

REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA

GACETA MUNICIPAL



MUNICIPIO EL HATILLO DEL ESTADO MIRANDA

AÑO: MMXIII

EL HATILLO, 22 DE AGOSTO DE 2013 N° 059/2013 ORDINARIA

ORDENANZA DE
COORDINACIÓN, REGULACIÓN,
PUBLICACIÓN, EMISIÓN Y DISTRIBUCIÓN
DE LA GACETA MUNICIPAL
Artículo N° 6

Artículo 6.- En la Gaceta Municipal del Municipio El Hatillo se publicaran: 1.- Las Actas de las sesiones públicas del Concejo Municipal. 2.- Las Ordenanzas, luego de haber sido debidamente sancionadas por el Pleno Municipal, los reglamentos y los Acuerdos. 3.- Los Reglamentos y Decretos dictados por el Alcalde o la Alcaldesa. 4.- El texto de los Discursos de Orden pronunciados en las Sesiones Solemnes o Especiales, cuando así sea aprobado por el Pleno. 5.- El Estado de Ejecución del Presupuesto de Ingresos, el informe de la Ejecución Física y Financiera del Presupuesto de Gastos, así como el Balance del Tesorero y la Hacienda Pública Municipal y demás estados financieros del Municipio. 6.- Los avisos y notificaciones del Concejo Municipal y de la Alcaldía. 7.- Los instrumentos jurídicos cuya publicación se establezca como requisito en la Ordenanza sobre Instrumentos Jurídicos Municipales. **PARÁGRAFO ÚNICO:** Los autos judiciales, carteles de remate, edictos, carteles de citación, requisitorias, avisos de licitación y demás documentos expedidos por cualquier autoridad pública para su publicación podrán ser insertados en la Gaceta Municipal, previo el pago de los derechos que ocasionare, de conformidad con la tasa que se encuentre vigente por tal servicio.

ORDENANZA DE POSADAS, HOTELES, MOTELES, APARTHOTELES E INSTALACIONES TURÍSTICAS DEL MUNICIPIO EL HATILLO.

(Se reimprime por corrección del nombre en la portada de la Gaceta Municipal)

CONTENIDO: 24 PÁGINAS

PRECIO Bs. 59,93
Depósito Legal pp 93-0431



REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ESTADO BOLIVARIANO DE MIRANDA
MUNICIPIO EL HATILLO
CONCEJO MUNICIPAL

ORDENANZA DE POSADAS, HOTELES,
MOTELES, APARTOHOTELES E
INSTALACIONES TURÍSTICAS DEL
MUNICIPIO EL HATILLO

INDICE

CONTENIDO	PAGINAS
Exposición de Motivos	3
Capítulo I: Disposiciones Generales	5
Artículo 1: Objeto	5
Artículo 2: De la Denominación de la Ordenanza	5
Artículo 3: Se modifica el Artículo 5	6
Artículo 4: Se crea el Capítulo II “DE LAS POSADAS”	7
Capítulo II: De Las Posadas	8
Artículo 5: Se modifica el Artículo 7 el cual pasara a ser el artículo 14	12
Artículo 6: Se crea el Capítulo III	13
Capítulo III: Disposiciones Comunes	13
Título I: Disposiciones Comunes de Aplicación de las Normas Establecidas en La Ordenanza de Desarrollo Turístico, de Posadas, Hoteles, Moteles Y Aparthoteles del Municipio El Hatillo a Parcelas Cuya área Bruta Sea Igual o Menor de 3.000 M2.	13
TITULO II: Disposiciones Comunes de Aplicación de las Normas Establecidas en La Ordenanza de Desarrollo Turístico, de Posadas, Hoteles, Moteles Y Aparthoteles del Municipio El Hatillo A Parcelas Cuya área Bruta Sea Igual o Mayor de 3.000 M2.	13
Capítulo IV: Disposiciones Finales	23
Artículo 7: Se modifica el Artículo 39	24
Artículo 8: Numeración de la Ordenanza	24
Artículo 9: Publicación en Gaceta Municipal	24
Artículo 10: Entrada en vigencia de la presente Ordenanza	24

EXPOSICION DE MOTIVOS

Hoy día, la actividad turística es una de las principales fuentes de empleo directo en los países que, con seriedad, asumen el turismo como fuente de ingresos. El turismo se alimenta de las potencialidades de un determinado espacio geográfico, y de la amabilidad y buena atención de parte de los nacionales, que interactúan con los turistas que nos visitan ofreciéndoles servicios con un gran valor agregado. La competencia en materia turística, corresponde a los 3 niveles de Gobierno, al Poder Nacional, al Poder Regional y al Poder Municipal en el ámbito local. Por ello, de acuerdo a las directrices y lineamientos de las políticas nacionales, los Estados y Municipios desarrollan su legislación, para estimular y fomentar la actividad turística en sus ámbitos espaciales, respetando la biodiversidad y desarrollando sus actividades de manera sustentable con el medio ambiente.

El Municipio El Hatillo, ha sido considerado como una localidad con un gran potencial turístico, por ello, existen diversos instrumentos jurídicos que explotan este potencial desde el año 1970 el extinto Concejo Municipal del Distrito Sucre legisló sobre la materia sancionando la Ordenanza sobre Regulación Especial de Hoteles, Apartohoteles, Moteles y Residencias Hoteleras y posteriormente para complementar este instrumento legal sancionó la Ordenanza Reguladora del Desarrollo Hotelero del Distrito Sucre en el año 1980. Visto estos instrumentos legales, en el año 2009, la Comisión de Turismo, Ciencia y Tecnología presidida por el Concejal Leandro Pereira Cortez, sometió a consideración del Concejo Municipal la Ordenanza para la Adecuación de las Ordenanzas de Hoteles, Apartohoteles, Residencias Hoteleras y de Desarrollo Hotelero del extinto Distrito Sucre vigentes en el Municipio El Hatillo, instrumento legal que en la actualidad, regula lo concerniente a las instalaciones para los turistas que nos visitan. Hoy día, este instrumento legal requiere de ciertas modificaciones, para adecuar la situación actual y lograr así un reimpulso, que desarrolle la actividad turística en el Municipio y contribuir con la economía local. La posibilidad legal de poder reformar esta Ordenanza, se fundamenta además de las propias atribuciones, que la Ley Orgánica del Poder Público Municipal atribuye, en lo dispuesto en los artículos 100 literal D y 109 de la Ordenanza de Zonificación del Sector Sur-Este, que facultan expresamente a los Municipios, a legislar en materia de hotelería y turismo.

La reforma que se presenta en el presente proyecto de Ordenanza, pretende modificar inicialmente la denominación del instrumento legal, para hacerlo más cercano y accesible a la comunidad en general. Adicionalmente, pretende incorporar nuevas definiciones sobre las instalaciones turísticas que se adapten a las nuevas realidades del servicio turístico, establecer capítulos relativos a los

Moteles y Apartohoteles y a los servicios turísticos que se prestan preservando la calidad de vida de los vecinos circundantes.

Además se propone un capítulo relativo a la regulación de las posadas, como instalación turística accesible a los visitantes, que permite una estrecha vinculación con la comunidad del Municipio y que es altamente rentable, para los inversionistas que creen en el desarrollo del Municipio. En este sentido se amplía la zonificación que admite el uso de instalaciones turísticas desde R4 debido a la escasez de parcelas existentes en el territorio del Municipio y al poco interés que han demostrado los ciudadanos para el aprovechamiento de sus inmuebles para desarrollar este servicio en atención a que las parcelas R5 en adelante permite desarrollar inmuebles más rentables y de mayor intensidad de aprovechamiento urbano. Adicionalmente se incorporan las parcelas con zonificación de áreas de ofertas especiales y de variación colectiva a las posibilidades de inmuebles donde pueden desarrollarse instalaciones turísticas.

Por otro lado se garantiza que en las parcelas destinadas a posadas, hoteles, moteles y Apartohoteles se puedan prestar los servicios conexos vinculados con la actividad turística para garantizar así la calidad de los servicios turísticos a los visitantes contribuyendo así con el desarrollo económico del Municipio y sin que ello vulnere las Ordenanzas de Zonificación que nos regula ya que la Ordenanza sobre Regulación Especial de Hoteles, Apartohoteles y Residencias Hoteleras vigente para el 1979 cuando funcionaba el extinto Distrito Sucre garantizaba que las instalaciones hoteleras contaran con los servicios conexos para el desarrollo de la actividad turística.

REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ESTADO BOLIVARINO DE MIRANDA
MUNICIPIO EL HATILLO
CONCEJO MUNICIPAL

El Concejo Municipal del Municipio El Hatillo del Estado Bolivariano De Miranda. En Ejercicio de sus facultades legales que le confieren el Artículo 54, Ordinal 1ro de la Ley Orgánica del Poder Publico Municipal, sanciona la siguiente:

**ORDENANZA DE REFORMA PARCIAL DE LA ORDENANZA PARA LA ADECUACIÓN DE LAS
ORDENANZAS DE HOTELES, APARTHOTELES, RESIDENCIAS HOTELERAS Y DE
DESARROLLO HOTELERO DEL EXTINTO DISTRITO SUCRE, VIGENTES EN EL MUNICIPIO
EL HATILLO**

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto de la Ordenanza

Artículo 1.- El objeto de la presente Ordenanza es reformar la Ordenanza para la Adecuación de la Ordenanza de Hoteles, Apartohoteles, Residencias Hoteleras y de Desarrollo Hotelero del extinto Distrito Sucre Vigentes en El Municipio El Hatillo, publicada en Gaceta Municipal No. 92/2009 Ordinaria, de fecha 17 de Septiembre de 2009, modificando su denominación y adaptando su contenido a las realidades urbanísticas y turísticas propias del Municipio, a fin de reimpulsar esta actividad ampliando la zonificación de las parcelas que admiten estos servicios, incorporando un capítulo especial para las posadas turísticas y los moteles y los servicios que en estas instalaciones se prestan.

Artículo 2.- Denominación de la Ordenanza

Artículo 2.- Se modifica la denominación de la Ordenanza para la Adecuación de las Ordenanzas de Hoteles, Apartohoteles, Residencias Hoteleras, y de Desarrollo

Hotelero del extinto Distrito Sucre vigentes en el Municipio El Hatillo la cual pasará a denominarse ORDENANZA DE POSADAS, HOTELES, MOTELES, APARTHOTELES E INSTALACIONES TURISTICAS DEL MUNICIPIO EL HATILLO.

Artículo 3. Se modifica el Artículo 5 quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 5 DE LAS DEFINICIONES: A los efectos de la presente Ordenanza, se establecen las siguientes definiciones:

Posadas: Son instalaciones turísticas que se diferencian de los Hoteles por ser establecimientos pequeños a medianos y contar con una disponibilidad de alojamiento hasta un máximo de 20 habitaciones. Son administradas por familias o pequeños empresarios. Normalmente corresponden a edificaciones de una o dos plantas, pueden funcionar en viejas casas de arquitectura popular modificadas al efecto o en construcciones nuevas, que proporcionan servicios de descanso y alojamiento, donde las tarifas son menores a la de un hotel común. Estos establecimientos en su mayoría atienden al turista durante estancias que suelen ser de varios días o varias semanas. Ofrecen camas en un dormitorio y comparten baño, cocina y sala de estar, aunque también puedan disponer de habitaciones privadas

Moteles: Son establecimientos de hospedaje de corta duración generalmente utilizados para estancias breves por viajeros o transeúntes. Las edificaciones de este tipo de instalación turística pueden ser tipo cabañas, hotel histórico o un motel acondicionado para el tránsito con automóviles y estacionamiento. Esta definición incluye establecimientos situados en las proximidades de carreteras que facilitan alojamiento en departamentos con garaje y entrada independiente para estancia de corta duración

Hoteles: Son instalaciones turísticas planificados y/o acondicionados para albergar a personas temporalmente y que permite a los turistas y visitantes, alojarse durante sus desplazamientos. Incluye edificaciones tipo casonas que

hayan sido debidamente adecuadas como hotel aun las que conserven sus rasgos arquitectónicos originales. Los hoteles proveen a los huéspedes servicios adicionales tales como restaurantes, piscinas, tiendas, peluquerías, gimnasios y spas, agencia de viajes, estacionamiento, galerías, casas de cambio, alquiler de vehículos, lavandería, cibercafé, y guarderías. Algunos hoteles tienen salones de conferencias y animan a grupos a organizar convenciones y reuniones en sus establecimientos.

Aparthoteles: Un aparthotel es una instalación turística diseñada para poseer tanto apartamentos como habitaciones para huéspedes o unidades de renta, bajo la supervisión de sus residentes, y que posee un lobby interior por el cual tienen que pasar todos los huéspedes para poder acceder a sus apartamentos, habitaciones o unidades. Los aparthoteles son alojamientos muchos más flexibles; que en vez de ofrecer el clásico formato de habitación de hotel muy limitada, posee apartamentos completamente amueblados. Suelen estar diseñados a medida, con distintos tipos de apartamentos. El plazo de estancia en un apartotel es muy amplio, ya que se puede pasar en él desde unos días hasta meses, o incluso años. La gente que vive en apartoteles los utiliza como hogar a distancia, y por ello están equipados con todo tipo de comodidades.

Hotel residencia: Son instalaciones turísticas planificados y/o acondicionados para albergar a personas temporalmente y que permite a los turistas y visitantes, alojarse durante sus desplazamientos. Incluye edificaciones tipo casonas que hayan sido debidamente adecuadas como hotel aun las que conserven sus rasgos arquitectónicos originales. Son hoteles que no ofrece servicio de alimentación.

Vivienda vacacional: Es un tipo de establecimiento que brinda servicio de hospedaje por una tarifa diaria o mensual, con unidades que constituyen viviendas independientes, con uno o más dormitorios, baño privado, cocina, entrada independiente desde el exterior, y con estacionamiento para los vehículos de los huéspedes.

Artículo 4. Se crea el Capítulo II “DE LAS POSADAS”, cuyo contenido será el siguiente:

CAPÍTULO II DE LAS POSADAS

Artículo 6.- Posadas en inmuebles de arquitectura popular:

A-Estas instalaciones turísticas promovidas, desarrolladas y administradas por sus propios dueños conservan su arquitectura original. Al respecto el organismo municipal con competencia en materia turística promoverá y asistirá con los medios necesarios el desarrollo de estas instalaciones turísticas y los servicios básicos para turista

B.- Posadas en nuevas construcciones .Del estilo de la nueva construcción, de su adaptación al medio, de la calidad de los materiales, de los acabados, de la comodidad y belleza de sus instalaciones depende, en un gran porcentaje, el éxito de estas posadas.

Artículo 7. Posadas en el casco del Pueblo de El Hatillo:

Las solicitudes para instalar y desarrollar posadas en el Casco del Pueblo El Hatillo se regularán por lo dispuesto en la Ordenanza de Zonificación respectiva, la Ordenanza de Zonificación Para El Sector Sur Del Pueblo de El Hatillo, la Ley Orgánica del Turismo, su Reglamento y esta Ordenanza. La interpretación de su articulado será a todo evento amplia a los efectos de estimular el desarrollo y la promoción turística. De todas maneras la Administración Municipal deberá respetar las directrices de la Junta de Patrimonio Histórico del Municipio y la declaratoria de patrimonio cultural del Instituto Nacional de la Cultura.

Artículo 8: Posadas en parcelas residenciales

En todas las parcelas menores a 2.000 m², zonificadas como Residenciales, se permitirá la construcción de posadas, previo estudio y opinión favorable, emanada

de la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro, y rigiéndose, en todo cuanto les sea aplicable, por las disposiciones de este Capítulo.

Artículo 9.- CLASIFICACIÓN DE LAS POSADAS:

Las Posadas pueden ser clasificadas atendiendo a diferentes ángulos, tales como:

A su localización:

- Urbanas
- Sub-urbanas
- Rurales

Al contexto en el cual se ubican:

- Playa
- Selva
- Montaña
- Llanos

A los servicios que prestan:

- Una (1) Estrella
- Dos (2) Estrellas
- Tres (3) Estrellas

Artículo 10: CONDICIONES DE DESARROLLO DE LAS POSADAS:

El proyecto de la posada deberá ajustarse a las variables establecidas para el terreno y supeditarse a las afectaciones correspondientes. El número máximo de unidades de alojamiento será igual a veinte (20) y la altura máxima no será mayor de cuatro (4) plantas.

No se permitirá la utilización de una vivienda de interés social, cualquiera sea su tipo, ya que estos inmuebles están destinados a cubrir necesidades específicas, como lo es el déficit habitacional del país.

Artículo 11: CARACTERISTICAS FISICAS DE LAS POSADAS: Toda Posada deberá contar con las siguientes dotaciones:

A. Estacionamiento. Opcional.

B. Acceso. La entrada principal deberá ser de fácil acceso; otro tipo de entradas serán exigidas de acuerdo a su categoría.

C. Zona de Recepción. La zona de recepción está integrada por el estar y la recepción propiamente dicha, ubicada a nivel de la entrada principal y será el núcleo de enlace o de distribución a las diferentes áreas del establecimiento.

D. Zonas de Servicios Públicos. La superficie de esta zona deberá ser calculada proporcionalmente al número de unidades de habitaciones de que disponga el establecimiento y la categoría deseada. El espacio destinado a comedor, debe ser de fácil acceso al público y estar comunicado directamente con la cocina.

E. Servicios Generales. Los servicios generales comprenden: la entrada de servicio, vestuarios/sanitarios para personal, cocina, mantenimiento y otros servicios auxiliares cuya área dependerá de la categoría y la capacidad del establecimiento.

F. Administración. Esta zona estará constituida por una oficina la cual funcionalmente debe estar relacionada con las zonas de recepción y de servicios.

G. Zona Habitacional. Comprenderá las unidades habitacionales con sus servicios sanitarios (privados, comunes o colectivos) y las áreas de circulación; estarán conformadas según las exigencias de la categoría.

H. Capacidad de Alojamiento. La capacidad de alojamiento por habitación estará dada según la dimensión de las habitaciones de acuerdo a su categoría, no obstante su ocupación máxima será de 6 personas.

I. Unidades Habitacionales. El área de la habitación dependerá del tipo y categoría del establecimiento y deberá estar diseñada de tal manera que permita la colocación cómoda del mobiliario y equipos exigidos en esta norma. Todos los ambientes utilizados como habitación deberán tener ventilación hacia el exterior a través de patios, pasillos (nunca cerrados) o ventilación central. Las unidades habitacionales de los huéspedes se identificarán mediante números, la primera cifra identificará el piso, sector o zona y las restantes, el número de la unidad habitacional la cual deberá ser reseñada en los planos de arquitectura, con el objeto de calcular fácilmente el número total de habitaciones de la posada. A nivel de los pasillos de circulación no deberá existir obstrucciones de ninguna naturaleza. La superficie de los sanitarios ubicados dentro o fuera de las habitaciones, será calculada según la categoría del establecimiento.

J. Servicios Complementarios. Las Posadas deberán ofrecer servicios complementarios, que se consideren afines y compatibles con los otros servicios que preste, tales como: Bar restaurant, internet, servicio de taxi, información turística, tiendas de artesanías etc.

Artículo 12: OPERATIVIDAD DE POSADAS:

Los operadores de Posadas Turísticas deberán estar inscritos en el Registro Nacional respectivo así como en los registros regionales y municipales obligatorios. Adicionalmente deberán contar con su permisería tributaria respectiva

tanto a nivel nacional como municipal. Las posadas turísticas podrán ser administradas por nacionales o extranjeros

Artículo 13 REQUISITOS:

A los fines de la obtención de la clasificación respectiva el representante legal de la posada deberá cumplir con los requisitos que la legislación nacional exige.

Por su parte el Municipio exigirá la obtención de la permisería respectiva vale decir:

Fotocopia de la Licencia de Actividades Económica

Solvencia del Impuesto de Actividades Económicas

Solvencia del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos en los casos que la posada se encuentre en una zona urbana

Solvencia del Impuesto de Propaganda y Publicidad Comercial por el aviso que los identifique si existiese

Fotocopia de la Licencia para el Expendio de Bebidas Alcohólicas si procede vigente.

Fotocopia del Permiso de Bomberos

Fotocopia del Certificado Sanitario

CD con fotografías digitales de las instalaciones de la posada: habitaciones, recepción, cocina, baños públicos, Restaurant y Bar

El organismo municipal con competencia en materia de turismo podrá disponer que los solicitantes se registren vía internet remitiendo los requisitos necesarios y emitiendo el comprobante respectivo.

Artículo 5. Se modifica el Artículo 7 el cual pasara a ser el artículo 14, y quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 14. Clasificación y categorización:

La clasificación y categorización de los tipos de instalaciones turísticas serán reguladas por la legislación nacional respectiva.

Artículo 15. Posadas en la Zona ABRAE. Las posadas que se quieran instalar en la zona de Área bajo Régimen de Administración Especial, conocidas como Fila

de Turgua y Fila de Sabaneta deberán contar con toda la permisería necesaria emanada del Poder Nacional por ser consideradas zona protectora del área metropolitana de Caracas.

Artículo 6: Se crea el Capítulo III "DISPOSICIONES COMUNES

CAPÍTULO III

TÍTULO I

DISPOSICIONES COMUNES DE APLICACIÓN DE LAS NORMAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA DE DESARROLLO TURISTICO, DE POSADAS, HOTELES, MOTELES Y APARTHOTELES DEL MUNICIPIO EL HATILLO. A PARCELAS CUYA ÁREA BRUTA SEA IGUAL O MENOR DE 3.000 M².

Artículo 16: Aplicación sobre Parcelas menores a 3.000 M²

Artículo 16: Zonificación para la instalación de posadas, hoteles, moteles y aparthoteles:

La presente Ordenanza se aplicará a parcelas del Municipio El Hatillo, zonificadas como R-3, R-4, R-5, R-6, R-7, R-8, C-1 y C-2, incluyendo sus variaciones colectivas, cuya área bruta sea menor de 3.000 m².

En las parcelas menores a 3.000 mts sólo se permitirá, instalaciones tipo posadas o aparthoteles. El factor de convertibilidad de dormitorios residenciales a dormitorios hoteleros, se determinará según las normas COVENIN

Artículo 17: Reglamentación de desarrollos: Los desarrollos hoteleros que los interesados pretendan realizar en parcelas zonificadas R-3, R-4, R-5, R-6, R-7, R-8, C-1 y C-2 incluyendo sus variaciones colectivas, se regirán por las siguientes pautas:

1.- El área y el frente mínimo de la parcela serán los mismos exigidos por las Ordenanzas de zonificación vigentes, sin que se admitan tolerancias.

2.- Los porcentajes de construcción y ubicación, los retiros y la altura serán iguales a los establecidos en las Ordenanzas de Zonificación respectivas. En caso de parcelas comerciales C-1 y C-2, se permitirá un 50% de construcción adicional con una altura de cinco (05) plantas adicionales a los establecidos en las Ordenanzas de Zonificación, destinado al uso hotelero. A tal efecto se define como área de construcción hotelero las áreas de las habitaciones así como las de circulación y todas las demás destinadas a los servicios que funcionan para uso interno del hotel.

3.- Estacionamientos: Se exigirá dos (2) puestos de estacionamiento por cada tres (3) habitaciones, más un puesto de estacionamiento por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²) de área administrativa. En caso de aparthoteles se exigirán dos (2) puestos por cada tres (3) unidades residenciales.

4.- Se permitirá el uso de Comercio Local, con la intensidad y características que le son propias, siempre y cuando el uso sea exclusivamente para servicio interno del hotel. Igualmente se permitirá el uso de Comercio Vecinal en planta baja, con las mismas características y porcentajes del C2 establecidos en la Ordenanza de Zonificación, el cual puede funcionar exteriormente, pero en este caso no será computado dentro del área total de la edificación para la determinación del número de unidades apartamentales o de habitación, según el caso. Cuando se establezca el C2, tendrá que cumplir con las características respectivas, de acuerdo a la Ordenanza de Zonificación.

5.- El cálculo del número de habitaciones y de unidades apartamentales se hará a base de veintiún metros cuadrados (21m²) del área de construcción y de dos (2) camas por habitación. A tal efecto se define como área de construcción las áreas de las habitaciones así como las de circulación y todas las demás destinadas a los servicios que funcionan para uso interno del hotel. Cuando se trata de aparthoteles, el número de unidades apartamentales se calculará en base a cincuenta metros cuadrados (50 m²) mínimos del área de construcción por unidad apartamental. En ambos casos deberá cumplirse con las normas COVENIN.

6.- Será condición imperativa que el urbanismo donde se encuentre la parcela R-3 menor a 3.000 m², a desarrollar para la edificación de posadas o Apartohoteles,

haya obtenido la certificación de culminación de obras y/o constancia de habitabilidad urbanística en un período no superior a veinte (20), años previa opinión de la Comisión con competencia en materia urbanística del Concejo Municipal, la cual contará con un plazo de treinta (30) días continuos para emitir su pronunciamiento. La ausencia de pronunciamiento por parte del Concejo Municipal dentro del mencionado lapso, generará silencio administrativo positivo.

Artículo 18: Parcelas zonificadas bajo Reglamentación Especial: En los casos de las urbanizaciones, parcelamientos o lotes de terrenos aprobados bajo modalidad de Reglamentación Especial, sólo se permitirá el uso hotelero cuando existan condiciones favorables para estos desarrollos, según criterio debidamente razonado y motivado de la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro y la Dirección con competencia en materia de Planificación. A todo evento se requerirá la opinión de la comisión competente en materia de Urbanismo del Concejo Municipal, la cual contará con un plazo de treinta (30) días continuos para emitir su pronunciamiento. La ausencia de pronunciamiento por parte del Concejo Municipal dentro del mencionado lapso, generará silencio administrativo positivo.

Artículo 19: Cambios de uso residencial a hotelero:

Las edificaciones construidas en las distintas zonas donde se permita de conformidad con lo establecido en la presente Ordenanza el uso hotelero, sólo podrán cambiar a este uso, siempre y cuando cumplan con los requisitos establecidos en la presente Ordenanza, previa aprobación de la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro y la Dirección con competencia en materia de Planificación. A todo evento se requerirá la opinión de la comisión competente en materia de Urbanismo del Concejo Municipal, la cual contará con un plazo de treinta (30) días continuos para emitir su pronunciamiento. La ausencia de pronunciamiento por parte del Concejo Municipal dentro del mencionado lapso, generará silencio administrativo positivo.

Artículo 20: Consultas preliminares: Las consultas preliminares, así como los anteproyectos y proyectos de obras de urbanismo y de edificación serán aprobadas por la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro.

Artículo 21: Otros cambios para uso hotelero: La aprobación del cambio de uso de las parcelas zonificadas R-3, R-4, R-5, R-6, R-7, R-8, C-1 y C-2, incluyendo sus variaciones colectivas a uso hotelero, que se tramiten de conformidad a la presente ordenanza, corresponde a la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro del Municipio y la Dirección con competencia en materia de Planificación. A todo evento se requerirá la opinión de la comisión competente en materia de Urbanismo del Concejo Municipal, la cual contará con un plazo de treinta (30) días continuos para emitir su pronunciamiento. La ausencia de pronunciamiento por parte del Concejo Municipal dentro del mencionado lapso, generará silencio administrativo positivo.

CAPITULO IV

DISPOSICIONES COMUNES PARA PARCELAS MAYORES DE TRES MIL METROS CUADRADOS (3.000 M²)

Artículo 22: Aplicación sobre Parcelas Mayores a 3.000 M²

La presente Ordenanza se aplicará a todas aquellas parcelas zonificadas R-3, R-4, R-5, R-6, R-7, R-8, C-1 y C-2 incluyendo sus variaciones colectivas, cuya área bruta sea mayor a 3.000 M², a estas parcelas se les aplicarán las disposiciones de reglamentación de desarrollos, establecidas en el artículo 17 de la presente ordenanza.

En las parcelas de área bruta igual o mayor a 3.000 M² se permitirá, instalaciones tipo posadas, hoteles, moteles, hotel residencia, vivienda vacacional o aparthoteles. El factor de convertibilidad de dormitorios residenciales a dormitorios hoteleros a los efectos de satisfacer la demanda de habitaciones, se calculará de conformidad con lo que dispongan las normas COVENIN.

En los casos de parcelas R-3, será condición imperativa que el urbanismo donde se encuentre la parcela a desarrollar para la edificación, haya obtenido la

certificación de culminación de obras y/o constancia de habitabilidad urbanística en un período no superior a veinte (20) años, previa opinión de la Comisión con competencia en materia urbanística del Concejo Municipal, la cual contará con un plazo de treinta (30) días continuos para emitir su pronunciamiento. La ausencia de pronunciamiento por parte del Concejo Municipal dentro del mencionado lapso, generará silencio administrativo positivo.

Artículo 23: Frente mínimo de las parcelas: Las parcelas a las que se les apliquen las disposiciones de esta Ordenanza conservarán un frente mínimo de 30 metros.

Artículo 24: Áreas netas de construcción: Las áreas netas de construcción y demás requerimientos serán los establecidos en las Ordenanzas y demás instrumentos de zonificación vigentes para el Municipio El Hatillo. Las áreas netas de construcción servirán únicamente para realizar los cálculos a que se refiere el artículo 42 de la presente Ordenanza.

Artículo 25. Casos de parcelas bajo Reglamentación Especial: En los casos de las urbanizaciones, parcelamientos o lotes de terreno aprobados bajo modalidad de Reglamentación Especial, sólo se permitirá el uso hotelero cuando existan condiciones favorables, según el criterio de la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro. En todo caso de cambio de uso residencial a hotelero para parcelas mayores a tres mil metros cuadrados (3.000 M²), se requerirá la opinión de la comisión competente en materia de Urbanismo del Concejo Municipal, la cual contará con un plazo de treinta (30) días continuos para emitir su pronunciamiento. La ausencia de pronunciamiento por parte del Concejo Municipal dentro del mencionado lapso, generará silencio administrativo positivo.

Artículo 26: Clasificación y categorización: A los efectos de la aplicación del presente Capítulo de esta Ordenanza, se establece una clasificación de los

hoteles, basada en las áreas brutas de construcción para uso hotelero, la cual va del número 1 al número 5. Corresponderá al Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de Turismo, la aprobación de la solicitud de clasificación y categorización que hagan los interesados, de conformidad con la ley que rige la materia.

Artículo 27: Cálculo de Porcentajes de construcción bruta: En aquellas áreas donde la Ordenanza de Zonificación del Sector Sureste establezca porcentajes de construcción bruta, para los efectos de aplicar esta Ordenanza se procederá de la siguiente forma:

- 1.- A la superficie total de construcción bruta que le corresponde a la parcela de que se trate, se le restará una cantidad que se denomina Porcentaje de Construcción a Disminuir, y que se establece en un 20% de la superficie de construcción bruta.
- 2.- La superficie de construcción neta resultante será utilizada para realizar los cálculos que se indican en los artículos 27 y siguientes de la presente Ordenanza.

Artículo 28: Habitaciones dobles: El número de habitaciones dobles que corresponde a un hotel, en función de su categoría, se calculará al dividir la superficie de construcción neta permitida por la Ordenanza de Zonificación respectiva entre el índice fijado para la clase de hotel que se desea construir y que se expresa en el cuadro siguiente:

Clasificación Hotelera	Clase 5	Clase 4	Clase 3	Clase 2	Clase 1
Índice	72,67	37,62	27,13	22,11	18,28

El número total de habitaciones de diseño puede variar en relación al número de habitaciones dobles, obtenido de acuerdo al cuadro anterior, si se trata de una combinación de habitaciones sencillas, dobles, suites y similares. La superficie

neta de construcción destinada a habitaciones se controlará según lo establecido en el artículo 22 de esta Ordenanza.

Artículo 29: Superficie de construcción permitida: La superficie de construcción permitida para las áreas destinadas a administración, tiendas, restaurantes, bares, salones, áreas de entrada y recepción, cocinas, refrigeración, teléfono, fax y aquellas superficies destinadas a empleados, personal, carga y descarga, almacenes, lavandería, conserjería, máquinas, talleres, áreas de máquinas y desechos, apartamentos de ejecutivos de la administración del hotel y similares, se calcula multiplicando el número de habitaciones dobles, determinado de acuerdo al artículo anterior, por los índices que conforme a la clasificación hotelera escogida, se indican a continuación:

Clasificación Hotelera	Clase 5	Clase 4	Clase 3	Clase 2	Clase 1
Índice (m2 / habitaciones dobles)	52,68	31,32	21,16	14,32	9,60

Artículo 30: Áreas destinadas a circulación: La superficie de construcción permitida para las áreas destinadas a circulación, se calculará multiplicando el índice que le corresponda por clase hotelera, por el número de habitaciones dobles obtenidas conforme al artículo 17.

Clasificación Hotelera	Clase 5	Clase 4	Clase 3	Clase 2	Clase 1
Índice (m2 / habitaciones dobles)	21,07	13,92	10,58	8,18	5,40

Artículo 31: Superficie neta de construcción para habitaciones: Se entiende por superficie neta de construcción destinada a habitaciones, a la superficie resultante de la sumatoria de las áreas netas de construcción de cada una de las habitaciones del hotel. El área neta de cada habitación es aquella área intramuros

de la habitación, incluyéndose el área del baño y del armario incorporado a la construcción y excluyéndose las áreas de balcones, de ductos de ventilación y otros ductos similares.

La superficie neta mínima de construcción destinada exclusivamente a habitaciones que corresponde a un hotel en función de su clase, se calculará multiplicando el número total de habitaciones dobles obtenido conforme al artículo 24 de esta Ordenanza, por el índice que por clase hotelera se expresa a continuación:

Clasificación Hotelera	Clase 5	Clase 4	Clase 3	Clase 2	Clase 1
Índice (área mínima de la habitación doble (m2))	31,63	24,33	21,16	18,40	16

Artículo 32: Aumento de superficie neta mínima de construcción destinada exclusivamente a habitaciones: Únicamente la superficie neta mínima de construcción destinada exclusivamente a habitaciones, resultante del cálculo señalado en el artículo anterior, podrá aumentarse, siempre y cuando se cumplan los requisitos siguientes:

- 1.- Que la superficie neta total de construcción sea menor de la que le correspondería de aplicarse el índice de la clase superior siguiente.
- 2.- Que el aumento en el área neta de construcción destinada a habitaciones, o en el número de habitaciones, sea en detrimento de las áreas destinadas a servicios y a circulación. Estos aumentos sólo se autorizarán cuando la distribución de áreas resultantes cumpla con los requisitos y normas técnicas establecidas por el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de Turismo para la clase hotelera de que se trate.
- 3.- Que en ningún caso se exceda el área de construcción que autoriza esta Ordenanza, de la resultante de la sumatoria de las áreas parciales obtenidas en los artículos 28, 29 y 30 de la presente Ordenanza.

Artículo 33: Superficie de construcción total: La superficie de construcción total se obtiene de la sumatoria de las áreas parciales obtenidas por la aplicación de los artículos 28, 29 y 30 de la presente ordenanza.

Artículo 34: Planta baja, mezzanina y planta tipo: El área de ubicación en planta baja, mezzanina, planta tipo y la altura serán fijados por la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro, y podrá ser mayor a la permitida en la zona correspondiente establecida en las Ordenanzas de Zonificación y demás instrumentos jurídicos vigentes.

Artículo 35: Áreas de estacionamiento: En aquellas áreas donde las Ordenanzas no exijan estacionamiento, será obligatorio prever los espacios para este servicio en las instalaciones hoteleras clases 3, 4 y 5, según se establece en la siguiente tabla, excepto en aquellos casos en que de acuerdo con los criterios de la Dirección de Desarrollo Urbano Y Catastro, la parcela esté servida por un sistema de estacionamiento colectivo.

Clasificación Hotelera	Clase 5	Clase 4	Clase 3	Clase 2	Clase 1
Índice (puestos / habitaciones)	1/1 hab.	1/2 hab.	1/3 hab.	1/8 hab.	1/16 hab.

Las áreas destinadas a estacionamiento podrán ser variadas de acuerdo a la localización espacial de la actividad hotelera, a criterio de la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro.

Artículo 36: Estacionamientos en desarrollos en mezcla de usos: La demanda de estacionamiento establecida en el artículo anterior, se refiere solamente a las áreas de estacionamiento generadas por la actividad hotelera. En caso de mezcla de usos, para las áreas no comprendidas en dicha actividad, el número de puestos

generados se calcularán en base a lo establecido en las respectivas Ordenanzas de Zonificación vigentes.

Artículo 37: Etapas de Proyectos de Desarrollo Hotelero: Toda persona natural o jurídica interesada en el desarrollo de instalaciones hoteleras, deberá observar las siguientes etapas, que se cumplirán en forma subsecuente y obligatoria:

- Consulta preliminar
- Anteproyecto
- Proyecto definitivo

Artículo 38: Consulta preliminar: A los efectos de que los interesados conozcan con exactitud las restricciones y limitaciones que existen sobre el área de terreno a construir y las características de construcción correspondiente, deberán formular una consulta preliminar ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro, la cual será acompañada por la documentación que la misma solicite al respecto. En esta etapa la mencionada Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro determinará la magnitud de las diferentes áreas, las cuales estarán en función de la categoría de hotel.

Artículo 39: Etapa de presentación de Anteproyecto: Una vez evacuada la consulta preliminar, el interesado, apegado estrictamente a las indicaciones señaladas por la Dirección de Desarrollo Urbano y Catastro, podrá continuar con la etapa de anteproyecto, el cual será presentado para su evaluación ante la misma Dirección.

Artículo 40: Etapa de proyecto definitivo: La etapa de proyecto definitivo tiene por objeto la revisión y evaluación del desarrollo propuesto, para obtener las aprobaciones y permisos pertinentes, y deberán cumplirlas los interesados ante los organismos competentes.

Artículo 41: Área bruta de construcción: A los efectos de lo previsto en el artículo 27 de esta Ordenanza, se entiende por área bruta de construcción la superficie resultante de aplicar el porcentaje de construcción al área de la parcela, cuando dicha superficie englobe las áreas destinadas a circulación sin incluir las áreas de servicios, salones y tiendas.

Artículo 42: Área neta de construcción: A los efectos del artículo 24 de esta Ordenanza, se entiende por área neta de construcción la superficie resultante de aplicar el porcentaje de construcción al área de la parcela, cuando dicha superficie no englobe las áreas destinadas a circulación.

CAPITULO V

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 43. Medios de impugnación en el proceso de consulta previa. Con ocasión de los actos administrativos de la administración urbanística emanados de conformidad con el artículo 37 de la presente Ordenanza, podrán ejercerse los recursos administrativos establecidos en la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos, cuando éstos lesionen los derechos e intereses de los solicitantes.

Artículo 44. Tasas derivadas de la aplicación de esta Ordenanza: Las tasas exigidas de conformidad con las solicitudes urbanísticas formalizadas se regularán por la Ordenanza sobre Servicios y Tasas Administrativas y la Ordenanza sobre Tasas para el Control de la Ejecución de Urbanizaciones y Edificaciones y por Servicios de Inspección de Obras de Urbanizaciones y Edificaciones respectiva según cada caso.

Artículo 7. Se modifica el Artículo 39 el cual pasara a ser el artículo 45, y quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 45: Vigencia de la Ordenanza

Permanecen con toda fuerza y vigor las disposiciones contenidas en la Ordenanza para la adecuación de las Ordenanzas de Hoteles, Aparthoteles, Residencias Hoteleras y de Desarrollo Hotelero del extinto Distrito Sucre, vigentes en el municipio El Hatillo, aprobada por el Concejo Municipal de El Hatillo en fecha seis (6) de agosto de 2.009, salvo las adecuaciones establecidas en la presente Ordenanza para su correcta aplicación.

Artículo 8. Numeración de la ordenanza: Producto de la presente reforma, se correrá la numeración de los artículos que no sufrieron modificación de forma correlativa, a fin de mantener el debido orden, para su correcto entendimiento y aplicación.

Artículo 9. Publicación en Gaceta Municipal: Publíquese en la Gaceta Municipal el texto íntegro de la Ordenanza con inserción de la presente Reforma

Artículo 10. Entrada en vigencia de la presente Ordenanza: La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en Gaceta Municipal.

Dada sellada y firmada en el salón de sesiones del Concejo Municipal del Municipio El Hatillo, a los catorce (14) días del mes de Agosto de 2.013

Año 203° de la Independencia y 154 de la federación


José Gregorio Fuentes
Presidente del Concejo Municipal


María Félix Cisneros Díaz
Sub-secretaria Municipal

En el Despacho de la Ciudadana Alcaldesa a los veintidós (22) días del mes de agosto del año dos mil trece.


Myriam De Nascimento Guevara
Alcaldesa del Municipio El Hatillo