

# **Ordenanza de Protección y Conservación del Casco Histórico de La Victoria**

**REPUBLICA DE VENEZUELA  
ESTADO ARAGUA  
MUNICIPIO JOSE FELIX RIBAS  
LA VICTORIA**

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL  
MUNICIPIO «JOSE FELIX RIBAS»**

**en uso de sus atribuciones legales,**

## **Considerando:**

Que la histórica y heroica Ciudad de La Victoria, Capital del Municipio José Félix Ribas del Estado Aragua, alberga en su Casco Tradicional, área que posteriormente se delimita, testimonio de los valores arquitectónicos, culturales e históricos de la urbe.

Que la ausencia de un instrumento de reglamentación del crecimiento urbano que reconozca y valore la importancia histórica, cultural y arquitectónica del casco tradicional de La Victoria, ha permitido intervenciones que atentan contra la integridad de un patrimonio que es orgullo de los Victorianos y de toda Venezuela.

Que es un deber del Municipio la conservación de su patrimonio histórico, artístico y cultural, así como el rescate, preservación y divulgación de sus valores tradicionales.



**Atendiendo:**

Al Plan Especial de Renovación Urbana para el Casco Histórico de la Ciudad de La Victoria, realizado por la Dirección de Planes Especiales del Ministerio del Desarrollo Urbano.

A que dicho Plan Especial se apoya en el artículo 49 de la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística.

***Dicta la presente:*****Ordenanza de Zonificación y Construcción para el Casco Histórico de la Ciudad de La Victoria.****CAPITULO I**  
***Disposiciones Generales***

**Artículo 1.-** Esta Ordenanza reglamenta el desarrollo urbano de un sector de la Ciudad de La Victoria, con el objetivo principal de valorar y preservar las características históricas, arquitectónicas y urbanísticas representativas de los valores de la urbe.

**Artículo 2.-** La presente Ordenanza reglamenta las condiciones de desarrollo de las edificaciones de arquitectura Colonial, tradicional y popular, ya existentes y de las nuevas edificaciones. De la misma manera, reglamenta las condiciones requeridas para la ampliación de las edificaciones tradicionales existentes y todo lo relativo a la intensidad, compatibilidad y distribución de las actividades dentro de los límites en ella establecidos.

**Artículo 3.-** La Autoridad Urbanística Municipal con el asesoramiento técnico de la *Dirección de Planes Especiales del Mindur y la Junta Protectora y Conservadora del Patrimonio Histórico de la Nación*, es la encargada de efectuar o aprobar los estudios de base que precederán a cualquier revisión o modificación de la presente reglamentación. A los fines de auxiliar a la Autoridad Urbanística Municipal, en el buen cumplimiento y aplicación de la presente Ordenanza, se crea la Oficina del Casco Histórico.



*Artículo 4.-* Se adopta como delimitación del área de valor histórico y tradicional de La Victoria, a los efectos de control y zonificación de esta Ordenanza, la comprendida entre los siguientes límites:

*Norte:*

Fondo de las parcelas con frente sobre la acera Norte de la Calle Colón entre calles Anselmo Cerro y Candelaria, quedando incluida la Iglesia de El Calvario y su adyacencia inmediata, fondos de parcelas con frente sobre la acera Norte entre las calles Candelaria y Libertador, fondos de parcelas con frente sobre la acera Norte de la calle Rivas Dávila entre las calles Libertador y Campo Elías, fondos de parcela con frente sobre la acera Norte de la Avenida Francisco de Loreto entre las calles Campo Elías y Andrés Bello, fondo de parcelas con fechada sobre la acera Norte de la calle Reverendo Lino Pérez entre Pasaje El Carmen y calle Candelaria.

*Sur:*

Fondos de parcela con fechada sobre la acera Sur de la Calle Mariño entre Pasajes El Carmen y San José, fondos de parcelas con frente sobre la acera Sur de la calle Licenciado Benítez entre Pasaje San José y calle Libertador, margen Norte de la quebrada Calanche entre calles Andrés Bello y Campo Elías y fondo de parcelas con frente a la acera sur de la calle Soubllette entre calles Campoelías y Libertador.

*Este:*

Fondo de parcelas con frente sobre la acera Este de la Calle Candelaria entre las calles Colón y Páez, Fondo de parcelas con frente sobre la acera Este de la calle Libertador entre las calles Páez y Rivas Dávila, Fondo de parcelas con frente a la acera Este de la Calle Campoelías entre las calles Rivas Dávila y la Avenida Francisco de Loreto, Lado Este de la Plaza Campoelías y frentes de parcelas sobre la acera Oeste de la Calle Campoelías entre la calle Adarraga y margen Norte de la Quebrada Calanche, Fondo de parcelas con frente a la acera Este de la Calle Libertador entre Calles Soubllette y Licenciado Benítez, Fondo de Parcelas con frente a la acera Este del Pasaje San José entre Calles Licenciado Benítez y Mariño.

*Oeste:*



Fondo de parcelas con frente a la acera Oeste de la calle Anselmo Cerró, entre calles Colón y Guillermo Oviedo, fondos de parcelas con frente a la acera Oeste de la calle 5 de Julio entre Calle Guillermo Oviedo y Cuartel Mariano Montilla, lindero Oeste del Cuartel Mariano Montilla, Poligonal del Parque La Estación, fondos de parcelas con frente a la acera Oeste de la Calle Candelaria entre calles Rudecindo Canelón y Reverendo Lino Pérez.

## CAPITULO II

### *Disposiciones reglamentarias*

**Artículo 5.-** Dentro de los límites del Casco Histórico se establecen las siguientes zonas y áreas:

1. Zona de Conservación Histórica Ambiental: (ZCHA).
2. Zona de Acción Especial: (ZAE).
3. Zona de Arquitectura Controlada: (ZAC).
4. Zona de Transición: ZT.
5. Zona de Protección Físico Ambiental: ZP.
6. Zona Militar: ZM.

Se anexa Plano de Zonificación que forma parte de la presente Ordenanza.

**Artículo 6.-** La Zona de Conservación Histórico Ambiental (ZCHA), Corresponde al sector más antiguo y representativo de la arquitectura tradicional y del pasado histórico del centro poblado. Es aquella zona donde deben mantenerse las características edificatorias y ambientales dominantes. Cualquier transformación que se lleve a cabo, deberá proteger las características ambientales y tipológicas, elevar el nivel arquitectónico del área y preservar sus valores históricos. En consecuencia:

1. No se permitirá la demolición de ninguna construcción de tipología tradicional, para ser sustituidas por una nueva.



2. Las tareas de restauración deberán estar supervisadas por especialistas profesionales idóneos, avalados por la *Dirección de Conservación y Restauración del Patrimonio Histórico del Consejo Nacional de la Cultura* (CONAC).
3. Toda construcción, modificación, remodelación y ampliación de estas edificaciones, sin excepción, requerirá de un anteproyecto que especifique el diseño y materiales a usarse. Dicho anteproyecto deberá ser sometido a estudio de la Autoridad Urbanística Municipal, la cual, por propia iniciativa o a solicitud de parte interesada, podrá asesorarse con la *Dirección de Conservación y Restauración del Patrimonio Histórico del Consejo Nacional de la Cultura* (CONAC), con la *Dirección de Proyectos del Ministerio del Desarrollo Urbano*, o con cualquier otro organismo que deba emitir opinión. Cuando se solicite permiso para demoler cualquier inmueble de cuya documentación se evidencie que tiene más de un siglo de construido, deberá solicitarse la opinión favorable del Cronista Oficial de la Ciudad de La Victoria, del Centro de Historia de la Ciudad de La Victoria y del Colegio de Ingenieros de la Ciudad de La Victoria. En el caso de que se pretenda demoler alguna edificación ubicada dentro del Casco Histórico de la Ciudad de La Victoria, junto con la solicitud del permiso para demoler, el interesado deberá anexar un juego de fotografías (8x10) del inmueble, que incluya el frente, los diferentes ángulos, aspectos del interior, puertas, ventanas y su ubicación dentro de la cuadra en la cual esté enclavado el inmueble, a los fines de futuros estudios o reconstrucciones del área.
4. Requisitos que las edificaciones tradicionales existentes deberán mantener:
  - 4.1. *Area de Parcela*: se conserva la estructura parcelaria existente.
  - 4.2. *Frente*: el existente en la parcela original.



4.3. *Area de Ubicación:* será el de la construcción original y no deberá exceder el sesenta por ciento (60%) del área de parcela y estará localizada al frente de la misma.

4.4. *Altura:* la de la edificación original y nunca debe superar la cota más alta de la cumbrera de la edificación contigua.

Se prohíbe la construcción de cualquier tipo de terraza o azoteas con techo.

4.5. *Retiros:*

*Frente:* se deberá mantener el alineamiento tradicional existente.

*Lateral:* No se permiten. Las Construcciones deben ser continuas.

*Fondo:* El existente, el cual deberá ser tratado como área verde arborizada.

## 5. Detalles Arquitectónicos:

5.1. *Fachadas:* se deberán respetar las originales y en el caso de que las mismas hayan sufrido modificaciones o añadidos deberán ser reconstruídas en su forma original.

5.2. *Frisos:* para cualquier reparación o cambios se usarán materiales cónsonos con los de la edificación a restaurar.

5.3. *Techos:* todos los techos deberán ser de tejas criollas y la forma puede ser de dos vertientes, de pabellón de cuatro aguas, de tres aguas o sus combinaciones. En aquellos casos donde los techos requieran reparaciones, restauraciones o ampliaciones deberá conservarse el aspecto tradicional exterior. Podrá autorizarse el uso de materiales que asemejen el aspecto de teja criolla.

5.4. *Vanos:* Las ventanas y puertas originales, deberán ser conservadas y restauradas. En el caso de que hayan sufrido modificaciones se exigirá la restitución del estilo



y proporciones originales, con los materiales y el ritmo propios.

5.5. *Herrajes*: las rejas y accesorios para las puertas y ventanas deberán ser conservados y los nuevos deberán mantener los diseños originales.

5.6. *Muros*: Los muros que definan los linderos de un terreno serán de bloques y frisados con acabado rústico.

6. *Usos Permitidos*: Se contemplan aquellos usos que favorezcan la reactivación económica y el desarrollo del Casco Histórico, los cuales se detallan a continuación:

1. Unifamiliar y bifamiliar continua.
2. Comercio local y vecinal de acuerdo al listado contenido en el Artículo 28.
3. Oficinas.
4. Servicios públicos.

Los usos no contemplados en el listado, así como su mezcla, podrán ser aprobados por la Cámara Municipal, previo informe favorable de la Autoridad Urbanística Municipal.

#### 7. *Usos no permitidos*:

No se permitirán las actividades que demanden grandes espacios abiertos o cerrados, tales como depósitos, talleres mecánicos e industrias ni cualquier otro uso que atente contra las características ambientales de la zona.

#### 8. *Mobiliario urbano*:

##### 8.1. *Publicidad*:

Sólo se permiten anuncios que definan o anuncien la actividad de inmuebles o personas que en ellos laboren o habiten.



Sólo se permiten anuncios en las paredes de las edificaciones. No se permitirán en los techos. No deben tapar los elementos arquitectónicos tales como cornisas, techos, balcones, puertas, ventanas, etc. Deben ser colocados en los llenos que se encuentren entre los vanos. Podrán ser dibujados o pintados sobre las paredes adosados a las paredes de las fachadas. El tamaño si el anuncio es colocado verticalmente y paralelo a las puertas no deberá ser mayor de 80 cms. de ancho por 1.50 mts. de altura; si el anuncio es colocado horizontalmente el tamaño no debe ser mayor de 0.40 cms. por 2 mts. de largo. Las letras de los anuncios en ellos impresos deben ser de familia tipográfica GARAMOND o cualquier otra se sea previamente aprobada por la Autoridad Urbanística Municipal. Estas deben ser mayores de 0.35 cm. por 0.20 cm. o de un área aproximada. En el caso de que los anuncios lleven dibujos, estos deben guardar armonía con la edificación.

Los anuncios deben respetar los colores y diseños de la arquitectura existente, de acuerdo al estudio de policromía y tipología del color.

No se permitirán anuncios sobresalientes de las fachadas. Se considera como rótulo o anuncio «no conforme» todo aquel existente para el momento de la promulgación de la presente Ordenanza, que no reúna los requisitos antes descritos.

La Municipalidad concede un plazo de quince (15) días, contados a partir de la notificación que por escrito haga, para adaptarlos a la presente ordenanza. Este plazo podrá ser prorrogado por igual lapso, por una única vez, a solicitud razonada, hecha por escrito por el notificado. Vencido el lapso, sin que el notificado hubiere hecho la modificación, la Municipalidad podrá hacerla con cargo al notificado.

Cualquiera otra característica publicitaria no contemplada por esta ordenanza, deberá ser aprobada por la Autoridad Urbanística Municipal.



- 8.2 Alumbrado Público: El alumbrado y sus instalaciones no deben obstaculizar la visión de la fachada ni el paso de peatones. Se recomienda la utilización de instalaciones subterráneas.
- 8.3 El diseño de los asientos, bancos, papeleras, cestas, paradas de colectivos, castas y otros elementos que constituyan el mobiliario urbano, deberá ser aprobado previamente por la Autoridad Urbanística Municipal.
9. Edificaciones no conformes con las disposiciones requeridas en la ZCHA:

Están representadas por aquellas edificaciones que constituyen intervenciones a la imagen tradicional urbana. Estas se indican en el plano de zonificación mediante un símbolo. Las mismas deberán ser sometidas a transformaciones o modificaciones de acuerdo a un proyecto específico para ser adaptadas a las características ambientales de la Zona ZCHA y deberán contar con la aprobación de la Autoridad Urbanística Municipal.

*Artículo 7. Zona de Acciones Especiales (ZAE).* Corresponde a la zona o edificación cuya transformación o reemplazo es necesaria para conservar la imagen urbana del área delimitada y las características tradicionales que forman parte del patrimonio que se ha resuelto conservar.

De los espacios urbanos incluidos en la ZAE:

ZAE 1. Los espacios adyacentes a la Capilla de El Calvario deberán someterse a una acción de saneamiento, remodelación y equipamiento que permita aprovechar el valor visual de esta área y resaltar la importancia religiosa y cultural de esta edificación. Esta acción se fundamentará en las siguientes acciones:

- A Adquisición de viviendas y reubicación de familias.
- B. Saneamiento ambiental.
- C. Remodelación y equipamiento del espacio.



#### D. Mejoramiento de vías de acceso.

Para incrementar la oferta de espacios públicos y de áreas comerciales se plantea el reciclaje y rehabilitación de un conjunto de estructuras que actualmente están siendo sub-utilizadas y algunas presentan mal estado o avanzado deterioro, pero de gran valor tradicional, arquitectónico y funcional.

Se plantean las siguientes acciones especiales:

ZAE 2. *Antigua Gallera y Nuevo Circo*. Rehabilitación como centro de espectáculos públicos y recreación.

ZAE 3. *Antiguo Mercado Municipal*. Reciclaje y rehabilitación para la sede de El Ateneo Cultural de La Victoria.

ZAE 4. *Palacio de Campo Elías*. Acondicionamiento y rehabilitación para albergar la Sede del *Concejo Municipal* y de la *Alcaldía* del Municipio José Félix Ribas del Estado Aragua.

ZAE 5. *Teatro Ribas*. Adquisición por la Municipalidad a fin de que sea restaurado y declarado *Teatro Municipal*.

Serán también Acciones Especiales, las que se acometan sobre aquellos inmuebles o áreas declarados *Monumento Histórico Nacional*, *Monumento Histórico Regional* o *Monumento Histórico* o *Monumento Artístico Municipal*, de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente.

#### *Artículo 8. Zona de Arquitectura Controlada: ZAC.*

Es el área adyacente a la zona de conservación (ZCHA) y comprende grupos de edificaciones representativas de la arquitectura tradicional alineadas en fachadas continuas que forman espacios de gran valor ambiental, los cuales merecen ser conservados. Estos grupos de edificaciones están indicado en el plano de zonificación mediante una textura. Estas edificaciones no podrán ser demolidas.



Las nuevas edificaciones que se construyen en esta zona deberán armonizar con el carácter general que se ha resuelto conservar.

*1. Requisitos para las edificaciones a conservar:*

Estas edificaciones señaladas en el plano de zonificación, están sometidas a la misma reglamentación que se señala para las edificaciones de la zona ZCHA, definidos en el Artículo 6.

*1.1. Sobre ampliaciones en edificaciones tradicionales:*

Se permite un incremento en el porcentaje de ubicación y construcción hasta un 80% con el fin de adecuar las edificaciones existentes (de acuerdo a la ilustración), dicho incremento deberá estar localizado en el área libre de la parcela tratando de mantener al máximo las áreas arborizadas existentes en la parcela.

Esa nueva edificación no deberá exeder de:

Ubicación: 40%

Construcción (bruta): 80%

Altura: para este incremento se permite un máximo de tres (3) plantas u ocho metros con cincuenta centímetros, 8.50 cms. de alt existentes (de acuerdo a la ilustración), dicho incremento deberá estar localizado en el área libre de la parcela tratando de mantener al máximo las áreas arborizadas existentes en la parcela.

Esa nueva edificación no deberá exeder de:

Ubicación: 40%

Construcción (bruta): 80%

Altura: para este incremento se permite un máximo de tres (3) plantas u ocho metros con cincuenta centímetros, 8.50 cms. de alt tales como:

Posadas, Minitiendas, Comercios, Restaurantes, (



## 2. Usos permitidos:

Los Usos permitidos en esta Zona son: Vivienda Unifamiliar y bifamiliar continua, comercio dirigido a la comunidad dentro de un rango que reactive y diversifique la función comercial del Casco Histórico. Se permite el comercio local, vecinal y comunal de acuerdo al listado del artículo 28.

Los usos que no están contemplados en dicho listado, deben ser previamente aprobados por la Autoridad Urbanística Municipal antes de que se otorgue permiso alguno.

## 3. Usos no permitidos:

La Zona ZAC no podrá destinarse a depósitos o talleres que demanden un área mayor de ochocientos metros cuadrados (800 m<sup>2</sup>). En caso de parcelas menores, se permitirán estos usos siempre que no alteren los lineamientos arquitectónicos ni representen un factor de contaminación.

## 4. Requisitos para las nuevas edificaciones.

### 4.1. Requisitos de construcción:

- 4.1.1. Área de ubicación: podrá ocupar un máximo del setenta por ciento (70%) del área de la parcela y estará ubicada al frente de la misma.
- 4.1.2. Área de parcela: el área máxima de parcela será de 800 m<sup>2</sup>.
- 4.1.3. Altura: con respecto a la calle, la altura máxima posible es de la cota más alta de la cumbrera de la edificación contiguas.
- 4.1.4. Retiros: Frente: se deberá mantener el alineamiento tradicional existente, tanto en planta baja como en planta alta, si existiese.

**Laterales;** Las edificaciones deben ser continuas, sin retiros laterales.



**Fondo:** no menor de tres (3) metros, destinados únicamente a la siembra de árboles.

#### 4.2. Detalles arquitectónicos:

Los proyectos que se localicen en esta zona deben adoptarse a los lineamientos arquitectónicos y urbanísticos que forman parte del patrimonio de La Victoria y que requieren ser preservados, los cuales se definen en el Artículo 6.

4.2.1. Techos: se debe mantener la tipología de techos de las edificaciones tradicionales. Este se describe en el Artículo 6 aparte 5-3.

4.2.2. Fachadas: se deberá respetar el ritmo y proporciones de las fachadas tradicionales tal como se indica en el Artículo 6, referido a la zona ZCHA.

**Artículo 9.** Zona de transición ZT: son aquellas zonas adyacentes a sectores de valor tradicional pero donde el nivel de intervención alcanzado no justifica acciones de conservación.

#### 1. Requisitos de Construcción:

1.1. Área de parcela: el área mínima de parcela será de 800 m<sup>2</sup>. la densidad neta aproximada será de 450 habitantes por hectárea.

1.2. Área de ubicación: el área de ubicación no podrá ser mayor de 60% del área de la parcela.

1.3. Altura: se permitirá una altura máxima de 13 mts. y sólo se permitirá un máximo de cuatro (4) plantas. La planta baja deberá tener 4 mts. de altura. Las construcciones deberán disponer a nivel del primer piso de un volado de 1.20 m. sobre la acera.

1.4. Retiros: Frente: no se permite el retiro de frente y las edificaciones deben coincidir con el lindero hacia la calle. Las plantas altas deben mantener un retiro de



fondo de 3 mts. destinados únicamente a la siembra de árboles.

Lateral: las edificaciones deben ser continuas, sin retiros laterales.

1.5. Estacionamiento de vehículos: se exigirá en cada parcela un (1) espacio para estacionar por cada unidad de vivienda o comercio.

## 2. Usos permitidos:

La Zona se destinará a los mismos usos especificados para la Zona ZAC, además de viviendas multifamiliares.

## 3. Usos no permitidos:

No se permitirán aquellos usos cuya instalación requiera de alteración de los lineamientos arquitectónicos establecidos para la zona, tampoco se permitirán actividades que demanden grandes espacios abiertos o cerrados, tales como depósitos, talleres mecánicos e industrias.

*Artículo 10. Zona de Protección Físico Natural (ZP)* Son sectores del polígono urbano de La Victoria que por sus características naturales y ambientales deben ser protegidas para realce de las edificaciones y disfrute de los habitantes. En estas áreas sólo se ejecutarán obras destinadas a mejorar sus condiciones naturales o ambientales.

Cualquier intervención a las Zonas ZP deberán contar con la aceptación de la Autoridad Urbanística del Concejo Municipal, en colaboración con los Ministerios del Desarrollo Urbano y del Ambiente y los Recursos Naturales Renovables.

*Artículo 11. Zona Militar (ZM):* Esta zona está regida por las reglamentaciones propias de las instalaciones militares.



### CAPITULO III

#### *Vialidad y Movilidad*

**Artículo 12.** EL área del casco histórico delimitada en el plano de zonificación se encuentra relacionada mediante una trama vial y peatonal conformada por:

*La Trama Principal:* comprende el sistema de vías y aceras de trazado original que se orienta en sentido norte-sur e incluye: las Calles 5 de Julio, Ribas, Candelaria, Libertador, Dr. Carias, Campo Elías y el conjunto de transversales que las conectan entre sí.

Las tres primeras, están dentro del área de conservación ZCHA y deben conservar las características de su trazado original.

*La Trama Peatonal:* deberá permitir la continuidad del flujo peatonal, en sentido norte-sur, dentro del Cuadrilátero Histórico y hacia la Plaza Campo Elías, mediante el acondicionamiento y tratamiento de los ejes viales: Calle 5 de Julio (Desde Iglesia El Calvario hasta el Parque La Estación); Calle Adarraga (Desde cruce con Calle 5 de Julio hasta Plaza Campo Elías), Calle Soubllette (Sección sur de la Plaza Ribas) y Calle Candelaria (Sección Este de la Plaza Ribas).

*Estacionamiento:* Será de carácter restringido en la zona ZCHA. Sólo se permitirá con carácter transitorio en aquellos sitios especialmente designados para ello, dentro del Cuadrilátero Histórico y a lo largo de los bulevares 5 de Julio y Adarraga.

*Flechado:* Para permitir la fluidez del tráfico, reforzar la integración norte-sur y conformar el Casco Histórico como un paseo peatonal, se deberán efectuar los cambios de flechado necesarios, lo cual hará la Autoridad Urbanística Municipal, asesorada por el Ministerio de Transporte y Comunicaciones.

### CAPITULO IV

#### *Disposiciones Complementarias*

**Artículo 13.** Se permitirá que las parcelas vacías cuyas construcciones hayan sido demolidas previamente puedan servir como áreas de



estacionamiento al público usuario de los comercios o edificaciones existentes.

*Artículo 14. Elementos comunes a todas las zonas:*

1. *Faroles:* en los casos que se desee o haya la necesidad de colocar faroles o lámparas en la fachada de cualquier edificación, los diseños de los mismos deberán ser sometidos a la aprobación ante la Autoridad Urbanística Municipal.
2. *Pintura en las edificaciones:* los colores de las fachadas se dejarán a gusto de los propietarios exepcto dentro de las áreas que comprenden el Cuadrilátero Histórico y los boulevares de las Calles: 5 de Julio y Adarraga, las cuales se regirán mediante una Ordenanza especial basada en un estudio de Policromía y Tipología del color para dichos sectores.
3. *Rótulos y Anuncios Publicitarios:* los comercios ubicados sobre los boulevares de la Calle 5 de Julio y Adarraga podrán tener en sus rótulos anuncios publicitarios, iluminación fija o intermitente.
4. *Tuberías, medidores e instalaciones:* no se permite sobre las fachadas, ningún tipo de instalación tales como eléctricas, de aire acondicionado, así como medidores de luz, gas, agua, etc.
5. *Divisiones, anexos, casetes:* todos los anexos, divisiones, casetas de madera, zinc, cartón piedra u otro material similar a las construcciones, deberán ser eliminados, quedando prohibida la construcción de iguales o similares estructuras.  
  
En caso de incumplimiento de esta disposición, el Concejo Municipal procederá a su demolición con cargo al propietario.
6. *Parcelas en esquinas o con dos frentes:* en los casos en que el área libre de la parcela de frente hacia una calle, deberá



levantarse un muro para mantener el alineamiento y continuidad de las fachadas.

*Artículo 15.* De la seguridad de las edificaciones en general:

1. Las edificaciones destinadas a uso multifamiliar, recreacional, asistencial, templos, oficinas y en general aquellas donde ocurren concentraciones de personas. deben proveerse de los equipos indispensables para detectar y combatir incendios, establecidos por el Reglamento de Prevención de Incendios (Decreto N° 45 del 16 de abril de 1984) y las normas de COVENIN.
2. Toda construcción que demande una carga eléctrica tal, que requiera la instalación de Bancos de Transformadores, debe estar provista de un recinto especial de acuerdo a las normas establecidas para ello y aprobada por la Autoridad Urbanística Municipal.

## CAPITULO V

### *Disposiciones Fiscales*

*Artículo 16.* Las edificaciones de valor histórico que sean bien mantenidas y presenten buenas condiciones de pintura y friso podrán ser exoneradas del impuesto de propiedad inmobiliaria por la Cámara Municipal, previo informe favorable de la Alcaldía. Igualmente, podrá el Concejo Municipal o el Alcalde, por resolución, exonerar el pago de aquellas cantidades que se destinen a pintura, friso o mejoramiento de las fachadas.

*Artículo 17.* Las edificaciones de valor histórico que sean restauradas, reconstruídas o remodeladas podrán ser exoneradas del impuesto de construcción hasta por el porcentaje que se fije para cada caso en particular atendiendo a sus características individuales.

*Artículo 18.* Los comercios instalados y los nuevos comercios que ocupan edificaciones de valor histórico, los cuales hayan sido restaurados, reconstruídos, remodelados podrán ser exonerados del impues-



to de Patente de Industria y Comercio por un tiempo que se determinará en cada caso y hasta por el porcentaje que se fije en cada caso.

*Artículo 19.* Los anuncios de publicidad que cumplan con las disposiciones del Artículo 6 numeral 8, serán exonerados del impuesto correspondiente.

## CAPITULO VI

### *Disposiciones Finales*

*Artículo 20.* La presente Ordenanza de zonificación y construcción, así como las edificaciones de valor tradicional deberán ser estudiadas y revisadas en períodos no menores de cinco (5) años.

*Artículo 21.* Las exoneraciones fiscales definidas en el Capítulo V de esta Ordenanza tendrán una vigencia no mayor de cinco (5) años pero podrán ser renovadas.

*Artículo 22.* Las edificaciones señaladas en el plano de zonificación mediante un símbolo y que son consideradas de interés histórico o arquitectónico, no podrán ser demolidas, ni modificadas. Estas edificaciones son:

- 1) Los declarados *Monumento Histórico Nacional*, Plaza José Félix Ribas, Santa Iglesia Matriz de Nuestra Señora de Guadalupe, Cuartel Mariano Montilla, Casa de Mariño, Capilla del Calvario y la Iglesia de Nuestra Señora de La Candelaria.
- 2) La Casa de la Cultura de La Victoria
- 3) El Nuevo Circo de La Victoria y la Gallera.
- 4) La Casa de la Capitulación
- 5) La Casa Natal del Brigadier General Ramón García de Sena.
- 6) La Logia Victoria Número 9.
- 7) La Casa de Don Adolfo Castro
- 8) La Casa del Marqués de Ustáriz



- 9) La Casa del Marqués del Toro
- 10) El Palacio de Campo Elías
- 11) El Ateneo de La Victoria
- 12) La Casa Natal del Dr. José María Benítez.
- 13) La Acera Alta
- 14) La Casa de Sergio Medina
- 15) El Antiguo Hotel Bolívar, situado en la Esquina Noreste del cruce de la calle Andrés Bello con A. Loreto, edificación que se incluye expresamente.

El Concejo Municipal o el Alcalde podrán mediante decreto razonado añadir a la lista anterior, los inmuebles que a su juicio deban ser incluidos. Los trabajos de restauración que deban hacerse sobre estos inmuebles deberán ser supervisados por especialistas profesionales idóneos avalados por la Dirección de Conservación y Restauración del Patrimonio Histórico del CONAC o por la *Junta Municipal y Conservadora del Patrimonio Histórico y Artístico del Municipio*. Los inmuebles que estén situados fuera de los límites del Casco Histórico pero dentro de los límites del Municipio José Félix Ribass del Estado Aragua podrán ser mediante Decreto razonado, declarados Monumentos Históricos, Artístico, Arquitectónicos o Culturales del Municipio y a ellos se aplicarán las normas contenidas en la presente Ordenanza.

**Artículo 23.** La Autoridad Urbanística del Patrimonio Histórico y Artístico de la Nación, de acuerdo a la Ley N° 21787 de Agosto 1984, podrá determinar aquellos inmuebles que a su juicio constituyan patrimonio histórico y artístico de la Nación. Una vez hecha esta designación, dentro del lapso de dos (2) años, la Autoridad Urbanística Municipal gestionará la adquisición del inmuebles ya sea por el Municipio, el Estado o la República.

El Concejo Municipal o el Alcalde podrán, mediante Decreto o Acuerdo razonado, declarar *Monumento Histórico o Artístico*, a aquellos inmuebles que a su juicio, acumulen méritos que los hagan acreedores de tal declaratoria, estén situados dentro del Casco Histórico aquí delimitado o dentro de cualquier otro lugar del Municipio.



Hecha la declaración, se abre de derecho un lapso de dos (2) años durante el cual el inmueble no podrá ser demolido, modificado o transformado sin el permiso expreso y escrito del ente declarante. Durante este lapso, el cual podrá ser prorrogado por igual período por Decreto del Alcalde o Acuerdo de la Cámara Municipal, el Municipio gestionará su adquisición por sí, por el Estado o por la República. Igualmente podrá el Municipio gestionar ante los organismos competentes, la declaratoria de Monumento Histórico o Artístico Regional o Nacional, si fuere el caso.

Cualquier persona, natural o jurídica, de carácter público o privado, podrá solicitar mediante escrito motivado, ante el Concejo Municipal o el Alcalde, se declare Monumento Histórico o Artístico Municipal a cualquier inmueble que a su juicio acumule características de tal. Hecha la solicitud, se abre de derecho un lapso de treinta (30) días durante el cual se paralizará cualquier trabajo de demolición, modificación o reforma sobre dicho inmueble. Dentro de dicho lapso el Concejo Municipal o el Alcalde oirán los argumentos que a bien tengan presentar los interesados y se pronunciarán haciendo o negando la declaración solicitada.

*Artículo 24. Se crea la Junta Municipal Protectora y Conservadora del Patrimonio Histórico y Artístico del Municipio.* Estará integrada por el Alcalde, quien la presidirá; el Director del Desarrollo Urbanístico del Municipio, el Director del Centro de Historia de la Ciudad de La Victoria, el Director del Colegio de Ingenieros de la Ciudad de La Victoria, el Cronista Oficial de la Ciudad de La Victoria, el Presidente de la Cámara de Comercio del Municipio, el Cura Párroco de la Parroquia de Nuestra Señora de Guadalupe, el Presidente de la Comisión de Arquitectura y Urbanismo del Concejo Municipal y el Registrador Subalterno del Antiguo Distrito Ricaurte.

*Artículo 25.* Para aquellas edificaciones de interés histórico-arquitectónico que para el momento de la promulgación de esta Ordenanza estén en proceso de deterioro, abandono o demolición, la Autoridad Urbanística Municipal tomará las medidas pertinentes para el rescate de dichas edificaciones.



**Artículo 26.** Todo anteproyecto que por su magnitud implique un proceso de renovación urbana y un aporte al mejoramiento ambiental del espacio urbano, arquitectónico o urbanístico, gozará de prerrogativas especiales en cuanto a usos, densidades, porcentajes de construcción, y otros requisitos señalados para las distintas zonas en esta Ordenanza. La Autoridad Urbanística Municipal, calificará los proyectos que justifiquen un beneficio adicional y su aprobación quedará sujeta al informe favorable de la Comisión de Arquitectura y Urbanismo del Concejo Municipal.

**Artículo 27.**

1. El Plan Especial de Renovación Urbana para el Casco Histórico de la Ciudad de La Victoria, formará parte integral del Plan Local correspondiente a dicha Ciudad. Cualquier disposición planteada en él, que colida con esta Ordenanza podrá ser resuelta por la Autoridad Urbanística Municipal o el Ministerio del Desarrollo Urbano.
2. Cualquier otro uso o requisito no especificado en la Reglamentación correspondiente, queda a consideración de la Autoridad Municipal con el asesoramiento del Ministerio del Desarrollo Urbano.
3. El Concejo Municipal, será el encargado de establecer las multas o sanciones, en los casos de incumplimiento de cualquiera de los Artículos de esta Ordenanza.
4. La Municipalidad sólo dará patentes de Industria y Comercio de acuerdo con el uso previsto en esta Ordenanza de Zonificación.

Las disposiciones contenidas en ella, son aplicables a toda persona natural o jurídica de igual manera para las asociaciones, instituciones privadas o públicas, nacionales, estatales o municipales.

5. Queda a disposición de la Autoridad Urbanística Municipal, velar y hacer cumplir las disposiciones contenidas en esta Ordenanza.



6. Cualquier otro aspecto no contemplado en estos lineamientos será decidido por el Concejo Municipal o por la Alcaldía de Municipio José Félix Ribas.

*Artículo 28.* La lista de Actividades Comerciales a que se refiere presente ordenanza es la siguiente:

## **Lista de Actividades Comerciales**

*Comercio Local:* Comprende todas aquellas actividades comerciales de servicio inmediato a la vivienda y las cuales pueden aparecer en forma aislada, o mezcladas con la vivienda, en los casos que la zonificación permita.

1. Abastos, supermercados, fruterías.
2. Pastelerías, panaderías.
3. Areperas (con horario diurno exclusivamente)
4. Ventas de refrescos, agua mineral y otras bebidas no alcohólicas.
5. Venta de hielo y cigarrillos
6. Farmacias, perfumerías, venta de cosméticos
7. Quincallerías
8. Mercerías
9. Librerías, papelerías, ventas de periódicos y revistas
10. Detal de telas, prendas de vestir, calzado y artículos de cuero
11. Jugueterías
12. Floristerías
13. Ferreterías (sin venta de materiales de construcción)
14. Ventas de regalos y novedades
15. Venta y montura de cuadros, marcos, cañuelas
16. Venta al detal de artículos de óptica, foto y cine
17. Servicios de fotocopia de documentos
18. Peluquerías, barberías y salones de belleza
19. Receptorías de lavanderías y tintorerías, lavanderías automáticas
20. Agencias bancarias y entidades de ahorro y préstamo
21. Casas de huéspedes, pensiones
22. Reparación de calzados



23. Reparación de artículos menores de uso personal y doméstico
24. Oficinas de atención al público de servicios tales como: teléfonos, correos, agua, electricidad, aseo urbano y gas
25. Oficinas de contratistas especializados en albañilería, plomería e instalaciones eléctricas.
26. Autoescuelas y gestorías para la tramitación de documentación relativos a vehículos.
27. Estacionamiento de automóviles.

Y todos los que sean permitidos por la Autoridad Urbanística Municipal mediante resolución debidamente razonada.

**Comercio Vecinal:** Comprende las actividades comerciales permitidas en el comercio local y las que se enumeran a continuación, las cuales pueden aparecer en forma aislada o mezcladas con la vivienda en los casos que la zonificación lo permite, con las excepciones que se especifican:

1. Ventas de artículos de joyería
2. Venta de muebles y accesorios para el hogar
3. Ventas de artículos diversos para el hogar, incluyendo electrodomesticos
4. Venta de Lámparas
6. Tiendas de artesanía.
7. Ventas de artículos deportivos
8. Venta y grabado de placas, trofeos y similares
9. Minitiendas por departamento
10. Actividades artesanales varias (máximo cinco empleados)
11. Estudios y laboratorios fotográficos (máximo cinco empleados)
12. Agencias de viajes
13. Servicios de reproducción, impresión heliográfica y fotocopia de documentos
14. Servicios de pedicure, masaje, fisioterapia y rehabilitación
15. Reparación de calzado y otros artículos de cuero
16. Sucursales bancarias, de entidades de ahorro y préstamo y de casas de cambio

No se permiten mezclados con viviendas.



17. Restaurantes, fuentes de soda, comida rápida
18. Galerías de arte, salas de exposición
19. Oficinas profesionales y técnicas no profesionales: arquitectos, ingenieros, abogados, economistas, administradores, topógrafos, dibujantes y similares
20. Consultorios médicos y odontológicos (sin hospitalización)
21. Laboratorios médicos, odontológicos y analíticos (sin venta de instrumentos)
22. Consultorios veterinarios (sin hospitalización) \*
23. Estacionamiento para vehículos automotores en general
24. Cines y teatros \*

**Comercio Comunal:** Comprende las actividades comerciales permitidas en el comercio vecinal y las que se enumeran a continuación las cuales pueden aparecer en forma aisladas o mezcladas con la vivienda en los casos que la zonificación lo permita, con las excepciones que se especifican:

1. Venta de artículos médico-quirúrgicos y odontológicos
2. Venta y reparación de aparatos científicos y de precisión
3. Venta y reparación de máquinas de oficina y fotografía
4. Venta y reparación de instrumentos musicales
5. Talleres de reparación de artículos domésticos mayores (neveras, secadoras y similares)
6. Comercio y almacenamiento de películas
7. Academias en general
8. Oficinas comerciales de todo tipo
9. Sedes principales de bancos, entidades de ahorro y préstamos y casas de cambio.
10. Estudio de grabación
11. Emisoras de radio y televisión
12. Clubes sociales \*
13. Casas de fiestas y agencias de festejos \*
14. Discoteca \* Solo en inmuebles con frente a la Avenida Loreto.
15. Venta de muebles y accesorios para el hogar

No se permiten mezclados con viviendas.



16. Venta y reparación de motocicletas y bicicletas
17. Venta de respuestos y accesorios para vehículos
18. Detal de bombonas de gas doméstico \*
19. Lavanderías y tintorerías
20. Talleres de costura (máximo cinco empleados)
21. Consultorios veterinarios (sin hospitalización) \*
22. Hoteles (en parcelas con áreas igual o superior a 1.000 M2)
23. Fabricación y venta de artículos de cuero (máximo diez empleados) \*
24. Editoriales e imprenta (afiches, banderines, calcomanías y similares)
25. Fabricación y reparación de joyas (máximo diez empleados) \*
26. Servicios de saneamiento y similares (limpieza y fumigación)
27. Clínicas veterinarias \*
28. Funerarias \*
29. Agencias de Loterías

Los usos que no están contemplados en este Listado, deben ser aprobados por la Autoridad Urbanística Municipal antes de otorgarse los permisos respectivos.

*Artículo 29.* Se derogan todas las disposiciones relativas a la materia, que colidan con la presente Ordenanza.

Dado, firmado y sellado en la sede donde celebra sus sesiones El Concejo Municipal del Municipio José Félix Ribas del Estado Aragua, a los cuatro días del mes de abril de mil novecientos noventa, 178 años de la Independencia y 131 de la Federación.

GERMÁN RAFAEL FLEITAS NÚÑEZ  
Presidente

ARMANDO PACHECO ALVARADO  
Secretario

Republica de Venezuela. Estado Aragua. Municipio José Felix Ribas. La Victoria, 4 de abril de 1990. 1790 y 1310.

Cumplase.

GERMAN RAFAEL FLEITAS NÚÑEZ  
Alcalde