

GACETA MUNICIPAL DE VALENCIA

Los Decretos, Leyes, Ordenanzas y demás Resoluciones del Concejo Municipal tendrán autenticidad desde la fecha en que aparezcan publicados en la Gaceta Municipal y las autoridades y particulares quedan obligados a su cumplimiento.

(Artículo 2º del Decreto Municipal de Febrero de 1902).

Valencia, 18 de julio de 1989

REPUBLICA DE VENEZUELA
ESTADO CARABOBO

EL CONCEJO MUNICIPAL DE VALENCIA

en uso de sus atribuciones legales,

SANCIONA:

la siguiente

ORDENANZA

SOBRE HOTELES, MOTELERÍAS Y SIMILARES

ORDENANZA SOBRE LA TRAMITACION Y CONSTRUCCION DE HOTELES, MOTELES Y SIMILARES EN EL MUNICIPIO VALENCIA

CAPITULO I

De las definiciones

Artículo 1º.—La presente Ordenanza tiene por objeto establecer normas, definiciones y procedimientos que orienten, controlen y regularicen la construcción y adaptación de edificaciones para ser destinadas a Hoteles, Moteles y similares y que estén ubicadas en el Municipio Valencia.

Artículo 2º.—Se entiende por Hotel, a aquel establecimiento que preste en forma permanente el servicio de alojamiento en habitaciones con sanitario privado, ofreciendo al huésped servicios básicos y complementarios, según su categoría y modalidad. Su tarifa de alojamiento será diaria, por tipo de habitación y número de ocupantes.

Artículo 3º.—Se entiende por Motel al establecimiento que preste en forma permanente el servicio de alojamiento temporal en habitaciones con servicios básicos y complementarios, ubicados generalmente en las proximidades de las vías automotores, con estacionamiento contiguo o próximo a las unidades habitacionales y cuya disposición de planta física permita a los huéspedes el acceso individual y directo a sus habitaciones desde el área de estacionamiento, siendo su tarifa de alojamiento diaria, por tipo de habitación y número de ocupantes.

Artículo 4º.—Se entiende por Hotel-Residencia al establecimiento que preste en forma permanente el servicio de alojamiento en apartamentos o cabañas, ofreciendo al huésped un mínimo de servicios básicos y complementarios, según su categoría y modalidad, siendo sus tarifas diarias y especiales para estancias prolongadas, por tipo de apartamento o cabaña y número de ocupantes.

Artículo 5º.—Se consideran edificaciones similares a los Hoteles, aquellas que sean utilizadas por el público fundamentalmente como sitio de alojamiento temporal, debiéndose pagar una tarifa por la prestación

de este servicio, pudiendo o no estar dotadas de servicios complementarios. Este tipo de servicio incluye Pensiones, Posadas y Residencias Estudiantiles.

Artículo 6º.—Se consideran Servicios Básicos los siguientes: accesos, estacionamientos, servicios generales y habitaciones con su correspondiente infraestructura de servicio, tales como red de agua potable, cloacas, electricidad, recolección de basura, sistema de comunicación, prevención y protección de incendios y ventilación, iluminación y medios de escape adecuados.

Artículo 7º.—Se consideran Servicios Complementarios los siguientes: comercios, cafetería, fuente de soda, restaurante, discoteca, bar, club, club nocturno, agencia de viajes y cambio de monedas, barbería, peluquería, lavandería, alquiler de autos, áreas para reuniones y convenciones, piscinas, canchas deportivas, gimnasios y otros.

CAPITULO II

De los usos

Artículo 8º.—La función principal de los Hoteles, Moteles y similares es la de servir de alojamiento temporal a las personas; sin embargo, pueden tener otros usos adicionales y complementarios, siempre y cuando tengan acceso para los clientes desde el interior del servicio básico.

Artículo 9º.—Pueden ser Servicios Complementarios de los Hoteles, Moteles y similares los requeridos para la prestación de los servicios indicados en el Artículo 7º de esta Ordenanza. También pueden ser usos complementarios aquellos que son permitidos en la Zonificación con la cual se encuentre combinada la parcela a ser utilizada como Hotel, Motel o similar.

CAPITULO III

De la localización

Artículo 10.—Las edificaciones para alojamiento temporal se pueden ubicar en cualquier área del Municipio Valencia, excepto en las áreas indicadas en los Artículos 11 y 12 de esta Ordenanza.

Artículo 11.—No se podrán construir edificaciones para alojamiento en las áreas con Zonificación R1, R2, P (parque), SA (social asistencial), SR (servicios religiosos), SE (servicios educacionales) y en las parcelas donde causen molestias por el carácter de los usos existentes en el sector.

Artículo 12.—No se podrán construir edificaciones para alojamiento temporal en las urbanizaciones residenciales, cuando en la respectiva aprobación de urbanismo no esté incluido este uso.

Artículo 13.—Es potestad de la Cámara Municipal aprobar el uso para construir edificaciones con servicio de alojamiento temporal en las áreas enumeradas en el Artículo 11 de esta Ordenanza, previo estudio e informe de la Oficina Municipal de Planeamiento Urbano y recomendaciones favorables de la Comisión de Planeamiento y/o de Desarrollo Urbano.

Artículo 14.—En las Zonas Industriales deberá cumplirse con el área mínima de parcela exigida para tal fin, así como con la dotación mínima de servicios requeridos para este uso (acueducto, cloacas, electricidad, teléfonos y vialidad).

CAPITULO IV

De la tramitación

Artículo 15.—Toda solicitud para construir, modificar o adaptar una edificación para prestar el servicio de alojamiento al público, debe ser presentada por escrito y dirigida a la Ingeniería Municipal, indicando la clase y categoría del establecimiento, anexando el plano de ubicación del terreno y el documento de propiedad del mismo, en los cuales se especifiquen el área total y la longitud de cada linderó, así como cualquier otro documento que sea indicado en las Ordenanzas que rijan este tipo de tramitación administrativa.

Artículo 16.—La Ingeniería Municipal deberá remitir las consultas relacionadas con edificaciones con servicio de alojamiento al público, a la Oficina Municipal de Planeamiento Urbano (OMPU), la cual elaborará el Informe respectivo y emitirá las recomendaciones que considere convenientes para la decisión definitiva por parte de la Ingeniería Municipal.

Artículo 17.—A los efectos del Artículo anterior, la OMPU deberá llevar un inventario y registro en planos de los terrenos solicitados para construir edificaciones con servicios de alojamiento temporal al público.

Artículo 18.—Una vez otorgada la asignación del uso para prestar servicio de alojamiento en el Municipio Valencia, se deberá tramitar la aceptación por parte de

Corporatismo o del organismo nacional competente. Estas constancias son necesarias para la introducción de los Anteproyectos y Proyectos ante los Organismos Municipales.

Artículo 19.—El Anteproyecto, Proyecto, construcción y la obtención de la Certificación de terminación de la obra, de las edificaciones para prestar servicio de alojamiento, deberán ser tramitadas de acuerdo a lo indicado en las Ordenanzas Municipales respectivas.

Artículo 20.—Las Consultas, Anteproyectos, Proyectos, Modificaciones o ampliaciones de edificaciones con servicios de alojamiento al público, deberán estar firmadas por profesionales de la Arquitectura e Ingeniería debidamente colegiados y solventes.

CAPITULO V

De las características de desarrollo

Artículo 21.—En todas aquellas zonas desarrolladas y dotadas de servicios de vialidad, acueducto, electricidad, cloacas, drenajes y teléfonos, se requerirá de un área mínima de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²) para el desarrollo de Hoteles, y de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) para Moteles.

Artículo 22.—En aquellas zonas que no estén desarrolladas o que no existan los servicios de vialidad, acueducto, cloacas, drenajes, electricidad o teléfonos, se requerirá de un área mínima de diez mil metros cuadrados (10.000 m²) para la construcción de Hoteles o Moteles.

Artículo 23.—Las parcelas utilizadas para usos similares a los Hoteles y Moteles que estén ubicadas en zonas donde la Ordenanza de Zonificación permita este tipo de uso, deberán regirse por el área mínima establecida para la zona. En los sectores no contemplados en la Ordenanza indicada, el área mínima de parcela será de mil metros cuadrados (1.000 m²), siempre que el uso esté permitido para tal fin.

Artículo 24.—En las Zonas Industriales, el área mínima de parcela será de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²).

Artículo 25.—Las edificaciones que se utilicen para Hoteles y similares que se encuentren ubicadas en zonas contempladas en la Ordenanza de Zonificación y en urbanizaciones residenciales con este uso previsto, se regirán por la altura establecida para la zona.

Parágrafo Unico.—La altura de las edificaciones que se utilicen como Motel, no podrá ser mayor de dos (2) plantas.

Artículo 26.—Los retiros de frente, fondo y laterales de las edificaciones que se utilicen para Hoteles y usos similares ubicados en zonas donde la Ordenanza de Zonificación y cartillas de Reglamentación Especial (RE) permitan ese uso, deberán regirse por lo establecido para la zona. En las demás zonas, y en las Zonas Industriales, los retiros de la edificación con respecto a cada lindero deberán ser de seis metros (6.00 mts.) como mínimo.

Artículo 27.—Los retiros de frente de las edificaciones que se utilicen para Motel, deberán ser de doce metros (12.00 mts.) como mínimo. Los retiros laterales y de fondo serán, como mínimo, de seis metros (6.00 mts.). El retiro de frente se medirá una vez realizado el retiro vial exigidos para la parcela, excluyendo las autopistas y carreteras, en cuyo perfil se encuentra incluido ese retiro.

Artículo 28.—En las parcelas que se encuentren situadas en zonas comprendidas en la Ordenanza de Zonificación y en áreas de Reglamentación Especial (RE) con cartilla, y donde se permita el uso para Hoteles y similares, el área de ubicación debe regirse por lo establecido para la zona. En los demás casos, el porcentaje máximo de ubicación será del cuarenta por ciento (40%) del área de la parcela, excepto en las zonas donde no exista disponibilidad de servicios de acueducto, drenajes, cloacas, electricidad, teléfonos o vialidad, cuyo porcentaje máximo de ubicación será del veinte por ciento (20%) del área de la parcela.

Artículo 29.—En las parcelas que se encuentren situadas en zonas comprendidas en la Ordenanza de Zonificación y en áreas de Reglamentación Especial (RE) con cartilla, y donde se permita el uso para Hoteles y similares, el área de construcción de la edificación se regirá por lo establecido para esa zona. En los demás casos, el porcentaje de construcción será del ochenta por ciento (80% del área de la parcela, excepto en las zonas donde no exista disponibilidad de servicios de acueducto, drenajes, cloacas, electricidad, teléfonos o vialidad, cuyo porcentaje máximo de construcción será del cuarenta por ciento (40%) del área de la parcela.

Artículo 30.—Las instalaciones destinadas a Hotel, Hotel-Residencia, Motel y similares, deberán proveer espacio para estacionar vehículos de los huéspedes, de los usuarios de las zonas comerciales, sociales y públicas y de los empleados. Igualmente, se requerirán puestos de estacionamiento para autobuses y taxis, de acuerdo a lo especificado en las Normas COVENIN y de acuerdo al tipo de instalación.

Parágrafo Unico.—Se estimará un área de treinta metros cuadrados (30.00 m²) y de sesenta (60.00 m²)

metros cuadrados para automóviles y autobuses, respectivamente, incluyendo la circulación.

CAPITULO VI

Disposiciones especiales

Artículo 31.—En las edificaciones destinadas a Hoteles, Moteles y similares, se deberán cumplir con las Normas COVENIN en relación a los sistemas de protección contra incendios, al área de las habitaciones y a la dotación del servicio de sanitarios, así como con las Normas que al efecto dicten las Autoridades Nacionales y Municipales competentes.

Artículo 32.—En las edificaciones destinadas a Hoteles, Moteles y similares, todas las superficies construidas se computarán para el cálculo del área de ubicación y construcción, excepto las que se indican a continuación: aleros, pavimentos exteriores a la edificación, marquesinas, muros de cinta, estanques de agua, salas de máquinas, depósitos de gas y basura, estacionamientos cubiertos cuando éstos no funcionen independientemente del resto de la edificación y tengan acceso directo para los usuarios, los balcones cuya área no sea mayor del 20% del área de la habitación, y los pasillos de circulación y medios de escape hasta un 20% del área bruta de la planta.

Artículo 33.—Cuando la altura de la edificación pase de doce metros (12.00 mts.) o tres (3) plantas, se deberá proveer el servicio de ascensores, de acuerdo al cálculo de movilización realizado al efecto.

Artículo 34.—Los Hoteles y Moteles deberán guardar una distancia mínima de trescientos metros (300.00 mts.) con respecto a institutos educacionales, edificaciones asistenciales con hospitalización, correccionales, prisiones, cuarteles y edificaciones religiosas; esta distancia se medirá entre los linderos más próximos de ambas parcelas.

CAPITULO VII

De las Tasas e Impuestos Municipales

Artículo 35.—El pago de las tasas por las tramitaciones administrativas e inspecciones de edificaciones que presten el servicio de alojamiento temporal, deberá regirse por lo establecido en la Ordenanza correspondiente.

Artículo 36.—Todos aquellos inmuebles que sean construidos para el funcionamiento de Hoteles, Hoteles-Residencias y Residencias Estudiantiles, pagarán sólo el cincuenta por ciento (50%) de las tasas por concepto de las tramitaciones administrativas correspon-

dientes al Anteproyecto y a la expedición de la Constancia de adecuación de las variables urbanas fundamentales.

Artículo 37.—Quedan exentos del pago del Impuesto Inmobiliario hasta por cinco (5) años todos aquellos nuevos inmuebles que sean construidos para el funcionamiento de Hoteles, Hoteles-Residencias y Residencias Estudiantiles. Este lapso se contará a partir de la fecha de obtención de la Habitabilidad o del Documento sustitutivo de ésta.

Artículo 38.—Estarán amparadas por el beneficio indicado en los Artículos 36 y 37, todas aquellas edificaciones que hayan sido debidamente calificadas como tales por el organismo que tenga a su cargo ese función.

CAPITULO VIII

Disposiciones finales y transitorias

Artículo 39.—Los casos no previstos en esta Ordenanza serán resueltos por el Concejo Municipal, previo Informe de la Comisión de Planeamiento o de Desarrollo Urbano, acompañado del estudio que al respecto elabore la Oficina Municipal de Planeamiento Urbano (OMPU).

Artículo 40.—A partir de la fecha de vigencia de esta Ordenanza, quedan derogadas las disposiciones contenidas en Ordenanzas, Reglamentos, Decretos, Resoluciones y Acuerdos que le sean contrarias.

Artículo 41.—La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Municipal, exceptuando lo indicado en el Capítulo VII, lo cual entrará en vigencia a los sesenta (60) días posteriores a la publicación referida en este Artículo.

Artículo 42.—Hasta tanto no sea electo el Alcalde, de conformidad a la Legislación Nacional respectiva, las funciones correspondientes a dicho funcionario, serán ejercidas por el Concejo Municipal.

Dado, firmado y sellado en el salón donde celebra sus sesiones el Concejo Municipal de Valencia, en Valencia, a los 18 días del mes de julio de mil novecientos ochenta y nueve.

El Presidente
Luis Calanche

La Secretaria Suplente,
Esther Giordanelli de García