En la zona R-7 está permitida la construcción, reconstrucción o modificación de las edificaciones destinadas a los usos residenciales unifamiliares continuas y vivienda unifamiliar y multifamiliar en desarrollo de conjunto, según lo indicado para cada zona en la tabla correspondiente.

### Usos Complementarios

**ARTÍCULO 36.-** Se consideran usos complementarios para la Zona R-7:

- Edificaciones docentes, asistenciales, religiosas, culturales y recreacionales de carácter público o privado y de nivel primario o intermedio, a localizarse según el Plano de Zonificación y/o plano de Urbanismo.
- Estaciones de electricidad, teléfono y otras instalaciones de servicio público, a localizarse según el Plano de

Zonificación, que beneficien a la comunidad y mejoren la calidad de vida del ciudadano o donde lo considere el Municipio.

c) Se prohíbe el Comercio Primario C-1, puro y mezclado con la vivienda.

d) Se permite el Comercio Intermedio C-2 y Comercio General C-3, según el aprobado en los urbanismos y de acuerdo a lo señalado en el plano de zonificación y según la reglamentación correspondiente.

### Variables De Desarrollo en Zona R-7

**ARTÍCULO 37.-** La construcción, modificación de los usos permitidos en la Zona R-7, se regirán por las características que se establecen en el siguiente cuadro:

### ZONA R-7

DENSIDAD NETA: 400 – 700 Hab/Há.

Usos por urbanización	PARCELA		EDIFICACIÓN							Área verde
	Área mínima m2.	Frente mínimo ml.	Altura máx.	Porcentaje		Retiros				
			Pisos	Ubic.	Const.	Frente	Lateral		Fondo	
							L1	L2		
V.U.D.C. (Tipo D) Villas de San Diego Country	2000	6	5	40	180	8	3	3	4	10 m²
V.M.D.C. La Abadía	70.728	170	6	30	180	4	2	4	4	Según proy.
V.M. El Tulipán	271.808	820	4	30	180	4	4	4	4	Según proy
V.M.D.C. Valles del Nogal	101.667	360	5	30	150	4	4	3	4	Según proy
V.U.D.C Los Colores	110	6	2	40	80	5	0	0	3	Según proy
V.U.D.C , Valle del Sol II	100	6	2	40	80	5	0	0	3	Según proy





# REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

V.M.D.C. Villa Bahía de San Diego	5456	35	2	60	110	5	0	0	3	Según proyección
V.U.D.C. Las Cnobas	110	6	2	40	80	5	0	0	3	Según proyección
V.U.D.C. Aves del Paraíso	20.000	136	3	50	120	5	0	0	4	Según proyección
V.M.D.C. Las Aves	21.920	153	4	25	100	6	4	4	5	Según proyección
V.U.C. Villas Maporal	450	5,5	2	50	100	3	0	0	3	10m <sup>2</sup>
V.M.D.C. Monteserino 12	27.145	500	4	25	100	10	10	10	4	Según proyección
V.U.D.C. Trigal de San Diego	120	7	2	50	100	6	0	0	4	10 m <sup>2</sup>
V.U.D.C. Ciudad Montemayor	11.390	130	2	40	100	4	4	4	4	3 m <sup>2</sup> /hab
	100	6	2	60	120	3	0	0	3	10m <sup>2</sup> /hab
V.M.D.C. Ciudad Montemayor	27.523	110	libre	30	200	4	4	4	4	3 m <sup>2</sup> /hab
V.M. Chalet's Country (Apartamentos)	15.787	73	4	35	140	6	3	3	5	Según proyección
V.M. Sansur (Edificios)	4.536	1372	5	40	160	6	3	3	4	Según proyección
V.M. Yuma 26 (Aseprovisa, Orión, El Parque, Los Anaucos)	15.600	120	4	25	100 <sup>(1)</sup>	6 <sup>(2)</sup>	4	4	4	Según proyección
V.M.D.C. Poblado de San Diego	44.100	230	4	25	100	6	4	4	4	Según proyección
			5	25	125 (1)	6 (2)	4	4	4	
V.M.D.C. Terraza de San Diego Apartamento	136.688	460	5 (2)	40	200	7	4	4	5	Según proyección
V.U.D.C. Terrazas de San Diego Town House.	17.540	126	2	50	100	5	0	0	3	Según proyección
V.M.D.C. Los Andes I y II	94.069	820	4	25	150	6	4	4	4	Según proyección
V.M.D.C. San Nicolás	6.918	90	4 (2)	30	120	10	5	5	10	Según proyección
V.M.D.C. Paso Real	119.730	932	5	30	150	6	3	3	4	Según proyección
V.M.D.C. Valle Topacio	90.000	900	5 (2)	60	200	5	6	6	6	Según proyección

(1) El retiro de frente en Yuma será en las calles principales de seis (6) metros y en las calles secundarias será de cuatro metros con cincuenta centímetros (4.5)



## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

La última planta podrá ser dúplex.

**Nota:** Se permite un margen de tolerancia del cinco por ciento (5%) en los porcentajes de ubicación y diez por ciento (10%) de construcción.

### SECCIÓN VIII DISPOSICIONES GENERALES DE LAS ZONAS RESIDENCIALES DESARROLLADAS

#### Estacionamiento

**ARTÍCULO 38.-** En las Zonas Residenciales, deberá disponerse de mínimo dos (2) espacios de estacionamientos por cada unidad de vivienda, cuyas dimensiones mínimas se expresan en el anexo 1 de dimensiones mínimas para estacionamiento

#### De los Techos de los Estacionamientos

**ARTÍCULO 39.-** Los espacios destinados a estacionamientos de las unidades de viviendas ubicados en los retiros laterales o de frente podrán ser techados con materiales que permitan el escurrimiento de las aguas de lluvias con pendientes mayores al diez por ciento (10%), tipo marquesina y cumpliendo con los estándares arquitectónicos y técnicos mínimos.

El techo de los estacionamientos en unidades bajo el régimen de condominio (desarrollos de conjuntos) debe cumplir con un diseño estándar aprobado por la junta de condominio en caso de que no esté previamente autorizado por la Dirección a cargo del desarrollo urbano.

#### Área Verde en las Tablas Residenciales

**ARTÍCULO 40.-** Cada unidad de vivienda deberá cumplir con un mínimo de área verde de diez metros cuadrados ( $10m^2$ ), los cuales podrán distribuirse cincuenta por ciento (50%) con tratamiento paisajístico en áreas del retiro de frente y el restante en la fachada principal.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Tales áreas verdes podrán estar ubicadas en jardineras, terrazas, pérgolas, celosías, paredes, barreras vegetales, jardines verticales entre otras opciones arquitectónicas y/o de diseño ecológico.

#### Almacenamiento de los Residuos Sólidos

**ARTÍCULO 41.-** Se permitirá el almacenamiento de los residuos sólidos generados en las viviendas unifamiliares o bifamiliares en recipientes dentro del área de la parcela, en sitios exteriores a la edificación, debidamente techados, pavimentados y elevado su piso de concreto al menos diez centímetros (10cm) sobre el terreno adyacente y ubicado de tal forma que sea fácil el traslado de los mismos, hasta la vía pública para su recolección, de conformidad con lo establecido en las normas sanitarias y demás normativas referidas a la disposición de residuos sólidos.

#### Almacenamiento del Agua Potable

**ARTÍCULO 42.-** Cada unidad de vivienda deberá prever un módulo para tanque de almacenamiento de agua potable cumpliendo con las normativas sanitarias establecidas para tal fin, las condiciones de desarrollo de la zona y en el caso de los Desarrollos de Conjunto cumplir con las especificaciones previstas por la junta de condominio en lo que a ese punto se refiere.

#### Ocupación de Espacios Públicos

**ARTÍCULO 43.-** No se permitirá sobre las áreas del dominio público la construcción, instalación de toldos, tratamientos de piso y/o elementos de cualquier tipo ejecutados por terceros,





## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

que se extiendan sobre aceras, vialidades, áreas verdes, caminerías, entre otros, los cuales perturben la libre circulación, limpieza y ornato del Municipio, pudiendo la autoridad municipal aplicar las sanciones a que diera lugar y solicitar la restitución del área afectada de forma inmediata.

### Ampliaciones, Remodelaciones y/o Refacciones

**ARTÍCULO 44.-** Las remodelaciones ampliaciones y/o refacciones, de las viviendas que no cuenten con la debida autorización y que por ende afecten directamente a los vecinos, invadan la privacidad, causen daños a las estructuras de edificaciones aledañas, filtraciones, y cualquier otro perjuicio serán sujetas a las sanciones establecidas en la Ordenanza Municipal respectiva.

## CAPÍTULO IV DE LAS ÁREAS URBANIZABLES

### SECCIÓN I NUEVOS DESARROLLOS RESIDENCIALES (ND)

**Descripción de la Zona y Uso Permitidos**  
**ARTÍCULO 45.-** Son todas aquellas áreas urbanizables definidas en esta Ordenanza con las nomenclaturas ND, en las cuales el proyecto de urbanización tiene como uso predominante o principal el residencial pudiendo ser presentados bajo la modalidad de parcelamiento, desarrollos de conjuntos y/o desarrollos de urbanismo progresivos, con diferentes densidades brutas según su localización. El régimen urbanístico, para las áreas de nuevos desarrollos regula el uso predominante o principal, las densidades de población y las demás condiciones necesarias para definir las variables urbanas fundamentales.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Las propuestas de urbanismos sea cual sea la tipología de vivienda propuesta, además de cumplir con las variables urbanas fundamentales, deben ser diseñadas y construidas en beneficio de sus futuros habitantes, considerando las condiciones mínimas para poseer espacios humanizados, vivibles, con buenas condiciones ambientales y sanitarias dentro y fuera de la vivienda, garantizando así el buen vivir.

### Usos Complementarios

**ARTÍCULO 46.-** Se consideran usos complementarios para los Nuevos Desarrollos (ND), la construcción, reconstrucción o modificación de:

- Edificaciones docentes, asistenciales, religiosas, culturales y recreacionales de carácter público o privado y de nivel primario o intermedio, a localizarse según el Plano de Zonificación y/o plano de Urbanismo.
- Estaciones de electricidad, teléfono y otras instalaciones de servicio público, a localizarse según el Plano de Zonificación, que beneficien a la comunidad y mejoren la calidad de vida del ciudadano o donde lo considere el Municipio.
- Se permiten centros de comercio primario C-1, intermedio C-2 y general C-3 puro, según la reglamentación establecida para cada zona.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Los usos complementarios estarán condicionados al estudio e informe favorable de la Dirección con competencia en la materia de desarrollo urbano, en aquellos casos

# REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

que por densidad poblacional no aplique equipamiento urbano de carácter público.

Variables de Desarrollo en Zonas ND

**ARTÍCULO 47.-** Las condiciones de uso y desarrollo por las cuales se rige la zona

ND-2, ND-3, ND-3E, ND-4, ND-4E, ND-5, ND-6, se dictan en el siguiente cuadro:

## VARIABLES PARA NUEVOS DESARROLLOS.

Zona	Uso Predominante	Densidad Bruta	Área Mínima de Parcela para el Proyecto	Tipología de edificación	Altura máxima de la edificación	Área Verde Obligatoria
ND-2	Residencial	150 Hab/ha	240 m <sup>2</sup> para unifamiliar 500 m <sup>2</sup> para bifamiliar 1300 m <sup>2</sup> para tetrafamiliar 3.500 m <sup>2</sup> para Desarrollos de Conjunto unifamiliares o multifamiliares	Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar o Tetrafamiliar Aislada y/o unifamiliares o multifamiliares en Desarrollos de Conjuntos.	2 plantas Unifamiliar, Bifamiliar y Unifamiliares en Desarrollos de Conjunto 4 plantas Multifamiliar en Desarrollo de Conjunto	3m <sup>2</sup> /hab.
ND-3	Residencial	200 Hab/ha	240 m <sup>2</sup> para unifamiliar 480 m <sup>2</sup> para bifamiliar 3.000 m <sup>2</sup> para unifamiliares y Multifamiliares en Desarrollos de Conjunto.	Vivienda unifamiliar o Bifamiliar aislada o pareada o continua y/o unifamiliares o Multifamiliares en Desarrollos de Conjunto.	3 plantas	3m <sup>2</sup> /hab.
ND-3-E	Residencial	200 Hab/ha	240 m <sup>2</sup> para unifamiliar 480 m <sup>2</sup> para bifamiliar 1000 m <sup>2</sup> para tetrafamiliar 3.000 m <sup>2</sup> para Unifamiliares o Multifamiliares en Desarrollos de Conjunto.	Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar o Tetrafamiliar aislada o pareada y/o Unifamiliares o Multifamiliares en Desarrollos de Conjunto.	2 plantas Unifamiliar, Bifamiliar Tetrafamiliar o Unifamiliares en Desarrollos de Conjunto 4 plantas Multifamiliares en Desarrollos de Conjunto la última planta podrá ser dúplex	3m <sup>2</sup> /hab.
ND-4	Residencial	250 Hab/ha	200 m <sup>2</sup> para unifamiliar 400 m <sup>2</sup> para bifamiliar 800 m <sup>2</sup> para tetrafamiliar 3.000 m <sup>2</sup> para Unifamiliares y Multifamiliares en Desarrollos de Conjunto	Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar o Tetrafamiliar pareada o continua, y/o unifamiliares o Multifamiliares en Desarrollos de Conjunto	2 plantas Unifamiliar, Bifamiliar, Tetrafamiliar o Unifamiliares en Desarrollos de Conjunto 5 plantas Multifamiliar en Desarrollos de Conjunto la última planta podrá ser dúplex.	3m <sup>2</sup> /hab.
ND-4-E	Residencial	250 Hab/ha	180 m <sup>2</sup> para un edificio 400 m <sup>2</sup> para bifamiliar 800 m <sup>2</sup> para tetrafamiliar 2.000 m <sup>2</sup> para edificios	Vivienda Multifamiliar aislada o en desarrollo de conjunto.	2 plantas Unifamiliar, Bifamiliar Tetrafamiliar o	3m <sup>2</sup> /hab.





## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

			2.600 m <sup>2</sup> para Multifamiliares en Desarrollos de Conjunto		Unifamiliares en Desarrollos de Conjunto <b>6 plantas</b> para multifamiliar en desarrollos de conjunto	
ND-5	Residencial	300 Hab/ha	180 m <sup>2</sup> para unifamiliar 400 m <sup>2</sup> para bifamiliar 800 m <sup>2</sup> para tetrafamiliar 1.700 m <sup>2</sup> para edificios 2.500 m <sup>2</sup> para Multifamiliares en Desarrollos de Conjunto	Vivienda Multifamiliar aislada o en desarrollos de conjunto.	<b>6 plantas</b> para multifamiliar en desarrollos de conjunto	3m <sup>2</sup> /hab.
ND-6	Residencial	400 Hab/ha	180 m <sup>2</sup> para unifamiliar 400 m <sup>2</sup> para bifamiliar 800 m <sup>2</sup> para tetrafamiliar 1.700 m <sup>2</sup> para Multifamiliares en Desarrollos de Conjunto	Vivienda Multifamiliar aislada o en Desarrollos de Conjunto.	<b>2 plantas</b> Unifamiliar, Bifamiliar Tetrafamiliar o Unifamiliares en Desarrollos de Conjunto <b>Libre</b> para multifamiliar en desarrollos de conjunto	3m <sup>2</sup> /hab.

Nota: Se permite un margen de tolerancia del cinco por ciento (5%) en los porcentajes de ubicación y diez por ciento (10%) de construcción.

plazo por parte de los organismos competentes.

### SECCIÓN II CONSIDERACIONES GENERALES DE LAS ZONAS URBANIZABLES O NUEVOS DESARROLLOS RESIDENCIALES

#### Compensación Social

**ARTÍCULO 48.-** Los terrenos zonificados como nuevos desarrollos residenciales podrán obtener beneficios en lo que se refiere a las variables urbanas fundamentales que se especifican en el capítulo correspondiente, mediante acuerdo firmado con la Municipalidad, a través de la compensación social.

#### Servicios Básicos para Urbanizar

**ARTÍCULO 49.-** No se permitirá ningún nuevo desarrollo de urbanismo o edificación, cuando el mismo no cumpla con los requerimientos de capacidad vial, carezca de medios de satisfacción a efectos de la prestación de los servicios de red básicos (agua, cloacas, drenajes, electricidad, gas, entre otros), ni contemple planes de provisión en corto

**PARÁGRAFO ÚNICO:** La Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro de la Alcaldía del Municipio San Diego, podrá eventualmente autorizar el Nuevo Desarrollo Residencial, cuando el propietario ante la imposibilidad de satisfacción inmediata de servicios básicos, proponga soluciones alternativas de suministro, incluyendo la prestación privada del servicio en los términos y condiciones que señale el organismo competente.

#### Derechos de Vía

**ARTÍCULO 50.-** Todo proyecto de urbanización debe respetar los derechos de vía y demás características establecidas para la vialidad Arterial Colectora (COL) local e interna señalada en el plano de zonificación, en el plano de vialidad y en las propuestas de urbanismo con las exigencias técnicas determinadas por la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro de la Alcaldía del Municipio San Diego, de acuerdo a los estudios realizados, y garantizar su construcción con base al proyecto autorizado.

**REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO**

**De las Vialidades Internas**

**ARTÍCULO 51.-** Los nuevos desarrollos residenciales, deberán diseñar con secciones viales mínimas dependiendo del caso, según lo indicado en las siguientes:

1. Vías principales de acceso, de la cual se distribuyen las calles que dirigen a cada vivienda deberán ser de mínimo de doce metros (12m), ocho metros con cincuenta centímetros (8,50m) serán de calzada y un metro con setenta y cinco centímetros (1.75m) de acera a ambos lados incluyendo área verde.
2. El perfil vial de la calle interna de un urbanismo que da acceso a las viviendas en un solo sentido de circulación (creando un circuito), debe definirse con una calzada mínima de seis metros (6m) y aceras a ambos lados o caminerías de un metro veinte centímetros (1,20m).
3. El perfil vial de la calle interna de un urbanismo que da acceso a las viviendas en doble sentido de circulación, debe definirse con una calzada mínima de ocho metros con cincuenta centímetros (8,50m) y aceras a ambos lados o caminerías de un metro veinte centímetros (1,20 m).
4. En el caso de desarrollo de conjuntos residenciales de hasta treinta (30) unidades de viviendas el perfil vial en doble sentido de circulación podrá ser de mínimo seis metros (6m) de calzada y aceras a ambos lados de un metro (1m), previendo el correspondiente dispositivo de retorno.
5. Así mismo debe contemplar las normativas establecidas en el Manual de Vialidad de las Zonas Residenciales,

dispositivos de retornos en calles ciegas (si el desarrollo futuro lo amerita), radios de giros, entre otros.

6. En casos particulares que por las condiciones topográficas no permitan la aplicación de estas exigencias, se definirán propuestas acordes a las necesidades avaladas por un estudio de impacto vial e informe favorable por parte del profesional revisor de la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro de la Alcaldía del Municipio San Diego.

**Requerimientos de Equipamientos**

**ARTÍCULO 52.-** Todo proyecto de urbanización debe prever las reservas de terrenos para la localización de edificaciones, instalaciones y servicios colectivos que se requieran de acuerdo con las normas de equipamiento establecidas por el Ministerio de Desarrollo Urbano, dentro del ámbito del desarrollo, en función del tamaño y densidad de población, debiendo dotarse de fácil acceso para todos los usuarios y agruparse de acuerdo con su compatibilidad y complementariedad.

**Descripción de la Parcela de Equipamiento**

**ARTÍCULO 53.-** El proyecto de urbanización debe contar con la debida descripción de las áreas, medidas y linderos de los terrenos y las correspondientes variables urbanas fundamentales aplicables según el uso, así como los requerimientos constructivos necesarios para el desarrollo de la edificación.

Las áreas requeridas por la norma de equipamiento urbano serán de carácter público, pudiendo reservar para el uso restringido de los residentes un cincuenta por ciento (50%) del área requerida para equipamiento recreacional y socio cultural.





## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

En cuanto a las áreas educativas cuando excedan de cinco mil metros cuadrados (5.000m<sup>2</sup>) podrá convenirse que el excedente sea de educación privada.

### Acondicionamiento de las Parcelas de Equipamiento

**ARTÍCULO 54.-** Todo urbanismo debe estar provisto de las instalaciones requeridas en las áreas recreacionales y educativas de uso público (parques, plazas, deportes). Para lo que deberán incluir en el proyecto de urbanismo, el diseño y especificaciones técnicas de lo que será construido, siempre bajo las directrices que determine la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro de la Alcaldía del Municipio San Diego. Estas instalaciones y/o construcciones deberán ser cedidas a la Municipalidad para su administración y mantenimiento.

### Cesión de los Equipamientos

**ARTÍCULO 55.-** Es obligación de toda persona natural o jurídica que realice o ejecute obras de urbanismo dentro del área urbana del Municipio San Diego, ceder por documento debidamente protocolizado, una vez obtenida la constancia de ajuste y terminación de obra del urbanismo, las parcelas destinadas a equipamientos de uso público, así como las obras construidas sobre ellas.

### Área Verde Obligatoria en Nuevos Desarrollos

**ARTÍCULO 56.-** Las Zonas Urbanizables y Nuevos Desarrollos deberán prever en sus proyectos áreas verdes, de conformidad a las siguientes disposiciones:

1. Los urbanismos o lotificaciones residenciales deberán cumplir con un mínimo de área verde de tres metros cuadrados (3,00 m<sup>2</sup>) por habitante, los

cuales podrán ser incluidos dentro de lo exigido por la Normas de Equipamientos Urbanos de MINDUR, deben ser ubicadas en áreas externas o comunes.

2. En caso de viviendas unifamiliares, Bifamiliares o Tetrafamiliares y en desarrollo de conjunto, deben cumplir con diez metros cuadrados (10m<sup>2</sup>) de área verde por unidad de vivienda dentro de cada parcela.
3. Podrán distribuirse en las áreas externas a las viviendas parcelas de área verde, paseos peatonales, separadores viales, pavimentos ecológicos, portales de acceso, redomas y otros.
4. Dentro de la propuesta deberá incorporar áreas tratadas paisajísticamente.
5. Deberán incluir la respectiva iluminación y sistema de riego.

### Tratamiento de las Áreas Verdes

**ARTÍCULO 57.-** Toda área verde debe mantenerse con un tratamiento paisajístico y en buenas condiciones por parte del propietario o designado por el Municipio.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** El Alcalde podrá celebrar convenios con las organizaciones vecinales y empresarios para el debido mantenimiento de las áreas verdes.

### Programas de Urbanismo

**ARTÍCULO 58.-** Para desarrollar programas de urbanismo en las áreas de nuevos desarrollos es indispensable elaborar un estudio coordinado entre la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro de la Alcaldía del Municipio San Diego y los diferentes organismos involucrados, que tome en consideración las restricciones físico-geográficas, que definan el trazado vial que les dará acceso





## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

y la incorporación a las redes de infraestructura.

Cuando se trate de urbanismos progresivos, la selección de las áreas previstas para dichos programas de urbanización, deberán tomar en cuenta variables adicionales tales como: valor de tierra, posibilidad de dotación de servicios públicos, accesibilidad a fuentes de transporte y factibilidad física de terreno para aceptar el desarrollo con una baja incidencia de los costos de urbanización.

En los urbanismos progresivos se seguirá un proceso continuo de construcción hasta completar la infraestructura y los equipamientos que establezcan las normas y la ley Orgánica de Ordenación Urbanística.

### Construcción de Nuevos Desarrollos por Etapas

**ARTÍCULO 59.-** Será permitida la construcción por etapas, en los nuevos desarrollos, tanto de urbanismos como de edificaciones, previa presentación de una proposición general o plan maestro para su debida aprobación.

Para la designación de etapas deberán contemplar lo dispuesto para la entrega de los equipamientos urbanos requeridos en el caso de urbanismo y realizar estudio coordinado con la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro de la Alcaldía del Municipio San Diego.

### De la Topografía

**ARTÍCULO 60.-** En los terrenos enmarcados como Zona de Restricción de Uso ZRU-1, que se ubican por encima de la cota 500 y/o con pendientes menores al cuarenta por ciento (40%), el proyecto de urbanización o edificación debe incluir estudios geotécnicos de pendiente según las condiciones topográficas originales del terreno, el cual será sometido a la consideración y evaluación por parte de la

Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro de la Alcaldía del Municipio de San Diego, para su aprobación.

### Del Mantenimiento de los lotes o parcelas no desarrolladas

**ARTÍCULO 61.-** Se dispone especialmente que los lotes o parcelas no desarrolladas deban:

1. Mantener las condiciones fitosanitarias de su vegetación en condiciones óptimas.
2. Mantener sus pastos o malezas debidamente desbrozados o limpios de ellas.
3. Mantenerlos libres de basuras, chatarras o similares.
4. Construir si es el caso y mantener un adecuado drenaje de las aguas de escorrentía en el contexto interno de la propiedad con el fin de evitar lagunas insalubres, inestabilidad de los suelos u otras condiciones similares.
5. Mantener dicha vegetación sobre el frente de la misma en condiciones que no estorben física y directamente al peatón en la acera, no deteriore el ornato y la calidad espacial del sector.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** No exceptúa a la aplicación del presente artículo la parcela o lote que esté cerrado por muro perimetral o similar.

## SECCIÓN III DE LAS VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES EN LAS EDIFICACIONES PROPUESTAS EN LOS NUEVOS DESARROLLOS RESIDENCIALES

### De las Cartillas Urbanísticas

**ARTÍCULO 62.-** Para la elaboración de un proyecto de urbanismo en un nuevo desarrollo, deberá elaborarse una





## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

memoria descriptiva que a los efectos se denominara Cartilla de Urbanismo, en la cual se definirán las variables urbanas fundamentales y todas las características generales con las que fue diseñado el proyecto; las variables urbanas fundamentales estarán referidas a la densidad neta residencial, retiros, porcentajes de ubicación, porcentajes de construcción, altura máxima permitida, área mínima de parcela, frente mínimo y equipamientos urbanos propuestos y cualquier otra restricción de carácter arquitectónico o urbano que se rija por la normativa tanto para las parcelas propuestas como las aplicables a las viviendas para su futura remodelación, modificación y/o ampliación todo ello de conformidad con la normativa urbanística.

Una vez aprobado el proyecto de urbanismo con la expedición de la respectiva Constancia de Adecuación a las Variables Urbanas Fundamentales, esta pasará a ser el instrumento legal a emplearse para la evaluación de las edificaciones y serán tomadas en cuenta en las próximas actualizaciones que requiera la presente Ordenanza.

La mencionada cartilla de urbanismo será la base para la elaboración del documento de parcelamiento o condominio, por lo que deberá presentarse un modelo del mismo anexo a la solicitud de Constancia de Ajuste y Terminación de Obra del referido Urbanismo (Habitabilidad de Urbanismo), con la finalidad de constatar que se ajusta al proyecto autorizado.

**Referencias mínimas de variables urbanas fundamentales en los nuevos desarrollos**  
**ARTÍCULO 63.-** Se establecen como referencias mínimas para el diseño de los urbanismos:

1. **En cuanto a los retiros:** se establecerán de acuerdo a la tipología de vivienda,

el entorno urbano, ubicación de los puestos de estacionamiento, condiciones de los terrenos vecinos, zonas de restricción de usos, equipamientos urbanos, posibilidades de ampliación, fondos que nunca podrán ser construidos ni techados.

2. **Porcentajes de ubicación y porcentaje construcción:** Deben ser establecidos considerando el área neta resultante de la sustracción de los retiros que se establezcan, porcentaje de área verde, vialidad, áreas destinadas a servicios públicos y alturas máximas permitidas.

3. **Altura máxima permitida:** Las alturas exigidas en las tablas, son referidas a número de plantas por lo que la planta baja está incluida.

La altura útil de cada planta no podrá ser mayor a tres metros cincuenta centímetros (3,50m) medidos desde el piso acabado hasta el acabado de techo.

Se podrá optar por mayor altura mediante la aplicación del programa de compensación social de acuerdo al caso.

Todas estas características deben expresarse claramente en la respectiva memoria descriptiva del urbanismo.

### De los estacionamientos

**ARTÍCULO 64.-** En los Nuevos Desarrollos, deberá disponerse como mínimo, de dos (2) espacios de estacionamientos por cada unidad de vivienda, los cuales estarán situados dentro de la parcela cuyas dimensiones mínimas se expresan en el anexo 1 de las dimensiones mínimas.

### Urbanismos de Viviendas en Desarrollos de Conjunto

**ARTÍCULO 65.-** Se considera un desarrollo de conjunto la agrupación



## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

coherente de viviendas conformadas bajo el régimen de condominio con un mínimo de cinco (5) unidades de viviendas.

Los urbanismos de viviendas en desarrollos de conjunto además de prever las condiciones de desarrollo previstas en este capítulo deberán estar conformados bajo los siguientes criterios:

- Debe estar basado en un régimen de condominio con un mínimo de cinco (5) unidades de viviendas.
- No deben exceder las cincuenta (50) unidades de viviendas, salvo que la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro previo estudio e informe donde sea considerado el área mínima establecida en la tabla de nuevos desarrollos, en atención a la necesaria distribución urbana coherente, acepte una tolerancia considerada y permita desarrollar urbanismos de varias agrupaciones distribuidas en parcelas destinadas para este uso.
- Cumplir con el área verde obligatoria prevista tanto para el urbanismo como para la edificación, pudiendo prever la mayor proporción de área verde hacia la fachada principal del conjunto.
- El servicio de módulo de vigilancia y acceso principal al conjunto, deben de garantizar el espacio de refugio para el reposo de los vehículos que accederán al conjunto de esta manera evitar interrupciones en la vía pública, así como también los dispositivos de retorno dentro del conjunto, en caso de que el desarrollo lo amerite.
- Prever la disposición de puestos de visitantes según lo descrito en el artículo 66 de esta Ordenanza.

f) El servicio de depósito de basura debe ubicarse con acceso a la vía pública más cercana y previendo la bahía o área de carga del camión recolector.

g) El área prevista para la ubicación de la bombona de gas doméstico debe cumplir con las normas establecidas para tal fin, debiendo considerar un cerramiento permeable.

### Puestos de Visitantes en Desarrollos de Conjuntos Residenciales

**ARTÍCULO 66.-** Todo desarrollo de conjunto debe contemplar dentro del mismo, un área de estacionamiento para visitantes, la cual debe ubicarse por un solo acceso y nunca directo de una vialidad arterial, colectora o local. A efectos del porcentaje para el número de puestos, se aplicará la tabla baremo y base de cálculo que se detalla a continuación:

Nº DE INMUEBLES		%
4	20	20,0
21	48	18,2
49	80	16,5
81	116	15,1
117	160	13,7
161	208	12,5
209	264	11,3
265	328	10,2
329	396	9,3
397	472	8,4
473	548	7,7
549	636	6,9
637	728	6,3
729	840	5,6
841	928	5,2
929	1000	4,9

**Base del cálculo:** esta tabla se aplica en fracciones de 1000 y se debe redondear el resultado de su aplicación al entero superior.





## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

### Accesibilidad para Personas con Discapacidad

**ARTÍCULO 67.-** Todo proyecto de urbanización y/o edificación deberá respetar las normativas en materia de accesibilidad arquitectónica y urbanística aplicable a las personas con discapacidad y movilidad reducida previstas en el ordenamiento jurídico nacional y en la Ordenanza Municipal elaborada para tal fin.

### De la Normativa Interna de los Desarrollos de Conjuntos Residenciales

**ARTÍCULO 68.-** En los casos de Desarrollos de Conjuntos de Viviendas Unifamiliares, Bifamiliares y Tetrafamiliares, regidos bajo régimen de condominio, el propietario, urbanizador y/o promotor, debe prever en memoria descriptiva las restricciones volumétricas para futuras ampliaciones, remodelaciones y/o modificaciones, techos de estacionamientos, áreas comunes, puestos de estacionamiento destinados para visitantes, y demás consideraciones previstas en la Ley de Propiedad Horizontal en materia de construcción a incluirse en el reglamento de condominio.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** La memoria descriptiva del proyecto del condominio una vez aprobado pasará a ser la normativa interna y parte integral de la Ordenanza de Zonificación del Plan de Desarrollo Urbano Local del Municipio San Diego en cada actualización.

## CAPÍTULO V DE LAS VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES PARA LAS ZONAS COMERCIALES

### SECCIÓN I

### COMERCIO VECINAL (CV) Y COMERCIO LOCAL VECINAL (CLV)

#### Descripción de la Zona

**ARTÍCULO 69.- COMERCIO VECINAL (CV):** El Comercio Vecinal es aquel apto para mezclarse con el uso residencial, el mismo está limitado a ser desarrollado solo en planta baja del inmueble, en las que se permite ésta zonificación, disfrutando de éste beneficio en primer lugar el(los) propietario(s) legítimo(s) del inmueble, en caso de ser un espacio arrendado el propietario deberá cumplir con el deber fiscal correspondiente ante la Dirección de Administración Tributaria por la actividad económica de arrendamiento del inmueble.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** El comercio vecinal, incluye el comercio mínimo necesario en las comunidades producto de la espontaneidad, desarrollado en viviendas unifamiliares, no presta servicio a grandes grupos y se entiende como una prolongación del uso residencial.

**COMERCIO LOCAL VECINAL (CLV):** Corresponde a la unidad urbana básica o ámbito primario comercial. Comprende las actividades de atención cotidiana a los residentes y generalmente desarrollado a escala peatonal. Se permite el Comercio Local Vecinal (CLV) según lo indicado en el plano de zonificación.

### Localización Comercio Vecinal (CV) y Comercio Local Vecinal (CLV)

**ARTÍCULO 70.- EL COMERCIO VECINAL (CV):**

1.- En el en el Sector La Lopera, única y exclusivamente a aquellos que dan frente a la COL 17, COL 18 y COL 21, en los





## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

Sectores Villas del Valle 2001 y Villas del Valle 2002 en inmuebles con frente a la LPPAL 41, y en el Sector Las Mercedes, única y exclusivamente a aquellos que dan frente a la COL 17.

2.- En los inmuebles de la Josefina I y II con frente a las COL 19 y COL 31 y en el sector el Trastorno y el Otro Lado, se permitirá en los inmuebles con frente a la COL 16 (calle Rondón).

3.- En el sector Campo Solo (ART 4, COL 08 y COL 09), Colinas de San Diego (ART 4 y COL 08), Iero de Mayo (ART 4 y COL 08), Fundación Los Cedros (COL 08), Los Próceres (COL 08), Rómulo Gallegos (COL 09), Los Arales (ART 01), Harales (ART 01 y LPPAL 31) y Colinas de los Harales (Art 01).

4.- En el sector San Francisco de Cúpira con inmuebles frente a la Colectora 17 (COL 17) y la Calle Pedro Pablo Bórdones, Urb. Las Majaguas en inmuebles con frente a la Arterial 01 y Colectora 22. Urbanización Yuma I y Yuma II con la COL 11, COL 08 y ART 01. Morro I con inmuebles con frente a la ART 01 y COL 08. Morro II en inmuebles que dan frente a la ART 01, LPPAL 22 (Calle 142), Av. 74 entre calle 142 (LPPAL 22) y calle 146 (LPPAL 20) Av. 74-A entre la calle 140 y calle 144, en el Sector Paraíso en inmuebles con frente a la LPPAL 26, en el sector Magallanes en inmuebles con frente a la LPPAL 27 y 28 e inmuebles con frente a la ARTERIAL 01.

5.- En Lomas de la Hacienda en inmuebles con frente a la Av. Catatumbo, en el Parcelamiento Los Tamarindos, en inmuebles con frente a la Calle 217, Colectora 17 (COL 17) y Colectora 21

(COL 21), Monteserino (26 y 27) en inmuebles con frente hacia la Arterial 01, Bosqueserino en los inmuebles con frente hacia la Arterial 01 y Colectora 24 (COL 24), Parqueserino en inmuebles unifamiliares, única y exclusivamente a aquellos que dan frente a la Colectora 22 (COL 22), Divino Niño con inmuebles con frente a la Arterial 01 y Colectora 18 (COL 18). La Esmeralda en los inmuebles que dan frente a la ARTERIAL 01, Colectora 10 (COL 10) y Colectora 12 (COL 12), LPPAL. 09 (calle 5) entre las Colectoras COL 10 y COL 12, Valle Verde, en inmuebles con frente a la ARTERIAL 01, Calle E2 (calle 152), Colectoras COL 08 y COL 13, La Gaviota, en los inmuebles con frentes a la ARTERIAL 01 y Calle E2 (calle 152), Los Jarales los inmuebles con frente a la ARTERIAL 04 y Colectora 35 (COL 35).

6.- En el Remanso en los inmuebles con frente a la ARTERIAL 01, Colectora 18 (COL 18 / Calle 27 Este) entre la LPPAL 01 y la CALLE 25, Calle 27 Norte y Calle 26, en la Urbanización Santa Marta, única y exclusivamente en las viviendas con frentes a la ARTERIAL 01 y la Colectora 18 (COL 18).

7.- Casco de San Diego, en inmuebles que dan frente a la Calle 206 (Tejerías), calle 205 (Capilla), calle 204 (España), la calle 203 (Anzoátegui), calle 202 (Rondón), calle 201 (Torre), calle 200 (Los Leones-Silencio), calle 199 (Bermúdez Cousin), calle 198 (Negro Primero), Avenida 62 (Junín), Avenida 63 (Ricaurte), Avenida 64 (La Cumaca), Avenida 65 (Sucre), Avenida 66 (Valencia) y Avenida 67 (José Antonio Páez).

Rigiéndose cada una de las zonas anteriormente nombradas por la





## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

reglamentación establecida para cada zona y lo indicado en el Plano de Zonificación.

### EL COMERCIO LOCAL VECINAL (CLV):

1.- En los inmuebles unifamiliares ubicados en el Sector La Lopera, única y exclusivamente a aquellos que dan frente a la COL 21.

2.- En el sector la Josefina II en los inmuebles con frente a la Expresa 04, en el Sector El Polvero, todos los inmuebles con frente a la COL 34 y ARTERIAL 02.

3.- Se permitirá el Comercio Local Vecinal (CLV) en los inmuebles con frente a la Arterial 01 y 02.

4.- En Las Majaguas en inmuebles con frente a la ARTERIAL 01, Yuma I en inmuebles con frente a la ART 01. En Morro I y Morro II en inmuebles que dan frente a la ART 01. En el Sector Magallanes en inmuebles con frente a la Arterial 01 (ART 01).

5.- En el Parcelamiento Los Tamarindos, en inmuebles con frente a la Colectora 21 (COL 21), Montaserino (26 y 27), Bosqueserino, Divino Niño, La Esmeralda, Valle Verde, La Gaviota, en inmuebles con frente a la ARTERIAL 01.

6.- En el Remanso y Santa Marta, en inmuebles con frente a la ARTERIAL 01, tal como se establece en el Plano de Zonificación.

7.- Casco de San Diego en inmuebles con frente a la Colectora 16 (COL 16 - calle 202 Rondón) entre LPPAL 04 y LPPAL 02 y en la Colectora 21 (COL 21) entre la Colectora 20 (COL 20 - calle 206 Tejerías) y la Colectora 18 (COL 18).

Rigiéndose cada una de las zonas anteriormente nombradas por la reglamentación establecida para cada zona y lo indicado en el Plano de Zonificación.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** No podrá ejercerse el Comercio Vecinal (CV) ni el Comercio Local Vecinal (CLV) en aquellas viviendas unifamiliares y multifamiliares en desarrollos de conjunto.

### Usos Permitidos

**ARTÍCULO 71.-** En la zona de **COMERCIO VECINAL (CV)** se permitirán única y exclusivamente actividades comerciales al detal, que no perturben la seguridad, salubridad, medio ambiente, tránsito peatonal y vehicular, y que en ningún caso incomoden el área residencial; se permiten las siguientes actividades:

- a) Actividades profesionales por parte del propietario legítimo del inmueble. (sólo un espacio para consultorio u oficina con la respectiva recepción) no más de 5 empleados.
- b) Peluquerías, barberías, estéticas y spa (sólo un espacio para consultorio, local u oficina con la respectiva recepción), no más de 5 empleados.
- c) Consultorios veterinarios, sin cirugías ni hospedaje.
- d) Expendios de medicamentos (farmacias).
- e) Floristería.
- f) Mercería.
- g) Papelería, librería.
- h) Quincallería.
- i) Venta de artículos de ferretería para el uso del hogar. Solo venta al detal.



## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

- j) Ventas caseras de refresco y agua mineral.
- k) Ventas de pastelería caseras.
- l) Venta de dulces y helados.
- m) Venta de periódico, revista, loterías.
- n) Bodegas.
- o) Fruterías.
- p) Charcuterías.
- q) Pequeños despachos de comida rápida para llevar.
- r) Venta de repuestos de electrodomésticos y electrónicos.
- s) Venta de artesanía.
- t) Oficina de agencia de viajes.
- u) Distribuidora de pan, sin elaboración en sitio.
- v) Actividades artesanales menores que no empleen más de cinco (5) personas tales como: venta y taller de cerámica, gres, vidrio, accesorios de hierro forjado y madera y que no utilicen equipos que producen ruidos, olores u otras molestias.
- w) Otros usos que no contradigan los dispuestos en esta zonificación previo análisis de la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro de la Alcaldía del Municipio San Diego.

- f) Consultorios médicos, odontológicos y oftalmológicos. No se permite hospitalización ni clínicas.
- g) Pescaderías, carnicerías, charcuterías y frigoríficos al detal.
- h) Areperas, cafés, fuentes de soda y luncherías, pizzerías, venta de comida rápida.
- i) Librerías y papelerías, artículos religiosos.
- j) Estudio Fotográfico.
- k) Juguetería, piñatería, ventas de productos para repostería.
- l) Tapicerías
- m) Instalación de papel ahumado y auto periquitos que cuenten con el espacio físico.
- n) Floristerías.
- o) Tiendas de ropa calzado o similares.
- p) Lavandería, tintorerías o sastrería.
- q) Ventas de Hielo y Agua Potable.
- r) Autolavados que cuenten con el espacio físico dentro del inmueble.
- s) Cambios de Aceite que cuenten con el espacio físico dentro del local.
- t) Detal de telas.
- u) Oficinas privadas profesionales.
- v) Laboratorios médicos.
- w) Atención veterinaria y afine.
- x) Centros de copiados e impresión de planos, afiches y afines.
- y) Joyería, artículos deportivos, ópticas.
- z) Agencias de viajes y oficinas postales.

En las Zonas clasificadas como **COMERCIO LOCAL VECINAL** se permitirán única y exclusivamente actividades comerciales, tales como:

- a) Los permitidos para el Comercio Vecinal (CV).
- b) Ferreterías, solo venta al detal.
- c) Panaderías, pastelerías y heladerías.
- d) Peluquerías, estéticas, spa y barberías.
- e) Farmacias, tiendas naturistas, perfumerías y ventas de cosméticos.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Los usos aquí permitidos estarán siempre sujetos a inspecciones rutinarias y el perjuicio que puedan ocasionar a la población podrá ser causal para la revocatoria de las conformidades de usos otorgadas o de la respuesta negativa a la solicitud del mismo.





## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

### Usos No Permitidos en las Zonas de COMERCIO VECINAL (CV) y COMERCIO LOCAL VECINAL (CLV)

**ARTÍCULO 72.-** En ambas zonas se prohíbe cualquier uso que genere contaminación sónica, ambiental, sanitaria, impacto vial, tales como talleres de vehículos, latonería y pintura u otros talleres en general, electro auto e instalación de equipos de sonido, cambio de aceite en vías públicas, venta de materiales de construcción a granel y similares que ocasionen perturbaciones, daños ambientales y/o que colapsen las vialidades.

### Variables de Desarrollo Comercio Vecinal (CV)

**ARTÍCULO 73.-** La construcción y modificación de las edificaciones que se **COMERCIO VECINAL (CV)**

benefician de este uso de comercio vecinal respetarán las variables urbanas indicadas en la tabla de comercio vecinal CV y las demás variables no indicadas deberán ajustarse a las establecidas para cada zonificación residencial correspondiente.

**ARTÍCULO 74.-** La construcción, reconstrucción o modificación de los usos permitidos en las zonas de Comercio Vecinal (CV) y Comercio Local Vecinal (CLV) podrán además beneficiarse a la compensación social si fuere el caso, artículos 111 y 323 de la presente Ordenanza y se registrarán por las características que se establecen en el siguiente cuadro:

Uso Principal	Área máxima de ocupación comercio	Retiro de Frente		Porcentajes (%) (de la edificación)		Estacionamiento	Área Verde Obligatoria
		Planta Baja	Planta Alta	Ubicación	Construcción		
Residencial mezclado con Comercio vecinal	Planta baja	Opcional (1)	- (2)	PPTO.	PPTO.	1	PPTO.

- (1) El retiro en la planta baja podrá ser destinado para estacionamientos y área verde, sin embargo, el propietario podrá ubicar las áreas de estacionamiento necesarias en un área adyacente a su parcela, quedando el área de la acera exenta para no obstaculizar el libre tránsito peatonal. (Compensación Social)
- (2) Para desarrollar en planta alta el área residencial se registrará por lo establecido en el artículo 285 de la presente Ordenanza.
- (3) El área verde podrá implementarse a través de jardines verticales, fachadas, muros entre otros.

### COMERCIO LOCAL VECINAL (CLV)

Uso principal	Área Mínima de Parcela m²	Porcentaje Máximo (%)		Retiros mínimos (mts)				Estac.	Altura máxima	CARGA
		Ubic.	Const.	Frente	Lateral		Fondo			
					lado 1	lado 2				
CLV	200(2)	PPTO.	PPTO.	3 (1)	0	0	3 (1)	1(inmueble)	3 plantas pb+mz+1pt	10% (3)

#### Propuesto (PPTO)

- (1) Estos retiros serán evaluados en base a la propuesta, del mismo modo el retiro de frente podrá ser destinado para estacionamientos y área verde, sin embargo, el propietario podrá ubicar las áreas de estacionamientos necesarias en un área adyacente a su parcela, quedando la acera exenta para no obstaculizar el libre tránsito peatonal. (Compensación Social)
- (2) En caso de que el área de terreno sea menor a 200 m<sup>2</sup>, podrá desarrollar dicho uso siempre y cuando su frente de a la ARTERIAL 01.
- (3) El área verde podrá implementarse a través de jardines verticales, fachadas, muros entre otros.
- (4) En cuanto a los puestos de estacionamiento, deberá presentar propuesta de estacionamiento y paisajismo, cuando su frente de a la ARTERIAL 01.
- (5) Las parcelas que no cumplan con el área o frente mínimo establecido se consideran como Comercio Vecinal (C.V.), en cuanto a uso y variables urbanas fundamentales.



## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

### Disposiciones Generales del COMERCIO VECINAL (CV) y COMERCIO LOCAL VECINAL (CLV)

**ARTÍCULO 75.-** El comercio vecinal se registrará por las siguientes disposiciones:

- a) El área destinada a Comercio Vecinal (CV) dentro de la vivienda deberá concentrarse en la planta baja y contar con acceso independiente.
- b) El área de Comercio Local Vecinal (CLV) deberá cumplir con el área establecida en su correspondiente cuadro de desarrollo constructivo y contar con acceso independiente.
- c) Deberán cumplir al igual que el resto de la zona residencial con el área verde exigida dentro del área de su propiedad, así como también podrán proponer tratamientos paisajísticos en las áreas verdes públicas circundantes.
- d) Los espacios comerciales de Comercio Vecinal (CV) y Comercio Local Vecinal (CLV) deberán cumplir con las normas sanitarias en lo que se refiere a la correcta disposición de los desechos según la actividad que se desee ejercer, estos no podrán ser menor a 1,00m x 1,00m para el Comercio Vecinal (CV) y el Comercio Local Vecinal (CLV) deberá regirse por lo previsto en la Norma Sanitaria correspondiente. Así mismo podrán agruparse a los fines de crear núcleos de recolección.
- e) Se prohíbe exhibición de artículos inherentes al Comercio Vecinal (CV) y Comercio Local Vecinal (CLV), publicidad o similares en áreas públicas adyacentes al comercio, en las aceras, área de estacionamiento o que perturben el libre tránsito, y/o que

desmejoren la imagen de la ciudad, debiendo estar previstas internamente.

- f) Se prohíbe la instalación, construcción, colocación de acabados u otro objeto que obstaculice el libre paso por la vía pública o aceras. Igualmente, estas deberán mantenerse en buen estado libres de desechos sólidos, roturas, botes de agua o cualquier otro obstáculo que perjudique al peatón y/o tránsito automotor.
- g) Deberán cumplir con lo dispuesto en las disposiciones relativas a la colocación de anuncios de publicidad especificadas en el Capítulo correspondiente.

### SECCIÓN II COMERCIO PRIMARIO C-1

#### Descripción de la Zona C-1

**ARTÍCULO 76.-** Corresponde a la Zona identificada como Comercio Primario (C-1) en esta área se permiten las instalaciones necesarias para la prestación de servicios y venta al detal de artículos de abastecimiento diario, en una zona residencial a una distancia peatonal.

#### Localización Zona C-1

**ARTÍCULO 77.-** Se permite el comercio primario puro, en las zonas señaladas en el plano de zonificación y en los respectivos urbanismos con las siglas C-1, adicionalmente en los terrenos mayores de mil metros cuadrados (1000m<sup>2</sup>) que colinden sus frentes con las COL 17 (Calle Páez) y COL 21 (Calle Cumaca), en los sectores Campo Solo (Colinas de San Diego, 1ero de Mayo, Fundación Los Cedros, Los Próceres), Los Arales y Colinas de Los Harales, Perímetro del Casco Pueblo de San Diego. Las edificaciones que gocen de este beneficio se registrarán por la reglamentación





## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

de la tabla del Comercio Primario (C-1) y según lo estipulado en el Plan Especial I (PE-1) de la Arterial 01 y Arterial 02 en los casos que aplique.

### Usos Permitidos Zona C-1

**ARTÍCULO 78.-** En las Zonas clasificadas como C-1, se permite única y exclusivamente actividades comerciales tales como:

- Los permitidos para el Comercio Vecinal (CV) y Comercio Local Vecinal (CLV).
- Ferreterías.
- Panaderías, pastelerías y heladerías.
- Peluquerías, estéticas, spa y barberías.
- Farmacias, tiendas naturistas, perfumerías y ventas de cosméticos.
- Consultorios médicos, odontológicos y oftalmológicos. No se permite hospitalización ni clínicas.
- Pescaderías, carnicerías, charcuterías y frigoríficos al detal.
- Areperas, cafés, fuentes de soda y loncherías.
- Venta de comida rápida.
- Venta de hielo.
- Librerías y papelerías.
- Floristerías y viveros.
- Tiendas de mercancía seca (ropa, calzado o similares).
- Lavandería, tintorerías o sastrería.
- Servicios de educación especializados.
- Oficinas postales.
- Otros usos que no contradigan los dispuestos en esta zonificación previo análisis de la Dirección de

Desarrollo Urbano y Catastro de la Alcaldía del Municipio San Diego.

### Usos Adicionales Zona C-1

**ARTÍCULO 79.-** En la zona comercio primario C-1 se consideran usos adicionales los servicios de equipamientos urbanos e instalaciones que formen parte de las redes de servicios de infraestructura o donde lo considere el Municipio.

La Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro tendrá la potestad de aprobar otros usos no previstos luego de realizar el análisis correspondiente e informe favorable de la factibilidad de este tipo de usos siempre y cuando no contradiga lo previsto en esta zonificación.

### Usos No Permitidos Zona C-1

**ARTÍCULO 80.-** Se prohíbe en la Zona C-1, cualquier uso que genere contaminación sónica, ambiental, sanitaria, impacto vial, tales como: ventas de licor, talleres de vehículos, auto lavados, latonería o pintura u otros talleres en general, electro auto, instalación de equipos de sonido, cambio de aceite, venta de materiales de construcción a granel y similares que ocasionen perturbaciones o daños ambientales.

### Variables de Desarrollo en C-1

**ARTÍCULO 81.-** La construcción, reconstrucción o modificación de los usos permitidos en la zona de comercio primario C-1 se regirán por las características que se establecen en el siguiente cuadro:

### ZONA COMERCIO PRIMARIO (C-1)

Uso principal	Área Mínima de Parcela	Frente Mínimo (M <sup>2</sup> )	Porcentaje Máximo (%)		Retiros mínimos (mts)				Altura máxima	Área verde permeable
			Ubicación	Construcción	frente	lateral		fondo		
C-1	1000 m <sup>2</sup>	20.00	40 %	120 %	3 m	lado 1	lado 2	3m	3 plantas pb+mz+1pt	10% (2)

(1) Opcional.



## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

- (2) Las nuevas construcciones deberán prever el área verde de un diez por ciento (10%) de los cuales cinco por ciento (5%) pueden estar en galerías, pasajes, patios centrales, retiros laterales y de frente, entre otros., única en el retiro de fondo y el otro cinco por ciento (5%) en la fachada principal en jardineras, terrazas, jardines verticales, pérgolas, celosías u otra condición arquitectónica y de diseño ecológico.
- (3) Las parcelas que no cumplan con el área o frente mínimo establecido se consideran como Comercio Local Vecinal (C.L.V.), en cuanto a uso y variables urbanas fundamentales.
- (4) **MEZZANINA:** Se permitirá mezzanina en las edificaciones de las zonas destinadas a Comercio Primario (C-1), y no será computable dentro del área de construcción permitida, siempre y cuando su acceso se efectúe desde el local de la planta baja al cual está vinculado.

### De los Estacionamientos

**ARTÍCULO 82.-** Los proyectos de centros o edificaciones de comercio requieren de los siguientes espacios de estacionamientos:

- a) Se exigirá estacionamiento a razón de un (1) puesto por cada local comercial, oficina o depósito complementario o la alternativa de un (1) puesto por cada cuarenta metros cuadrados ( $40m^2$ ) de área de construcción neta, dándole prioridad al cálculo que favorezca el mayor número de puesto.
- b) En caso de existir áreas de depósitos-galpón se computará adicionalmente un puesto por cada cien metros cuadrados ( $100 m^2$ ) de construcción neta. Estos puestos de estacionamientos serán considerados de uso público, destinados únicamente al uso de los visitantes del comercio y no podrán ser vendidos como privados, ni asignados a la constructora, inmobiliaria o propietarios de los locales comerciales u oficinas.
- c) Cada local comercial y oficina, deberá contar con un (1) puesto de estacionamiento, para el propietario el cual podría igualmente destinarse a uso de los visitantes.
- d) Adicionalmente deberán cumplir con el dos por ciento (2%) de los puestos de estacionamiento resultantes para personas con discapacidad, o lo que exijan las normativas sobre la accesibilidad al medio físico.
- e) Se requiere el espacio de estacionamiento y área de maniobra para realizar las operaciones de carga y descarga de camiones según las necesidades requeridas, dentro del área de la parcela o terreno.
- f) Se permite la construcción de sótano para estacionamiento, no computable dentro del área de construcción máxima establecida, debiendo respetar los retiros correspondientes a la Zona C-1.
- g) Los puestos para servicio de taxis, transportes u otro se deberán considerar adicionales a los exigidos en este artículo.
- h) La Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro considerando el tipo de comercio, podrá exigir un estudio de impacto vial en el que se evalúe la cantidad real de la atracción vehicular que éste genere, a los efectos de cálculo del número de puestos y adecuaciones viales.
- i) Se debe señalar en el plano correspondiente y en memoria descriptiva la numeración y asignación de los puestos de estacionamiento.
- j) No se permitirán puestos de estacionamientos que estén ubicados directamente de la vía pública e interfieran con el libre tránsito.
- k) En ningún caso podrán eliminarse puestos de estacionamiento para la ejecución de otros usos.





## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

- 1) Las dimensiones mínimas para puestos de estacionamientos están expresadas en el anexo 1 sobre dimensiones mínimas de estacionamientos.

### SECCIÓN III COMERCIO INTERMEDIO C-2

#### Descripción de la Zona C-2

**ARTÍCULO 83.-** Es la zona en la que se permite las instalaciones necesarias para la prestación de servicios y ventas al detal de los artículos de abastecimiento periódico en zonas residenciales a escala vehicular.

#### Localización C-2

**ARTÍCULO 84.-** La zona comercio intermedio (C-2) se localizará en cada una de las zonas señaladas en el plano de zonificación, dentro de urbanizaciones tales como: Urbanización La Esmeralda, Morro I, Sansur, Complejo Los Jarales, Montaserino, Conj. Res. Los Anaucos (2da etapa) y los terrenos comerciales aprobados mediante proyecto de urbanismo, posterior a la fecha de promulgación de la presente ordenanza y en donde las actividades de comercio intermedio (C-2) son permitidas, pudiendo ajustarse a lo estipulado en el Plan Especial 1 de la Arterial 01 y Arterial 02.

#### Usos Permitidos

**ARTÍCULO 85.-** En la zona comercio intermedio C-2 está permitida la construcción, reconstrucción ó modificación de las edificaciones destinadas al uso comercial intermedio, según las siguientes actividades:

1. Las permitidas para el comercio primario (C-1).
2. Detal de telas, prendas de vestir, calzados y artículos de cuero.

3. Jugueterías.
4. Restaurantes y venta de comidas rápidas con servicio directo a los automóviles que dispongan vialidad especial para ello y suficiente espacio de estacionamiento.
5. Ventas de bebidas alcohólicas.
6. Clubes sociales.
7. Cine y teatro.
8. Tapicerías.
9. Oficinas públicas, privadas, comerciales y profesionales.
10. Laboratorios médicos, odontológicos y de análisis general.
11. Edificaciones destinadas a prestar servicio de atención ambulatoria y hospitalaria.
12. Clínicas veterinarias.
13. Estaciones de radio y televisión.
14. Comercio al por menor de muebles, accesorios para el hogar, equipos de ventilación, aire acondicionado, ventas de motos y bicicletas, detal de gas natural (en bombonas).
15. Servicios de fotografías de documentos y planos.
16. Ventas al detal no clasificados en otras partes: joyerías, artículos deportivos, cinematografía, fotografía, instrumentos de óptica, artículos religiosos, discos, cassettes, artesanías, grabados de placas, trofeos y similares.
17. Posadas turísticas.
18. Estacionamientos.
19. Venta de repuestos en general.
20. Establecimientos financieros: sociedades y consorcios de inversiones, sociedades fiduciarias, sociedades financieras, casas de empeño, bolsa de valores, agencias bancarias, arrendamiento, compra y venta de patentes, licencias, y otros establecimientos financieros.
21. Agencias de cobranzas.



## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

22. Servicios prestados a empresas: publicidad y anuncios.
23. Academias.
24. Reparación y venta de instrumentos musicales.
25. Reparación y venta de máquinas eléctricas.
26. Reparación y venta de cámaras y equipos fotográficos.
27. Reparación y venta de artículos médicos y quirúrgicos.
28. Venta de animales domésticos.
29. Montura y reparación de neumáticos.
30. Agencias de viajes.
31. Líneas de taxi que posean puestos de estacionamiento.
32. Boliche (bowling).
33. Servicios personales: gimnasios y saunas, fisioterapia, rehabilitación y masajes.

### Usos Adicionales

**ARTÍCULO 86.-** En la zona comercio intermedio C-2 se consideran usos adicionales los servicios de equipamientos urbanos e instalaciones

que formen parte de las redes de servicios de infraestructura.

La Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro de la Alcaldía del Municipio San Diego, tendrá la potestad de aprobar otros usos no previstos luego de realizar el análisis correspondiente e informe favorable de la factibilidad de este tipo de usos siempre y cuando no contradiga lo previsto en esta zonificación.

### Usos No Permitidos

**ARTÍCULO 87.-** Se prohíbe cualquier uso que genere contaminación ambiental, sanitaria, impacto vial, que causen perturbaciones o daños en el entorno y que pueda desmejorar el perfil urbano y fachadas de los frentes de las vías a las Colectoras (COL) y Arteriales.

### Variables de Desarrollo

**ARTÍCULO 88.-** La construcción, reconstrucción o modificación de los usos permitidos en la zona de comercio intermedio C-2, se regirán por las características que se establecen en el siguiente cuadro:

### ZONA COMERCIO INTERMEDIO (C-2)

USO PRINCIPAL	AREA MÍNIMA PARCEL A	FRENTE MÍNIMO	PORCENTAJE MÁXIMO (%)		RETIROS MÍNIMOS (MTS)				ALTURA MÁXIMA PLANTAS	ÁREA VERDE PERMEABLE OBLIGATORIA
					FRENTE	LATERAL		FONDO		
			UBIC.	CONST		Lado 1	Lado 2			
C-2	1500 m²	40.00 m	50%	160%	3 m	3(1)	3(1)	3 m	4 plantas	10% (2)

(1) Opcional.

(2) Las nuevas construcciones deberán prever el área verde de un diez por ciento (10%), que puede estar en galerías, pasajes, patios centrales, retiros laterales y de frente, entre otros., nunca en el retiro de fondo.

(3) Las parcelas que no cumplan con el área o frente mínimo establecido se consideran Comercio Primario (C1), en cuanto a uso y variables urbanas fundamentales.

(4) **MEZZANINA:** Se permitirá mezzanina en las edificaciones de las zonas destinadas a Comercio Intermedio (C-2), y no será computable dentro del área de construcción permitida, siempre y cuando su acceso se efectúe desde el local de la planta baja al cual está vinculado.





## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

### De los Estacionamientos

**ARTÍCULO 89.-** Las edificaciones de comercio intermedio requieren de los siguientes espacios de estacionamientos:

- a) Se exigirá estacionamiento a razón de un (1) puesto por cada local comercial, oficina o depósito complementario o un (1) puesto cada, cuarenta metros cuadrados ( $40m^2$ ) de área de construcción neta, dándole prioridad al cálculo que favorezca el mayor número de puestos.
- b) En caso de existir áreas de depósitos-galpón se computará adicionalmente un puesto por cada cien metros cuadrados ( $100 m^2$ ) de construcción neta. Estos puestos de estacionamientos serán considerados de uso público, destinados únicamente al uso de los visitantes del comercio y no podrán ser vendidos como privados, ni asignados a la constructora, inmobiliaria o propietarios de los locales comerciales u oficinas.
- c) Cada local comercial y oficina, deberá contar con un (1) puesto de estacionamiento, para el propietario el cual podría igualmente destinarse a uso de los visitantes.
- d) Adicionalmente deberán cumplir con el dos por ciento (2%) de los puestos de estacionamiento resultantes para personas con discapacidad, o lo que exijan las normativas sobre la accesibilidad al medio físico.
- e) Se requiere del espacio de estacionamiento y área de maniobra para realizar las operaciones de carga y descarga de camiones según las necesidades requeridas, dentro del área de la parcela o terreno.
- f) En los casos de locales que por su servicio o popularidad (establecimientos financieros, servicios personales, clubes sociales

u otros) generen una atracción vehicular considerado mayor a lo establecido en literal (a), deberá presentar un estudio de impacto vial referido a los usos específicos, el cual será analizado por la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro de la Alcaldía del Municipio San Diego, para su aprobación.

- g) Se permite la construcción de sótano para estacionamiento, no computable dentro del área de construcción máxima establecida, debiendo respetar los retiros correspondientes a la zona C-2.
- h) Los puestos para servicio de taxis, transportes u otro se deberán considerar adicionales a los exigidos en este artículo.
- i) Se debe señalar en el plano correspondiente y en memoria descriptiva la numeración y asignación de los puestos de estacionamiento.
- j) No se permitirán puestos de estacionamientos que estén ubicados directamente de la vía pública interfieran con el libre tránsito.
- k) En ningún caso podrán eliminarse puestos de estacionamiento para la ejecución de otros usos.
- l) Las dimensiones mínimas para puestos de estacionamientos están expresadas en el anexo 1 de dimensiones mínimas de estacionamientos.

### SECCIÓN IV

#### COMERCIO GENERAL C-3

##### Descripción de la Zona

**ARTÍCULO 90.-** Corresponde a la Zona identificada como Comercio General C-3, el área en que se permiten las instalaciones a escala urbana y deben disponerse de forma que sean accesibles mediante la red de transporte público.





## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

### Localización

**ARTÍCULO 91.-** La zona de comercio general C-3 se localizará en las zonas que los planos de urbanismos aprobados lo indiquen, el plano de zonificación y según lo estipulado en el Plan Especial (PE-1) de la Arterial 01 y Arterial 02 (PE-01)

### Usos Permitidos

**ARTÍCULO 92.-** En la zona de comercio general C-3 está permitida la construcción, reconstrucción o modificación de edificaciones destinadas a los usos de comercio general de acuerdo a la lista de actividades comerciales enumeradas a continuación:

- a) Todos los indicados para el comercio primario (C-1) e intermedio (C-2).
- b) Supermercados.
- c) Tiendas por departamento, grandes almacenes y bazares, otras tiendas no especificadas.
- d) Salas de baile, night-club, cabaret o similares.
- e) Servicios de comunicaciones: radiofotos, telefotografía, radio-facsimile y otros servicios de comunicaciones.
- f) Bienes inmuebles y servicios prestados a la empresa: servicios de protección, sereno, vigilancia y transporte de valores, venta alquiler y arrendamiento de maquinarias y equipos.
- g) Servicios de recreación, esparcimiento y servicios culturales: productos de distribución y exhibición de películas cinematográficas, y otros servicios de esparcimiento y culturales.
- h) Servicios sociales y comunales conexos: servicios médicos y otros servicios de sanidad.
- i) Imprentas y grabados, con máximo de 5 empleados.
- j) Agencias de festejos.
- k) Agencias de viajes.

### Usos Adicionales

**ARTÍCULO 93.-** En la zona C-3 se consideran usos adicionales los siguientes:

- a) Hoteles, hostales o posadas.
- b) Funerarias e instalaciones conexas.
- c) Auditorios y teatros.
- d) Estadios.
- e) Parques temáticos.
- f) Museos o galerías.
- g) Salas de conferencias.
- h) Salas de cine.

### Usos No Permitidos

**ARTÍCULO 94.-** Se prohíbe en la Zona C-3, cualquier uso que genere contaminación ambiental, sanitaria, impacto vial, que causen perturbaciones o daños en el entorno, que pueda desmejorar el perfil urbano y fachadas de los frentes de las vías a las Colectoras (COL) y Arteriales.

### De los Estacionamientos

**ARTÍCULO 95.-** Las edificaciones de comercio general requieren de los siguientes espacios de estacionamientos:

- a) Se exigirá estacionamiento a razón de un (1) puesto por cada local comercial, oficina, depósito, kiosco, stand u otro o un (1) puesto por cada cuarenta metros cuadrados ( $40m^2$ ) de área de construcción neta, dándole prioridad al cálculo que favorezca el mayor número de puestos.
- b) En caso de existir áreas de depósitos-galpón se computará adicionalmente un puesto por cada cien metros cuadrados ( $100 m^2$ ) de construcción neta. Estos puestos de estacionamientos serán considerados de uso público, destinados únicamente al uso de los visitantes del comercio y no podrán ser vendidos como privados, ni asignados a la constructora, inmobiliaria o propietarios de los locales comerciales u oficinas.





## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

- c) Cada local, oficina o depósito, deberá contar con un (1) puesto de estacionamiento, para el propietario el cual podría igualmente destinarse a uso de los visitantes.
- d) Adicionalmente deberán cumplir con el dos por ciento (2%) de los puestos de estacionamiento resultantes para personas con discapacidad, o lo que exijan las normativas sobre la accesibilidad al medio físico.
- e) Se requiere del espacio de estacionamiento y área de maniobra para realizar las operaciones de carga y descarga de camiones según las necesidades requeridas, dentro del área de la parcela o terreno, sin afectar las áreas públicas.
- f) En los casos de locales que por su servicio o popularidad (franquicias, tiendas por departamento u otro) generen tráfico vehicular considerado mayor a lo establecido en literal (a) deberá presentar un estudio de impacto vial referido a los usos específicos, el cual será analizado por la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro para su aprobación.
- g) Se permite la construcción de sótano para estacionamiento, no computable dentro del área de construcción, debiendo respetar los retiros correspondientes a la Zona.
- h) Los puestos para servicio de taxis, transportes u otro se deberán

considerar adicionales a los exigidos en este artículo.

- i) No se permitirán puestos de estacionamientos que estén ubicados directamente de la vía pública e interfieran con el libre tránsito.
- j) En ningún caso podrán eliminarse puestos de estacionamiento para la ejecución de otros usos.
- k) Las dimensiones mínimas para puestos de estacionamientos están expresadas en el anexo 1 de dimensiones mínimas de estacionamientos.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** El proyectista deberá definir claramente en la memoria descriptiva y en los planos lo siguiente: numeración de los locales y sus respectivas áreas de usos comunes en donde se podrán ubicar stand, kioscos u otros, numeración de los puestos de estacionamiento, clasificación de los destinados a propietarios, usuarios de los locales, personas con discapacidad, taxis, áreas de cargas y descargas y cualquier otra área de estacionamiento propuesto.

### Variables de Desarrollo

**ARTÍCULO 96.-** La construcción, reconstrucción o modificación de edificaciones en la zona de comercio general C-3, se regirán por las condiciones que se establecen en el siguiente cuadro:

### ZONA COMERCIO GENERAL (C-3)

USO PRINCIPAL	AREA MÍNIMA PARCELA	FRENTE MÍNIMO	PORCENTAJE MÁXIMO (%)		RETIROS MÍNIMOS (MTS)				ALTURA MÁXIMA PLANTAS	ÁREA VERDE PERMEABLE OBLIGATORIA
					FRENTE	LATERAL		FONDO		
			UBIC.	CONST.		Lado 1	Lado 2			
C-3	2000 m² (3)	40 m	50%	160 %	6 m	3(1)	3(1)	3 m	4 plantas	10 % (2)

(1) Opcional.

(2) Las nuevas construcciones deberán prever el área verde de diez por ciento (10%) que puede estar en galerías, pasajes, patios centrales, retiros laterales y de frente, entre otros, nunca en el retiro de fondo.

(3) En el caso del Sector los Arales se permitirá área de parcelas mínima de 1000 m<sup>2</sup> con frente mínimo de 20m.

SECR

59/MUNICI



## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

(4) Las parcelas que no cumplan con el área o frente mínimo establecido se consideran Comercio Intermedio (C2), en cuanto a uso y variables urbanas fundamentales.

(5) **MEZZANINA:** Se permitirá mezzanina en las edificaciones de las zonas destinadas a Comercio General (C-3), y no será computable dentro del área de construcción permitida, siempre y cuando su acceso se efectúe desde el local de la planta baja al cual está vinculado.

### SECCIÓN V CENTRO DE SERVICIOS METROPOLITANOS (CSM)

#### Descripción de la Zona CSM

**ARTÍCULO 97.-** Corresponde a la Zona identificada como Centro de Servicios Metropolitanos (CSM), el área en que podrán ubicarse las instalaciones necesarias para la prestación de servicios a nivel metropolitano, así como instalaciones de apoyo a la industria asentada en el Área Metropolitana Valencia-Guacara, ubicados al norte de la Autopista Regional del Centro hasta el Distribuidor 4 (D-4), al Norte de la variante Yagua-Bárbula y los sectores Lotes Montaserino, Urbanización Parque Comercio Industrial Castillito, otras partes de la zona Sur del Municipio San Diego, consideradas según plan especial (PE-1) y las señaladas en el plano de zonificación.

#### Usos Permitidos

**ARTÍCULO 98.-** En la zona de centro de servicios metropolitanos (CSM), está permitida la construcción, reconstrucción y modificación de edificaciones destinadas a los siguientes usos:

- 1) Todos los usos indicados para el comercio primario intermedio y general.
- 2) Centros de negocios de proyección internacional.
- 3) Parque tecnológico.
- 4) Hoteles.
- 5) Centros de convenciones.
- 6) Edificaciones destinadas a institutos de educación superior, tanto públicos como privados.
- 7) Entidades bancarias y financieras.

- 8) Concesionarios.
- 9) Terminales de transporte urbano e interurbano.
- 10) Terminal de pasajeros ferroviario.
- 11) Asociaciones y clubes sociales.
- 12) Ambulatorios y hospitales.
- 13) Centros comunales y culturales.
- 14) Puesto de asistencia vial.
- 15) Parque ferial y temático, museos, galerías, centros culturales.
- 16) Teatros, cines, centros de audiovisuales.
- 17) Zoológicos, acuarios.
- 18) Sedes de fundaciones.
- 19) Centros de exposición al aire libre.
- 20) Oficinas de servicios profesionales.
- 21) Sedes institucionales y gubernamentales como: estación de policía, bomberos, institutos autónomos.
- 22) Equipamientos recreacionales y Deportivos como: complejos deportivos, parques metropolitanos, plazas y otras áreas de esparcimiento y recreación.
- 23) Equipamientos educacionales de nivel general como: universidades, politécnicos, escuelas técnicas y artesanales.
- 24) Actividades que aporten beneficios turísticos, culturales, educativos, recreativos.
- 25) Actividades relacionadas con Cementerios.
- 26) Centros de aprovisionamiento, almacenamiento y distribución de productos.
- 27) Centros de transformación de productos derivados de la industria metropolitana establecida en el Área Metropolitana Valencia-Guacara.





## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

### Usos Adicionales

**ARTÍCULO 99.-** Se consideran usos adicionales para la zona de Centro de Servicios Metropolitanos (CSM), cualquier otro uso relacionado directamente con las actividades descritas en el artículo anterior, tales como:

- Residencial Multifamiliar con densidad máxima de setecientos habitantes por hectárea (700 Hab/ha) enmarcados en un Plan Maestro mixto (Industrial/Residencial) que indique el desarrollo integral de la parcela o lote de terreno.
- Residencias estudiantiles y profesores con densidad máxima de doscientos cincuenta habitantes por hectáreas (250 hab./ha). solo en la zona norte del Municipio, según plano de zonificación. (índice de densidad de 1.8 hab. por habitación).
- Sedes de infraestructura: subestaciones eléctricas, centrales telefónicas, estaciones de bombero, estanques de agua, estaciones de radio, centro de teléfonos monederos.
- Estaciones de servicio.
- Cementerios y sus instalaciones conexas.

Estos usos estarán condicionados a informe favorable por parte de la

Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro de la Alcaldía del Municipio San Diego, previo análisis de la propuesta presentada por el interesado y estarán sometidos a lo dispuesto en la compensación social.

### De las Estaciones de Servicio

**ARTÍCULO 100.-** Las estaciones de servicio deberán ajustarse a la presente Ordenanza, los registros y normas exigidos por Petróleos de Venezuela Sociedad Anónima (PDVSA) y al Ministerio del Poder Popular de Energía y Petróleo, y cualquier otra disposición general que a tal efecto dicte el ejecutivo nacional o cualquier otro organismo público competente.

### Variables de Desarrollo

**ARTÍCULO 101.-** Las condiciones de desarrollo para la zona de centro servicios metropolitanos (CSM), se establecen en la siguiente tabla y las nuevas construcciones deberán prever el área verde de un diez por ciento (10%) pudiendo ubicarlas en galerías, pasajes, patios centrales, retiros, nunca en el retiro de fondo.

### ZONA CENTRO SERVICIOS METROPOLITANOS (CSM).

Zona	Uso Predominante	Área Mínima a Urbanizar	Área Mínima de Parcela para el Proyecto	Tipología de edificación	Altura máxima de la edificación	Área Verde
CSM	Servicios Metropolitanos	1 ha.	5.000 m <sup>2</sup> para edificios y galpones aislados o en desarrollo de conjunto  10.000 m <sup>2</sup> para Urbanismo	Edificios de oficinas, edificios para centros comerciales y/o galpones aislados o en desarrollos de conjunto  Urbanismos destinados a edificios de usos de Comercio de Servicio Metropolitano	5 plantas o hasta 20,00 m de altura.	

**MEZZANINA:** Se permitirá mezzanina en las edificaciones de las zonas destinadas a Centro de Servicios Metropolitanos (CSM), y no será computable dentro del área de construcción permitida, siempre y cuando su acceso se efectúe desde el local de la planta baja al cual está vinculado.

REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

De los Estacionamientos

**ARTÍCULO 102.-** Las edificaciones correspondientes a los Centros de Servicios Metropolitanos, requerirán de los siguientes espacios de estacionamientos:

- a) Se exigirá estacionamiento a razón de un (1) puesto por cada local comercial, oficina, kiosco, stand u otro o un (1) puesto por cada cuarenta metros cuadrados (40m<sup>2</sup>) de área de construcción neta, dándole prioridad al cálculo que favorezca el mayor número de puestos.
- b) En caso de existir áreas de depósitos se computará adicionalmente un puesto por cada ochenta metros cuadrados (80 m<sup>2</sup>) de construcción neta. Estos puestos de estacionamientos serán considerados de uso público, destinados únicamente al uso de los visitantes del comercio y no podrán ser vendidos como privados, ni asignados a la constructora, inmobiliaria o propietarios de los locales comerciales u oficinas.
- c) Cada local oficina o depósito, deberá contar con un (1) puesto de estacionamiento, para el propietario el cual podría igualmente destinarse a uso de los visitantes.
- d) Adicionalmente deberán cumplir con el dos por ciento (2%) de los puestos de estacionamiento resultantes para personas con discapacidad, o lo que exijan las normativas sobre la accesibilidad al medio físico.
- e) Se requiere del espacio de estacionamiento y área de maniobra para realizar las operaciones de carga y descarga de camiones según las necesidades requeridas, dentro del

área de la parcela o terreno, sin afectar las áreas públicas.

- f) En los casos en que el uso al que se destine la edificación represente actividades capaces de generar atracción vehicular considerable, (franquicias, institutos educativos, centros culturales, tiendas por departamento u otro), los puestos de estacionamientos serán fijados por la evaluación del estudio de impacto vial, tomando en cuenta el número de puestos que más favorezca, debiendo considerarse así mismo las intervenciones viales derivadas del estudio.
- g) Se permite la construcción de sótano para estacionamiento, no computable dentro del área de construcción máxima establecida, debiendo respetar los retiros correspondientes a la Zona.
- h) Los puestos para servicio de taxis, transportes u otro se deberán considerar adicionales a los exigidos en este artículo.
- i) Se debe señalar en el plano correspondiente y en memoria descriptiva la numeración y asignación de los puestos de estacionamiento.
- j) En ningún caso podrán eliminarse puestos de estacionamiento para la ejecución de otros usos.
- k) Las dimensiones mínimas para puestos de estacionamientos están expresadas en el capítulo de dimensiones mínimas de estacionamientos.





## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El proyectista deberá definir claramente en la memoria descriptiva y en los planos lo siguiente: numeración de los locales y su respectiva área, áreas de usos comunes en donde se podrán ubicar stand, kioscos u otros, numeración de los puestos de estacionamiento, clasificación de los destinados a propietarios, usuarios de los locales, personas con discapacidad, taxis, áreas de cargas y descargas y cualquier otra área de estacionamiento propuesto.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La dotación de puestos de estacionamiento en las zonas correspondientes a los centros de servicios metropolitanos (CSM) deberá considerar un número suficiente de acuerdo a la capacidad de las edificaciones y usos específicos.

### SECCION VI

#### CONSIDERACIONES ADICIONALES DE LAS ZONAS COMERCIALES Y DE CENTRO DE SERVICIOS METROPOLITANOS

##### De las Áreas Comerciales en los Urbanismos

**ARTÍCULO 103.-** En los nuevos desarrollos residenciales se permite la creación de parcelas de uso de: Comercio Primario (C-1), Comercio Intermedio (C-2), Comercio General (C-3) y Centro Servicio Metropolitano (CSM).

##### De las Vialidades que dan acceso a las áreas comerciales

**ARTÍCULO 104.-** En las zonas comerciales y centros de servicios metropolitanos, deberá considerarse las normativas establecidas en el Manual de Vialidad referidas a las vías del sistema local para Zonas Comerciales, además de las secciones transversales típicas

mínimas, dispositivos de retornos en calles ciegas radios de giros, entre otros.

##### Usos Permitidos y Complementarios en la Edificación Comercial

**ARTÍCULO 105.-** Los centros de comercio primario, intermedio o general donde se prevean disponer el desarrollo de varias actividades o usos, al momento de consultar o solicitar la Constancia de Adecuación a las Variables Urbanas Fundamentales, deberán consignar planos de arquitectura indicando los usos generales a los que serán destinados los locales comerciales o en su defecto los sectores como estarán distribuidos, de acuerdo a su categoría, todo ello con la finalidad de evaluar que se ajusten a los requerimientos mínimos definidos según su clasificación, considerando la demanda de estacionamientos, disposición de desechos sólidos, compatibilidad de usos y demás consideraciones técnicas relacionadas con los mismos.

##### De las áreas verdes en las Zonas Comerciales y Centros de servicio metropolitano

**ARTÍCULO 106.-** Se podrá exigir a toda construcción de carácter comercial cumplir con la creación de áreas verdes en espacios públicos, equivalente a un mínimo del diez por ciento (10%) del área de terreno a desarrollar, adicional a la exigida en la tabla dentro del terreno comercial, la cual será establecida por la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro de la Alcaldía del Municipio San Diego. De igual forma estas áreas estarán sometidas a convenio con la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro para tratarlas y mantenerlas siempre en buen estado.

##### De la Disposición Final de Desechos del comercio





## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

**ARTÍCULO 107.-** Todos aquellos urbanismos, nuevos desarrollos y edificaciones ubicados en zonas comerciales, deberán cumplir con la normativa prevista sobre la disposición de los desechos sólidos, en correspondencia con las normas sanitaria, los requerimientos constructivos previstos por el Instituto Autónomo de Función, Mantenimiento y Conservación Urbana y Ambiental del Municipio San Diego (I.A.M. FUMCOSANDI), así como lo descrito en la presente Ordenanza y en la Ordenanza sobre la Disposición Final de los Residuos y Desechos Sólidos del Municipio San Diego.

### **Accesibilidad al medio físico para personas con discapacidad**

**ARTÍCULO 108.-** En todos los casos de edificaciones comerciales, el proyecto y la construcción deberá considerar todas las adecuaciones y disposiciones que las normativas aplicables sobre la accesibilidad al medio físico para personas con discapacidad exijan.

### **De las Áreas Públicas del entorno**

**ARTÍCULO 109.-** Se prohíbe, la instalación, construcción, colocación de acabados u otro objeto que obstaculice el libre paso por las vías públicas o aceras. Igualmente, estas deberán mantenerse en buen estado, libres de desechos sólidos, roturas, botes de agua o cualquier otro que perjudique al peatón o tránsito automotor.

### **Del Estudio de Impacto Vial**

**ARTÍCULO 110.-** Los estudios de impacto vial deberán incluir el análisis de por clasificación de uso, garantizando así cubrir la necesidad real que genere el funcionamiento.

### **De la Compensación Social**

**ARTÍCULO 111.-** Los terrenos zonificados como zonas comerciales: (CV), (CLV), (C1), (C2), (C3), (CSM) (IS) y (CIND) podrán obtener los beneficios en lo que se refiere a las variables urbanas fundamentales especificadas en el capítulo correspondiente mediante convenio firmado con la Municipalidad, a través de la compensación social.

### **Servicios Básicos para Urbanizar**

**ARTÍCULO 112.-** No se permitirá ningún desarrollo comercial ni de servicios metropolitanos, cuando no exista suficiencia en la capacidad vial o en la prestación de los servicios básicos (agua, cloacas, drenajes y electricidad), así como tampoco exista planes de provisión en el corto plazo por parte de los organismos competentes. Sin embargo, el propietario podrá proponer soluciones alternativas de suministro, incluyendo la prestación privada del servicio en los términos y condiciones que señale el organismo competente.

## **CAPITULO VI DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS DE LAS ZONAS COMERCIALES SECCIÓN I ZONA HOTELERA - H**

### **Descripción de la Zona**

**ARTÍCULO 113.-** El uso hotelero podrá ser localizado en las zonas C-3 (Comercio General) y H (Hotel), señaladas en el plano de zonificación, así como en cualquier otra zona del área urbana, previo informe favorable emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro de la Alcaldía del Municipio San Diego.





## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

### Usos Complementarios

**ARTÍCULO 114.-** En los hoteles además de los usos que permite la categoría de comercio de la zona donde estén ubicados, se permiten los siguientes usos complementarios, siempre y cuando tengan accesos para los clientes desde el interior de la edificación:

1. Todos los indicados para el comercio general (C-3).
2. Agencias de festejos.
3. Discotecas.
4. Restaurantes y fuentes de soda
5. Agencias de viajes

6. Casas de cambio.
7. Áreas deportivas, gimnasios, spa y similares.
8. Alquiler de autos.
9. Sala de reuniones y convenciones.
10. Tiendas, barbería, peluquería, entre otras.
11. Tiendas de souvenir.

### Variables de Desarrollo

**ARTÍCULO 115.-** Las variables urbanas fundamentales para hotel, son las contenidas en el siguiente cuadro Zona Hotelera:

### ZONA HOTELERA

USO PRINCIPAL	ÁREA MÍNIMA PARCELA	FRENTE MÍNIMO	PORCENTAJE MÁXIMO (%)		RETIROS MÍNIMOS (MTS)				ALTURA MÁXIMA (PLANTAS)	ÁREA VERDE PERMEABLE OBLIGATORIA
			UBIC	CONST	FRENTE	LATERAL		FONDO		
Hoteles con Comercio General	3000 m <sup>2</sup>	25 m	50%	400 %	6 m	Lado 1	Lado 2	3 m	Libre	10% (2)

(1) Opcional.

(2) Las nuevas construcciones deberán prever el área verde permeable de un 10% que puede estar en galerías, pasajes, patios centrales, retiros laterales y de frente, entre otros, nunca en el retiro de fondo.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Los proyectos de las edificaciones para uso hotelero, deberán ser elaborados en conformidad con la normativa vigente establecida por el Ministerio del Poder Popular para el Turismo y la Comisión Venezolana de Normas Industriales (COVENIN) según la categoría de hotel seleccionada.

Por lo que se exigirá la correspondiente constancia de aceptación del anteproyecto por parte del Ministerio del Poder Popular para el Turismo, para la introducción del proyecto ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro de la Alcaldía del Municipio San Diego.

### Cómputo de Área

**ARTÍCULO 116.-** En los hoteles, todas las superficies construidas se computarán

para el cálculo del área de ubicación y del área de construcción, excepto las que se indican a continuación: aleros, pavimentos y terrazas exteriores a la edificación, marquesinas, muros de cinta, estanques de agua, salas de máquinas, depósitos de basura y gas, balcones, estacionamientos, cajas de ascensores, las escaleras y los pasillos de circulación, servicios de piso y medios de escape.

### De los Estacionamientos

**ARTÍCULO 117.-** Las parcelas destinadas al uso hotel requieren de espacios para estacionamientos, los cuales deberán cumplir con lo siguiente:

- a) Se exigirá estacionamiento a razón de un (1) puesto por cada habitación y un



## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

- (1) puesto por cada local, oficina, kiosco, stand u otro, o un puesto por cada cuarenta metros cuadrados (40 m<sup>2</sup>) de área de construcción neta, dándole prioridad al cálculo que favorezca el mayor número de puesto. Estos serán considerados de uso público, destinados únicamente al uso de los visitantes del comercio y no podrán ser vendidos como privados, ni asignados a la constructora, inmobiliaria o propietarios de los locales comerciales u oficinas.
- b) El número de puestos para estacionar vehículos en la zona de Hotel deberá guardar proporción con el número de unidades habitacionales, áreas sociales, comerciales y públicas; según su tipo, categoría y modalidad, de acuerdo a lo establecido en la norma COVENIN (Comisión Venezolana de Normas Industriales), para la clasificación de empresas de alojamiento turístico. Cada uso complementario de local comercial, oficina, kiosco, stand u otro, deberá contar con un (1) puesto de estacionamiento, para el propietario el cual podría igualmente destinarse a uso de los visitantes.
- c) Adicionalmente deberá cumplir con el dos por ciento (2%) de los puestos de estacionamiento resultantes para personas con discapacidad, o lo que exijan las normativas sobre la accesibilidad al medio físico.
- d) Se requiere del espacio de estacionamiento y área de maniobra para realizar las operaciones de carga y descarga de camiones según las necesidades requeridas, si se trata de depósitos cada uno debe considerar su propio espacio para carga y descarga, dentro del área de la parcela o terreno, sin afectar las áreas públicas.
- e) Considerando que se trata de un uso cuyas actividades son capaces de

generar una atracción vehicular considerable deberá presentar un estudio de impacto vial, el cual será analizado por la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro para su aprobación.

- f) Se permite la construcción de sótano para estacionamiento, no computable dentro del área de construcción máxima establecida, debiendo respetar los retiros correspondientes a la zona.
- g) Los puestos para servicio de taxis, transporte u otro se deberán considerar adicionales a los exigidos.
- h) Se debe señalar en el plano correspondiente y en memoria descriptiva la numeración y asignación de los puestos de estacionamiento.
- i) En ningún caso podrán eliminarse puestos de estacionamiento para la ejecución de otros usos.
- j) Las dimensiones mínimas para puestos de estacionamientos están expresadas en el anexo 1 de dimensiones mínimas de estacionamientos.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** El proyectista deberá definir claramente en la memoria descriptiva y en los planos lo siguiente: áreas de habitaciones, usos complementarios, numeración de los puestos de estacionamiento, clasificación de los destinados a propietarios, usuarios del hotel, personas con discapacidad, taxis, transporte, áreas de cargas y descargas y cualquier otra área de estacionamiento propuesto.

### SECCIÓN II ZONA ASOCIACIONES Y CLUBES (AC)

#### Descripción de la Zona

**ARTÍCULO 118.-** Corresponde a la Zona identificada como Asociaciones y Clubes (AC) el área donde es permitido el comercio dedicado a centros de





## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

recreación y esparcimiento de los habitantes y visitantes del Municipio San Diego. Comprende las siguientes instalaciones: Colegio de Contadores; Isla la Cumaca, Casa Portuguesa y el Centro Social Madeirense, así como otros terrenos y parcelas identificados en el Plano de Zonificación. Pueden ubicarse en terrenos signados como C-2, C-3 y CSM, mayores de cinco mil metros cuadrados (5.000m<sup>2</sup>).

### Usos Complementarios

**ARTÍCULO 119.-** En esta zona se permitirán como usos complementarios; restaurantes, hoteles, comercio C-2,

parques, edificaciones recreacionales, deportivas, turísticas, religiosas, culturales. Las actividades nombradas anteriormente estarán sujetas al informe favorable de la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro, la cual establecerá los requisitos de desarrollo en función del proyecto específico. Las variables urbanas fundamentales para Asociaciones y Clubes (AC), son las contenidas en el siguiente cuadro Zona Asociaciones y Clubes (AC):

### ZONA ASOCIACIONES Y CLUBES (AC)

USO PRINCIPAL	ÁREA MÍNIMA PARCELA	FRETE MÍNIMO	PORCENTAJE MÁXIMO (%)		RETIROS MÍNIMOS (MTS)				ALTURA MÁXIMA (PLANTAS)	ÁREA VERDE PERMEABLE OBLIGATORIA
			UBIC.	CONST.	FRETE	LATERAL		FONDO		
						Lado 1	Lado 2			
AC	5000 m2	30 m	30 %	100 %	6 m	3 m	3 m	3 m	3 pisos	10%

accesibilidad al medio físico para personas con discapacidad.

### De los Estacionamientos

**ARTÍCULO 120.-** Las parcelas destinadas al uso asociaciones y clubes requieren de espacios para estacionamientos, los cuales deberán cumplir con lo siguiente:

- Un (1) puesto por cada treinta metros cuadrados (30 m<sup>2</sup>) de construcción neta.
- Cada local comercial, oficina, kiosco, stand u otro, deberá contar con un (1) puesto de estacionamiento, para el propietario el cual podría igualmente destinarse a uso de los visitantes.
- Adicionalmente deberán cumplir con el dos por ciento (2%) de los puestos de estacionamiento resultantes o lo que exijan las normativas sobre la

- Se requiere del espacio de estacionamiento y área de maniobra para realizar las operaciones de carga y descarga de camiones según las necesidades requeridas, si se trata de depósitos cada uno debe considerar su propio espacio para carga y descarga, dentro del área de la parcela o terreno, sin afectar las áreas públicas.
- Se debe señalar en el plano correspondiente y en memoria descriptiva la numeración y asignación de los puestos de estacionamiento.
- Deberá presentar un estudio de impacto vial en el que se evalúe la atracción vehicular que genere el uso a los efectos de cálculo del número de



## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

puestos de estacionamientos y adecuaciones viales.

- g) En ningún caso podrán eliminarse puestos de estacionamiento para la ejecución de otros usos.
- h) Las dimensiones mínimas para puestos de estacionamientos están expresadas en el capítulo de dimensiones mínimas de estacionamientos.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** El proyectista deberá definir claramente en la memoria descriptiva y en los planos lo siguiente: áreas por usos de la edificación, áreas de uso comunes en donde se podrán ubicar stands, kioscos u otros, numeración de los puestos de estacionamiento, clasificación de los destinados a propietarios, usuarios de los locales, personas con discapacidad, taxis, áreas de cargas y descargas y cualquier otra área de estacionamiento propuesto.

### Otras consideraciones de las Zonas Hoteleras, Asociaciones y Clubes

**ARTÍCULO 121.-** Los usos referidos a las zonas hoteles, Asociaciones y Clubes deberán de igual forma cumplir con las disposiciones determinadas para los usos comerciales dispuestas en los artículos 103 al 111 de esta Ordenanza.

## CAPÍTULO VII DE LAS ZONAS INDUSTRIALES

### SECCIÓN I COMERCIO INDUSTRIAL (CIND)

#### Descripción y Localización de la Zona

**ARTÍCULO 122.-** Corresponde a la Zona identificada como comercio industrial (CIND), en este uso se permite las instalaciones comerciales y de

servicios de uso industrial, se localizará en las zonas que especifica el plano de zonificación como comercio industrial (CIND), en las Urbanizaciones Complejo Los Jarales, Terrazas de Castillito, Castillete y el Bulevar de la Urbanización Industrial Castillito.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** el desarrollo de actividades comerciales al que se refiere el presente artículo, podrá ser revisados y aprobados bajo la zonificación de Comercio General (C3) y/o Centro de Servicios Metropolitanos (CSM), rigiéndose por lo establecido para esa zonificación previsto por la presente Ordenanza. Así mismo podrán los propietarios y/o promotores, establecer los Comercios Industriales propios de la zonificación de acuerdo a los usos previstos en la Sección I de la presente Ordenanza.

#### Usos Permitidos

**ARTÍCULO 123.-** En la Zona Comercio Industrial (CIND) se permite la construcción, reconstrucción y modificación de edificaciones destinadas a los siguientes usos o actividades:

1. Oficinas públicas, comerciales y profesionales.
2. Ferreterías.
3. Exhibición y venta de todo tipo de maquinarias y equipos, acorde a la disposición que tenga el terreno para esta actividad.
4. Exhibición y venta de camiones y vehículos acorde a la disposición que tenga el terreno para esta actividad.
5. Depósitos, receptoría y envío de encomiendas.
6. Talleres de carpintería.
7. Talleres automotrices y de latonería y pintura.





## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

8. Fábrica y venta de muebles, lámparas y artículos domésticos.
9. Detal y mayor de pinturas.
10. Detal y mayor de materiales de construcción, equipos de ventilación y refrigeración.
11. Detal y mayor de artículos de cuero, cartón o plástico.
12. Detal y mayor de artículos de fotografía y de oficina.
13. Venta de equipos eléctricos.
14. Venta al mayor de alimentos acorde a la disposición que tenga el terreno para esta actividad.
15. Venta de equipos y productos médico quirúrgicos.
16. Actividades de almacenamiento de artículos varios, incluidas las partes automotrices.
17. Venta de muebles y equipos de oficina.
18. Venta al mayor de maquinarias industriales.
19. Venta de repuestos en general.
20. Venta y montura de cauchos.
21. Talleres de reparación de equipos electrodomésticos y del hogar.
22. Imprentas y grabados (sin límite de empleados).
23. Auto lavado y engrase de vehículo.
24. Cualquier otro uso que no contradiga el uso general y características del terreno, bajo informe favorable del profesional revisor.

### Variables de Desarrollo

**ARTÍCULO 124.-** La construcción, reconstrucción o modificación de edificaciones en la zona de comercio industrial (CIND) se regirán por las condiciones que se establecen en el cuadro zona CIND.

### ZONA COMERCIO INDUSTRIAL (CIND)

Urbanización	Parcela		Porcentaje Máximo (%)		Retiros mínimos (m)				Altura Máxima		Área Verde
	Área mínima (m²)	Frente mín. (m)	Ubic. (%)	Const. (%)	Frente (m)	Lateral		Fondo (m)	Plantas		
						Lado 1 (m)	lado 2 (m)		Mtrs		
Complejo Los Jarales	500	15	75	100	5	0	0	3	3	10	10% (1)
Bulevar Parque Com. Ind. Castillito	500	20	PB-85 Mz-50 OP-50 St-85	85 50 150 85	2,5 0,0 0,0 2,5	0 0 0 0	0 0 0 0	0 0 0 0	1 1 3 1	3 2,5 12 2,4	10% (1)
Urb. Parque Ind. "Terrazas de Castillito".	1400	25	50	100	9	5	5	3	3	12	10% (2)
Urb. Industrial Castillete.	2400	35	60	220	9	5	5	5	Libre	-	10% (1)

- (1) El cumplimiento del área verde deberá ser convenido con la oficina a cargo del desarrollo urbano con la finalidad de determinar su ubicación y compromiso de mantenimiento fuera y/o dentro de la parcela.
- (2) Las parcelas CIND de la Urbanización Parque Comercio Industrial. "Terrazas de Castillito" deberán cumplir con una franja de 3,00 m de área verde en el retiro de frente adyacente a la acera, exigida según cartilla del urbanismo aprobado bajo Res. 00083-C de fecha 03-11-1980, esta franja formará parte del 10% de área verde exigida, el resto del área verde deberá convenirse con la oficina a cargo de la oficina de desarrollo urbano la ubicación y compromiso del mantenimiento de las mismas.



## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

(3) MEZZANINA: Se permitirá mezzanina en las edificaciones de las zonas destinadas a COMERCIO INDUSTRIAL (CIND), y no será computable dentro del área de construcción permitida, siempre y cuando su acceso se efectúe desde el local de la planta baja al cual está vinculado.

### **Del Bulevar del Parque Comercial Industrial Castillito**

**ARTÍCULO 125.-** Los requisitos exclusivos para la zona de comercio industrial (CIND) en el Bulevar de la Zona Industrial Castillito son los siguientes:

- 1) Deberán cumplir un volado de dos metros con cincuenta centímetros (2,50m), hacia el bulevar, plazas y estacionamientos, construido por la prolongación de la placa de techo de la Planta Baja. Si se construye mezzanina, esta se ubicará sobre este volado. Los cuerpos volados con mezzanina o sin ella, constituirán un pasaje cubierto y continuo, con una altura fija de tres metros (3mts). En las pasarelas adosadas, los pasajes o pasos peatonales tendrán una separación libre de tres metros con cincuenta centímetros (3,50m).
- 2) Las fachadas que dan al bulevar, pasajes, plazas y estacionamientos, deberán guardar un alineamiento obligatorio a la cara exterior de las columnas. Las aceras del pasaje cubierto de dos metros con cincuenta centímetros (2,50m), serán construidas por el propietario y deberán ejecutarse en forma continua con la acera pública y con la misma pendiente a todo lo largo de la parcela.
- 3) Todas las fachadas frontales deben respetar el alineamiento exigidos en el retiro de frente de cada tipo de parcela, exigiéndose la continuidad de las mismas.
- 4) Se permitirá la integración de parcelas, en cuyo caso la nueva parcela se

considerará como una sola para el cálculo de las variables urbanas establecidas en el cuadro anterior.

### **De los Estacionamientos**

**ARTÍCULO 126.-** Todas las parcelas destinadas al uso industrial además del espacio requerido para carga, descarga y maniobra de vehículos de carga, requieren de espacios para estacionamiento, los cuales deberán cumplir con lo siguiente:

- a) Un (1) puesto por cada local comercial, oficina u otro, o un (1) puesto cada cuarenta metros cuadrados ( $40 \text{ m}^2$ ) de área de construcción neta, prevaleciendo el cálculo que favorezca al mayor número de puestos.
- b) Un (1) puesto cada ochenta metros cuadrados ( $80 \text{ m}^2$ ) de construcción neta de depósito; Solo en el caso del Complejo Los Jarales, se calculará un (1) puesto cada cien metros cuadrados ( $100 \text{ m}^2$ ) el área de construcción neta de depósito.  
Los puestos de estacionamiento exigidos en el literal a) y b) serán considerados de uso público, destinados únicamente al uso de los visitantes del comercio y no podrán ser vendidos como privados, ni asignados a la constructora, inmobiliaria o propietarios de los locales comerciales u oficinas.
- c) Se deberá asignar por lo menos un (1) puesto de estacionamiento a cada propietario de local comercial y/o oficina, que serán adicionales a los exigidos y señalados en los literales anteriores.





## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

- d) En los casos en que el uso al que se destine la edificación conciba actividades capaces de generar atracción vehicular considerable, los puestos de estacionamientos serán fijado por la evaluación del estudio de impacto vial, tomando en cuenta el número de puestos que más favorezca.
- e) Se permitirá la construcción de sótanos o semisótanos destinados al estacionamiento de vehículos dentro del área correspondiente; no computable para los efectos de área de construcción máxima permitida.
- f) Cada local u oficina, deberá contar con un (1) puesto de estacionamiento para el propietario, el cual podría igualmente destinarse a uso de los visitantes.
- g) Adicionalmente deberán cumplir con el dos por ciento (2%) de los puestos de estacionamiento resultantes para personas con discapacidad o lo que exijan las normativas sobre la accesibilidad al medio físico.
- h) Se requiere del espacio de estacionamiento y área de maniobra para realizar las operaciones de carga y descarga de camiones, según las necesidades requeridas, dentro del área de la parcela o terreno, sin afectar las áreas públicas.
- i) Se debe señalar en el plano correspondiente y en memoria descriptiva la numeración y asignación de los puestos de estacionamiento.
- j) En ningún caso podrán eliminarse puestos de estacionamiento para la ejecución de otros usos.
- k) Las dimensiones mínimas para puestos de estacionamientos están expresadas en el Anexo I de dimensiones mínimas de estacionamientos.

### SECCIÓN II INDUSTRIA DE SERVICIOS (IS)

#### Descripción y Localización de la Zona

**ARTÍCULO 127.-** Corresponde a la Zona identificada como Industria de Servicios (IS), el área en el que se permite el desarrollo de actividades comerciales, industria de servicio y manufacturera, en zonas industriales por urbanizar y/o urbanizadas bajo la figura de Parcelamiento, régimen de condominios industriales y/o comerciales.

#### PARÁGRAFO PRIMERO:

Comprenden áreas de la Urbanización Parque Comercio Industrial Castillito, Urbanización Industrial San Diego, el Fundo La Unión, Urbanización Altos de Castillito, Sector Fundo Los Manires; y la Empresa Bigott al norte de la Urbanización Parque Comercio Industrial Castillito, Mozanga, Mozanguita, Los Guayitos, todos los indicados en el Plano de Zonificación.

#### PARÁGRAFO SEGUNDO:

el desarrollo de actividades Comerciales al que se refiere el presente artículo, podrá ser revisados y aprobados bajo la zonificación de Comercio General (C3) y/o Centro de Servicios Metropolitanos (CSM), rigiéndose por lo establecido para esa zonificación previsto por la presente Ordenanza. Así mismo podrán los propietarios y/o promotores, establecer los Comercios Industriales o de Servicios (IS) propios de la zonificación de acuerdo a los usos previstos en la Sección II de la presente Ordenanza.

Usos Permitidos RI

**REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO**

**ARTÍCULO 128.-** En la zona de industria de servicio (IS) se permite la construcción, reconstrucción y modificación de edificaciones industriales destinadas a:

1. Embotelladoras.
2. Depósito de muebles, exhibición y venta.
3. Depósito de artefactos domésticos, exhibición y venta.
4. Depósito de autos y camiones.
5. Depósito de equipos eléctricos, exhibición y venta.
6. Depósito de maquinaria pesada, exhibición y venta.
7. Depósito de materiales de construcción y venta al mayor.
8. Planta de lavandería y tintorería.
9. Fábrica de hielo.
10. Frigoríficos.
11. Fábrica de ropa, calzada y similar.
12. Cristalería (fabricación y corte de vidrio para espejos y para la industria de la construcción).
13. Laboratorios fabricantes de productos químicos con desechos controlados totalmente.
14. Fábrica de productos plásticos.
15. Fábrica de productos de asfalto.
16. Talleres de reparación de maquinaria pesada.
17. Carpintería.
18. Ensambladora de aparatos de radio, televisión y otros para el hogar y vehículos.
19. Fábrica de vidrios planos.
20. Venta de madera con corte y preparación menor y similar.
21. Taller de latonería y pintura.
22. Taller de soldadura y metalurgia.
23. Distribuidora de alimentos.
24. Fabricación de materiales de construcción, concreto, cerámica, alfarería, fundición niquelado, cromado y cemento.
25. Fábrica de estructuras metálicas.

26. Beneficio de aves y mamíferos menores.
27. Fábrica de tabaco y cigarrillos.
28. Fábrica de productos químicos.
29. Fábrica de maquinaria pesada.
30. Aserraderos.
31. Fábrica de pintura.
32. Fábrica de jabones y detergentes.
33. Fábrica de cauchos.
34. Fábrica de helados.
35. Fábrica de textiles y telares.
36. Fábrica de mecates y sacos.
37. Fábrica de insecticidas.
38. Ensambladora de vehículos.
39. Tenerías y curtiembres.
40. Centros de Aprovisionamiento, Almacenamiento y distribución de productos.
41. Los contemplados como usos permitidos en la zona de comercio industrial (CIND).
42. Todas aquellas actividades que no contradigan el criterio de esta Ordenanza.

**Usos Adicionales**

**ARTÍCULO 129.-** En la zona de industria de servicio (IS) se establecen como usos limitados los siguientes:

- a) Estaciones de servicio y bombas de gasolina.
- b) Estación meteorológica.
- c) Instalaciones de infraestructura: subestaciones eléctricas, centrales telefónicas, estaciones de bombeo, estanques de agua, estaciones de radio, centro de teléfonos monederos.
- d) Servicios de protección industrial.
- e) Puestos policiales y estaciones de bomberos.
- f) Guarderías infantiles.
- g) Escuelas técnicas.
- h) Áreas deportivas y recreacionales.
- i) Auto-lavados.
- j) Clubes sociales.
- k) Oficinas de servicios profesionales.





## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

- l) Comedores.
- m) Restaurantes y fuentes de soda.
- n) Hoteles.
- o) Sub estación de Bombero.
- p) Centrales telefónicas.
- q) Centrales Eléctricas.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Los usos adicionales se ubicarán de acuerdo a las áreas señaladas para ello en el plano de zonificación, o en donde lo indique el plano de Parcelamiento aprobado.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En caso de no existir una ubicación específica para los usos adicionales, tal como lo señala el parágrafo anterior, la Dirección con competencia en materia de desarrollo urbano a petición de la parte interesada o de oficio, podrá decidir sobre la misma con un previo análisis e informe favorable de este tipo de uso.

### Variables de Desarrollo

**ARTÍCULO 130.-** Las condiciones de uso y desarrollo por las cuales se rige la zona de industria de servicio (IS) se exponen en el siguiente cuadro:

### ZONA DE INDUSTRIA DE SERVICIO (IS)

USO ZONA	AREA MÍNIMA PARCELA	FRENTE MÍNIMO	PORCENTAJE MÁXIMO (%)		RETIROS MÍNIMOS (MTS)				ALTURA MÁXIMA	ÁREA VERDE PERMEABLE
			UBIC	CONST	FRENTE	LATERAL		FONDO		
						Lado 1	Lado 2			
IS	1.400 m²	30 m	60 %	150 %	6 m	5 m	5 m	5 m	4 Plantas o 12 m	10% (1)
	2.400 m²	30 m	60 %	150%	6 m	5 m	5 m	5 m	4 Plantas o 12 m	10% (1)
	4.000 m²	50 m	70 %	140 %	6 m	5 m	5 m	5 m	4 Plantas o 12 m	10% (1)
	12.000 m²	50 m	70 %	140 %	6 m	5 m	5 m	5 m	4 Plantas o 12 m	10% (1)

- (1) Las parcelas Zonificadas con IS deberán cumplir con una franja de mínimo 2,00 m en el retiro de frente adyacente a la acera, la cual formará parte del 10% de área verde exigida, para el resto del área verde deberá convenir con la oficina a cargo del desarrollo urbano la ubicación y compromiso de mantenimiento de las mismas.
- (2) Las parcelas que no cumplan con el área o frente mínimo establecido se consideran como Comercio Industrial (CIND), en cuanto a uso y variables urbanas fundamentales.
- (3) **MEZZANINA:** Se permitirá mezzanina en las edificaciones de las zonas destinadas a Industria de Servicio (IS), y no será computable dentro del área de construcción permitida, siempre y cuando su acceso se efectúe desde el local de la planta baja al cual está vinculado.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** La urbanización Altos de Castillito podrá adoptar los retiros de mínimos dos metros con cincuenta centímetros (2,50m) exigidos, según su respectiva cartilla de urbanismo y deberá adecuarse al resto de las variables y consideraciones adicionales de las zonas industriales aquí especificadas.

### De los Estacionamientos

**ARTÍCULO 131.-** Todas las parcelas destinadas al uso industrial, requieren de

espacios para estacionamiento, los cuales deberán cumplir con lo siguiente:

- a) Un (1) puesto por cada local comercial, oficina u otros, o un (1) puesto por cada cuarenta metros cuadrados (40 m<sup>2</sup>) de área de construcción neta, prevaleciendo el cálculo que favorezca al mayor número de puestos.
- b) Un (1) puesto cada cien metros cuadrados (100m<sup>2</sup>) de área de



## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

construcción neta de depósito. Los puestos de estacionamiento exigidos en los literales a) y b) de este artículo, serán considerados de uso público, destinados únicamente al uso de los visitantes del comercio y no podrán ser vendidos como privados, ni asignados a la constructora, inmobiliaria o propietarios de los locales comerciales u oficinas.

- c) Deberán cumplir con la exigencia de un (1) puesto de estacionamiento por cada local u oficina para el propietario, el cual podría igualmente destinarse a uso de los visitantes.
- d) Adicionalmente deberán cumplir con el dos por ciento (2%) de los puestos de estacionamiento resultantes para personas con discapacidad o lo que exijan las normativas, sobre la accesibilidad al medio físico.
- e) Se requiere del espacio de estacionamiento y área de maniobra para realizar las operaciones de carga y descarga de camiones, según las necesidades requeridas, dentro del área de la parcela o terreno, sin afectar las áreas públicas.
- f) En los casos en que el uso al que se destine la edificación conciba actividades capaces de generar atracción vehicular considerable, los puestos de estacionamientos serán fijados por la evaluación del estudio de impacto vial, tomando en cuenta el número de puestos que más favorezca.
- g) Se permitirá la construcción de sótanos o semisótanos destinados al estacionamiento de vehículos dentro del área correspondiente; no

computable para los efectos de área de construcción máxima permitida.

- h) Los puestos serán considerados de uso público, destinados únicamente al uso de los visitantes y no podrán ser vendidos como privados, ni asignados a la constructora, inmobiliaria o propietarios de los locales comerciales y/o oficinas para el uso exclusivo.
- i) Se debe señalar en el plano correspondiente y en la memoria descriptiva, la numeración y asignación de los puestos de estacionamiento.
- j) En ningún caso podrán eliminarse puestos de estacionamiento para la ejecución de otros usos.
- k) Las dimensiones mínimas para puestos de estacionamientos están expresadas en el anexo 1 de esta Ordenanza.

### SECCIÓN III CONSIDERACIONES ADICIONALES DE LAS ZONAS DE COMERCIO INDUSTRIAL E INDUSTRIA DE SERVICIO

#### Aprovechamiento de Retiros

**ARTÍCULO 132.-** Se permite la construcción de estructura de techos livianos, no visitables, en retiros de fondo y laterales con alturas máxima desde el piso acabado interno de tres metros (3m). Dicha área en ningún caso implicará la eliminación de áreas de estacionamiento, vías de circulación y áreas de carga y descarga y tampoco podrá ser empleada como oficinas u cualquier otra área habitable, solo podrá ser empleada como depósitos o espacio para maquinaria o artefactos que no represente estructuras fijas o construcción dura, esta área que se requiera techar deberá ser compensada





## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

con el mantenimiento y tratamiento paisajístico de áreas verdes dentro o fuera de la parcela en donde el Municipio lo designe, todo ello adicional al diez por ciento (10%) de área verde permeable obligatoria.

### Cerramientos de Linderos de la Zona Industrial

**ARTÍCULO 133.-** Toda parcela o terreno debe estar debidamente cercada y en buen estado de limpieza. Los cerramientos deben poseer una permeabilidad visual de mínimo el sesenta por ciento (60%) de la superficie del muro en todo su frente y una altura máxima de cuatro metros (4m).

### Del Área Desarrollable

**ARTÍCULO 134.-** Los porcentajes de ubicación y de construcción se calcularán en base al área total del terreno, sin embargo, en aquellos casos en que los lotes o parcelas de terreno sean afectados por zonas con restricciones de uso (ZRU), las variables urbanas indicadas en el cuadro se calcularán tomando en cuenta solo el área utilizable del terreno (área desarrollable).

### Del Porcentaje de Área Verde en Zonas Industriales

**ARTÍCULO 135.-** Toda construcción del tipo industrial deberá cumplir con la creación de áreas verdes en espacios públicos, equivalente a un mínimo del diez por ciento (10%) del área terreno a desarrollar, incluyendo la exigida en la franja de dos metros (2m) del frente, la ubicación, tratamiento y mantenimiento será establecido mediante convenio realizado entre la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro de la Alcaldía del Municipio San Diego y el (los) propietario(s).

### Parcelas de los Urbanismos Constituidos

**ARTÍCULO 136.-** En parcelas que conforman un urbanismo donde se propongan un conjunto de galpones, oficinas o depósitos, se deberá considerar todos los servicios como comunes, por lo que se exigirá un único acceso y salida, un núcleo de servicios y estacionamientos con maniobrabilidad interna, de acuerdo a lo exigidos y en ningún caso podrá afectar la capacidad vial e infringir las variables urbanas fundamentales, con el propósito de saturar el máximo porcentaje de construcción.

### Área mínima de parcelas en los urbanismos de tipo industrial

**ARTÍCULO 137.-** Cuando los terrenos sean mayores de una hectárea (1 Ha), pueden ser urbanizados con parcelas de área mínima de mil cuatrocientos metros cuadrados (1.400m<sup>2</sup>).

Cuando se trate de propuestas de desarrollo de conjunto de galpones supeditados a un régimen de condominio, el área mínima no podrá ser menor a dos mil metros cuadrados (2.000m<sup>2</sup>).

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Estas propuestas una vez ejecutadas deberán cumplir con lo dispuesto en el artículo anterior.

### Equipamiento Urbano de los Urbanismos o Conjuntos de las Zonas Industriales

**ARTÍCULO 138.-** Los Urbanismos o Desarrollo de Conjuntos industriales deben prever las áreas destinadas a equipamiento urbano en las Zonas Industriales, con un porcentaje equivalente al cinco por ciento (5%) del área total del terreno destinada a usos de parque y deporte, centro de servicios de asistencia social, de conformidad con las normas de equipamiento establecidas por el Ministerio de Desarrollo Urbano.





## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

Estas parcelas deberán definirse claramente en plano, memoria descriptiva y documento de parcelamiento, a los efectos de ser acordada la cesión a la Municipalidad o la entrega al condominio, para su servicio y mantenimiento, antes de la obtención de la habitabilidad total.

### De las Vialidades que dan acceso a la Zona Industrial

**ARTÍCULO 139.-** El perfil mínimo de vialidad interna para urbanismo industrial será de dieciocho metros (18m) para vías principales y de quince metros (15m) para vías auxiliares, igualmente deberán considerar las normativas establecidas en el Manual de Vialidad referidas a las vías del sistema local para Zonas Industriales, además de las secciones transversales típicas establecidas para las vías expresas, arteriales, Colectoras y Locales, así como también en los estudios de impacto vial que serán el instrumento que mida la capacidad real de las vías, según los usos propuestos y podrían implicar la variación de las secciones aquí establecidas.

### Disposición Final Desechos Sólidos

**ARTÍCULO 140.-** Todos aquellos urbanismos, nuevos desarrollos y edificaciones ubicados en Zonas de Comercio Industrial e Industria de Servicio, deberán cumplir con lo que se refiere a la correcta disposición de los desechos sólidos que generen las actividades que se deseen ejercer, a tales fines dependiendo de los usos propuestos, en correspondencia con las normas sanitaria, los requerimientos constructivos previstos por el Instituto Autónomo de Función, Mantenimiento y Conservación Urbana y Ambiental del Municipio San Diego (I.A.M. FUMCOSANDI), así como lo previsto en la presente Ordenanza y en la Ordenanza sobre la Disposición Final de los Residuos y

Desechos Sólidos del Municipio San Diego.

### Accesibilidad al medio físico para personas con discapacidad

**ARTÍCULO 141.-** En todos los casos de edificaciones comerciales, el proyecto y construcción, deberán considerar todas las adecuaciones y disposiciones que exijan las normativas aplicables sobre la accesibilidad al medio físico para personas con discapacidad.

### Áreas Públicas del Entorno

**ARTÍCULO 142.-** Se prohíbe en las Zona Industrial e Industria de Servicio, la instalación, construcción, colocación de acabados u otro objeto que obstaculice el libre paso por la vía pública o aceras. Igualmente, estas deberán mantenerse en buen estado, libres de desechos sólidos, roturas, botes de agua o cualquier otro que perjudique al peatón o tránsito automotor.

### De los Servicios Básicos para construir o urbanizar

**ARTÍCULO 143.-** No se permitirá ningún desarrollo industrial, cuando no exista suficiencia en la capacidad vial o en la prestación de los servicios de red básicos (agua, cloacas, drenajes y electricidad), ni planes de provisión en el corto plazo por parte de los organismos competentes. Sin embargo, el propietario podrá proponer soluciones alternativas de suministro, incluyendo la prestación privada del servicio en los términos y condiciones que señale el organismo competente.

### Eliminación de Elementos Contaminantes

**ARTÍCULO 144.-** Se exigirá obligatoriamente a las instalaciones en la zona de comercio industrial (CIND), y de industria de servicio (IS), el control sanitario y ambiental de la salida al





## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

exterior de elementos contaminantes o perjudiciales a la población o al medio ambiente, a través del tratamiento adecuado, dichos desechos deben ser tratados por medio de plantas o equipos de tratamientos, antes de salir de las instalaciones.

### SECCIÓN IV ZONA DE INDUSTRIA EXTRACTIVA

#### Descripción, Usos y Limitaciones

**ARTÍCULO 145.-** Se trata de la zona que comprende la explotación minera del Cerro de Macomaco, La Cumaca y otros, las limitaciones y condiciones de la misma son las establecidas por la concesión que la autoriza hasta el término de su vigencia, emitidas por el Ministerio del Poder Popular de Energía y Minas y el Ministerio del Poder Popular para el Ambiente.

### CAPÍTULO VIII DE LAS VARIABLES URBANAS DE EQUIPAMIENTO URBANO

#### SECCION I ZONA EDUCACIONAL

#### Descripción de la Zona.

**ARTÍCULO 146.-** Corresponde a la Zona identificada como Educacional el área en que se permiten el uso de edificaciones educacionales para los niveles de maternal, preescolar, básica, y diversificada, técnico y superior tanto públicas como privadas.

La Dirección con competencia en la materia de desarrollo urbano de la Alcaldía del Municipio San Diego, tendrá la potestad de decidir acerca de la ubicación de sedes educativas en Nuevos Desarrollos como usos complementarios, siempre y cuando el terreno tenga las

condiciones óptimas exigidas y necesarias para el uso educativo.

#### Usos Permitidos

**ARTÍCULO 147.-** Serán permitidos los siguientes usos en la Zona Educacional:

- a) **Equipamiento Primario:**  
Edificaciones destinadas a Planteles de Educación Preescolar y Educación Básica, tanto pública como privadas. Edificación Existente (EP-EE), Terreno para propuesta (EP-EP).
- b) **Equipamiento Intermedio:**  
Edificaciones destinadas a planteles de educación básica y diversificada, tanto pública como privadas Edificación Existente. (EI-EE) Terreno para propuesta (EI-EP).
- c) **Equipamiento General:**  
Edificaciones destinadas a institutos de educación superior, politécnicos, escuelas vocacionales y/o artesanales, escuelas de educación especial e institutos técnicos, tanto públicas como privadas, edificación Existente (EG-EE), Terreno Propuesto (EG-EP).

#### Usos Complementarios

**ARTÍCULO 148.-** Serán Usos complementarios en la Zona Educacional: Comedores, instalaciones deportivas y parques infantiles, bibliotecas, papelerías, librerías, locales comerciales inherentes a la actividad educativa, auditorios, salas de exposición, centros de capacitación técnica, o aquellos usos que no contradigan esta zonificación.

#### Normas aplicables para el diseño

**ARTÍCULO 149.-** Las edificaciones educacionales deberán cumplir con las disposiciones correspondientes a la



## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

infraestructura de éstas, previstas en Ley Orgánica de Educación, las normativas de la Fundación de Edificaciones y Dotaciones Educativas (FEDE), las Normas Sanitarias y las normas COVENIN aplicables.

La Administración Urbanística, observará a los efectos de otorgar el uso, las características de desarrollo para cada zona; en todo nuevo desarrollo urbanístico que demanden parcelas de uso educativo según la población propuesta y de acuerdo a lo exigido en las normas de equipamientos urbanos, deberá construirse las edificaciones educativas correspondientes apegadas a lo descrito en el presente artículo.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Las instalaciones complementarias de la edificación educativa exigidas, según la matrícula escolar deberán estar ubicadas de modo que pueda ser utilizada por la comunidad cuando las mismas no sean ocupadas por las actividades educativas cotidianas del plantel.

### Localización

**ARTÍCULO 150.-** En el plano de zonificación las zonas educativas de nivel primario, intermedio y general existentes, estarán indicadas con la nomenclatura EP-EE, EI-EE y EG-EE

respectivamente. En las áreas para nuevos desarrollos residenciales y terrenos no construidos la localización de servicios educativos propuestos a nivel primario, intermedio y general se ubican en el plano de zonificación con las siglas EP-EP, EI-EP, EG-EP respectivamente, que indica la necesidad del servicio mas no la localización exacta, la cual se determinará en el proyecto de urbanismo a desarrollar, adicionalmente se consideran los terrenos educativos señalados en los urbanismos aprobados tanto públicos como privados; en el caso de los destinados a educación pública, deberán ser entregados formalmente al Municipio con la respectiva edificación, una vez obtengan las correspondientes constancia de ajuste y terminación de obra tanto de urbanismo, como de edificación (habitabilidad), en el marco de lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística y la Ordenanza sobre Procedimientos de Construcción.

### Variables de Desarrollo

**ARTÍCULO 151.-** Las condiciones de uso y desarrollo por las cuales se rige la zona educacional se exponen en el siguiente cuadro:

### ZONA DE EQUIPAMIENTO EDUCACIONAL

Usos	Área mínima m2.	Frente mínimo ml.	Altura máxima	Porcentaje		Retiros				Área Verde (1)
				Ubic.	Const.	Frente	Lateral		Fondo	
							L1	L2		
EP-EP EDUCACIONAL PRIMARIO	2000	15	2	40	80	5	3	3	4	10%
EI-EP EDUCACIONAL INTERMEDIO	4000	30	3	40	120	6	4	4	4	10%





## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

EG-EP EDUCACION TECNICO Y SUPERIOR	5000	50	5	60	180	6	6	6	5	10%
------------------------------------	------	----	---	----	-----	---	---	---	---	-----

(1) El 10% de área verde obligatorio podrá contabilizarse dentro del área verde exigida por norma FEDE.

### Área Mínima para Parcelas que no cuenten con Zonificación Educativa

**ARTÍCULO 152.-** Las parcelas ubicadas dentro de la poligonal urbana del Municipio San Diego, que no cuenten con zonificación educativa, podrán desarrollar dicho uso en parcelas con un área mínima de quinientos metros cuadrados (500m<sup>2</sup>), únicamente podrá ser destinada a maternal, guarderías y/o preescolar, no obstante, si por insuficiencia de espacio desarrollable o por su ubicación genera perturbaciones a la comunidad vecina, mantendrán su zonificación original

previo informe de la Dirección con competencia en la materia de Desarrollo Urbano de la Alcaldía del Municipio San Diego, así como autorización del Consejo Comunal respectivo y documento suscrito por los vecinos adjuntos mediante el cual manifiesten su conformidad con el uso.

### De las Edificaciones Educativas con Usos No Conformes

**ARTÍCULO 153.-** Las edificaciones educativas construidas y ubicadas en inmuebles de uso residencial que antes de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza obtuvieron la correspondiente habitabilidad escolar, podrán renovarla anualmente siempre y cuando la edificación no haya sido ampliada y sus condiciones mínimas de habitabilidad sean acordes a su uso.

Una vez la sede educativa cese sus actividades por cierre, mudanza a un terreno o edificación acordes con el uso educativo o venta del inmueble, la mencionada habitabilidad escolar no será renovada y el inmueble retomará su

zonificación residencial y la edificación deberá ajustar sus variables urbanas a las exigidas en la zona.

### Previsiones para estacionar en áreas que no cuenten con zonificación educativa

**ARTÍCULO 154.-** Los inmuebles que se destinen a ejercer actividad educacional y que se adecúen al artículo 152 mencionado, deberán organizarse para no interrumpir el tránsito en la zona urbana donde se ubiquen, respetando las entradas y salidas de los estacionamientos de las viviendas aledañas. Para la asistencia de reuniones con los representantes de los alumnos deberán distribuirse por horas, evitando la congestión vehicular en la manzana, destinando a un funcionario del Colegio o una persona externa que se encargue de controlar la llegada y salida de los vehículos para la fluidez y mejor funcionamiento del tránsito en la zona.

### Accesibilidad al medio físico para personas con discapacidad

**ARTÍCULO 155.-** Las edificaciones educativas deberán cumplir con las normativas en materia de accesibilidad arquitectónica y urbanística aplicable a las personas con discapacidad y movilidad reducida, previstas en el ordenamiento jurídico nacional y en la Ordenanza Municipal respectiva.

### Estacionamientos

**ARTÍCULO 156.-** Las parcelas destinadas al uso educacional requieren de espacios para estacionamiento, los cuales deberán cumplir con lo siguiente:

- a) Cuando se trate de maternal y escuela básica y diversificada se exigirá a

**REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO**

**SECCIÓN II  
EQUIPAMIENTO RECREACIONAL  
Y DEPORTIVO (RD)**

**Descripción de la Zona**

**ARTÍCULO 157.-** Corresponde a los equipamientos recreacionales y deportivos (RD) las áreas destinadas a la recreación y esparcimiento que promueven la condición física o espiritual del hombre.

**Usos Permitidos**

**ARTÍCULO 158.-** Serán permitidos los siguientes usos en los equipamientos recreacionales y deportivos (RD):

- a) **Equipamiento Primario:** La recreación y esparcimiento de la población a nivel primario existente (EP-RDE) y propuesto (EP-RDP), a escala local, definidos por parques vecinales, campos de juegos para niños de 1-5 años, de 6-10 años, de 11-15, y deporte de entrenamiento (canchas deportivas, de usos múltiples, estadio de béisbol menor).
- b) **Equipamiento Intermedio:** La recreación y esparcimiento de la población a nivel intermedio existente (EI-RDE) y propuesto (EI-RDP) a escala de la comunidad, definidos por parque comunal y deportes de competencia.
- c) **Equipamiento General:** Áreas destinadas a la recreación y esparcimiento de la población a nivel general, existente (EG-RDE) y propuesto (EG-RDP), a escala del área urbana del Municipio San Diego, definidos por parque urbano, jardín botánico, jardín zoológico o similares.

razón de cinco (5) puestos de estacionamiento por cada aula o un veinte por ciento (20%) de la matrícula escolar dando prioridad al cálculo que resulte el mayor número de puestos.

- b) Un (1) puesto de estacionamiento por cada treinta metros cuadrados (30m<sup>2</sup>) de construcción computable destinada al área administrativa o de oficina.
- c) Un (1) puesto de estacionamiento por cada catorce personas (14 pers.) en salones de usos múltiples.
- d) Para educación superior o educación de adultos, se calculará a razón de cincuenta por ciento (50%) de la matrícula considerando un número de treinta (30) alumnos por aula.

En lo que se refiere al transporte escolar se debe prever un espacio de estacionamiento para recepción y salida de los alumnos, cuya ubicación deberá ser estratégica con respecto a los accesos de la edificación educativa, no podrá interferir con el paso peatonal ni con las salidas de emergencias.

No se permitirán puestos de estacionamientos que estén ubicados directamente de la vía pública e interfieran con el libre tránsito.

- g) Las dimensiones mínimas para desarrollar los puestos de estacionamientos están expresadas en el anexo 1 de dimensiones mínimas de estacionamiento.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Los puestos de estacionamientos previstos para los usos complementarios propuestos en la edificación educativa, deberán estar debidamente justificados en un estudio de impacto vial.





# REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

## EQUIPAMIENTO RECREACIONAL DEPORTIVO

USO PRINCIPAL	ÁREA MÍNIMA PARCELA	FRENTE MÍNIMO	PORCENTAJE MÁXIMO (%)		RETIROS MÍNIMOS (MTS)				ALTURA MÁXIMA (PLANTAS)	ÁREA VERDE PERMEABLE OBLIGATORIA
			UBIC.	CONST.	FRENTE	LATERAL Lado 1	Lado 2	FONDO		
Recreacional Deportivo (RD)	1000 m2	20 m	40 %	160 %	5 m	3 m	3 m	3 m	4 pisos	10%

### Requerimientos de Área Mínima para el Equipamiento

**ARTÍCULO 159.-** Los requerimientos para cada ámbito primario, intermedio o general establecido por este Plan de Desarrollo Urbano Local, deberán ajustarse a las disposiciones previstas en las normas para equipamiento urbano del Ministerio de Desarrollo Urbano (MINDUR).

### Requisitos de Construcción

**ARTÍCULO 160.-** Las proposiciones del equipamiento recreativo, según la naturaleza que se trate, deberán obedecer al ámbito urbano que corresponda y a un proyecto de conjunto considerando las instalaciones necesarias para su funcionamiento, servicios y demás requerimientos técnicos previa aprobación por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro de la alcaldía del Municipio San Diego.

### Accesibilidad al medio físico para personas con discapacidad

**ARTÍCULO 161.-** Las edificaciones educativas deberán cumplir con las normativas en materia de accesibilidad arquitectónica y urbanística aplicable a las personas con discapacidad y movilidad reducida, previstas en el ordenamiento jurídico nacional y en la Ordenanza Municipal elaborada para tal fin.

### De los Estacionamientos

**ARTÍCULO 162.-** Todas las parcelas destinadas al uso Recreacional Deportivo, requieren de espacios para

estacionamiento, los cuales deberán cumplir con lo siguiente:

- a) Diez (10) puestos por cancha.
- b) Cuando el servicio recreacional y deportivo contemple áreas para espectadores, deberá preverse un (1) puesto por cada diez (10) espectadores.
- c) Un (1) puesto por cada nueve metros cuadrados (9m2) de área neta construida.
- d) Deberá preverse el espacio para unidades de transporte masivo.
- e) Las dimensiones mínimas para desarrollar los puestos de estacionamientos están expresadas en el anexo 1 de dimensiones mínimas de estacionamiento.

## SECCIÓN III EQUIPAMIENTO MEDICO-ASISTENCIAL (MA)

### Descripción de la Zona

**ARTÍCULO 163.-** Corresponde a los equipamientos Médico Asistenciales (MA), las áreas destinadas a las edificaciones médico-asistenciales a nivel primario, intermedio y general.

Los requerimientos para cada ámbito deben ser establecidos según las Normas para equipamiento urbano antes denominado Ministerio de Desarrollo Urbano (MINDUR).

### Localización

**ARTÍCULO 164.-** En el plano de zonificación, las zonas médico

# REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

asistenciales localizadas en las áreas desarrolladas, estarán indicadas con símbolos correspondientes. En las áreas de nuevos desarrollos se indica la necesidad del servicio y no la localización exacta, la cual se determinará en el proyecto de conjunto del área de nuevos desarrollos donde esté ubicado.

## Usos Permitidos

**ARTÍCULO 165.-** Se permite la construcción, modificación, reparación y ampliación de edificaciones destinadas a médico asistenciales, según la siguiente clasificación:

a.- **Equipamiento médico-asistencial primario:** Edificaciones médico-asistenciales tales como: consultorios, guarderías, casas-cuna y hogares de cuidado diario. Definidas en el plano de zonificación, las edificaciones existentes (EP-MAE) y propuestas (EP-MAP).

b.- **Equipamiento médico-asistencial intermedio:** Edificaciones médico-asistenciales, tales como ancianatos, entidades de atención de niñas, niños y adolescentes, ambulatorios urbanos y hospitales locales (Hospital tipo II). Definidas en el plano de zonificación, las edificaciones existentes (EI-MAE) y propuestas (EI-MAP). En la actualidad, corresponde a las áreas ocupadas por los ambulatorios urbanos de Los Árales, Pueblo de San Diego, La Josefina; El

Hospital Dr. José Gregorio Hernández en Yuma.

c.- **Equipamiento médico-asistencial general:** Edificaciones médico-asistenciales tales como hospital zonal (Hospital tipo III) y hospital especializado. Definidas en el plano de zonificación, las edificaciones existentes (EG-MAE) y propuestas (EG-MAP). En la actualidad se consideran como tales, las áreas ocupadas por la Policlínica El Morro, clínica San Diego, clínica Valles de San Diego, clínica Docente Los Jarales. En las áreas de nuevos desarrollos, la localización de servicios médico asistenciales, será propuesta por el proyecto de urbanismo.

## Requisitos de Construcción

**ARTÍCULO 166.-** Los proyectos de construcción, ampliación o modificación de las edificaciones médico asistenciales deberán presentarse a la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro, para la obtención de la constancia de adecuación a las variables urbanas fundamentales, previa aprobación por la Comisión de Programas y Edificaciones Médico Asistenciales del Ministerio del Poder Popular para la Salud.

## Variables de Desarrollo

**ARTÍCULO 167.-** Las variables urbanas fundamentales serán de acuerdo a las normas vigentes y a las especificadas en el siguiente cuadro:

## EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL PROPUESTO

USO ZONA	ÁREA MÍNIMA PARCELA (m2)		PORCENTAJE MÁXIMO (%)		RETIROS MÍNIMOS (MTS)				ALTURA MÁXIMA (MTS.)	ÁREA VERDE PERMEABLE
			UBIC	CONST	FRENTE	LATERAL		FONDO		
						Lado 1	Lado 2			
MEDICO - ASISTENCIAL.	EP-MAP	1000	40	80	6,0	3,0	3,0	4,0	2	10%
	EI-MAP	3000	60	100	6,0	3,0	3,0	4,0	Pb+mzz+ 2p	
	EG-MAP	6000	60	150	6,0	4,0	4,0	4,0	Pb+mzz+ 9p	





## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

### De los Estacionamientos

**ARTÍCULO 168.-** Todas las parcelas destinadas al uso médico asistencial además del espacio requerido para el ingreso y salida de emergencia de pacientes, requieren de espacios para estacionamiento, los cuales deberán cumplir con lo siguiente:

- a) Se deberá dotar de un (1) puesto de estacionamiento por cada dos (2) camas de hospitalización.
- b) Un (1) puesto por consultorio médico.
- c) Un (1) puesto por cada veinticinco metros cuadrados (25m<sup>2</sup>) de oficina o área administrativa.
- d) Un (1) puesto por cada área destinada a servicios complementarios relacionados a la Salud Laboratorios Clínicos, radiografías, tomografías, resonancias magnéticas y afines.
- e) Un (1) espacio por cada cuarenta metros cuadrados (40 m<sup>2</sup>) de área neta de construcción destinada a comercio.
- f) Se deberá garantizar un (1) puesto de estacionamiento a cada propietario de Consultorio Médico y de cada local comercial.
- g) Cumplir con las exigencias de puestos de estacionamientos determinadas por el tipo de equipamiento asistencial y las normas aplicables.
- h) Las dimensiones mínimas para desarrollar los puestos de estacionamiento están expresadas en el anexo de dimensiones mínimas de estacionamientos.
- i) Se permitirá la construcción de sótanos o semisótanos destinados al

estacionamiento de vehículos dentro del área correspondiente; no computable para los efectos de área de construcción máxima permitida.

### SECCIÓN IV EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO GUBERNAMENTAL (AG).

#### Descripción de la Zona

**ARTÍCULO 169.-** Corresponde a los equipamientos Administrativo Gubernamental (AG), las áreas destinadas a las edificaciones de la administración pública a nivel intermedio y general.

#### Localización

**ARTÍCULO 170.-** En el Plano de Zonificación, los equipamientos administrativos gubernamentales de nivel intermedio existentes están indicados con los símbolos EI-AGE y las zonas administrativas gubernamentales de nivel general existente estarán indicadas con la nomenclatura EG-AGE. En las Áreas de Nuevos Desarrollos, la localización de los servicios administrativos y gubernamentales, será propuesta por el proyecto de urbanismo, teniendo en cuenta los requerimientos para cada ámbito establecidos por este Plan de Desarrollo Urbano Local, la Administración Municipal y según las normas de equipamiento urbano antes mencionadas de Ministerio de Desarrollo Urbano (MINDUR).

**PARÁGRAFO ÚNICO:** A través de este Plan de Desarrollo Urbano Local, se establece la proyección de áreas destinadas a equipamientos de administración de vigilancia y seguridad (bomberos, Instituto Autónomo Policía de San Diego (IAMPOSAD), identificados con la nomenclatura EG-AGP

## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

(propuestos), localizados dentro del desarrollo del Parque Metropolitano del Municipio San Diego.

### Usos Permitidos

**ARTÍCULO 171.-** Se permite la construcción, modificación, reparación y ampliación de edificaciones destinadas a actividades de la administración pública, según la siguiente clasificación:

- a) **Equipamientos intermedios:** Las edificaciones destinadas al funcionamiento de empresas y oficinas prestadoras de servicios públicos, de vigilancia y seguridad del Poder Nacional, Gobernación del Estado y del Municipio San Diego, tales como: HIDROCENTRO, ELEOCCIDENTE, PDVSA, IPOSTEL, CANTV, Bomberos, Vigilancia de Tránsito, Instituto Autónomo Policía de San Diego (IAMPOSAD), Registro Civil,

Notarías, Juzgados, Planta Embotelladora Municipal de Agua Clara y Mineral, así como demás institutos autónomos y fundaciones.

- b) **Equipamientos generales:** Las edificaciones representadas por oficinas administrativas del gobierno nacional, estatal y municipal.

### Requisitos de Construcción

**ARTÍCULO 172.-** La Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro de la alcaldía del Municipio San Diego, establecerán los criterios aplicables en estas edificaciones, de acuerdo a las normas administrativas legales y técnicas, a las condiciones de desarrollo donde se ubique, y a las variables urbanas fundamentales especificadas en el siguiente cuadro:

### EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO GUBERNAMENTAL INTERMEDIO y GENERAL (EI-AG Y EG-AG)

Uso Zona	Área mínima Parcela (m <sup>2</sup> )	Frente mínimo	Porcentaje Máximo (%)		Retiros mínimos (mts)				Altura máxima	Área verde
			Ubic.	Const.	Frente	lado 1	lado 2	Fondo		
Administrativo Gubernamental Intermedio	500 m <sup>2</sup>	10 m	40 %	120 %	6,0 m	3,0 m	3,0 m	4,0 m	2	10%
Administrativo Gubernamental General	1000 m <sup>2</sup>	15 m	60 %	180 %	6,0 m	4,0 m	4,0 m	4,0 m	3	10%

### De los Estacionamientos

**ARTÍCULO 173.-** Los requerimientos de puestos de estacionamientos serán establecidos por la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro de la

Alcaldía del Municipio San Diego, con base a las actividades específicas a desarrollar y el correspondiente estudio de impacto vial.





# REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

## SECCIÓN V EQUIPAMIENTO SOCIOCULTURAL Y RELIGIOSO (CR)

### Descripción de la Zona

**ARTÍCULO 174.-** Corresponde a los equipamientos Socioculturales y Religiosos (CR), las áreas destinadas a las edificaciones socioculturales y religiosas de nivel primario, intermedio y general.

### Localización

**ARTÍCULO 175.-** En el plano de zonificación, las zonas socioculturales y religiosas localizadas en las áreas desarrolladas, están indicadas con símbolos correspondientes. En las áreas de nuevos desarrollos, se indica la necesidad del servicio y no la localización exacta de los mismos, la cual se determinará en el proyecto de conjunto correspondiente.

### Usos Permitidos

**ARTÍCULO 176.-** Se permiten la construcción, modificación, reparación y ampliación de edificaciones destinadas a prestar servicio socio cultural y religioso, según la siguiente clasificación:

a) Equipamientos generales: Asociaciones gremiales y sociales, políticas, fundaciones, ferias y museos, Existentes (EG-CRE) y Propuesto (EG-CRP), tal es el caso del Área ocupada por la iglesia matriz de San Diego.

b) Equipamientos primarios: Sedes de consejos comunales, comunidades organizadas, existente (EP-CRE) y propuesto (EP-CRP).

c) Equipamientos intermedios: Bibliotecas comunales, salas de exposición, teatros, salón de artes y oficios, salón de usos múltiples, capillas e iglesias, casa parroquial, salones religiosos, salas velatorias, crematorios y afines, salones culturales, asociación juvenil, plaza promoción socio cultural, usos múltiples casa de la cultura y concha acústica existente (EI-CRE) y propuesto (EI-CRP).

### Variables de Desarrollo

**ARTÍCULO 177.-** Las variables urbanas fundamentales serán de acuerdo a las normas vigentes y a las especificadas en el siguiente cuadro:

## EQUIPAMIENTO SOCIOCULTURAL Y RELIGIOSO (CRP)

Uso zona	Área mínima Parcela (m2)	Frente mínimo	Porcentaje Máximo (%)		Retiros mínimos (mts)				altura máxima	área verde permeable
					frente	Lateral		fondo		
			Ubic.	Const.		lado 1	Lado 2			
Socio cultural y Religioso	EP-CRP 1000m²	10	40	80	6,0	3,0	3,0	4,0	libre	10% PUBLICA ESTADO Municipal
	EI-CRP 1000m²	15	40	120	6,0	3,0	3,0	4,0		
	EG-CRP 3000m² <sup>(1)</sup>	20	60	180	6,0	4,0	4,0	4,0		



## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

**Estacionamiento**  
**ARTÍCULO 178.-** Los puestos de estacionamientos deberán estar debidamente justificados de acuerdo a los usos socioculturales y religiosos propuestos y enmarcados en el correspondiente estudio de impacto vial. En el caso de edificaciones religiosas se deberá cumplir con mínimo un (01) puesto por cada cuatro metros cuadrados (4m<sup>2</sup>) de área a ser ocupada para feligreses.

### SECCIÓN VI MERCADO MUNICIPAL (EG-MP)

**Descripción y Localización de la Zona**  
**ARTÍCULO 179.-** Corresponde a las Zonas identificadas como EG-MP, los terrenos donde funcionarán los diferentes mercados populares para servir a la población del Municipio.

En el plano de zonificación, los equipamientos de mercados existentes y propuestos estarán indicados de la

siguiente manera EG-MPE y EG-MPP, respectivamente.

**Usos Permitidos**  
**ARTÍCULO 180.-** Será permitido el uso de Mercado e instalaciones conexas.

**PÁRAGRAFO ÚNICO:** El Municipio a través de sus entes competentes, establecerá las condiciones de desarrollo y funcionamiento de los diferentes mercados, debiendo elaborarse un proyecto de conjunto adecuado a las normas técnicas aplicables para tal fin y considerando las características de desarrollo de las zonas adyacentes, el cual deberá ser aprobado por la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro de la Alcaldía del Municipio San Diego.

**Variables de Desarrollo**  
**ARTÍCULO 181.-** Las variables urbanas fundamentales consideradas en las zonas correspondientes a mercado municipal es estarán sujetas a las normas vigentes y a las especificadas en el siguiente cuadro:

### EQUIPAMIENTO MERCADOS MUNICIPALES

USO PRINCIPAL	AREA MÍNIMA PARCEL A	FRENTE MÍNIMO	PORCENTAJE MÁXIMO (%)		RETIROS MÍNIMOS (MTS)				ALTURA MÁXIMA PLANTAS	AREA VERDE
			UBIC	CONST	FRENT E	LATERAL		FOND O		
						L1	L2			
MERCADO MUNICIPAL	2000 m²	40 m	60 %	120 %	6 m	3 m	3 m	3 m	2 plantas	10%

**De los Estacionamientos**  
**ARTÍCULO 182.-** Los requerimientos de puestos de estacionamientos en los mercados municipales, serán establecidos por la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro de la Alcaldía del Municipio San Diego, con base al estudio de impacto vial.

### SECCIÓN VII EQUIPAMIENTO DE CEMENTERIO (EC)

**Descripción de la Zona**  
**ARTÍCULO 183.-** Corresponde a los equipamientos de cementerio, los terrenos destinados a la inhumación y cremación de cadáveres, (cementeros), tanto público, mixto o privado.





## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

### Localización

**ARTÍCULO 184.-** En el plano de zonificación, los equipamientos de cementerio estarán indicados de la siguiente manera:

**EI-CE:** Equipamiento intermedio de cementerio existente en el área desarrollada específicamente en el Casco de San Diego.

**EI-CP:** Equipamiento Intermedio de cementerio propuesto, en terrenos definidos bajo la zonificación CSM.

### Usos Permitidos

**ARTÍCULO 185.-** Es el área ocupada por el cementerio actual pudiendo proponerse la localización para los nuevos cementerios y sus instalaciones conexas dentro de los usos adicionales de la zona de Centro de Servicio Metropolitano (CSM).

### Usos Complementarios

**ARTÍCULO 186.-** Serán Usos Complementarios en los cementerios, cualquier otro uso directamente relacionado con las actividades de exhumación, inhumación, cremación y afines, así como capilla, usos administrativos y funerarias.

### Cumplimiento de la Normativa Sanitaria

**ARTÍCULO 187.-** El equipamiento de cementerio propuesto deberá obedecer a un proyecto de conjunto adecuado a las normas técnicas y sanitarias existentes al respecto y que tome en cuenta las características de desarrollo de las zonas adyacentes, debidamente aprobado por la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro de la Alcaldía del Municipio San Diego.

### Variables de Desarrollo

**ARTÍCULO 188.-** Las variables urbanas fundamentales serán de acuerdo a las normas vigentes y a las especificadas en el siguiente cuadro:

## ZONA CEMENTERIO

USO PRINCIPAL	AREA MÍNIMA PARCEL A	FRENTE MÍNIMO	PORCENTAJE MÁXIMO (%)		RETIROS MÍNIMOS (MTS) DEL CONJUNTO				ALTURA MÁXIMA EDIF. PLANTAS	AREA VERDE PERMEABLE
					FRENT E	LATERAL		FOND O		
			UBIC	CONST		L1	L2			
CEMENTERIO	5000 m²	40 m	60 %	240 %	6 m	3 m	3 m	3 m	4 plantas	30%

## CAPÍTULO IX ZONAS DE EQUIPAMIENTOS DE TRANSPORTE

### SECCIÓN I TERMINALES DE TRANSPORTE URBANO E INTERURBANO

### Descripción de la Zona

**ARTÍCULO 189.-** Corresponde a la Zona identificada como Terminales de Transporte Urbano e Interurbano aquella que comprende a los terrenos destinados para terminales de transporte terrestre de pasajeros a nivel urbano e interurbano.

**REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO**

**Localización**

**ARTÍCULO 190.-** En el Plano de Zonificación, los equipamientos de terminales de transporte estarán indicados de la siguiente manera:

**EG-TTE:** Equipamiento General de Terminal Interurbano Existente en el Big Low Center.

**EG-TUP:** Equipamiento General de Terminal Urbano e Interurbano Propuesto frente al Big Low Center.

**EG-TFP:** Equipamiento General de Terminal de Ferrocarril Propuesto a orillas del Río Los Guayos, en el Sector Los Guayitos.

**EG-TIE:** Equipamiento General del Interpuerto del ferrocarril existente, en la Expresa 01 (EXP-01) en el Sector Mozanga.

**EG-TMP:** Equipamiento General de Terminal de Metro Propuesto a orillas del Río Los Guayos, en el Sector Los Guayitos.

**EP- TTP:** Equipamiento Primario de Terminal Transferencia Propuesto.

**Usos Permitidos**

**ARTÍCULO 191.-** Los usos permitidos en la Zona correspondiente a terminales de transporte urbano e interurbano serán:

- Terminales de transporte público interurbano de autobuses, por puestos y taxis.
- Terminal de ferrocarril para pasajeros.
- Terminal de Transferencia.

**Usos Adicionales**

**ARTÍCULO 192.-** Serán usos adicionales en las zonas correspondientes a terminales de transporte urbano e interurbano, cualquier otro uso directamente relacionado con las actividades de los mismos, tales como:

- Comercio primario e intermedio y general.
- Plazas, parques, caminerías y áreas verdes.

**Requisitos de Construcción**

**ARTÍCULO 193.-** Para el funcionamiento de los diferentes terminales, el Municipio a través de sus entes competentes, teniendo en cuenta las normas de los organismos nacionales y regionales que regulan la materia, fijará las condiciones de desarrollo al respecto. Para la construcción de un terminal se debe elaborar un proyecto de conjunto adecuado a las normas para edificaciones destinadas a alojar grandes concentraciones de usuarios y a las características de desarrollo de las zonas adyacentes, el cual deberá ser aprobado por la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro de la Alcaldía del Municipio San Diego.

**SECCIÓN II  
ZONAS DE EQUIPAMIENTOS DE  
SERVICIOS DE  
INFRAESTRUCTURA**

**Descripción de la Zona**

**ARTÍCULO 194.-** Las zonas de equipamientos de servicios de infraestructura, corresponde a los terrenos destinados para el funcionamiento de equipamientos de infraestructura para los servicios básicos de redes como son acueducto, cloacas, electricidad, drenaje, relleno sanitario, planta potabilizadora, gas, entre otros.





## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

### Localización

**ARTÍCULO 195.-** En el plano de zonificación, los equipamientos específicos de servicios de infraestructura estarán indicados de la siguiente manera:

**IBEA:** Instalaciones de bombeo y estanques de agua potable.

**SE:** Subestación eléctrica

**CT:** Central telefónica y servicios conexos.

**PT:** Planta de tratamiento de aguas servidas.

**SG:** Sub-estación de gas.

**E/S:** Estación de servicio.

**RS:** Relleno sanitario.

**PP:** Planta Potabilizadora.

**EBAN:** Estación de Bombeo aguas negras

### Usos Permitidos

**ARTÍCULO 196.-** Se permite la construcción, modificación, reparación y ampliación de edificaciones destinadas a equipamientos de servicios de infraestructura, según la siguiente clasificación:

- a) Estanques de agua e instalaciones de bombeo de agua potable.
- b) Plantas de tratamiento de aguas servidas e instalaciones conexas.
- c) Subestaciones eléctricas y servicios conexos.
- d) Central telefónica; centros de teléfonos monederos y servicios conexos.
- e) Estaciones de Bombeo de aguas negras
- f) Estaciones de Gas.
- g) Relleno Sanitarios.

### Requisitos de Construcción

**ARTÍCULO 197.-** Deberán obedecer proyectos específicos de acuerdo a las normas técnicas aplicables, debidamente aprobados por los organismos regionales

o nacionales según el caso; **HIDROCENTRO,** **CORPOELEC,** **CANTV,** **INSALUD** y por la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro de la Alcaldía del Municipio San Diego.

### Dotación de Servicios Públicos

**ARTÍCULO 198.-** La aprobación de proyectos tanto para los nuevos desarrollos residenciales como para las nuevas edificaciones comerciales e industriales, estarán condicionados a la factibilidad de incorporación a los servicios básicos de infraestructura y vialidad, pudiendo las mismas presentarla propuesta de incorporación por etapas.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Los particulares interesados en desarrollar tales áreas podrán presentar alternativas hacer sugerencias, presentar y construir proyectos de infraestructuras para dotar de los servicios requeridos a dichas áreas debidamente aprobados por los organismos competentes prestadores de los servicios públicos.

## CAPÍTULO X DIPOSICIONES GENERALES SOBRE LOS EQUIPAMIENTOS URBANOS

### De las Normas de Equipamiento Urbano

**ARTÍCULO 199.-** Las normas de equipamiento urbano dictadas por el Ministerio de Desarrollo Urbano, que establece la proporción de los usos comunales que se requieren en las ciudades son de obligatorio cumplimiento en la planificación, gestión y desarrollo urbanísticos cuya condición aplique.

### Garantía de eficacia de los Servicios

**ARTÍCULO 200.-** La municipalidad en el ejercicio de sus funciones de desarrollo urbano velará porque los propietarios, promotores o constructores cumplan con

## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

el proyecto, ejecución y entrega de los equipamientos urbanos demandados por el proyecto de urbanización o propuesta de parcelamiento y garanticen la eficiencia y operatividad de la infraestructura de los servicios públicos adyacentes a la zona del desarrollo y por ende podrá establecer acuerdos en cuanto a la modalidad del desarrollo de los mismos.

De la Variables de Estacionamientos  
**ARTÍCULO 201.-** Las edificaciones de los equipamientos urbanos no previstos en esta Ordenanza quedarán sujetas a un estudio de impacto vial, por parte de la autoridad municipal competente a fin de analizar cada una de las actividades que se realicen en la propuesta.

### TÍTULO IV DE LOS PLANES ESPECIALES ZONA VALOR TRADICIONAL ZONA CASCO PUEBLO DE SAN DIEGO ZONAS COMERCIALES

#### CAPÍTULO I CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LOS PLANES ESPECIALES

**Definición de Plan Especial**  
**ARTÍCULO 202.-** Son planes especiales aquellos cuyo objetivo fundamental es la ordenación, creación, defensa o mejoramiento de algún sector particular de la ciudad. Áreas de conservación histórica, monumental, arquitectónica o ambiental, zonas de interés turístico o paisajístico, los asentamientos no controlados, las áreas de urbanización progresiva o cualquier otra área cuyas condiciones específicas ameriten un tratamiento especial dentro del Plan de Desarrollo Urbano Local.

#### Zonas y Planes Especiales

**Artículo 203.-** Las zonas y Planes Especiales aquí descritos, son Sectores de actuación para el desarrollo, a través de estudios y Proyectos Especiales con características de renovación urbana, innovación tecnológica, conservación de la trama urbana del Casco Pueblo y zonas con carácter ambientalista, las cuales se describen a continuación:

**PE-1:** Plan Especial de la Arterial 01 y Arterial 02.

**PE-2:** Plan Especial del Parque Metropolitano – Ríos Cúpira y San Diego.

**PE-3:** Plan Especial del Corredor de Equipamientos Generales - Quebrada Quigua en la Zona Industrial.

**ZVT:** Zona de Valor Tradicional.

**ZCP:** Zona Casco Pueblo de San Diego.

**ZCT:** Zona de Comercio Tecnológico.

**ZCPB:** Zona de Comercio El Portal de Bolívar

#### CAPÍTULO II PLAN ESPECIAL DE LA ARTERIAL 01 Y DE LA ARTERIAL 02 (PE-1)

##### Descripción de la Zona

**ARTÍCULO 204.-** La Zona correspondiente al Plan Especial de la ARTERIAL 01 y de la ARTERIAL 02 (PE-1) está conformada por las parcelas y terrenos desarrollados o no, que dan frentes a la ARTERIAL 01, desde el distribuidor Zona Industrial 1-(Firestone) (D-1), cruce con la Autopista Regional del Centro, hasta el distribuidor D-3 (Monteserino) San Diego, cruce con la Autopista Bárbula-Guácara y las parcelas y terrenos desarrollados o no, que dan frente a la Arterial 02 desde el Distribuidor Zona Industrial 2- (Divenca) (D-2) y el Distribuidor 4- La Cumaca (D-4).





## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

### Consideraciones Generales

**ARTÍCULO 205.-** El Plan Especial de la Arterial 01 (ARTERIAL 01 y Arterial 02), se define a través de todo el Municipio en un conjunto de tres tramos identificados como A, B, y C, clasificados de acuerdo a las zonificaciones y acorde con la intensidad de uso existente en las zonas adyacentes.

Este plan se podrá complementar con el programa de compensación social, a los fines de obtener beneficios en lo que se refiere a las variables urbanas fundamentales, según lo especificado para el caso en esta Ordenanza, con el objeto de incentivar el desarrollo del mismo.

Las propuestas de intervención en el área definida para la aplicación del Plan Especial 1 (PE-1) deberán tomar en cuenta los siguientes aspectos:

- a) Análisis de la situación actual y adecuación de las edificaciones existentes frente a las ARTERIALES 01 y 02, así como de las zonas para nuevos desarrollos y su incorporación a través de la vialidad vehicular y peatonal.
- b) Los lotes o parcelas que tienen frentes arteriales 1 y 2, que opten a la aplicación del Plan Especial 1 deberán regirse a las variables urbanas fundamentales de desarrollo definidas según el tramo de incidencia A, B y C.
- c) La propuesta de fachadas de las edificaciones, cerramientos, elementos conectores con el paisaje urbano y la intervención del espacio público colindante, deberá definirse conjuntamente con la Municipalidad, enmarcados en un análisis del perfil urbano existente y la visión de ciudad prevista en el plan, preservando siempre las áreas verdes existentes, promoviendo su

tratamiento paisajístico y siendo garante del cumplimiento del porcentaje de área verde obligatorio, considerando así mismo, la adecuación del espacio público a la accesibilidad tanto arquitectónica como urbanística aplicable, a las personas con discapacidad y movilidad reducida, previstas en el ordenamiento jurídico nacional y en la Ordenanza Municipal elaborada para tal fin.

- d) La definición de las conexiones con el Parque Metropolitano 3 (PE-3) en los casos que aplique.
- e) La ejecución del proyecto de la ARTERIAL 01, a partir de la aplicación de la sección vial propuesta.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Se incorporarán en los accesos principales al Municipio en las ARTERIALES 01 y 02 elementos considerados espacios definidores, orientadores, hitos urbanos representados en: 1) obras de arte a escala urbana, 2) fuentes de agua, 3) redomas paisajísticas, 4) arcos, entre otros, dichos elementos urbanos permitirán embellecer el paisaje urbano.

### Normativa Provisional

**ARTÍCULO 206.-** A los efectos de la ejecución del Plan Especial 1 (PE-1) de la ARTERIAL 01, las actividades de construcción se regirán por las disposiciones definidas en esta Ordenanza según el tramo correspondiente, debiendo considerarse lo siguiente:

1. A los efectos de obtener las variables urbanas de la zona y optar al Plan Especial 1(PE-1), el interesado deberá solicitar por ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro de la Alcaldía del Municipio San Diego, una



**REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO**

consulta preliminar y/o consignar el anteproyecto correspondiente, los cuales se realizarán y/o evaluarán de acuerdo a lo establecido en la presente Ordenanza y a las condiciones de desarrollo de las zonas adyacentes.

2. Los usos a los cuales se podrá acogerlas parcelas o terrenos desarrollados o no, que opten por el desarrollo Plan Especial 1 (PE-1) serán: Centro de Servicios Metropolitanos (CSM), Comercio General (C-3), Comercio Intermedio (C-2) y Comercio Primario (C-1), de acuerdo al tramo donde se ubique y según el plano de zonificación; estos usos pueden estar mezclados con otros, siempre y cuando sean compatibles con el uso principal y se ajusten las variables urbanas fundamentales prevista para el tramo.
3. Los lotes o parcelas que opten por el desarrollo del Plan Especial 1 (PE-1), podrán solicitar beneficios adicionales en lo que a las variables urbanas se refiere, mediante convenio suscrito con la Municipalidad, a través de la compensación social.

**PARÁGRAFO UNICO:** Concluido el estudio correspondiente al Plan Especial 1 (PE-1), deberá ser incorporada a éste, la arquitectura y urbanismo para dicha zona.

**Del Área Verde Obligatoria**

**ARTÍCULO 207.-** Todas aquellas edificaciones construidas, reconstruidas y/o modificadas en las zonas que integran los tramos correspondientes al Plan Especial 1 (PE-1), deberán contar con un área verde equivalente a diez por ciento

(10%) de la parcela, la cual deberá estar tratada paisajísticamente, pudiendo ubicarse en galerías, pasajes, patios centrales, retiros, fachada principal de la edificación, terrazas, apergolado, celosías, jardines verticales u otra propuesta arquitectónica y/o de diseño ecológico, nunca en el retiro de fondo, previendo en todo momento su mantenimiento.

**De la Compensación Social**

**ARTÍCULO 208.-** Los lotes o parcelas que opten al Plan Especial 1 (PE-1) independientemente del tramo en el que se ubique, podrán solicitar beneficios adicionales en lo que a las variables urbanas se refiere, mediante convenio firmado por la Municipalidad, a través de la compensación social.

**Variables de Desarrollo del Tramo A.**

**ARTÍCULO 209.-** En la ARTERIAL 01 desde el Distribuidor 1 (D-1) hasta la ARTERIAL 03 y desde la Colectora 23 y 27 hasta el Distribuidor 3 (D-3); y en la ARTERIAL 02 desde el Distribuidor 2 (D-2) hasta la ARTERIAL 03 y desde la Colectora 25 y 28 hasta el Distribuidor 4 (D-4); dentro de la zona de industria de servicios y comercio metropolitano del Municipio, se asigna como uso principal el de Centro de Servicios Metropolitanos (CSM), con la finalidad de incentivar la proyección de edificaciones de carácter empresarial, tecnológico y financieros, así como también de uso cultural, turístico y recreacional.

**Usos Permitidos y Condicionamiento**

**ARTÍCULO 210.-** Se consideran usos permitidos a efectos del Plan Especial de las ARTERIALES 01 y 02 (PE-1), Tramo A, aquellos previstos para la Zona de Centro de Servicio Metropolitano (CSM) contenidos en el artículo 98 de la presente Ordenanza, los cuales, en razón del mencionado plan, al igual que otros usos





# REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

compatibles, podrán estar condicionados a informes favorables de la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro de la Alcaldía del Municipio San Diego, considerando las expectativas de desarrollo para el sector.

## Variables de Desarrollo

**ARTÍCULO 211.-** Las variables urbanas fundamentales, serán aquellas previstas de conformidad con las normas vigentes y a las establecidas en el siguiente cuadro:

### SECTOR TRAMO A

USO PRINCIPAL	AREA MÍNIMA PARCELA	FRENTE MÍNIMO	PORCENTAJE MÁXIMO (%)		RETIROS MÍNIMOS (MTS)				ALTURA MÁXIMA PLANTAS	AREA VERDE OBLIGATORIA
			UBIC	CONST	FRENTE E	LATERAL		FONDO O		
CSM	2000 m <sup>2</sup>	30 m	40 %	200 %	6 m	Lado 1 3 (1) m	Lado 2 3 (1) m	3 m	6 plantas	10%

1) Opcionales

## Estacionamientos

**ARTÍCULO 212.-** Las edificaciones a ser construidas, reconstruidas y/o modificadas en las Zonas previstas para el desarrollo del Plan Especial 1 (PE-1) en el **Tramo A**, deberán contemplar las exigencias correspondientes a los espacios de estacionamientos para los Centros de Servicios Metropolitanos previstas en el artículo 102 de la presente Ordenanza.

## Usos y Condicionamiento

**ARTÍCULO 213.-** Se consideran los usos permitidos, adicionales y no permitidos, a efectos del Plan Especial de la ARTERIAL 01 y de la ARTERIAL 02 (PE-1), **Tramo B**, aquellos previstos para la Zona de Comercio General (C-3) contenidos en los artículos 92, 93 y 94 de la presente Ordenanza, los cuales, en razón del mencionado plan, podrán estar

condicionados a informes favorables de la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro de la Alcaldía del Municipio San Diego, considerando las expectativas de desarrollo para el sector.

## Variables de Desarrollo del Tramo B

**ARTÍCULO 214.-** Aplican en ARTERIAL 01 y ARTERIAL 02, Desde la ARTERIAL 03 hasta la ARTERIAL 04, dentro del espacio de transición del área industrial y de comercio metropolitano con la zona residencial, se permitirán actividades del uso de comercio general C-3.

Las variables urbanas fundamentales, serán aquellas previstas de conformidad con las normas vigentes y a las establecidas en el siguiente cuadro:

### SECTOR TRAMO B

USO PRINCIPAL	AREA MÍNIMA PARCELA	FRENTE MÍNIMO	PORCENTAJE MÁXIMO (%)		RETIROS MÍNIMOS (MTS)				ALTURA MÁXIMA PLANTAS	AREA VERDE OBLIGATORIA
			UBIC	CONST	FRENTE	LATERAL		FONDO		
Arterial 1 (Sector Los Harales y Arales) C-3	1000 m <sup>2</sup>	20 m	50 %	200 %	Alineación de fachadas	Lado 1 0	Lado 2 0	3 m	4 plantas	10% Puede ser desarrollada donde lo asigne la oficina de Desarrollo Urbano.
Arterial 2 C-3	2000 m <sup>2</sup>	40 m	50 %	200 %	6 m	3 m	3 m	3 m	4 plantas	10%

# REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

**Estacionamientos**  
**ARTÍCULO 215.-** Las edificaciones a ser construidas, reconstruidas y/o modificadas en las Zonas previstas para el desarrollo del Plan Especial 1 (PE-1) en el Tramo B, deberán contemplar las exigencias correspondientes a los espacios de estacionamientos para Zona de Comercio General (C-3) previstas en el artículo 95 de la presente Ordenanza.

**Usos Permitidos y Condicionamiento**  
**ARTÍCULO 216.-** Se consideran los usos permitidos, adicionales y no permitidos, a efectos del Plan Especial de la ARTERIAL 01 y de la ARTERIAL 02 (PE-1), Tramo C, aquellos previstos para la Zona de Comercio Primario (C-1) contenidos en los artículos 78, 79 y 80 de

la presente Ordenanza, los cuales, en razón del mencionado plan, podrán estar condicionados a informes favorables de la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro, considerando las expectativas de desarrollo para el sector.

**Variables de Desarrollo del Tramo C**  
**ARTÍCULO 217.-** Aplica en ARTERIAL 01 desde la ARTERIAL 04 hasta la Colectoras COL 23 y COL 27 y en la ARTERIAL 02 desde la ARTERIAL 04 hasta la Colectora COL 25 y COL 28 dentro del sector residencial, el uso principal es de Comercio Primario C-1.

Las variables urbanas fundamentales, serán aquellas previstas de conformidad con las normas vigentes y a las establecidas en el siguiente cuadro:

## SECTOR TRAMO C

USO PRINCIPAL	ÁREA MÍNIMA PARCELA	FRENTE MÍNIMO	PORCENTAJE MÁXIMO (%)		RETIROS MÍNIMOS (MTS)			ALTURA MÁXIMA PLANTAS	ÁREA VERDE OBLIGATORIA
			UBIC	CONST	FRENTE	LATERAL LAD 01	LATERAL LAD 02	FONDO	
Comercio Primario C-1	500 m <sup>2</sup>	15m	40%	160%	3 m	3 m	3 m	3 m	3 plantas

**Estacionamientos**  
**ARTÍCULO 218.-** Las edificaciones a ser construidas, reconstruidas y/o modificadas en las Zonas previstas para el desarrollo del Plan Especial 1 (PE-1) en el Tramo C, deberán contemplar las exigencias correspondientes a los espacios de estacionamientos para Zona Comercio Primario (C-1), previstas en el artículo 82 de la presente Ordenanza.

## CAPÍTULO III PLAN ESPECIAL DEL PARQUE METROPOLITANO (PE-2)

**Descripción de la Zona**  
**ARTÍCULO 219.-** El Plan Especial del Parque Metropolitano (PE-2), comprende la franja de ochenta metros (80m) de

ancho a cada lado de los márgenes de los Ríos Cúpira, San Diego y Los Guayos; también los sectores montañosos de "Cúpira" (sobre la naciente del río Cúpira), "La Toma" (Sobre la Naciente de río San Diego) y los terrenos sobre la confluencia de los Ríos Cúpira y San Diego).

**PARÁRAFO ÚNICO:** En lo que respecta al retiro de ochenta metros (80m) de ancho a cada lado de los márgenes de los Ríos Cúpira, San Diego y Los Guayos, quedan a salvo en los términos que establece la Ley de Aguas, los derechos adquiridos por los particulares con anterioridad a la entrada en vigencia de la misma.





## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

Por otra parte, lo descrito en el aparte primero sobre las zonas montañosas se debe tomar en cuenta la Reglamentación Especial sobre el Parque Nacional San Esteban.

### Localización y Política General

**ARTÍCULO 220.-** El Parque Metropolitano se divide en secciones de uso, su ubicación por sector se encuentra definida de la siguiente manera:

1. Parque La Cumaca
2. Parque de esparcimiento y zonas pasivas
3. Parque Recreación Infantil.
4. Parque Agrícola y de Investigación, cultivos Hidropónicos
5. Parque Espiritual
6. Parque Tradicional
7. Parque Cultural y Educacional
8. Parque Deportivo
9. Parque Jardín Botánico y Preservación
10. Parque de Investigación, Tecnología y Transporte
11. Zona de Rescate ambiental quebrada Quigüa.

### Usos Permitidos

**ARTÍCULO 221.-** Dentro del área definida para el Plan Especial (PE-2), se deberán incluir únicamente las siguientes actividades y equipamientos:

- 1) Áreas verdes, jardines con proyecto de paisajismo, áreas arborizadas, malecones.
- 2) Jardín botánico y parque zoológico al natural.
- 3) Plazas, caminerías y ciclo vías.
- 4) Centros socio-cultural con museo, sala de conciertos, concha acústica y plaza de eventos públicos, áreas teatrales, cinematografía, musical y de artes plásticas.

5) Equipamientos de administración gubernamental intermedio y general (Instalaciones para puestos de vigilancia policial, oficinas de administración), sanitarios, vestidores, fuentes de soda, piñateros, restaurantes ecológicos, parques infantiles, canchas deportivas, instalaciones para deportes de competencia, comercio artesanal y otras similares.

6) Estacionamientos ecológicos.

7) Parques Temáticos.

8) Conexión con el Corredor de Equipamientos de la Quebrada Quigüa en la Zona Industrial (PE-3).

9) Definición y tratamiento de los sectores turísticos de La Cumaca, La Josefina y Cúpira, al norte del área urbana.

10) Saneamiento de los Ríos Cúpira y San Diego.

11) Definición de las áreas de protección especial en el sector "Cúpira" (sobre la naciente del Río Cúpira), y en el sector "La Toma" (Sobre la Naciente de Río San Diego).

12) Cualquier otra actividad tendiente al desarrollo armónico y sostenible de las zonas ribereñas, previa autorización de la autoridad municipal.

Debiendo tomar en cuenta la Reglamentación Especial del Parque Nacional San Esteban, donde le sea aplicable.

### De las Locales Principales Ribereñas

**ARTÍCULO 222.-** El perfil vial de las locales principales ribereñas (LPPAL 00, LPPAL 01, LPPAL 02 Y LPPAL 03), estarán incluidos dentro de los ochenta metros (80m) de resguardo de los ríos, dentro del mismo deberá incluirse la demarcación para ciclo vías, todo propietario, urbanizador o promotor al momento de solicitar la constancia de

**REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO**

adecuación a las variables urbanas fundamentales, deberá presentar el proyecto de vialidad correspondiente garantizar el acceso y conexión a la zona de reguado e intervenida por este Plan Especial PE-2.

**CAPÍTULO IV  
PLAN ESPECIAL DEL CORREDOR  
DE EQUIPAMIENTOS GENERALES  
DE LA QUEBRADA QUIGUA EN LA  
ZONA INDUSTRIAL (PE-3)**

**Descripción de la Zona**

**ARTÍCULO 223.-** Se trata de una franja por ambos lados de la Quebrada Qüigua, que se llega a extender hasta los linderos de las parcelas que le hacen fondo en la Urbanización Parque Comercio Industrial Castillito. Se propone la recuperación de la quebrada Qüigua en el sector ubicado a las márgenes de la quebrada Qüigua entre la Arterial 04 y la COL 03.

Debiendo mantener un retiro de veinticinco metros (25 m.) a ambos lados medidos desde los bordes del curso de agua.

**Política General y Usos Permitidos**

**ARTÍCULO 224.-** Dentro del área propuesta para el Plan Especial (PE-3) se deberán incluir únicamente las siguientes actividades y equipamientos:

1. Equipamientos de servicios a nivel intermedio y general, tales como: plazas, parques, guarderías, comedores, ambulatorios, vigilancia policial, oficinas de atención al público del gobierno municipal.
2. Áreas verdes de protección para la quebrada Quigua, con un proyecto de saneamiento para la misma;
3. Accesos y conexiones a la Zona Industrial;
4. Conexión con el Parque Metropolitano (PE-3).

5. Vialidad peatonal y ciclo vías.
6. Estacionamientos ecológicos con pavimentos cien por ciento 100% permeables.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** La Administración Municipal en pro garantizar un espacio público sostenible, seguro, podrá realizar acuerdos de concesión o comodato para el aprovechamiento de estos espacios, previendo como exigencia garantizar su mantenimiento, buen manejo y promoción.

**Normativa Provisional**

**ARTÍCULO 225.-** La autorización para el desarrollo de cualquiera de los usos permitidos de acuerdo al artículo 240 de esta Ordenanza, así como la adecuación de las instalaciones ya existentes, quedará sujeta al criterio y la aprobación de las Autoridades Municipales competentes sobre la materia.

**De la Canalización al Caño Qüigua**

**ARTÍCULO 226.-** Las condiciones de desarrollo de las áreas adyacentes al Caño Qüigua podrán variar, una vez se redefina la sección hidráulica del mismo y se adecue a las alternativas previstas en el Plan Rector Básico de Drenaje del Distrito Valencia; en el sector comprendido entre su punto de nacimiento en el barrio 1º de Mayo en San Diego y el punto limítrofe entre los Municipios San Diego y Los Guayos. Canalización en concreto del mencionado tramo, corrección del punto de obstrucción aguas abajo del punto limítrofe y corrección del canal de malariología.

**CAPÍTULO V  
ZONA DE VALOR TRADICIONAL  
(ZVT)**





## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

### Descripción de la Zona

**ARTÍCULO 227.-** Es aquella zona donde deben mantenerse las características edificatorias y ambientales dominantes, procurando que cualquier transformación que se lleve a cabo tenga como objeto elevar el nivel arquitectónico-tradicional de las edificaciones, las mismas se encuentran señaladas en el Plano de Zonificación del Municipio.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Dichos inmuebles deberán mantenerse con características tradicionales y las demoliciones o modificaciones deberán contar con el visto bueno del Municipio.

### Consideraciones Generales

**ARTÍCULO 228.-** Para la rehabilitación y consolidación de los inmuebles tipificados como de valor tradicional en el Plano de Zonificación deberán ser intervenidas con las características originales del inmueble o guardando con los materiales implementados la similitud a su estado original.

## CAPÍTULO VI

### ZONA CASCO PUEBLO DE SAN DIEGO (ZCP).

### Descripción de la Zona

**ARTÍCULO 229.-** Es aquella zona donde deben mantenerse las características edificatorias y ambientales dominantes, procurando que cualquier transformación que se lleve a cabo tenga como objeto elevar el nivel arquitectónico de la zona, está comprendido en un área delimitada en el Plano de Zonificación del Municipio, por el Norte: Calle 206 (Tejerías), por el Sur: Calle 197 (Las Mercedes), por el Este: Avenida 63 (Ricaurte), Avenida 62 (Junín), Avenida 64 (La Cumaca) y Avenida 65 (Sucre),

por el Oeste: Avenida 67 (José Antonio Páez y Avenida 66 (Valencia).

### Objeto del Plan

**ARTÍCULO 230.-** Zona Casco Pueblo de San Diego, tiene por objeto:

- Revalorizar el espacio público e incentivar las actividades peatonales, a fin de humanizar el casco central.
- Crear puntos de interés en la incorporación de iconos que refuercen la imagen urbana.
- Reforzar la trama urbana, a fin de conservar el valor de conjunto.
- Incorporar espacios verdes y revalorizar los espacios verdes existentes.
- Fomentar la combinación de actividades, a fin de mantener la dinámica del Casco Pueblo.
- Renovar fachadas, especialmente aquellas que circundan la Plaza Bolívar.
- Integrar la calle con el bloque urbano, a fin de crear un conjunto de unidad espacial.
- Reforzar la imagen urbana a través de la incorporación de elementos, tales como: mobiliario urbano, tratamiento de piso, texturas, entre otros.
- Someter la propuesta a las condiciones sociales y económicas.
- Humanizar el espacio urbano, mediante el recorrido peatonal y su relación con el entorno.
- Fomentar espacios para la preservación y difusión de la cultura.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Las condiciones de desarrollo para esta zona deberán mantener arquitectónicamente las características de los inmuebles existentes en el Casco Pueblo de San Diego, sometiendo la propuesta arquitectónica a las variables urbanas fundamentales de la

REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

zona sometidos a consideración por la Dirección con competencia en la materia.

**Usos Permitidos**

**ARTÍCULO 231.-** En la Zona Casco Pueblo de San Diego (ZCP) está permitida la construcción, reconstrucción o modificación de las edificaciones destinadas, a los siguientes usos:

- a) Residencial Unifamiliar, Bifamiliar continuas y mezclado con Comercio Vecinal.
- b) Centros Culturales, Teatros, Museos, entre otros.
- c) Comercio Vecinal (CV), de acuerdo a la lista de actividades contenidas en esta Ordenanza.
- d) Comercio Primario (C-1) puro, de acuerdo a la lista de actividades contenidas en esta Ordenanza y siempre y cuando cumplan con el área mínima prevista para el uso.
- e) Peluquerías y Barberías.
- f) Comercio Artesanal.
- g) Oficina Profesional.
- h) Restaurantes, Bar-Restaurante.
- i) Fuentes de Sodas y Cafés.
- j) Hospedería, combinada con la actividad residencial;
- k) Hoteles o Posadas adaptadas a las densidades establecidas.
- l) Agencias Bancarias.
- m) Ventas al por menor no clasificadas en otras partes: joyerías, artículos deportivos, cinematografía, fotografía, instrumentos de óptica, artículos religiosos, discos, casetes, artesanías, grabados de placas, trofeos y similares, laboratorios.

**Usos Complementarios**

**ARTÍCULO 232.-** Serán permitidos usos complementarios en la Zona Casco Pueblo de San Diego (ZCP), los siguientes:

a) Edificaciones para actividades administrativas, gubernamentales, educacionales, asistenciales, religiosas, culturales y recreacionales de carácter público a nivel primario e intermedio a localizarse, según el Plano de Zonificación y/o plano de Urbanismo.

b) Estaciones de electricidad y teléfono, y otras instalaciones de servicio público, que beneficien a la comunidad y mejoren la calidad de vida del ciudadano o donde lo considere el Municipio, siempre y cuando no rompa con las características arquitectónicas de la zona.

c) Estaciones de policía, sin reclusión.

d) Puestos de bomberos.

e) Servicios personales: gimnasios y saunas, fisioterapia, rehabilitación y masajes.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Los usos complementarios no descritos en este artículo pero que son conexos con algunos de ellos, estarán condicionados a informes favorables de la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro de la Alcaldía del Municipio San Diego, considerando las expectativas de desarrollo para el sector. Además, estos usos deberán adaptarse o limitarse a las características de la zona.

**Usos No Permitidos**

**ARTÍCULO 233.-** Se prohíbe en la zona Casco Pueblo de San Diego, cualquier uso que genere contaminación ambiental, sanitaria, impacto vial, que causen perturbaciones o daños en el entorno y que pueda desmejorar el perfil urbano y fachadas de los frentes de los inmuebles.





# REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

**Variables de Desarrollo**  
**ARTÍCULO 234.-** La construcción, reconstrucción o modificación de edificaciones en la zona Casco Pueblo de

San Diego, se regirán por las variables urbanas fundamentales que se establecen en el siguiente cuadro:

## CASCO PUEBLO DE SAN DIEGO Y ZONA DE INFLUENCIA DENSIDAD NETA: 400 Hab/Ha. MÁXIMO

USO PRINCIPAL	AREA MÍNIMA PARCELA	FRENTE MÍNIMO (ANCH O)	PORCENTAJE MÁXIMO (%)		RETIROS MÍNIMOS (MTS)				ALTURA MÁXIMA	AREA VERDE OBLIGATORIA
			UBIC.	CONST.	FRENTE	LATERAL		FONDO		
V.U.P / V.U.C / V.B.C	120 m <sup>2</sup>	6	50%	100%	5	Lado 1	Lado 2	3	2	10m <sup>2</sup>
Residencial con Comercio Vecinal	120 m <sup>2</sup>	-	50 %	100 %	0	0	0	3	2	10m <sup>2</sup>

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Para las parcelas registradas con áreas inferiores al área mínima permitida en la Zona Casco Pueblo (ZCP) la Dirección con competencia en la materia de desarrollo urbano le indicará las variables urbanas fundamentales mínimas para el desarrollo de dicha parcela.

**Requisitos y Condiciones Arquitectónicas**  
**ARTÍCULO 235.-** A los fines de preservar las características arquitectónicas de las edificaciones existentes, así como en las modificaciones y nuevas construcciones, se establecen los siguientes requisitos provisionales:

- Tanto las fachadas principales, las condiciones internas de las edificaciones, así como los cerramientos de linderos de las parcelas, deben tener características arquitectónicas del Casco Pueblo.
- Techos a dos aguas, de acuerdo a la sección y pendientes de los techos de

las viviendas que se conservan en la zona.

- Ventanas, puertas de acceso a la edificación, aleros, rejas, y demás elementos exteriores, copiando proporciones y distribución de las viviendas del contexto.
- Letreros y anuncios colocados sobre las paredes de la fachada, nunca por encima del techo ni con luces de neón.
- En el Casco Pueblo las intervenciones constructivas de los inmuebles pueden ser bajo materiales modernos pero que no contradigan la arquitectura que prevalezca en la zona.
- En las fachadas de los inmuebles se permitirán puertas Santamaría cuando se ejecute en el mismo Comercio Vecinal (CV).
- Tanto la propuesta de modificación, ampliación o refacción de las edificaciones existentes, como las nuevas edificaciones que propongan

## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

el uso residencial mezclado con comercio, usos complementarios y/o consideren la intervención del espacio urbano inmediato (vialidad, aceras, y espacio público en general), deberán respetar las normativas en materia de accesibilidad arquitectónica y urbanística aplicable a las personas con discapacidad y movilidad reducida, previstas en el ordenamiento jurídico nacional y en la Ordenanza Municipal elaborada para tal fin.

- h) Será de aplicación obligatoria las disposiciones generales de las zonas residenciales desarrolladas expresadas en el Capítulo III, Sección VIII de esta Ordenanza, en lo que se refiere al almacenamiento y disposición final de los residuos sólidos, a las ampliaciones remodelaciones y/o refacciones, a la ocupación de los espacios de uso público, y al almacenamiento del agua potable aplicables a la Zona del Casco Pueblo.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Todo proyecto de intervención en la Zona Casco Pueblo de San Diego, debe responder a una propuesta integral entre las condiciones arquitectónicas de las edificaciones y el espacio público inmediato, previendo el equilibrio y la armonía del espacio urbano.

### Compensación Social

**ARTÍCULO 236.-** Los lotes, parcelas o viviendas de la Zona Casco Pueblo de San Diego, que fomenten el desarrollo de la zona a través de un Proyecto que se considere una renovación urbana-ambiental y/o tecnológica podrán solicitar beneficios adicionales en lo que a las variables urbanas se refiere, mediante convenio firmado con la Municipalidad, a través de la compensación social.

### Del Estacionamiento

**ARTÍCULO 237.-** Para los inmuebles ubicados en la Zona Casco Pueblo de San Diego, se exigirán mínimo un (1) puesto de estacionamiento por unidad de vivienda, para el Comercio Vecinal (CV) y Comercio Primario (C1) (Artículo 82), Viviendas Unifamiliares y Bifamiliares.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Para edificaciones que se destinen exclusivamente al uso comercial primario puro (C-1), la Dirección con competencia en la materia, decidirá sobre este particular, teniendo en cuenta el uso específico y la factibilidad de localizar puestos de estacionamiento, siempre y cuando el acceso a los mismos desde la calle, no perturbe el desenvolvimiento de las actividades en las edificaciones vecinas, en la misma calle o en las aceras. Las dimensiones mínimas para desarrollar los puestos de estacionamientos están expresadas en el anexo dimensiones mínimas de estacionamiento.

### Consideraciones Generales

**ARTÍCULO 238.-** A efecto del desarrollo de la Zona Casco Pueblo de San Diego se considerará lo siguiente:

1. Para todas las modificaciones, remodelaciones, ampliaciones y nuevas construcciones de la zona se permitirán las reparaciones requeridas a las construcciones existentes y conservar las fachadas con las características del Casco Pueblo.
2. Las manzanas que rodean la Plaza Bolívar del Pueblo del Municipio San Diego, tendrán un tratamiento especial de acuerdo a sus características.
3. Las parcelas correspondientes al equipamiento deben presentar sus propuestas de manera que cumpla





## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

con el perfil urbano y que se acople a la envolvente del lugar.

4. Los aportes generados por la Compensación Social podrán ser aplicados en la rehabilitación del Casco Pueblo como tal, en la reconstrucción de fachadas, y en la renovación urbana en general, como la incorporación del mobiliario urbano propuesto y en mejoramiento de la calidad y seguridad del espacio público.
5. Se prohíbe en la zona del Casco Pueblo, la instalación, construcción, colocación de acabados u otro objeto que obstaculice el libre paso por la vía pública o aceras. Igualmente, estas deberán mantenerse en buen estado libres de desechos sólidos, roturas, botes de agua o cualquier otro que perjudique al peatón o tránsito automotor.
6. Las parcelas vacías ubicadas en la Zona Casco Pueblo de San Diego, deberán permanecer limpias y sin escombros, ni desechos, por lo que es obligación de los propietarios cumplir con lo aquí previsto, de lo contrario estará sujeto al procedimiento sancionatorio correspondiente.

### CAPÍTULO VII ZONA DE COMERCIO TECNOLÓGICO IS, CIND, CSM (ZCT)

#### Descripción y Localización de la Zona

**ARTÍCULO 239.-** Se concentra en la parte norte y sur de la Variante Bárbula-Yagua Hacienda Montaserino y al sur del Municipio, en las áreas conformadas por el Fundo Los Manires, Zona Industrial San Diego, Terrazas de Castillito, Urb. Parque Comercio Industrial Castillito, Urb. Comercio Industrial Castillito, Mozanga, Mozanguita, Fundo La Unión,

Los Guayitos, Altos de Castillito y según lo indica el Plano de Zonificación.

En esta área se presentan las zonificaciones de Comercio Industrial, Industria de Servicio, Centros de Servicios Metropolitanos.

#### Política General y Objetivo

**ARTÍCULO 240.-** Consiste en ofrecer a las zonificaciones de la zona norte y sur del Municipio San Diego, definidas en el plano con las siglas IS, CIND y CSM alternativas de crecimiento en busca de mejorar la imagen del sector, aportando la flexibilidad del uso y sus variables, incentivando las edificaciones con valor arquitectónico; en el caso de la Industria de Servicio IS, se le brinda la oportunidad de complementar o desarrollar propuestas novedosas en el área comercial e industrial; adicionalmente la aplicación de todos los usos identificados con las siglas IS, CIND y CSM, las cuales podrán optar por beneficios en las variables urbanas fundamentales, mediante convenio basado en la compensación social. Esto con la finalidad de incentivar el crecimiento y la proyección futurista del extremo norte y sur de las Arteriales 01 y 02.

#### Requisitos de Anteproyecto para optar a beneficios del Plan.

**ARTÍCULO 241.-** A fin de optar por los beneficios de la Zona de Comercio Tecnológico, los interesados deben consignar una propuesta a nivel de anteproyecto que deberá contar con los siguientes requisitos:

1. El anteproyecto deberá ser elaborado en coordinación con la Dirección con competencia en la materia de desarrollo urbano y deberá justificar e identificar las variables urbanas con las que se elaboró el mismo, así como enumerar los beneficios ecológicos,

# REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

tecnológicos, económicos y culturales, que éste genere al Municipio.

La imagen arquitectónica de las edificaciones propuesta debe ser innovadora, representativa, esbelta y/o monumental, considerando siempre y en todo caso su integración con los espacios urbanos y mobiliario mediante plazas, áreas verdes, cominerías, museos al aire libre y anfiteatros si fuere el caso.

3. Las soluciones de sustentabilidad propuestas deberán ser los criterios básicos para estos desarrollos.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Las Zonificaciones de Industria de Servicio (IS), Comercio Industrial (CIND), Centro de Servicio Metropolitano (CSM), podrán adecuarse mediante la compensación social.

**Usos Permitidos**

**ARTÍCULO 242.-** Dentro del área antes definida, serán permitidos los siguientes usos:

- a) Todos los usos contemplados en el Comercio General (C3).
- b) Centros de negocios de proyección internacional.
- c) Parque Tecnológico
- d) Hoteles
- e) Centros de convenciones
- f) Centros administrativos de la red de puertos y aeropuertos a nivel Nacional y/o Regional.

- g) Edificaciones destinadas a institutos de educación superior, tanto públicos como privados.
- h) Terminales de transporte urbano e interurbano.
- i) Centros Comerciales.
- j) Centros Asistenciales.
- k) Centros Comunales y Culturales.
- l) Puesto de Asistencia Vial.
- m) Parque Ferial Industrial.
- n) Sedes Institucionales y Gubernamentales como: estación de policía, bomberos, institutos autónomos.
- o) Equipamientos recreacionales y Deportivos como: complejos deportivos, parques metropolitanos, Equipamientos educacionales de nivel general, tales como universidades, politécnicos, escuelas técnicas y artesanales.
- p) Otros usos que no contraríen lo dispuesto en esta zonificación.

**Normativa Provisional.**

**ARTÍCULO 243.-** Las propuestas de edificación o intervención urbana, quedan sujetas a la consideración y aprobación de la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro de la Alcaldía del Municipio San Diego, de conformidad con los requisitos antes expuestos y enmarcados en las siguientes variables urbanas fundamentales generales:

## ZONA DE COMERCIO TECNOLÓGICO IS, CIND, CSM: (ZCT)

LOCALIZACIÓN	AREA MÍNIMA PARCELA	RETIRO DE FRENTE	AREA VERDE OBLIGATORIA %	PORCENTAJE MÁXIMO (%)		ALTURA MÁXIMA
				UBIC.	CONST.	
ZCT (Centros de Comercio)	5000 m <sup>2</sup>	10 m	15 %	45 % planta baja 25 % resto de plantas	400% + Compensación Social	Libre





## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Se permitirán adicionales de altura y porcentaje de construcción mediante convenio firmado con la municipalidad enmarcado en la compensación social.

### **CAPÍTULO VIII ZONA DE COMERCIO EL PORTAL DE BOLIVAR (ZCPB)**

#### **Descripción de la zona:**

**ARTÍCULO 244.-** Eje central de seiscientos metros (600m) de longitud, y de cincuenta a sesenta metros (50 a 60m) de ancho aproximadamente, se encuentra representado por la construcción de una nueva vía en el cerro El Morro que cruzaría por la depresión entre los cerros desde el valle de San Diego hasta el barrio La Adobera lindero con el Municipio Valencia.

#### **Objeto y Usos Permitidos**

**ARTÍCULO 245.-** Complejo multifuncional donde convergen las actividades recreativas, culturales, sociales, cívicas, educacionales, turísticas, comunicacionales, folklóricas, gastronómicas, históricas y ambientales, representativas de la región, el país y el mundo.

El uso principal cultural, educativo y comercio general, en atención a ello se permiten los siguientes usos:

- a) Comercio General (C-3) y Centro de Servicio Metropolitano (CSM)
- b) Museos.
- c) Centros culturales.
- d) Centros de convenciones y de exposiciones.
- e) Centros cívicos
- f) Bibliotecas
- g) Hotel
- h) Café y Restaurantes.
- i) Estaciones de radio y televisión
- j) Plazas y bulevares.
- k) Institutos de Nivel Universitarios.

#### **Consulta preliminar o consulta previa**

**ARTÍCULO 246.-** Las actividades de construcción y de otorgamiento de licencias de cualquiera de los usos similares a los permitidos, de acuerdo al artículo 245 de esta Ordenanza, deberán ser consultadas previamente a su construcción o solicitud por antela Dirección competente, a fin determinar si el uso propuesto es factible o no en la zona.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** A los efectos de obtener las variables urbanas de la zona, el interesado deberá efectuar por ante la Dirección competente, una consulta preliminar, la cual será evaluada de acuerdo a lo establecido por la presente Ordenanza en concordancia con lo previsto en la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística y las normas que rigen la materia.

Las Variables Urbanas Fundamentales para el desarrollo de las parcelas ubicadas en la zona serán las contempladas en el cuadro para el Comercio General (C3) y Centro de Servicios Metropolitano (CSM).

### **TÍTULO V ZONAS CON RESTRICCIONES DE USO**

#### **CAPÍTULO I ZONA DE ACCIONES ESPECIALES (ZAE)**

#### **Descripción de la Zona**

**ARTÍCULO 247.-** Corresponde a las Zonas de Acciones Especiales (ZAE), la parte alta de los sectores Magallanes, Harales y Colinas de los Harales, así como también la franja de protección de la quebrada Quigüa en el Sector Campo Solo, Los Cedros, Primero de Mayo y Los Próceres, las cuales deberán ser objeto de estudio para una posible reubicación, en

## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

función de desocupar espacios con pendientes restrictivas y problemas de erosión. En esta zona no se permite la construcción de nuevas edificaciones ni la consolidación, modificaciones o mejoras a las existentes; salvo aquellas mínimas indispensables para brindar refugio adecuado a los que habitan en dichos lugares.

### CAPÍTULO II ZONA CON RESTRICCIÓN DE USO 1 (ZRU-1)

#### Descripción De La Zona

**ARTÍCULO 248.-** La Zona con Restricción de Uso 1 (ZRU-1), corresponde a aquellas áreas ubicadas por encima de la cota 500 y todos los terrenos situados por debajo de la misma que tengan pendientes mayores al cuarenta por ciento (40%). A su vez está definida según plano de zonificación por la circunvalación Este y Oeste, la cual define la zona de recuperación ambiental (ZRA), generando una zona de transición para la recuperación y mejoramiento ambiental.

#### Usos Permitidos

**ARTÍCULO 249.-** En las áreas correspondientes a la Zona con Restricción de Uso 1 (ZRU-1), se permiten aquellas obras que mejoren las condiciones físicas del terreno como reforestación, conservación de los suelos; acondicionamiento de parques naturales, jardines botánicos, paseos, entre otros., para ser utilizados con fines recreacionales.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** En la solicitud de usos permitidos se exigirá la presentación de un anteproyecto de conjunto para la consideración de la Dirección con competencia en la materia de la Alcaldía del Municipio San Diego.

#### Usos Complementarios

**ARTÍCULO 250.-** Se permiten en las áreas correspondientes a la Zona con Restricción de Uso 1 (ZRU-1), los siguientes usos complementarios: instalaciones deportivas, instalaciones de servicios públicos e investigaciones científicas que no afecten el ambiente siempre y cuando tenga aprobación de la Dirección con competencia en la materia de desarrollo urbano de la Alcaldía del Municipio San Diego, para lo cual se realizará un estudio detallado a fin de analizar y establecer las condiciones de uso específicas para esta zona tomando en cuenta las características establecidas para la misma por un estudio Físico-Geográfico.

### CAPÍTULO III ZONA CON RESTRICCIONES DE USO 2 (ZRU-2)

#### Descripción y Regulaciones de la Zona

**ARTÍCULO 251.-** La Zona con Restricción de Uso 2 (ZRU-2), corresponde a aquellas áreas de servidumbre o de protección las siguientes:

- Vía férrea, la cual será determinadas por el órgano competente.
- Subestación eléctrica: Quince metros (15m) a cada lado y/o según lo establezca el organismo competente.
- Se deberá tomar en cuenta el Informe Técnico expedido por PDVSA-GAS, a fin de determinar el cumplimiento de los retiros de tubería de poliducto y gasoducto: según pronunciamiento de PDVSA-GAS quien es el organismo competente para establecer el retiro de acuerdo a los índices de riesgos que determine dicho organismo.
- Quebradas y caños: veinticinco metros (25m) a ambos lados medidos desde los bordes del curso de agua.





## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

- e) Canales de Drenaje: cinco metros (5m) ambos lados contados desde el extremo del canal.
- f) Líneas de alta tensión quince metros (15m) a cada lado.
- g) Autopistas de cincuenta metros (50m) desde el eje, más doce metros (12m) no edificables.

### Usos Permitidos

**ARTÍCULO 252.-** Las áreas que comprenden la Zona de Restricción de Uso 2 (ZRU-2) son reservas del dominio público, donde se permiten las instalaciones de servicios públicos no contaminantes e instalaciones, recreación activa-pasiva, previo cumplimiento de los procedimientos administrativos correspondientes, de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente.

### Usos Complementarios.

**ARTÍCULO 253.-** Se permiten en las áreas correspondientes a la Zona con Restricción de Uso 2 (ZRU-2), los siguientes usos complementarios: Parques, jardines, paseos e instalaciones deportivas, educativas y los descritos en los planes PE-2 y PE-3.

## CAPÍTULO IV ZONA DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL (ZRA)

### Descripción de la Zona

**ARTÍCULO 254.-** La Zona de Recuperación Ambiental (ZRA), corresponde a las áreas ubicadas entre las avenidas Circunvalación Este y Oeste Cota 500 y la poligonal urbana según plano de zonificación; son zonas verdes a recuperar con un tratamiento paisajístico que incluya el riego con la finalidad de humanizar y embellecer la ciudad y mantener ecológicamente equilibrado el medio ambiente.

### Funciones del Órgano Competente en materia Ambiental

**ARTÍCULO 255.-** Corresponde al Instituto Autónomo de Función, Mantenimiento y Conservación Urbana y Ambiental del Municipio San Diego (I.A.M. FUMCOSANDI) como organismo municipal encargado de velar por la preservación del medio ambiente en el ámbito de todo el Municipio, las siguientes funciones:

- a) Proteger los espacios naturales ubicados en todo el sector del Municipio, especialmente entre la cota 500 y la poligonal urbana, como Zonas de Recuperación Ambiental (ZRA), y el Parque Metropolitano, los cuales constituyen la reserva vegetal, de fauna, flora y de nacientes de agua del Municipio.
- b) Velar conjuntamente con la Dirección competente en la materia de desarrollo urbano, por el cumplimiento de la Ordenanza en todo lo relacionado con la normativa ambiental en las zonas de usos restringidos (ZRU), retiros de vías y quebradas, utilización de las áreas inundables, desarrollo de los sistemas de drenajes contempladas en esta misma Ordenanza y en el "Plan General de Drenajes del Distrito Valencia" de pro hidra, 1983.
- c) Velar por el cumplimiento de las leyes que regulan todo lo concerniente a la contaminación del agua, aire y suelos.
- d) Desarrollar y mantener las áreas públicas destinadas a parques, áreas recreacionales, plazas, áreas verdes tratadas, paisajismo vial y mobiliario urbano, en beneficio del equilibrio ecológico del bienestar colectivo.
- e) La promoción y divulgación de programas educativos, culturales y de investigación ambiental.

**REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO  
URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO**

Las demás que sean asignadas en leyes, ordenanzas y demás instrumentos jurídicos.

**TÍTULO VI  
SISTEMA DE CIRCULACION VIAL  
Y PEATONAL**

**CAPÍTULO I  
RED VIAL**

Cumplimiento de las normas

**ARTÍCULO 256.-** Toda construcción, ampliación o modificación de vías pertenecientes al sistema vial urbano deberán cumplir con los requisitos y normas que se establecen en la presente Ordenanza. De igual manera, todo proyecto de vialidad deberá cumplir con las normas de vialidad establecidas en el manual de vialidad urbana del Ministerio con competencia en la materia de vialidad.

Clasificación de la Red Vial

**ARTÍCULO 257.-** La Red Vial correspondiente al área urbana del Municipio San Diego, tendrá la siguiente clasificación funcional:

- a) Sistema Expreso.
- b) Sistema Arterial.
- c) Sistema Colector.
- d) Sistema Local Principal.

**A. SISTEMA EXPRESO:**

Su función es dar servicio a altos volúmenes de tránsito, provocados por la demanda de viajes de larga distancia. Tendrán carácter expedito, por lo que los accesos a este sistema serán controlados, realizados por medio de dispositivos de intercambio. Dentro del área urbana del Sector San Diego, el Sistema Expreso está constituido por las siguientes vías:

**1. EXPRESA 01 (EXP-01):**

Tramo Urbano de la Autopista Regional del Centro que su recorrido inicia en el distribuidor D-6, distribuidor Zona Industrial 2- (Divenca) (D-2) y el distribuidor Zona Industrial 1 - (Firestone) (D-1), iniciando el mismo en Punta Tapiaca, lindero con el Municipio Guacara, hasta el Cerro El Morro, lindero con el Municipio Valencia, siendo su eje lindero Sur con los Municipios Los Guayos y Valencia, canalizando los viajes de paso interurbanos entre Valencia y Puerto Cabello, sirviendo como vía alterna a la Autopista Guacara-Naguanagua su longitud aproximada es de nueve punto cinco kilómetros (9.5 km).

**2. EXPRESA 04 (EXP 04):**

Tramo Urbano de la Autopista Variante Guacara-Bárbula que en su recorrido Este-Oeste pasa por el Distribuidor 4 La Cumaca (D-4) y el Distribuidor 3 San Diego (D-3), y el futuro Distribuidor 5 (D-5), su longitud aproximada es de siete puntos veinticinco kilómetros (7.25 km).

**B. SISTEMA ARTERIAL:**

Su función es la de permitir el movimiento de bienes y personas entre los grandes generadores o grupos de ellos y alimentar la ciudad con el flujo proveniente de otras ciudades a través del sistema carretera.

En el Municipio San Diego está, constituido por las siguientes vías:

**ARTERIAL 01 (ART01: 82,40m):**

Se inicia en el extremo Sur del área urbana, en el Distribuidor Zona Industrial 1- Firestone (D-1), en recorrido Sur-Norte pasando por la COLECTORA 05 (COL 05) hasta la Intersección 1, (I-1),





## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

COLECTORA 33 (COL 33) y Bulevar Sur para continuar hasta la Intersección 3 (I-3), COLECTORA 04 (COL 04) y Bulevar Norte, pasando por la COLECTORA 02, 03 (COL 02, 03) y Local Principal 36 (LPPAL 36) en dirección Sur-Norte hasta la Intersección 4 (I-4), donde se intersecta con la COLECTORA 04 (COL 04) y la ARTERIAL 03 (ART 03), sigue en la misma dirección pasando por la Local Principal 31 (LPPAL 31), COLECTORA 35 (COL 35), Local Principal 28 (LPPAL 28), Local Principal 27 (LPPAL 27) hasta la intersección 6 (I-6) intersectando con la ARTERIAL 04 (ART 04), desde allí continua pasando por la Local Principal 22 (LPPAL 22), COLECTORA 11 (COL 11), COLECTORA 13 (COL 13), COLECTORA 14 (COL 14) hasta la Intersección 10 (I-10) donde se cruza con la ARTERIAL 05 (ART 05), sigue en la misma dirección hasta la Intersección 12 (I-12) donde se cruza con la COLECTORA 15 (COL 15) y COLECTORA 30 (COL 30), sigue en la misma dirección pasando por la COLECTORA 22 (COL 22) y la COLECTORA 18 (COL 18) hasta la Intersección 15 (I-15) donde se cruza con la COLECTORA 16 (COL 16) y COLECTORA 24 (COL 24) siguiendo en la misma dirección hasta la Intersección 14 (I-14) donde se cruza con la COLECTORA 23 (COL 23) y COLECTORA 27 (COL 27), hasta llegar al Distribuidor 3 (D-3) donde se conecta con la Expresa 04 (EXP 04).

**ARTERIAL 02 (ART-02, perfil 82,40m)** desde el distribuidor D-2 hasta la intersección I-9 y perfil de 68m desde la intersección I-9 hasta el distribuidor D-4): Vía nueva que tiene su origen en el Distribuidor Zona Industrial 2 - Divencia (D-2), en su recorrido en sentido sur-norte

se cruza en la Intersección 2 (I-2) con la ARTERIAL 06, pasando por la COLECTORA 03 (COL 03), COLECTORA 08 (COL 08), ARTERIAL 03 (ART 03), para continuar por la Intersección 7 (I-7) quedando la vía férrea del lado derecho de la ARTERIAL 02 (ART 02), para continuar en sentido hacia el norte donde se intersecta con la COLECTORA 11 (COL 11), Intersección 8, (I-8), continuando hacia la COLECTORA 13 (COL 13), COLECTORA 14 (COL 14), hasta la Intersección 9 (I-9), siguiendo hacia la ARTERIAL 05 (ART 05) con la Intersección 11 (I-11), continuando hacia la COLECTORA 15 (COL 15) con la Intersección 16 (I-16), continua hacia el norte pasando por la COLECTORA 16 (COL 16), COLECTORA 20 (COL 20), COLECTORA 27 (COL 27), hasta la Intersección 13 (I-13) continua pasando por la COLECTORA 25 (COL 25), COLECTORA 18 y 19 (COL 18 y COL 19), terminando su recorrido en el distribuidor 4- La Cumaca (D-4).

**ARTERIAL 03 (ART 03: 25,60m):** Se inicia en la Intersección 4 (I-4) de la ARTERIAL 01 (ART 01), en su recorrido en dirección Oeste-Este, pasando por Local Principal 33 (LPPAL 33), COLECTORA 09 (COL 09), COLECTORA 08 (COL 08), Local Principal 04 (LPPAL 04) hasta la Intersección 5 (I-5), hasta finalizar intersectando la ARTERIAL 02 (ART 02).

**ARTERIAL 04 (ART 04: 25,60m):** Se inicia en la ARTERIAL 02 (ART 02), en la intersección 7 (I-7) y en su recorrido en dirección Este-Oeste pasando por la COLECTORA 08 (COL 08), COLECTORA 09 (COL 09), se cruza con la ARTERIAL 01 (ART 01) en la



## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

Intersección 6 (I-6) continuando hacia la COLECTORA 10 (COL 10), Circunvalación Oeste donde se propone un paso de Túnel por la fila El Orégano hasta la Urbanización El Trigal Sur.

**ARTERIAL 05 (ART 05: 25,60m):** Se inicia en la Circunvalación Este, intersectando la ARTERIAL 02 (ART 02) avanza hacia la ARTERIAL 01 (ART 01) en la Intersección 10 (I-10) y en su recorrido en dirección Este-Oeste se cruza con la Local Principal 40, 03, 02, 04, 01, 02 (LPPAL. 40, 03, 02, 04, 01, 02), hasta la Intersección 10 (I-10), y se propone otro paso a través de un túnel por la Fila Orégano hasta conectarse con la Av. Principal Sector Mañongo definida en el P.O.U. de Valencia como la COLECTORA 29 (COL-29).

**ARTERIAL 06 (ART 06: 37,90m):** Se inicia en la confluencia vial del Bulevar norte con Bulevar sur, en su recorrido sentido Oeste - Esta cruza con ARTERIAL 02 (ART 02), Intersección 2 (I-2), pasando por la COLECTORA 03 (COL-03), Local Principal 02 (LPPAL 02), hasta llegar al Ferrocarril donde cruza hacia el Este siguiendo hacia áreas adyacentes al Interpuerto para finalizar su recorrido en el Distribuidor D-6.

**ARTERIAL 07 (ART 07: 25,60m):** Se Inicia en la intersección con el Distribuidor D-3 en sentido Oeste-Este para finalizar en la COLECTORA 31 (COL- 31).

### C. SISTEMA COLECTOR:

Las vías COLECTORAS se encuentran en una posición intermedia entre el movimiento y el acceso. Su función esencial es la coordinación y complementación de los sistemas básicos que están por encima y por debajo de él,

es decir, servir de puente entre la distribución de bienes y personas y el servicio de acceso a las edificaciones. Conforman la Red COLECTORA en el municipio las siguientes vías:

**COLECTORA 01 (COL 01: 18,00m):** Se inicia en la intersección con la COLECTORA 02 (COL 02) pasando por la Av.71 de la Urb. Comercio Industrial Castillito cruce con la calle 97 en todo su recorrido hasta la Av. 66, tomando así la dirección Sur-Norte por la misma avenida hasta encontrarse con la COLECTORA 03 (COL 03), donde termina.

**COLECTORA 02 (COL 2:18,00m):** Se inicia en la Arterial 01, (ART 01), en sentido Oeste-Este, pasando por la COLECTORA 01 (COL 01) hasta llegar a la Avenida 64.

**COLECTORA 03 (COL 03:18,00m):** Se inicia en la ARTERIAL 01 (ART 01) en sentido Oeste-Este, pasa por la COLECTORA 01 (COL- 01), hasta llegar a la ARTERIAL 02 (ART 02), siguiendo su recorrido cruzando el Ferrocarril para finalizar en la ARTERIAL 06 (ART 06).

**COLECTORA 04 (COL 04: 18,00m):** Se inicia en la COLECTORA 07 (COL 07) y en la autopista Regional del Centro - Expresa 01 (EXP 01), avanza en sentido Sur-Este, pasando por Local Principal 38 (LPPAL 38), la COLECTORA 05 (COL 05), COLECTORA 33 (COL-33), terminando su recorrido con la ARTERIAL01 (ART- 01) en la Intersección 4 (I-4).

**COLECTORA 05 (COL 05: 19,20m):** Se inicia en su intersección con la ARTERIAL 01 (ART 01) y avanza en sentido Este-Oeste, hasta encontrarse con la COLECTORA 04 (COL 04) para conectarse en ese mismo sentido con la Circunvalación Oeste.





## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

### **COLECTORA 06 (COL 06: 19,20m):**

Se inicia en la Autopista Regional del Centro-Expresa 01 (EXP 01), en la COLECTORA 07 (COL07), siguiendo el sentido Sur-Norte, atraviesa el Ferrocarril, finalizando en la ARTERIAL 06 (ART 06).

### **COLECTORA 07 (COL 07: 19,20m):**

Se inicia en el Distribuidor D-6 paralelo a la Autopista-Expresa 01 (EXP 01), siguiendo su recorrido sentido Este-Oeste, hasta llegar al Distribuidor Zona Industrial 2-Divenca (D-2) y desde el Distribuidor Zona Industrial 1 - Firestone (D-1), paralelo a la Autopista-Expresa 01 (EXP 01), siguiendo su recorrido sentido Este-Oeste pasando por la COLECTORA 04 (COL-04) para finalizar en la Circunvalación Oeste.

### **COLECTORA 08 (COL 08: 18,00m):**

Se inicia en la ARTERIAL 02 (ART 02) siguiendo su recorrido Sur- Norte, cruza la ARTERIAL 03 (ART 03) en la Intersección 5 (I-5), sigue su recorrido en el mismo sentido, pasa la ARTERIAL 04 (ART 04) avanza hacia la COLECTORA 11 (COL 11) para finalizar en la COLECTORA 13 (COL 13).

### **COLECTORA 09 (COL 09: 12,50m):**

Se inicia en la ARTERIAL 03 (ART 03), avanza en sentido Norte-Sur hasta alcanzar la ARTERIAL 04 (ART 04).

### **COLECTORA 10 (COL10: 19,20m):**

Se inicia en la ARTERIAL 01 (ART 01), en su recorrido atraviesa la Urb. La Esmeralda, en sentido norte-sur, cruza con la COLECTORA 12 (COL.-12), pasa por la Urbanización Terrazas de San Diego, en la COLECTORA 11 (COL-11) sigue su recorrido hacia el sur atravesando la Urb. Morro II en donde se conecta con la Circunvalación Oeste,

sigue hacia la Urb. Paso Real, para finalizar en la ARTERIAL 04 (ART 04).

### **COLECTORA 11 (COL11: 22,80m):**

Se inicia en la COLECTORA 34 (COL 34), para conectarse en sentido Este-Oeste con la ARTERIAL 02 (ART 02), Intersección 8 (I-8), avanza en sentido Oeste- Este, pasa la COLECTORA 08 (COL 08), se cruza con la ARTERIAL 01 (ART 01), hasta la COLECTORA 10 (COL 10).

### **COLECTORA 12 (COL12: 22,80m):**

Corresponde a la Av. Circunvalación Sur y Norte de la Urbanización La Esmeralda, se inicia y finaliza en la ARTERIAL 01 (ART 01) presentando un recorrido en forma de anillo.

### **COLECTORA 13 (COL13: 22,80m):**

Se inicia en la COLECTORA 29 (COL 29), pasando por la COLECTORA 34 (COL 34) en su recorrido Este-Oeste pasando el Ferrocarril hasta la ARTERIAL 02 (ART 02), cruza las Locales Principales 03, 02 y 01 (LPPAL 03, LPPAL 02 y LPPAL 01), para finalizar en la ARTERIAL 01 (ART 01).

### **COLECTORA 14 (COL 14: 22,80m):**

Se inicia en la COLECTORA 29 (COL29) en su recorrido Este-Oeste, pasando por la COLECTORA 34 (COL 34), ARTERIAL 02 (ART 02), COLECTORA 40, Intersección 9 (I-9), pasando el Ferrocarril, cruza las Locales Principales 03, 02, 01 y 00 (LPPAL 03, LPPAL 02, LPPAL 01 y LPPAL 00), continúa avanzando en el mismo sentido finalizando en la ARTERIAL 01 (ART 01).

### **COLECTORA 15 (COL15: 23,20m):**

Se inicia en la ARTERIAL 02 (ART 02) en la Intersección 16 (I-16), avanza en sentido Este-Oeste e intersecta las Locales Principales 40,03, 02,04 y 01



**REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO  
URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO**

LPPAL 40, LPPAL 03, LPPAL02, LPPAL 04 y LPPAL01), para finalizar en la ARTERIAL 01 (ART01) en la Intersección 12 (I-12).

**COLECTORA 16(COL16:22,80m):** Se inicia en la ARTERIAL 02 (ART 02), sigue su recorrido en sentido Este-Oeste cruza las Locales Principales 41, 03, 02, 05 y 04(LPPAL 03, LPPAL 02, LPPAL 04 y LPPAL 5), intersectando la COLECTORA 17 (COL-17), COLECTORA 18 (COL-18), hasta finalizar en la ARTERIAL 01 (ART 01) en la Intersección 15 (I-15).

**COLECTORA 17 (COL17: 18,00m):** Se inicia en la COLECTORA 30 (COL30) en sentido Sur-Norte, en su recorrido intersecta la Local Principal 06 (LPPAL. 06), COLECTORA 16 (COL 16), Local Principal 07 (LPPAL 07), la COLECTORA 20 (COL 20), COLECTORA 27 (COL 27), intersecta la COLECTORA 25 (COL25), terminando al encontrarse con la COLECTORA 18 (COL 18).

**COLECTORA 18 (COL 18: 18,00m):** Se inicia en la ARTERIAL 01 (ART 01), en sentido Sur-Norte, intersecta la COLECTORA 16 (COL16), atraviesa la Local Principal 01 (LPPAL 01), la COLECTORA 27 (COL27), adicionalmente la COLECTORA 25 (COL 25), cruza en dirección Oeste -Este hasta terminar en el Distribuidor 4 La Cumaca (D-4).

**COLECTORA 19 (COL19: 18,00m):** Se inicia en el Distribuidor 4 Cumaca (D-4), en su recorrido Oeste - Este, intersecta la COLECTORA 28 (COL-28), hasta encontrarse con la Expresa 04 (EXP 4) Variante Bárbula - Yagua, límite con Yagua.

**COLECTORA 20 (COL20: 18,00m):** Se inicia en la COLECTORA 17 (COL17) avanzando en sentido Oeste-Este, intersecta la COLECTORA 21 (COL 21), la Local Principal 43, (LPPAL43), con Local Principal02 y 03(LPPAL 02 y LPPAL 03), Local Principal 41 (LPPAL 41), la ARTERIAL 02 (ART 02), atraviesa el ferrocarril pasa por la COLECTORA 34 (COL-34), terminando su recorrido en la Circunvalación Este.

**COLECTORA 21 (COL21: 18,00m):** Se inicia en COLECTORA 20 (COL20), en su recorrido Sur - Norte intersecta la COLECTORA 27 (COL27), la COLECTORA 25 (COL 25), terminando su recorrido en la COLECTORA 18 (COL 18).

**COLECTORA22(COL22:18,00m):** Está constituida por tres tramos, el primero inicia su recorrido en sentido Este-Oeste, desde la ARTERIAL 01 (ART 01) hasta la COLECTORA 24 (COL 24), el segundo tramo inicia su recorrido en sentido Sur-Norte desde la COLECTORA 24 (COL24), se intersecta con la COLECTORA 26 (COL26), COLECTORA 23 (COL23), finalizando en la calle de servicio de la Expresa 04 (EXP04) y el tercer tramo inicia su recorrido en la ARTERIAL 01 (ART 01) en sentido Este-Oeste, hasta su intersección con la COLECTORA 24 (COL 24).

**COLECTORA 23 (COL23: 18,00m):** Se inicia en la ARTERIAL 01 (ART 01), Intersección 14 (I-14) avanza en sentido Este-Oeste, pasa la COLECTORA 22 (COL 22), Local Principal 47 y 48 (LPPAL 47 y LPPAL 48), intersecta con la COLECTORA 24 (COL 24) hasta la COLECTORA 22 (COL-22).





## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

### **COLECTORA 24 (COL 24: 22,80m):**

Se inicia en la ARTERIAL 01 (ART 01), Intersección 15 (I-15), en su recorrido Este-Oeste, intersecta las Locales Principales 01 y 00 (LPPAL 01 y LPPAL 00), la COLECTORA 22 (COL22), en sentido Este-Oeste intersecta la COLECTORA 26 (COL 26), en sentido Sur-Norte intersecta la COLECTORA 23 (COL23), COLECTORA 22 (COL 22) hasta llegar al Distribuidor 5 (D-5).

**COLECTORA 25 (COL25: 18,00m):** El primer tramo inicia la ARTERIAL 1 (ART 01), en su recorrido Oeste-Este, intersecta la COLECTORA 18 (COL 18), en su segundo tramo inicia en la Local Principal 01 (LPPAL 01) e intersecta la COLECTORA 17 (COL17), COLECTORA 21 (COL21), Local Principal 02 (LPPAL 02) y Local Principal 03 (LPPAL 03), finaliza en la ARTERIAL 02 (ART 02).

**COLECTORA 26 (COL 26: 18,00m):** Se inicia en la COLECTORA 22 (COL22), en su recorrido Este-Oeste, pasando por la Local Principal 47 (LPPAL 47) y la Local Principal 48 (LPPAL 48) hasta su intersección con la COLECTORA 24 (COL-24).

**COLECTORA 27 (COL27: 18,00m):** En dos tramos el primer tramo se inicia en la ARTERIAL 02 (ART 02) en su recorrido Este-Oeste, intersecta las Locales Principales 41,03,02 y 43 (LPPAL. 41, LPPAL 03, LPPAL 02 y LPPAL 43), COL 21 (COL21) COLECTORA 17 (COL17), Local Principal 01 (LPPAL 01), COLECTORA 18 (COL18) finalizando en al ARTERIAL 01 (ART 01) Intersección 14 (I-14) y el segundo tramo desde la Local Principal 03 (LPPAL 03) hasta su

Intersección con la ARTERIAL 02 (ART 02).

### **COLECTORA 28 (COL28: 18,00m):**

Se inicia la ARTERIAL 02 (ART-02), Intersección 13 (I-13), avanza en sentido Sur-Norte y finaliza en la COLECTORA 19 (COL-19).

### **COLECTORA 29 (COL29: 22,80m):**

Se inicia en la COLECTORA 13 (COL-13), intersecta en sentido sur-norte la COLECTORA 14 (COL-14) para finalizar en la Intersección 11 (I-11) con ARTERIAL 05 (ART 05).

### **COLECTORA 30 (COL30: 22,80m):**

Se inicia en la Intersección 12 (I-12) de la ARTERIAL 01 (ART 01), avanza en sentido Noreste pasando por la Local Principal 01 (LPPAL 01), por la COLECTORA 17 (COL17), Local Principal 04 (LPPAL 04), finalizando en la Local Principal 02 (LPPAL 02).

### **COLECTORA 31 (COL 31: 18,00m):**

Se inicia en el Distribuidor 4 (D-4), en sentido Sur-Norte pasando por la ARTERIAL 07 (ART 07), Local Principal 44 (LPPAL 44), COLECTORA 32 (COL 32) hasta finalizar en El Parque La Cumaca.

### **COLECTORA 32 (COL32: 18,00m):**

Se inicia en la COLECTORA 31 (COL 31), en sentido Este-Oeste, pasa el Río Cúpira, baja en sentido Norte-Sur hasta la ARTERIAL07 (ART 07).

### **COLECTORA 33 (COL33: 18,00m):**

Se inicia en la ARTERIAL 01 (ART 01), Intersección 1 (I-1), en su recorrido Este y Oeste, intersecta la COLECTORA 04 (COL04), hasta llegar a la Circunvalación Oeste.



**REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO  
URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO**

**COLECTORA 34 (COL34: 18,00m):**

Se inicia en la ARTERIAL02 (ART 02) intersección 1-7, intersecta la COLECTORA 13 (COL13), COLECTORA 14 (COL14), Intersección (1-9), COLECTORA 20 (COL20), Local Principal 42 (LPPAL42), para finalizar en la intersección 13 (I-13)

**COLECTORA 35 (COL 35: 20,60 m):**

Urbanización Complejo Los Jarales inicia en la ARTERIAL 01 (ART 01) pasando por la Local Principal 33 (LPPAL 33) en el sentido Oeste-Este hasta la COLECTORA 09 (COL- 09).

**CIRCUNVALACIÓN ESTE (17,70m):**

Se inicia en la Punta de Tapiaca, en el depósito de agua km 15, con una cota estimada de quinientos (500), bordea la ciudad, conectándose en su recorrido entre sur y norte con la ARTERIAL 06 (ART 06), ARTERIAL 05 (ART 05), COLECTORA 20 (COL 20), Local Principal 42 (LPPAL42), COLECTORA 19 (COL 19), hasta llegar a la Expresa 04 (EXP04).

**CIRCUNVALACIÓN OESTE**

**(17,70m):** Se inicia en el cerro el Morro, con una cota promedio estimada de quinientos (500), bordea la ciudad conectándose en su recorrido Sur-Norte con la COLECTORA05 (COL05), COLECTORA 33 (COL33), ARTERIAL 06 (ART 06) Prolongación ARTERIAL 04 (ART 04), ARTERIAL 05 (ART 05), COLECTORA 26 (COL26), COLECTORA 22 (COL 22), hasta llegar a la Expresa 04 (EXP 04).

**D. SISTEMA LOCAL:** Su función es dar servicio directo a las edificaciones, proporcionándoles acceso en las mejores condiciones posibles. Se enlazarán convenientemente con el sistema colector

a fin de suministrar y recibir el tránsito externo y el fundamental del área misma, a través de él.

En consecuencia, su distanciamiento, localización y características de diseño están fundamentalmente gobernados por la lotificación y la estructura de usos.

**E. SISTEMA LOCAL PRINCIPAL**

**(13.10m):** El sistema Local Principal está definido por vías identificadas como Locales Principales (LPPAL), y delimitan en su recorrido entre sur y norte, el área correspondiente al Parque Metropolitano de San Diego.

**Local Principal 00 (LPPAL 00:**

**13.10m):** Está constituida por tres tramos, el primero inicia su recorrido en la COLECTORA 14 (COL 14), en sentido Sur-Norte pasando por la ARTERIAL 05 (ART 05), hasta llegar a la COLECTORA 15 (COL 15), el segundo tramo continua desde la ARTERIAL 01 (ART 01), en sentido Sur-Norte hasta la COLECTORA 22 (COL22), iniciando nuevamente el tercer tramo en la COLECTORA 24 (COL-24) hasta finalizar el la Arterial 01 (ART 01).

**Local Principal 01 (LPPAL 01:**

**20,00m):** Está constituida por dos tramos, el primero se inicia en la COLECTORA 13 (COL- 13), en su recorrido Sur-Norte paralela al margen izquierdo del Río Cúpira, pasando por la COLECTORA 14 (COL-14), ARTERIAL 05 (ART05), COLECTORA 15 (COL 15), COLECTORA 30 (COL 30), COLECTORA 18 (COL18), paralela a la ARTERIAL 01 (ART 01), hasta finalizar en la COLECTORA 16 (COL16), el segundo tramo parte de la COLECTORA 22 (COL 22), en su recorrido entre Sur-Norte pasando por la COLECTORA 24 (COL-24), hasta encontrarse con la





## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

**ARTERIAL 01 (ART 01)**, en sentido Oeste-Este, intersecta la **ARTERIAL 01 (ART 01)**, pasando por la **COLECTORA 18 (COL-18)**, **COLECTORA 27 (COL 27)**, **COLECTORA 25 (COL 25)**, hasta finalizar en la **COLECTORA 18 (COL18)**.

**Local Principal 02 (LPPAL 02: 13,10m)**: En dos tramos el primer tramo se inicia en la **COLECTORA 13 (COL 13)**, en su recorrido Sur-Norte paralela a la margen derecho del Río San Diego, pasando por la **COLECTORA 14 (COL14)**, **ARTERIAL 05 (ART 05)**, **COLECTORA 15 (COL15)**, **COLECTORA 30 (COL-30)**, **Local Principal 06 (LPPAL 06)**, **Local Principal 07 (LPPAL 07)** **COLECTORA 20 (COL 20)**, **COLECTORA 27 (COL 27)**, **COLECTORA 25 (COL 25)**, hasta finalizar en la **ARTERIAL 02 (ART 02)** y el segundo tramos desde la **ARTERIAL 02** en sentido Norte-Sur a la margen derecha del Río los Guayos interceptando la **COL 03** la **ARTERIAL 06 (ART 06)** hasta finalizar con la **COL 07 (COL 07)** en la **Expresa 01 (EXP 01)**.

**Local Principal 03 (LPPAL 03: 13,10m)**: En dos tramos el primer tramo en sentido Sur- Norte, se inicia en la intersección 8 (I-8) **ARTERIAL 02 (ART 02)** pasando por con la **COLECTORA 13 y 14 (COL 13 Y COL 14)**, la **ARTERIAL 05 (ART 05)**, **COLECTORA 15, 16, 20, 27 y 25 (COL 15, COL 16, COL 20, COL 27 y COL 25)** finalizando en la **ARTERIAL 02 (ART 02)** y el segundo tramo desde la **ARTERIAL 02** en sentido Norte-Sur a la margen izquierda del Río los Guayos interceptando con la **COLECTORA 03 (COL 03)** la **ARTERIAL 06 (ART 06)** hasta finalizar con la **COLECTORA 07 (COL 07)** en la **Expresa 01 (EXP 01)**.

**Local Principal 04 (LPPAL 04: 13,10m)**: Sector Pueblo de San Diego, desde la **ARTERIAL 05 (ART 05)** en el sentido Sur-Norte, pasando por la **COLECTORA 15 (COL15)**, **COLECTORA 30 (COL30)**, **Local Principal 06 (LPPAL 06)**, **COLECTORA 16 (COL 16)**, **Local Principal 07 (LPPAL 07)** hasta finalizar con la **COLECTORA 20 (COL20)**.

**Local Principal 05 (LPPAL 05: 13,10m)**: Sector Pueblo de San Diego, desde **Local Principal 06 (LPPAL 06)** hasta la **Local Principal 07 (LPPAL 07)**.

**Local Principal 06 (LPPAL 06: 13,10m)**: Sector Pueblo de San Diego, desde **COLECTORA 17 (COL 17)**, **Local Principal 02 (LPPAL 02)**.

**Local Principal 07 (LPPAL 07: 13,10m)**: Sector Pueblo de San Diego, desde **COLECTORA 17 (COL17)**, **Local Principal 04 (LPPAL 04)**, **Local Principal 05 (LPPAL 05)** para finalizar en la **Local Principal 02 (LPPAL 02)**.

**Local Principal 08 (LPPAL 08: 13,10m)**: Urbanización La Esmeralda, desde **COLECTORA 10 (COL-10)** hasta la **COLECTORA 12 (COL-12)**.

**Local Principal 09 (LPPAL 09: 13,10m)**: Urbanización La Esmeralda, se inicia en la **COLECTORA 12 (COL12)**, intersecta la **COLECTORA 10 (COL10)**, **Local Principal 10 (LPPAL10)** para finalizar en la misma **COLECTORA 12 (COL12)**.

**Local Principal 10 (LPPAL 10: 13,10m)**: Urbanización La Esmeralda, se inicia en la **COLECTORA 12 (COL12)**, intersecta la **Local Principal 09 (LPPAL 09)** en sentido Oeste-Este.

**REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO**

**Local Principal 11 (LPPAL 11: 13,10m):** Urbanización La Esmeralda, se inicia en la COLECTORA 12 (COL12), interceptándola en sentido Norte-Sur pasando por la Local Principal 13 (LPPAL 13) para finalizar en la Local Principal 16 (LPPAL16).

**Local Principal 12 (LPPAL 12: 13,10m):** Urbanización La Esmeralda, se inicia en la Local Principal 09 (LPPAL 09), sentido Oeste-Este pasando por la Local Principal 11 (LPPAL 11) finalizando en la COLECTORA 10 (COL10).

**Local Principal 13 (LPPAL 13: 13,10m):** Urbanización La Esmeralda, se inicia en la Local Principal 17 (LPPAL 17), sentido Este-Oeste, intersecta la COLECTORA 10 (COL10), Local Principal 15 (LPPAL15), Local Principal 14 (LPPAL 14), siguiendo en sentido Oeste-Este la Local Principal 11 (LPPAL11) hasta finalizar con la Local Principal 17 (LPPAL17).

**Local Principal 14 (LPPAL 14: 13,10m):** Urbanización La Esmeralda, se inicia en la Local Principal 13 (LPPAL-13), sentido Sur-Norte, y finaliza en la COLECTORA 12 (COL-12).

**Local Principal 15 (LPPAL 15: 13,10m):** Urbanización La Esmeralda, se inicia en la Local Principal 13 (LPPAL-13), sentido Sur-Norte y finaliza en la COLECTORA 12 (COL-12).

**Local Principal 16 (LPPAL 16: 13,10m):** Urbanización La Esmeralda, se inicia en la Local Principal 13 (LPPAL-13), sentido Oeste-Este hasta finalizar en la Local Principal 17 (LPPAL 17).

**Local Principal 17 (LPPAL 17: 13,10m):** Urbanización La Esmeralda, se inicia en la Local Principal 16 (LPPAL16) hasta finalizar en la COLECTORA 12 (COL12).

**Local Principal 18 (LPPAL 18: 13,10m):** Urbanización El Morro II, se inicia en la Local Principal 19 (LPPAL-19), sentido Sur-Norte, para luego dar recorrido Oeste-Este hasta interceptar la Local Principal 20 (LPPAL20).

**Local Principal 19 (LPPAL 19: 13,10m):** Urbanización El Morro II, se inicia en la Local Principal 18 (LPPAL18) hasta la Local Principal 20 (LPPAL20).

**Local Principal 20 (LPPAL 20: 13,10m):** Urbanización El Morro II, se inicia en sentido Este-Oeste, desde la Local Principal 19 (LPPAL19), finalizando en la Local Principal 18 (LPPAL18).

**Local Principal 21 (LPPAL 21: 13,10m):** Inicia en la COLECTORA 11 (COL 11) del Sector Yuma en sentido Sur-Norte hasta la COLECTORA 13 (COL 13).

**Local Principal 22 (LPPAL 22: 13,10m):** Inicia en la Local Principal 20 (LPPAL 20) del Morro II interceptando en sentido Oeste-Este con la ARTERIAL 01 hasta conectarse con la Local Principal 23 (LPPAL 23) del Morro I.

**Local Principal 23 (LPPAL 23: 13,10m):** Urbanización El Morro I, se inicia desde la Local Principal 25 (LPPAL25) hasta la Local Principal 24 (LPPAL 24).





**REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO  
URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO**

**Local Principal 24 (LPPAL 24: 13,10m):** Urbanización El Morro I, se inicia desde la Local Principal 23 (LPPAL23) hasta la COLECTORA 08 (COL 08).

**Local Principal 25 (LPPAL 25: 13,10m):** Urbanización El Morro I, se inicia desde la Local Principal 23 (LPPAL23) hasta la COLECTORA 08 (COL 08).

**Local Principal 26 (LPPAL 26: 13,10m):** Sector Paraíso, se inicia en la ARTERIAL 04 (ART 04) bordeando el perímetro del mismo sector.

**Local Principal 27 (LPPAL 27: 13,10m):** Sector Magallanes, se inicia dentro del Sector Magallanes en sentido Oeste-Este hasta la ARTERIAL 01 (ART 01).

**Local Principal 28 (LPPAL 28: 13,10m):** Sector Magallanes, se inicia dentro del sector Magallanes en sentido Oeste-Este hasta la ARTERIAL 01 (ART 01).

**Local Principal 29 (LPPAL 29: 13,10m):** Sector Los Harales, se inicia dentro del Sector Los Harales, Norte, hasta la Local Principal 31 (LPPAL31).

**Local Principal 30 (LPPAL 30: 13,10m):** Sector Los Harales, se inicia dentro del sector Los Harales Sur hasta la Local Principal 31 (LPPAL31).

**Local Principal 31 (LPPAL 31: 13,10m):** Sector Los Harales, se inicia dentro del sector Los Harales, conectando la Local Principal 30 (LPPAL30) y la Local Principal 29 (LPPAL29), hasta la ARTERIAL 01 (ART 01).

**Local Principal 32 (LPPAL 32: 13,10m):** Sector Campo Solo, Los Jarales, se inicia desde la COLECTORA 09 (COL09) hasta la COLECTORA 08 (COL- 08).

**Local Principal 33 (LPPAL 33: 13,10m):** Sector Los Jarales, se inicia en la ARTERIAL 03 (ART 03), sentido Sur-Norte hasta la COLECTORA 09 (COL 09).

**Local Principal 34 (LPPAL 34: 13,10m):** Sector Campo Solo, se inicia en la COLECTORA 08 (COL 08) hasta finalizar en la ARTERIAL 03 (ART03).

**Local Principal 35 (LPPAL 35: 13,10m):** Sector Zona Industrial Castillito, se inicia en la COLECTORA 03 (COL03) sentido Sur-Norte intersecta la Local Principal 36 (LPPAL 36) hasta finalizar en la ARTERIAL 03 (ART03).

**Local Principal 36 (LPPAL 36: 13,10m):** Se inicia en la ARTERIAL 01 (ART 01), sentido Oeste-Este pasando por el Sector Castillito hasta finalizar en la Local Principal 35 (LPPAL 35).

**Local Principal 37 (LPPAL 37: 13,10m):** Sector Castillito, se inicia en la COLECTORA 01 (COL 01), en sentido Sur-Norte, Bulevar Sur, Bulevar Norte, la COLECTORA 02 (COL 02) en sentido Este y finaliza en la COLECTORA 01 (COL 01).

**Local Principal 38 (LPPAL 38: 13,10m):** Sentido Este-Oeste del Municipio, se inicia en la COLECTORA 04 (COL 04), en sentido Oeste, finalizando en la Circunvalación Oeste.

**Local Principal 39 (LPPAL 39: 13,10m):** Se inicia en la COLECTORA

## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

34(COL 34) hasta su intersección en dirección Sur-Norte con la COLECTORA 13 (COL 13).

**Local Principal 40 (LPPAL 40: 13,10m):** Sector Valle de Oro, se inicia en la COLECTORA 13 (COL13) en su recorrido hacia el Norte, intersecta a la COLECTORA 14 (COL14), ARTERIAL 05 (ART 05) finalizando en la COLECTORA 15 (COL15).

**Local Principal 41 (LPPAL 41: 13,10m):** Sector Morochas y El Polvero, se inicia en la COLECTORA 16 (COL 6), se intersecta con la COLECTORA 20 (COL20), finalizando con la COLECTORA 27 (COL 27).

**Local Principal 42 (LPPAL 42: 13,10m):** Sector Higuerote, se inicia en la COLECTORA 34 (COL 34), en sentido Oeste-Este, finalizando en la Circunvalación Este.

**Local Principal 43 (LPPAL 43: 13,10m, antigua Local Principal 35):** Sector Pueblo de San Diego, se inicia en la COLECTORA 20 (COL 20), en sentido Sur-Norte, finalizando en la COLECTORA 27 (COL 27).

**Local Principal 44 (LPPAL 44: 13,10m):** Se inicia en la Colectora 32 (COL 32) en sentido Oeste-Este, hasta conectar COLECTORA 31 (COL31), vía principal La Cumaca.

**Local Principal 45 (LPPAL 45: 13,10m):** Sector La Cumaca, se inicia en la COLECTORA 32 (COL 32), Hacienda Cúpira en sentido Sur-Norte, para conectarse con la COLECTORA 31 (COL31), Sector Parque Turístico La Cumaca.

**Local Principal 46 (LPPAL 46: 13,10m):** Sector La Cumaca, se inicia en el Distribuidor (D-4) en su recorrido hacia el Este hasta los espacios del Parque Metropolitano (ZRU-2) del Río San Diego para luego hacer su recorrido en sentido Sur-Norte en la margen derecha del Río San Diego hasta conectarse con la COLECTORA 31 (COL31), Sector Parque Turístico La Cumaca.

**Local Principal 47 (LPPAL 47: 13,10m):** Sector Hacienda Montaserino, se inicia en la COLECTORA 26 (COL-26), en sentido Sur-Norte, intersecta la COLECTORA 23 (COL 23), hasta finalizar en la COLECTORA 22 (COL 22).

**Local Principal 48 (LPPAL 48: 13,10m):** Sector Hacienda Montaserino, se inicia en la COLECTORA 26 (COL 26), en sentido Sur-Norte, intersecta la COLECTORA 23 (COL23), hasta finalizar en la COLECTORA 22 (COL 22).

**Local Principal 49 (LPPAL 49: 16,40 m):** Urbanización Parque Comercio Industrial Castillito, se inicia la COLECTORA 01 (COL 01) en sentido Oeste-Este, hasta la subestación eléctrica y desde el lindero norte de la subestación hasta Bulevar Sur en dirección Norte y hasta la ARTERIAL 02 en dirección Este.

**Local Principal 50 (LPPAL 50: 16,40 m):** Se inicia en el Local Principal 49 (LPPAL 49) en el sentido Oeste-Este hasta la ARTERIAL 02 (ART- 02).

### CAPÍTULO II RED TRANSPORTE COLECTIVO

#### Descripción de la Red

**ARTÍCULO 258.-** El sistema de transporte colectivo será un circuito





## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

cerrado que podrá estar conformado por un sistema articulado, sistema monorriel u otro de distintas características. Dicho circuito se iniciará en la ARTERIAL 06 (ART-06)), Bulevar Sur, de la Urbanización Parque Comercio Industrial Castillito, avanzará por la ARTERIAL 02 (ART-02) COLECTORA 31 (COL-31) Arterial 07 (ART-07), ARTERIAL 01 (ART-01) para finalizaren la ARTERIAL 06 (ART-06)), Bulevar Norte, en dos (2) terminales interurbanos, según plano de zonificación y de sistema de transporte. A lo largo del circuito se ubicarán las paradas del sistema seleccionado y de la interconexión de las rutas interurbanas; portales de acceso; terminales de pernocta y transferencia; módulos de asistencia social, tal como se define en el anexo N°. 2 de esta Ordenanza.

### CAPÍTULO III RED PEATONAL Y CICLO VÍAS

#### Políticas sobre el Peatón

**ARTÍCULO 259.-** La red peatonal y de ciclo vías funcionará en forma conjunta y será complementada con la red automotora, permitiendo la comunicación y traslado de los peatones entre zonas adyacentes.

Todo proyecto vial deberá considerar las necesidades del peatón minusválido.

### CAPÍTULO IV DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS EN MATERIA DE VIALIDAD

#### Generalidades sobre Vialidad

**ARTÍCULO 260.-** Toda modificación o construcción de nuevas vías del sistema vial del área en estudio, deberá cumplir con los requisitos y normas establecidas en esta Ordenanza; la cual recopilará las

disposiciones en materia vial y a continuación señaladas:

a) Las características de diseño geométrico por cada vía están determinadas por su función dentro del sistema vial, considerando la capacidad vial y los de uso adyacente. Por ello, todo diseño vial debe contar con la aprobación de la Autoridad Municipal competente, previo cumplimiento de las normas nacionales vigentes.

b) Las vías que conforman la red vial del presente Plan de Desarrollo Urbano Local pertenecen a los sistemas siguientes:

Sistema Vial Expreso  
Sistema Vial Arterial  
Sistema Vial Colector  
Sistema Vial Local Principal

c) Las velocidades de diseño recomendadas para la vialidad matriz, de acuerdo a su jerarquía son las siguientes:

Vialidad Expresa: 100 Km. /Hora  
Vialidad Arterial: 60-80 Km. /Hora  
Vialidad COL: 45 Km. /Hora  
Vialidad Local Principal: 30 Km. /Hora

#### Vialidad Expresa

**ARTÍCULO 261.-** En relación a la vialidad expresa, se dispone lo siguiente:

- a) El trazado de la vialidad expresa se muestra en el plano de vialidad (ver anexos)  
b) Los requisitos mínimos de las características de la Vialidad Expresa son:

**Derecho de Vía:** Las vías expresas forman parte de la red Nacional de Vialidad y tendrán un derecho de vía de cincuenta metros (50m), a partir del eje de la vía.

**Accesos:** Tendrán acceso controlado, no se permite acceso a las propiedades adyacentes.

**REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO**

**Retiro de Construcción:** serán establecidos por la Reglamentación de cada zona.

**Intersecciones:** Serán a niveles separados.

**Paradas de Autobuses:** Se prohíbe totalmente la localización de paradas para carga o descarga de pasajeros en este sistema.

**Estacionamiento:** Se permitirá hombrillos por razones de emergencia o desperfecto mecánico.

**Circulación Peatonal:** Queda totalmente prohibido en este sistema, los cruces peatonales se efectuarán a desnivel y diseñados específicamente para tal fin.

**Vialidad Arterial**

**ARTÍCULO 262.-** En relación a la vialidad arterial se dispone lo siguiente:

a) Los requisitos mínimos de las características de la Vialidad Arterial son:

**Derecho de vía:** el derecho de vía será igual al ancho de la sección propuesta de la vía.

**Retiros de construcción:** Se aplicarán de acuerdo al uso adyacente establecido por la Ordenanza de Zonificación.

**Accesos:** El acceso a las propiedades colindantes es restringido. Solo deben efectuarse intersecciones con el resto de las vías arteriales y COL. En caso de coincidir tramos viales con zonas de alta densidad comercial y residencial, deben proveerse calles de servicio adicionales a la vía arterial.

**Intersecciones:** Previstas a nivel, señalizadas y demarcadas en forma conveniente a los efectos de controlar los

giros posibles mediante uso de semáforos. Pueden ser a desnivel cuando los volúmenes de tráfico lo exijan, se deben evitar los giros a la izquierda en lo posible, creando retornos por vías alternas.

**Estacionamiento:** No se permite el estacionamiento lateral. En caso de emergencia, se prevé el estacionamiento en el hombrillo. El estacionamiento está previsto en las calles de servicio y en los sitios destinados a tal fin, de acuerdo a las disposiciones de las autoridades de tránsito.

**Parada de Autobuses:** en las vías donde se permita la circulación de transporte colectivo, se definirán las paradas para embarque y desembarque de pasajeros de acuerdo a las disposiciones de las autoridades de tránsito competentes.

**Vialidad COLECTORA**

**ARTÍCULO 263.-** En relación a la vialidad COLECTORA se dispone lo siguiente:

a) El trazado de las vías COLECTORAS se muestra en el plano anexo de Vialidad.  
b) Los requisitos mínimos de las características de la Vialidad COLECTORA son:

**Derecho de Vía:** según sección transversal propuesta.

**Accesos:** El control de accesos es parcial. Se permitirá el acceso a las propiedades colindantes sujeto al control por refugios viales de entrada y salida de vehículos.

**Intersecciones:** Previstas a nivel, como semáforos y/o pares. Deben permitir el refugio de vehículos en las vías que tengan divisorias centrales e intercepten con otras vías COLECTORA a objeto de





## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

optimizar la fluidez del tránsito en las intersecciones.

**Estacionamiento:** Esta permitido el estacionamiento lateral a la vía en los lugares donde el ancho de la calzada lo permita y no se obstaculice el tránsito vehicular de por lo menos dos (2) canales, según lo establecido por las autoridades de tránsito.

**Paradas de Autobuses:** Están permitidas en los tramos viales donde se establezcan rutas de transporte colectivo; en zonas cercanas a hospitales, colegios y zonas comerciales. Las especificaciones del diseño de paradas se regirán por las normas establecidas para tal fin por el Ministerio de Transporte y Comunicaciones.

### Vialidad LOCAL

**ARTÍCULO 264.-** En relación a la vialidad local se dispone lo siguiente:

a) El trazado de la vialidad Local Principal se muestra en el plano anexo de vialidad.

b) Los requisitos mínimos de las características de la Vialidad Local son:

**Derecho de la vía:** Es igual al ancho de la sección transversal de la vía, estableciéndose un mínimo de trece metros con diez centímetros (13,10m), para vías de doble sentido de circulación.

**Acceso:** La función de este sistema es brindar acceso directo a las parcelas colindantes.

**Retiros de Construcción:** Los retiros en cada parcela dependen del uso propuesto y se aplicarán de acuerdo a lo establecido por la presente Ordenanza.

**Intersecciones:** Todas serán a nivel, señaladas y demarcadas con pares

ocasionalmente, puede utilizarse semáforo si el volumen vehicular así lo requiere.

**Estacionamientos:** Está permitido en la zona lateral de la vía, siempre que no obstaculice el tráfico automotor. En la zona del casco central de la ciudad se debe restringir y establecer áreas de estacionamiento común.

**Paradas de Autobuses:** Deben establecerse en las intersecciones de estas vías locales principales con las vías COLECTORAS donde circula el transporte colectivo. En el área central deben preverse paradas de acuerdo a los usos adyacentes y a la intensidad del flujo peatonal

### Del Perfil Vial Mínimo

**ARTÍCULO 265.-** Se deberá considerar en todo urbanismo el perfil vial mínimo establecido según magnitud del mismo de conformidad con las disposiciones previstas en esta ordenanza para cada caso (parcelamiento y/o desarrollo de conjunto), y según corresponda con la Norma de vialidad del Ministerio con competencia en la materia.

### De las Circunvalaciones Este y Oeste

**ARTÍCULO 266.-** Se incorporará dentro del sistema vial, las circunvalaciones este y oeste como barrera protectora de la Zona de Restricción Uso (ZRU); que a su vez servirán como vías facilitadoras y ordenadoras del flujo vehicular y para interconectar con las vías expresas, ARTERIALES y COLECTORAS.

### Del Estudio de Impacto Vial

**ARTÍCULO 267.-** Se exigirá la presentación de estudios de impacto vial en los desarrollos que contemplen actividades capaces de generar viajes vehiculares que afecten la capacidad de



## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

diseño y funcionamiento de las vías contigua a los mismos; tales como: Comercio Intermedio (C-2) y Comercio General (C-3), Hoteles, Edificaciones Educativas, Socio Culturales y Religiosas, Recreacionales y Deportivas, Asistenciales y en Planes Especiales contemplados en el Título IV.

### TÍTULO VII DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

#### CAPÍTULO I ASPECTOS GENERALES

##### De los Usos Permitidos

**ARTÍCULO 268.-** Todos los usos permitidos descritos o enunciados en la presente Ordenanza, podrán ser rechazados cuando sus actividades o funcionalidad perjudiquen el entorno por contaminación ambiental, alteración del orden público y colapso vial. El rechazo estará debidamente justificado mediante informe emitido la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro de la Alcaldía del Municipio San Diego.

##### De los Usos Adicionales o Complementarios

**ARTÍCULO 269.-** Todos los usos calificados como adicionales o complementarios en la presente Ordenanza, deberán ser compatibles con los usos permitidos en las zonas definidas y según su localización en el plano de zonificación.

##### Del Estudio de Impacto Ambiental

**ARTÍCULO 270.-** Al momento de solicitar la Constancia de Adecuación de Variables Urbanas Fundamentales, se requerirá la presentación de un estudio de impacto ambiental apegado a las normas

sobre evaluación ambiental de actividades susceptibles de degradar el ambiente vigente, acompañado de la respectiva Acreditación Técnica certificada por el organismo competente.

##### Estudio de Suelos

**ARTÍCULO 271.-** Aquellos interesados en la construcción, reconstrucción y/o modificación de edificaciones sin distinción de ser urbanismos, edificaciones comerciales o industriales, cuando se vaya a desarrollar sobre terreno en condiciones especiales o su diseño lo amerite, deberán presentar a la Dirección con competencia en la materia de desarrollo urbano de la Alcaldía del Municipio San Diego, un estudio de suelo detallado y evaluación del riesgo sísmico.

##### Equipos Eléctricos

**ARTÍCULO 272.-** Toda construcción que requiera de una carga eléctrica mayor de cincuenta kilos voltios amperes (50KVA), deberá proveer un recinto especial del acceso independiente para transformadores y accesorios propios para la instalación eléctrica con las dimensiones y requisitos que exijan las autoridades competentes. Esta área no será computada dentro del porcentaje de ubicación y construcción permitido.

##### Prevención y Extinción de Incendio

**ARTÍCULO 273.-** Toda edificación deberá proveerse de los equipos e instalaciones indispensables para extinción de incendios, así como también de los sistemas de detección y prevención de incendios, establecidos por las Normas COVENIN vigentes sobre la materia. Al momento de solicitar la Constancia de Adecuación de Variables Urbanas el interesado deberá presentar el Oficio de Revisión de Proyecto Sin Reparos, emitido por el Cuerpo de Bomberos del Municipio San Diego.





## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

### Estaciones de Servicio

**ARTÍCULO 274.-** Se permitirán Estaciones de Servicio dentro de las zonas señaladas en el plano de zonificación con las siguientes nomenclaturas: Comercio General (C-3), Industria de Servicio (IS), Comercio Industria (CIND), Centro de Servicios Metropolitanos (CSM), de acuerdo a los requisitos y normas exigidas por el Ministerio de Energía y Minas. Además, respetarán los requisitos establecidos para cada Zona en esta Ordenanza, manteniendo las distancias mínimas que se indican a continuación, en relación con los siguientes usos:

- a) Cien metros (100m) de estaciones y subestaciones eléctricas, de radio y comunicaciones.
- b) Cien metros (100m) de edificaciones docentes, asistenciales, recreacionales, deportivas, comunales y residenciales.
- c) Doscientos metros (200m) de plantas de llenado de gas.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Todo lo relacionado con la construcción, modificación, ampliación, destrucción o desmantelamiento de las Estaciones de Servicio, deberá regirse por la normativa nacional dictada a tal efecto por el órgano con competencia en el ramo.

No se permitirán ubicar estaciones de servicio adicionales a las ya existente en la ARTERIAL 01.

## CAPÍTULO II DISPOSICIONES RELATIVAS A LOS USOS RESIDENCIAL Y COMERCIAL

### SECCIÓN I CONSIDERACIONES GENERALES DE LAS VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES

### Áreas desarrolladas o en Proceso de desarrollo

**ARTÍCULO 275.-** Las áreas desarrolladas o en proceso de desarrollo, se regirán por las respectivas variables urbanas fundamentales contempladas en la presente Ordenanza.

### Densidad

**ARTÍCULO 276.-** A los efectos de aplicar la densidad neta sobre cualquier área desarrollada o de nuevos desarrollos, se considerará, un índice de cinco (5) habitantes por unidad de vivienda.

Enmarcado en la compensación social según convenio firmado con la Municipalidad, se podrá considerar el índice de 1.8 habitantes por dormitorio.

### Calificación de Dormitorio en Edificaciones en Desarrollo de Conjunto

**ARTÍCULO 277.-** A los efectos de calcular el máximo número de dormitorios que puede contener una edificación en desarrollo de conjunto, se establecen las siguientes excepciones:

- a) Área de estar, comedor, área de estar de carácter íntimo o estudio (ubicado en las áreas sociales), cocina, pantry adyacente, siempre y cuando sea complementario de la cocina y lavadero.
- b) Dormitorio de servicio contiguo a la cocina no mayor de seis metros cuadrados ( $6m^2$ ).

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Cuando se prevean más de un espacio de los tipos señalados en el literal a) de este artículo o se prevean espacios no especificados en el artículo anterior, será computado como dormitorio.

### Ascensores

**ARTÍCULO 278.-** Toda edificación deberán cumplir con las normativas en materia de accesibilidad arquitectónica y

## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

urbanística aplicable a las personas con discapacidad y movilidad reducida, previstas en el ordenamiento jurídico nacional y en la Ordenanza Municipal elaborada para tal fin.

Las edificaciones que cuenten con una altura mayor de doce (12) metros y/o contemple cuatro (4) plantas (incluyendo planta baja), deberán ser provista de ascensores con servicios a todas sus plantas. La instalación de ascensores deberá cumplir con la capacidad y tamaño establecidos en las normas técnicas COVENIN (ver tabla de requerimientos de ascensores y grafico en el anexo en esta Ordenanza).

### Pent-House

**ARTÍCULO 279.-** En el cómputo del área neta destinada a vivienda en las edificaciones multifamiliares que tengan pent-house, no se tomarán en cuenta las que se enuncian a continuación:

- a) El área de ubicación máxima será igual al cincuenta por ciento (50%) del área de ubicación permisible en la parcela. Si el área del pent-house es superior al cincuenta por ciento (50%) se computará el exceso de área.
- b) Para efecto de altura, un dúplex será considerado como un nivel no como piso o planta.
- c) En todas las zonas, en los casos que no se desarrollen los pent-house, este nivel podrá desarrollarse como una planta tipo, siempre y cuando no se exceda en el porcentaje de construcción y en la densidad.

### Conserjería

**ARTÍCULO 280.-** En las edificaciones multifamiliares, cuando estas estén compuestas de más de dieciséis (16) unidades de vivienda, se exigirá la construcción de la vivienda destinada a

las actividades de conserjería. Dicha área destinada a la vivienda del conserje no será computada dentro del área máxima de construcción siempre y cuando su área no sea mayor a cuarenta metros cuadrados (40m<sup>2</sup>).

### Mezzanina

**ARTÍCULO 281.-** Se permitirán mezzaninas en las edificaciones de las zonas destinadas a uso comercial e industrial la cual será computable dentro del área de construcción permitida siempre y se considera como piso dentro de la altura de la edificación.

### Anuncios y Publicidad

**ARTÍCULO 282.-** Todo anuncio y publicidad deberá cumplir con las siguientes disposiciones:

- a) En las zonas residenciales donde se permita actividad comercial mezclada con vivienda se permitirán anuncios no iluminados, que no sobresalgan de los linderos y sus dimensiones deben ser de poca proporción en relación a la fachada, en los casos de ejercer la profesión u oficio en viviendas, colocar una placa indicando profesión, razón social u oficio.
- b) En las Zonas de Comercio Local Vecinal (CLV) y Comercio Primario (C-1) se permitirán anuncios con iluminación fija, que no sobresalgan de los linderos.
- c) En las Zonas de Comercio Intermedio (C-2) se permitirán anuncios con iluminación fija o intermitente, que podrán sobresalir de la fachada y no de los linderos.
- d) En las Zonas de Comercio General (C-3) se permitirán anuncios con iluminación fija o intermitente, que no podrán sobresalir de los linderos.
- e) No se permitirá la instalación de anuncios que obstaculicen la





## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

visibilidad o causen perturbación a terceros.

- f) Todo aviso publicitario debe poseer un diseño acorde al contexto.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** No se permitirán instalaciones publicitarias de anuncios en aceras, vías, ni en áreas del dominio público sin la autorización de la Municipalidad.

### Sótano

**ARTÍCULO 283.-** Se permitirá construcción de sótanos cuando la zona así lo permita con las siguientes consideraciones:

- a) Deberán estar destinados para estacionamiento de vehículos y no será computable para los efectos de área de construcción máxima permitida.
- b) En las edificaciones de vivienda multifamiliar y edificaciones comerciales se permitirá la construcción de sótanos dentro del área de la parcela, los cuales deberán guardar el retiro del frente mínimo en la zona.

### Rampas

**ARTÍCULO 284.-** Las rampas de acceso vehicular a los sótanos deberán prever que los vehículos puedan descansar dentro de los linderos de la parcela, sin estar incorporados a la vía pública. Además, deben cumplir con lo siguiente:

- a) La rampa deberá respetar el lindero de la parcela y las afectaciones viales establecidas en esta ordenanza.
- b) El diseño de la rampa deberá permitir la visibilidad del tránsito peatonal y vehicular, a los fines de garantizar la seguridad de estos.
- c) Las rampas de un solo sentido deberán tener un ancho mínimo de tres (3) metros. Las de doble sentido deben tener un ancho mínimo de seis metros (6m).

- d) Se permitirá la construcción de rampas en el retiro de frente cuando las parcelas tengan al menos dos (2) frentes o topografía accidentada, la rampa se ubicará sobre la vía secundaria y que no tenga previsto ampliación.

- e) Las rampas en sus tres (3) primeros metros inmediatos a la acera, no pueden tener pendiente mayor al quince por ciento (15%). En el resto de la longitud de las rampas podrán tener pendiente de veinte por ciento (20%) como máximo.

### Regulaciones sobre los Retiros y la utilización de los mismos

**ARTÍCULO 285.-** Debe considerarse a efecto de los retiros las siguientes disposiciones:

- a) El retiro de frente exigido, debe mantenerse en buen estado, por los propietarios del terreno a desarrollar en toda su longitud.
- b) El retiro lateral solo podrá ser techado cuando sea utilizado como estacionamiento
- c) Las bienhechurías construidas sobre los retiros de frente no se tomarán en cuenta en los avalúos de demolición de obras para ensanche de vías o de expropiación por causa de utilidad pública.
- d) En los casos en que las características de la zona y de los proyectos presentados lo permitan, se podrán construir cuerpos salientes o volados hasta un máximo de dos metros con cincuenta centímetros (2,50m), sobre el retiro de frente, se permitirán volados de un metro con cincuenta centímetros (1,50m) sobre el retiro de fondo y un metro (1m) sobre el retiro lateral.



**REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO**

En casos de vías previstas para ser ensanchadas se requerirán retiros especiales a lo largo de ellas, los cuales se indicarán en el Plano de Vialidad, zonificación y perfiles anexos que acompaña a la presente Ordenanza, así mismo todo lote o parcela cuyo acceso este definido por una vialidad principal, debe respetar el perfil vial mínimo previsto en esta Ordenanza, para las Locales Principales de trece diez (13.10m) metros, debiendo prever seis punto cincuenta y cinco metros (6.55m) desde el eje de la vía existente hacia el área interna del lote o parcela. En el momento oportuno la municipalidad de San Diego o cualquier otra agencia gubernamental, puede reclamar la totalidad o parte del retiro de frente de las propiedades que limiten con una vía, para proceder a su ensanchamiento. Esta acción no dará lugar a indemnización por el valor de las cercas, obras construcciones, o plantíos ejecutados sobre el retiro de frente.

- f) Se permitirá aprovechar los retiros laterales y fondo siempre y cuando la parcela haya sufrido una afectación vial y la misma afecte el área desarrollable.
- g) Se permitirá la construcción de depósito de basura y gas en el retiro de frente.
- h) Se permitirá la construcción de lavaderos con techos no visitables en los retiros laterales y fondo, siempre y cuando el área de construcción no exceda los cuatro metros cuadrados (4m<sup>2</sup>).
- i) Se permitirá tanques subterráneos e hidroneumáticos en los retiros, siempre y cuando se respete la distancia de un metro (1m) medidos desde los linderos, en el caso que se ubique en el

retiro de frente se debe cumplir con el perfil vial correspondiente.

- j) Se permitirán en la zona industrial techos livianos, según las consideraciones previstas en el artículo 132 de esta Ordenanza.
- k) En los urbanismos de viviendas unifamiliares, bifamiliares, tetrafamiliares y multifamiliares en desarrollos de conjunto los retiros estipulados en las tablas son aplicados tanto al conjunto general con respecto a los linderos del terreno, como a las parcelas individuales.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** En los casos de parcelas con forma irregular donde se dificulte definir los retiros de frente, laterales y de fondo, se utiliza como referencia el anexo 1 de esta Ordenanza.

**Cerramientos de Linderos**

**ARTÍCULO 286.-** Para parcelas residenciales la altura máxima del cerramiento del frente, fondo y laterales, será de tres metros (3m), tomando en consideración el nivel original del terreno con las parcelas vecinas. Para parcelas comerciales e industriales se permitirá hasta una altura máxima de cuatro metros (4m), debiendo prever la permeabilidad visual del cerramiento del lindero de frente.

En el caso de que se construya una pared medianera por una sola de las partes, ésta deberá frisar toda la pared por ambos lados, si la pared es construida con participación de ambas partes, cada uno deberá frisar y pintar su lado.

**Área Ubicable de la Parcela y Área Máxima de Ubicación**

**ARTÍCULO 287.-** El área ubicable de la parcela es normalmente mayor que la máxima área de ubicación permitida, o igual a ésta. Cuando ocurra lo contrario debido a la forma irregular de la parcela, o a la existencia en ella de terrenos





## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

inestables y/o con altas pendientes, o por cualquier otra causa, privará la condición más restrictiva pasando entonces el área ubicable a representar la ubicación máxima que puede adoptarse para la edificación.

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

### **Saturación o Aprovechamiento de lo Máximo Permitido**

**ARTÍCULO 288.-** En los casos de saturación o aprovechamiento de lo máximo permitido, se establecen las siguientes opciones:

- a) Cuando a los fines de promotores y propietarios no interese saturar la capacidad residencial del inmueble y sólo se construya un número de viviendas, o de dormitorios, menor que el máximo permitido, el área máxima de construcción computable que resulte de aplicar los porcentajes correspondientes, podrá utilizarse totalmente distribuyéndola entre la cantidad de viviendas, o de dormitorios que se proponga desarrollar.
- b) Cuando se construya una edificación utilizando sólo parte del área máxima de construcción permitida en la parcela y, por consiguiente, dicha construcción no se aproveche en su totalidad siempre podrá saturarse la capacidad residencial del inmueble construyendo el máximo número de unidades de vivienda, o de dormitorios, que admita

la parcela de acuerdo con su magnitud y la densidad de población que le corresponda sin aumentar el área de ubicación.

### **Concesiones Especiales En Área De Construcción Computable**

**ARTÍCULO 289.-** En las edificaciones destinadas a usos culturales, no se incluirá como parte del área de construcción computable, el área de circulación techada.

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

### **SECCIÓN II DE LAS ÁREAS COMPUTABLES Y NO COMPUTABLES.**

#### **Áreas No Computables en el Uso Residencial Unifamiliar y Bifamiliar**

**ARTÍCULO 290.-** No serán computables para los efectos de áreas de ubicación y construcción, las siguientes áreas:

- a) Aleros no mayores de un metro con cincuenta centímetros (1,50m) de ancho, parasoles y jardineras.
- b) Los muros de lindero.
- c) Las áreas ocupadas por estanques de aguas subterráneos o elevados, los depósitos de basura, casetas de vigilancia y los depósitos de gas exteriores a la edificación.
- d) El espacio destinado para garaje y lavadero en el retiro lateral, hasta veinte metros cuadrados (20m<sup>2</sup>).

**REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO**

- e) Los balcones no se computarán hasta un metro con cincuenta centímetros (1,50m) y que no superen hasta un diez (10%) del área bruta de la vivienda.
- f) El área techada para vehículos, no será computable a los efectos del área de ubicación y construcción, siempre y cuando esté localizada en el retiro lateral, respete el retiro de frente y este construido con techo liviano, con pendiente y tipo marquesina.
- f) Áreas de circulación tales como: pasillos de entrada, salón de acceso o lobby, cajas de ascensores, escaleras adicionales exigidas por normas contra incendio en la comisión venezolana de normas industriales (COVENIN) y circulación exterior a los apartamentos u oficinas.
- g) Las áreas comunes destinadas al uso social y a la recreación de las personas residentes o empleadas en la edificación.

**Áreas No Computables en el Uso de Vivienda Multifamiliar o de Comercio**  
**ARTÍCULO 291.**-No serán computables para los efectos del área de construcción, las siguientes:

- a) Los aleros no mayores de dos metros con cincuenta centímetros de ancho (2,50m).
- b) La proyección de los muros de cinta y los muros de linderos.
- c) Las áreas ocupadas por estanques de agua subterráneos o elevados para el abastecimiento de agua potable, áreas de limpieza y vigilancia.
- d) Depósitos para gas, basura y ductos de basura.
- e) Espacios destinados a cuartos de máquinas de los ascensores, cuartos de bombas hidroneumáticas, recintos para los transformadores, cuartos para equipos de aire acondicionado, cuartos para limpieza general, caseta de vigilancia, y áreas destinadas a ductos (ventilación, instalaciones eléctricas, instalaciones sanitarias, basura, presurización de escaleras y otros similares).
- h) Conserjería.
- i) Planta baja para uso recreacional, servicios y estacionamiento.
- j) Las jardineras y balcones exteriores no se computarán hasta un metro con cincuenta centímetros (1,50m) y que no superen por unidad de vivienda, hasta un diez (10%) del área bruta de la vivienda.
- k) Los sótanos, semisótanos y otras estructuras dedicadas exclusivamente al uso de estacionamiento de vehículos, las instalaciones destinadas a la vigilancia y protección de las familias que habiten la edificación.
- l) Cobertizos destinados a estacionamientos de edificios multifamiliares hasta cincuenta por ciento (50%) del área de estacionamiento.
- m) Los vanos o huecos en los planos horizontales o placas de la estructura, exceptuando los correspondientes a los ascensores, del área correspondiente a estos últimos (los ascensores) por planta, se computará una vez para toda la edificación.





## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

- n) Los elementos de protección solar (quiebra-soles y aleros) situados en el perímetro de la fachada exterior.
- o) Marquesinas ubicadas en el retiro de frente y en uno de los retiros laterales siempre que no sean visitables ni accesibles en su parte superior.
- p) Área adicional de seis metros cuadrados ( $6m^2$ ) destinada a lavandero.
- q) La planta baja cuando se destine a estacionamiento de vehículos.
- r) Los maleteros externos a la unidad de vivienda.

### Áreas De Ubicación No Computables en el Uso de Vivienda Multifamiliar y Comercial

**ARTÍCULO 292.-** En las construcciones multifamiliares y comerciales, se computarán como área neta de ubicación de la edificación todas las superficies de la planta mayor, excepto:

- a) Los aleros no mayores de un metro con cincuenta centímetros de ancho ( $1,50m$ ).
- b) El área destinada a balcón o terraza, por unidad de vivienda, hasta un diez (10%) del área bruta de la vivienda.
- c) Marquesinas ubicadas en el retiro de frente y en uno de los retiros laterales siempre que no sean visitables ni accesibles en su parte superior.
- d) Los pavimentos exteriores a la construcción.
- e) Las áreas ocupadas por estanques de agua subterráneos o elevados para el abastecimiento de agua potable, áreas de limpieza y vigilancia.

- f) Los depósitos de gas, basura y ductos exteriores a la edificación.
- g) La proyección de los muros de cinta y muros de linderos.
- h) Los estacionamientos techados exteriores al edificio siempre que el techo no sea visitable desde la calle.
- i) Canchas deportivas con techo liviano no visitable.

### SECCIÓN III DE LOS ESTACIONAMIENTOS.

#### Requisitos de Estacionamiento

**ARTÍCULO 293.-** La dotación de los estacionamientos responderá a la zona donde se ubique el inmueble y de acuerdo a la actividad que se pretenda desarrollar todo ello de conformidad con establecido en esta Ordenanza.

#### Sobre el Número de Puestos de Estacionamiento

**ARTÍCULO 294.-** El número de puestos de estacionamientos será fijado por la evaluación del estudio de impacto vial, en aquellos casos en que el requerimiento arrojado por dicho estudio sea superior a lo exigido a dicho artículo. Todo estudio deberá especificar el impacto de acuerdo a las actividades a desarrollar en la edificación y la demanda de tránsito vehicular que genere cada uso.

#### Sobre Accesibilidad de personas con discapacidad y movilidad reducida

**ARTÍCULO 295.-** Todo proyecto de urbanización y/o edificación en lo que se refiere a la variable de estacionamiento, deberá respetar las normativas en materia de accesibilidad arquitectónica y urbanística aplicable a las personas con discapacidad y movilidad reducida prevista en el Ordenamiento Jurídico Nacional y en la Ordenanza Municipal que rija la materia.

## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

### Acceso a Estacionamientos

**ARTÍCULO 296.-** Los accesos a los estacionamientos no deben estar proyectados directo a la vía considerando para el caso los correspondientes canales de incorporación y desincorporación.

### Estacionamiento Vertical

**ARTÍCULO 297.-** Se podrá construir edificios de estacionamiento de desarrollo verticales, destinados exclusivamente al uso de estacionamiento, en cualquiera de la zona de Comercio Intermedio (C-2) y Comercio General (C-3), Centro de Servicios Metropolitano (CSM) y Hotel respetando las siguientes características:

- a) Las edificaciones deberán cumplir con la altura máxima permitida en la zonificación. Se aplicará la condición más restrictiva.
- b) Las áreas de estacionamiento que forman parte del servicio de un edificio, no podrán ser asignadas a otros usos.
- c) Los sótanos, semisótanos dedicados exclusivamente al uso de estacionamiento de vehículos, no requerirán retiros laterales ni de fondo siempre y cuando no afecte de ninguna manera los terrenos o construcciones aledañas.
- d) No se computarán para efectos de altura aquellos niveles dedicados al uso exclusivo de estacionamiento con sus respectivos maleteros hasta dos plantas (Planta baja más una planta adicional). En caso de topografía accidentada, esta condición será de acuerdo al informe favorable de la Dirección con competencia en la materia de desarrollo urbano de la Alcaldía del Municipio San Diego, así mismo se tomarán en cuenta la altura de las edificaciones colindantes existentes.

### Eliminación de Elementos Contaminantes

**ARTÍCULO 298.-** Las construcciones, reconstrucciones y/o modificaciones de edificaciones previstas en las diferentes zonas de esta Ordenanza deben considerarse las siguientes prohibiciones y restricciones por seguridad y protección ambiental:

- a) No se permitirá en las zonas residenciales y comerciales actividades que se dediquen almacenar, procesar o utilizar en la elaboración de otros productos, materiales inflamables o que sean corrosivos.
- b) No se permitirá la instalación de quemadores, incineradores o cualquier otro sistema de disposición de desechos que expulse al exterior humo, polvo, olor o gases que contaminen el ambiente.
- c) No se permitirán actividades que emitan al exterior partículas tóxicas o nocivas que contengan propiedades químicas capaces de afectar la salud de las personas o causar daños a las propiedades del entorno inmediato.
- d) Toda edificación deberá estar dotada de un espacio adecuado para depositar la basura hasta su disposición final, de acuerdo a lo indicado en las normas de carácter sanitario.

## CAPÍTULO III DE LOS USOS CONFORMES

### Definición de Usos Conformes

**ARTÍCULO 299.-** A los efectos de esta Ordenanza, se considera uso conforme a la certificación expedida por la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro de la Alcaldía del Municipio San Diego, sobre aquellas edificaciones, espacios, módulos, stand, kioscos, trailers u otros, donde se ejerza una actividad o uso, que se encuentran en total adecuación con los





## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

establecidos para la zona donde se sitúe, según corresponda de acuerdo al plano y Ordenanza de Zonificación.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Los requisitos que deben consignar para su solicitud estarán incorporados al dorso de cada planilla emitida por la Dirección con competencia en la materia.

### Del Informe de Inspección

**ARTÍCULO 300.-** Las edificaciones objeto de estudio para el otorgamiento de uso conforme deberán estar acompañados del informe respectivo por el funcionario inspector, en el cual se indique el cumplimiento de las variables urbanas fundamentales que presenta la edificación, y su adecuación con lo establecido para la zona donde se sitúe, según corresponda de acuerdo al plano y Ordenanza de zonificación.

### Usos Conforme en contravención a la presente Ordenanza

**ARTÍCULO 301.-** Las certificaciones de Usos Conforme expedidas con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, se respetarán en las mismas condiciones en que fueron otorgadas, siempre que estas no presenten una modificación del Uso o actividad ejercida, se determine inconformidad con las variables urbanas fundamentales, se compruebe que perturba la seguridad o la salubridad de la población y el medio ambiente o el tránsito.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Cuando se observe alguna de las causales anteriormente indicadas, la Dirección con competencia en la materia de Desarrollo urbano de la Alcaldía del Municipio San Diego, procederá a ordenar el inicio de un procedimiento administrativo sumario para su revocatoria.

### Usos Incompatibles

**ARTÍCULO 302.-** En todas las zonas descritas en la presente Ordenanza, se consideran como usos incompatibles los siguientes:

- a) Todos aquellos que no correspondan con la zonificación establecida en el Plano de Zonificación, el cual es parte integral de la Ordenanza de Zonificación del Plan de Desarrollo Urbano Local del Municipio San Diego y los que sean contrarios a los urbanismos aprobados por la Dirección con competencia en la materia de desarrollo urbano de la Alcaldía del Municipio San Diego.
- b) Usos tales como: correccionales, sanatorios, cuarteles, cárceles y retenes, mataderos, depósito de explosivos, envasadores de gas líquido, almacenamiento de combustible a gran escala e incineradores, quedan prohibidos para ser localizados dentro del límite urbano de San Diego, por considerarse usos totalmente incompatibles y no conformes con los usos residenciales, comerciales e industriales que predominan en el área urbana delimitada por la presente Ordenanza.
- c) Cualquiera otro que contradiga el espíritu, propósito o razón de la presente Ordenanza.

### Daños de las edificaciones de usos no conforme

**ARTÍCULO 303.-** Las edificaciones con usos no conforme bajo lo establecido en esta ordenanza que sufrieren daños en más del veinte por ciento (20%) de su valor, bien sea por causas imputables al propietario o inquilino o por causas no imputables a estos, no podrán ser restaurados para el mismo propósito para el cual se usaban, su restauración debe ser



## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

para el uso original del inmueble. Si los daños hubiesen sido por menos del veinte por ciento (20%) del valor del edificio, este podrá destinarse al mismo uso, siempre que dicha restauración se realice dentro del término de seis (6) meses de haber ocurrido el hallazgo.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Una vez que se deje de ejercer la actividad o uso no conforme el inmueble recobrará su uso original, de conformidad con la presente Ordenanza.

En el caso de los inmuebles que se encuentren dentro de un urbanismo residencial, que estén ejerciendo actividad educativa y que aparezcan signados en el plano de zonificación como educativos, una vez que cese su actividad, dichos inmuebles recuperaran su uso residencial.

### Industrias en Los Magallanes y Los Harales

**ARTÍCULO 304.-** Las industrias existentes en el sector Magallanes y Los Harales junto a los comercios industriales allí localizados, se consideran usos no conformes de acuerdo a la presente Ordenanza, solo se considerarán como conformes los Comercios Vecinales frente a la ARTERIAL 01 y Locales Principales 27 y 28 (LPPAL 27 y 28) del Sector Magallanes y Comercio Local Vecinal (CLV) frente a la ARTERIAL 01.

## CAPÍTULO IV

### DISPOSICIONES RELATIVAS AL REGIMEN PARCELARIO

#### SECCIÓN I

#### DISPOSICIONES RELATIVAS A CESIONES

##### Cesión en caso de ampliaciones o construcciones de vías públicas

**ARTÍCULO 305.-** En el caso de ampliación o construcción de vías

públicas previstas en esta Ordenanza, los propietarios deberán ceder una superficie de su parcela calculada en relación a la magnitud de la vía proyectada, y serán indemnizados cuando la limitación a su propiedad le produzca un daño cierto, efectivo, individualizado, actual y cuantificable económicamente. En estos casos, a los efectos de determinar la indemnización, se seguirán los criterios establecidos en la legislación correspondiente.

##### Superficie máxima de construcción neta derivada de cesión

**ARTÍCULO 306.-** Cuando el propietario de una parcela de terreno ceda a la Municipalidad, o a otro organismo del Estado, el área necesaria para obras de vialidad o para cualquier otro servicio de utilidad pública o social, con afectación considerable, la superficie máxima de construcción neta se calculará aplicando los índices de construcción establecidos para el rango de tamaño en el cual clasifique el área original de la parcela. Dicha superficie de construcción podrá ser desarrollada en el área sin afectación o área neta de parcela, siempre y cuando las dimensiones de ésta permitan su desarrollo acatando todas las disposiciones establecidas para la zona donde se encuentre ubicada, en armonía con las variables urbanas fundamentales.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** En caso de no poder cumplir dichas disposiciones, la parcela será considerada como caso especial a los efectos de su desarrollo, mediante la cual la Autoridad Municipal competente determinará las variables urbanas fundamentales, acatando estrictamente las variables relacionadas con la altura máxima permitida y la densidad establecida para la zona.





## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

### Compromiso de cesión de equipamiento.

**ARTÍCULO 307.-** En la oportunidad de la expedición de la Constancia de Adecuación de Variables Urbanas Fundamentales, de conformidad a lo establecido en la presente norma, la autoridad urbanística municipal exigirá al propietario o su representante, un compromiso escrito, donde se establezca la responsabilidad de cesión de los terrenos declarados como equipamiento urbano público a la municipalidad de acuerdo con las normas de equipamiento establecidas por el Ministerio de Desarrollo Urbano y la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística, y se formalizara la entrega una vez obtenida la correspondiente constancia de ajuste y terminación de obra del urbanismo.

### SECCIÓN II CAMBIO DE ESTRUCTURA PARCELARIA

#### De la Integración de Parcelas

**ARTÍCULO 308.-** La integración de parcelas es el procedimiento por el cual se agrupa la totalidad del área de dos ó más parcelas a los fines de formar una parcela de mayor superficie que cumpla con un área mínima deseable para lograr la optimización o, al menos, la mejoría sensible de las características de su desarrollo. Las parcelas que se integran pierden su identidad catastral y se constituyen en una nueva y única parcela, en ningún caso podrán subdividirse a los fines de su utilización.

#### Consideraciones para la Integración de Parcelas

**ARTÍCULO 309.-** Se propiciará la integración de parcelas salvo aquellos casos de usos manifiestamente incompatibles. La integración de parcelas deberá contar con la aprobación de la

Dirección con competencia en la materia de desarrollo urbano de la Alcaldía del Municipio San Diego, para lo cual deberá tomar en cuenta las siguientes condiciones:

- Las parcelas a integrar deben pertenecer a la misma zonificación.
- Se permitirá la integración de parcelas definidas en el plano de zonificación con el uso multifamiliar mezclado con comerciales puras, siempre y cuando se respete la proporcionalidad de las variables urbanas fundamentales específicas para cada zona y manteniendo el perfil urbano predominante y favoreciendo una imagen urbana en consonancia con el sector.
- Se permite la integración de parcelas en la zona de valor tradicional (ZVT), pertenecientes a una misma manzana.
- Se permitirá la integración de parcelas definidas en el plano de zonificación con usos residenciales distintos, siempre y cuando se respete la proporción en cuanto a la densidad de población de cada área previa presentación de un anteproyecto ante la Dirección con competencia en la materia de desarrollo urbano de la Alcaldía del Municipio San Diego, para que ésta presente el informe respectivo favorable o no, según sea el caso.

#### Subdivisión de Parcela.

**ARTÍCULO 310.-** Para la subdivisión de parcelas las personas naturales y/o jurídicas deberán cumplir con lo siguiente:

- No se permitirán reparcelamientos en lotes o parcelas por debajo del mínimo



## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

establecido referente a frentes Mínimos y Áreas de Parcelas mínimas requeridas en cada zonificación.

b) En toda propuesta de subdivisión debe garantizarse la dotación de los servicios públicos de las parcelas resultantes considerando la población ya existente.

c) Se exigirá en los lotes frentes mínimos; estableciéndose para parcelas de viviendas unifamiliares aisladas (V.U.A), doce metros (12m), para vivienda unifamiliar pareada (V.U.P) de diez metros (10m) y viviendas unifamiliares continuas (V.U.C) de seis metros (6 m).

d) Toda servidumbre de paso debe prever un ancho mínimo de acuerdo a la densidad poblacional a la que dará servicio, a la incorporación de la vía más próxima y al entorno urbano existente, y en ningún caso podrá ser menor a cuatro metros con cincuenta centímetros (4,50 m).

e) Toda área que se proponga subdividir en más de cinco (5) lotes, deberá tratarse bajo un proyecto de urbanismo (tipo Parcelamiento).

**PARAGRAFO PRIMERO:** Los interesados deberán solicitar **Mensura de Terreno** en el caso de que existan diferencias en las áreas, cabidas y linderos establecidos en los documentos de propiedad respecto a lo que indican las mismas en sitio. Por otra parte, en el caso de que la mensura se refiera a una cabida o área mayor en sitio, respecto a lo establecido en el documento de propiedad, dicha amplitud se tomará a favor del solicitante cuando la parcela o terreno de que se trate, se encuentre

colindante a parcelas o terrenos construidos y/o desarrollados, servidumbres de paso definidas (peatonal y/o vehicular) y vías existentes, siempre y cuando las mismas no sean afectadas por dicho procedimiento, uso público, área común y salvo derechos de terceros.

### Parcelamiento

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Los propietarios de parcelas, urbanizadores o promotores podrán hacer propuestas de urbanismo a través de un Parcelamiento el cual viene de una Lotificación o Parcelamiento de mayor extensión. Dicha propuesta deberá contar con la dotación del urbanismo con áreas mínimas propuestas para viviendas por el urbanizador a fin de ser evaluadas por la oficina con competencia en la materia para la obtención de la constancia de variables urbanas fundamentales y ser vendidas posteriormente por la Ley de Venta de Parcelas.

## CAPÍTULO V DE LOS CONTROLES Y TRÁMITES ADMINISTRATIVOS SECCIÓN I DE LOS TRÁMITES ADMINISTRATIVOS PARA LA EJECUCIÓN DE LAS EDIFICACIONES

### Normativa para los Trámites administrativos

**ARTÍCULO 311.-** Para realizar los trámites administrativos para la ejecución de edificaciones, se cumplirá con lo dispuesto en la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística, y en la Ordenanza Municipal Sobre Procedimientos de Construcción, así como en lo establecido por la Ordenanza





## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

sobre Tasas Administrativas del Municipio San Diego.

**Requerimiento de modificaciones por parte de la Administración**  
**ARTÍCULO 312.-** La Dirección con competencia en la materia de desarrollo urbano de la Alcaldía del Municipio San Diego, podrá objetar y requerir modificaciones sobre las propuestas de fachadas de una edificación siempre en busca de mantener la armonía y realzar o mejorar las características edificatorias de la zona.

### SECCIÓN II DE LOS TRÁMITES ADMINISTRATIVOS A LA TERMINACIÓN DE LA OBRA

**Sobre los Trámites de Terminación de Obra**

**ARTÍCULO 313.-** Los trámites administrativos a la terminación de la obra, cumplirán con lo dispuesto en la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística, y en la Ordenanza sobre Procedimientos de Construcción del Municipio San Diego, la presente Ordenanza, así como en lo establecido por la Ordenanza sobre Tasas Administrativas del Municipio San Diego.

### SECCIÓN III DEL PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACIÓN DE LA PRESENTE ORDENANZA

**Ordenanzas e Instrumentos Vinculantes**

**ARTÍCULO 314.-** El procedimiento para la aplicación de la presente Ordenanza cumplirá con lo dispuesto en la Ordenanza sobre Procedimientos de Construcción del Municipio San Diego, la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística, su reglamento, así como todas aquellas

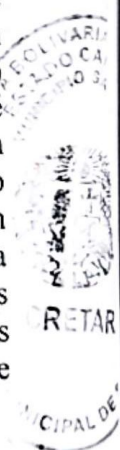
normas de carácter nacional, regional o municipal vinculadas a la materia urbanística.

**Vigencia y Garantía de los Derechos**

**ARTÍCULO 315.-** Los Planes de Desarrollo Urbano Local, publicados con posterioridad a la emisión de la constancia de adecuación a las variables urbanas fundamentales en proyectos previamente aprobados, respetarán los derechos individuales derivados de dicha aprobación otorgada al interesado o a su causahabiente, en la correspondiente resolución, siempre y cuando el interesado o causahabiente hubiere dado inicio a la construcción de la obra correspondiente, igualmente podrán acogerse al beneficio de la nueva zonificación cuando fuere el caso, a través de la correspondiente modificación de proyecto, siempre y cuando presenten las correspondientes certificaciones de dotación de servicios expedida por los organismos competentes en relación a los solicitado.

**De conflictos y circunstancias no contempladas**

**ARTÍCULO 316.-** Cualquier conflicto particular que se presentare dentro del Municipio San Diego, con relación al uso, variables urbanas fundamentales de desarrollo o destino del suelo urbano, deberá resolverse dentro del marco de aplicación de la presente Ordenanza, en adecuación al principio legal y técnico aquí establecido, y debidamente soportado por parte de la Dirección con competencia en la materia de desarrollo urbano de la Alcaldía del Municipio San Diego. Solo en los casos que amerite la aplicación de procedimientos administrativos sancionatorios urbanísticos se aplicarán las normas que regulan dicho procedimiento.





## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

### Aplicación Preferencial del PDUL

**ARTÍCULO 317.-** Una vez entrada en vigencia la presente Ordenanza, de existir contradicciones entre la Ley Orgánica de Emergencias para Terrenos y Viviendas o cualquiera otra norma que afecte o contradiga las variables urbanas fundamentales aquí establecidas, prevalecerá lo establecido en la presente Ordenanza de Zonificación del Plan de Desarrollo Urbano Local del Municipio San Diego. De surgir alguna controversia por criterio de otros organismos se ventilarán los mismos, a través de un procedimiento brevísimo de veinte (20) días hábiles para la introducción, evaluación y respuesta a la consulta planteada, por ante la Dirección con competencia en la materia de desarrollo urbano de la Alcaldía del Municipio San Diego, siempre y cuando lo propuesto no viole el espíritu propósito y razón de lo previsto para cada zona.

### TÍTULO VIII DISPOSICIONES FINALES

#### CAPÍTULO I DE LAS OMISIONES DE USOS

##### Proyectos para Casos Especiales

**ARTÍCULO 318.-** Todo proyecto a desarrollarse en parcelas mayores a cinco mil metros cuadrados (5.000m<sup>2</sup>), que por su magnitud o características físico ambientales no se ajuste dentro de alguna de las zonas reguladas por la presente Ordenanza, e implique procesos de renovación urbana que pueda constituir un aporte al mejoramiento ambiental del espacio urbano, y que represente una innovación tecnológica, arquitectónica o urbanística, se considerarán casos especiales, los cuales serán analizados por las autoridades municipales relacionadas con las áreas respectivas, una vez sea presentado la propuesta respectiva y en

caso de ser procedente por la autoridad urbanística, ésta le otorgará respuesta y dictaminará su actuar correspondiente de acuerdo a la zona.

##### Requisitos en Casos Especiales

**ARTÍCULO 319.-** Aquellos anteproyectos que ameriten gozar de prerrogativas especiales en cuanto a posibilidad de modificación de la estructura vial o de servicios de la zona, proceso de integración de parcelas, posibilidad de exoneración de impuestos ante la autoridad municipal competente y aprovechamiento pleno de las regalías o consideraciones contempladas en las disposiciones complementarias respecto a usos, porcentajes de construcción y otros requisitos señalados por las distintas zonas de esta Ordenanza, serán calificados por la Autoridad Municipal competente, de acuerdo a la características del Proyecto.

#### CAPÍTULO II DE LOS PLANES ESPECIALES

##### Aprobación del Concejo Municipal

**ARTÍCULO 320.-** Los planes especiales a que se refiere la presente Ordenanza, estarán sometidos a la aprobación del Concejo Municipal de San Diego, según el proceder correspondiente.

#### CAPÍTULO III DE LA COMPENSACIÓN SOCIAL

##### Consideraciones de la Compensación Social

**ARTÍCULO 321.-** Se establecerá una contribución por mejoras de acuerdo a lo establecido en el artículo 179 de la Ley del Poder Público Municipal, con el fin de impulsar, incentivar y promover el desarrollo urbano equilibrado e integrado del Municipio San Diego. La Compensación Social, se aplicará en aquellos casos que por efectos de la





## REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO

construcción se puedan otorgar beneficios adicionales a un particular obteniendo a cambio un bien o actividad de interés público o social, para la comunidad de San Diego, previo convenio suscrito con el ciudadano Alcalde del Municipio San Diego. Dicha compensación se aplicará a los planes especiales, nuevos desarrollos, centros de servicios metropolitanos, áreas de comercio puro, primario, intermedio, general y Proyectos Casos Especiales, a manera de impulsar el desarrollo urbano del Municipio.

### **Variables Urbanas que optan por el beneficio**

**ARTÍCULO 322.-** Las zonas que obtén a la compensación social, tendrán beneficios en relación a las siguientes variables urbanas fundamentales:

- a) Densidad poblacional calculada en base a uno punto ocho habitantes (1.8 hab.) por dormitorio.
- b) Beneficios en la variable de área mínima de parcela.
- c) Mayor Altura de la exigida en la zonificación.
- d) Aumento en el porcentaje de construcción permitido por zonificación.
- e) Optar a uso de hotel y sus usos complementarios en áreas de Nuevos Desarrollos y planes especiales.
- f) Beneficios en las variables urbanas de tipología edificatoria, altura, porcentaje de ubicación y construcción, de la Zona Casco Pueblo de San Diego, siempre favoreciendo las condiciones arquitectónicas previstas en la zona.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Las variables urbanas fundamentales previstas para cada zona que no se especifican en el

convenio a que se hace referencia en el artículo anterior, serán de obligatorio cumplimiento.

### **Anteproyecto y Propuesta**

**ARTÍCULO 323.-** El (los) interesado(s) en optar a la compensación social, deberán solicitar el respectivo anteproyecto con la exposición de motivos y descripción clara de las variables solicitadas, así como la propuesta del bien o actividad de interés público o social, que compensará el beneficio.

La Dirección con competencia en la materia de desarrollo urbano de la Alcaldía del Municipio San Diego, evaluará la factibilidad de la propuesta para la posterior firma del acuerdo.

## **CAPÍTULO IV DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

### **De la Vigencia de la Zona de Extracción**

**ARTÍCULO 324.-** Una vez que la zona de extracción zonificada en el PDUL anterior cese de producir el material que suministra, esta área pasará a ser de zonificación residencial ND-6 tal y como se especifica en el plano de usos de suelo y zonificación de la presente Ordenanza y por lo tanto se reglamentará bajo las variables urbanas fundamentales y disposiciones ambientales exigidas por esta Ordenanza y las leyes que rigen la materia.

## **CAPÍTULO VI DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

### **Derogatoria**

**ARTÍCULO 325.-** Se derogarán las disposiciones Municipales contenidas en ordenanzas, reglamentos, decretos, resoluciones y acuerdos que sean contrarias e incompatibles con la presente

**REFORMA A LA ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO LOCAL DEL MUNICIPIO SAN DIEGO DEL ESTADO CARABOBO**

Ordenanza. Se respetarán los derechos individuales originados por efecto de la asignación de variables urbanas fundamentales y de la constancia de cumplimiento, siempre y cuando el interesado haya materializado su derecho a través de actividades de construcción antes de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza.

**Publicación de Planos**

**ARTÍCULO 326.-** Publíquese y téngase como oficial los siguientes planos:

- Plano de Zonificación y Usos del Suelo.
- Plano del Sistema vial.
- Plano del Sistema de Transporte Masivo
- Plano de Infraestructura y Servicios. (Acueducto, Cloacas y Drenaje).
- Plano Índice de los Planes Especiales

**Vigencia**

**ARTÍCULO 327.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Municipal de San Diego.


Dada, firmada y sellada en el salón donde celebra sus Sesiones el Concejo Municipal de San Diego, a los veintiún días del mes de noviembre del año 2025. Años 215° de la Independencia y 166° de la Federación.

  
**SR. EUGENIO MANZIONE**  
SUB-SECRETARIO DEL CONCEJO  
MUNICIPAL DEL MUNICIPIO SAN  
DIEGO

República Bolivariana de Venezuela.  
Estado Carabobo. Alcaldía del Municipio  
San Diego, a los veintiún días del mes de  
noviembre del año 2025. Años 215° de  
la Independencia y 166° de la Federación.

**PUBLÍQUESE Y EJECÚTESE**

  
**ABG. LEÓN JURADO LAURENTÍN**  
ALCALDE DEL MUNICIPIO  
SAN DIEGO

  
**ABG. LUIS J. CUICARRÍAS**  
PRESIDENTE DEL CONCEJO  
MUNICIPAL DEL MUNICIPIO SAN  
DIEGO