

VISTO:

La necesidad de regularizar la situación de oferta del alojamiento turístico del Partido de Punta Indio;

La Legislación Provincial, que mediante el Dto. 659/07 da el respaldo legal marco para poder contar en nuestro Distrito con una Legislación que regule y ordene a los variados y diversos emprendedores de alojamientos turísticos;

La Ley Provincial N° 5254, modificada por La Ley N° 14209, donde se crea EL CONSEJO PROVINCIAL DETURISMO (COPROTUR) y EL FONDO PROVINCIAL DE INVERSIÓN PARA EL TURISMO (FOPROINTUR), y;

CONSIDERANDO:

Que la presente norma está dirigida a ordenar aspectos físicos y operacionales del alojamiento turístico, procurando orientar a los consumidores para que puedan resguardar sus derechos; a los empresarios respecto a pautas mínimas, uniformes y básicas tendientes a facilitar decisiones en la ejecución de las acciones y proyectos;

Que el turismo - en diversos grados de desarrollo - se ha convertido en un sector económico consolidado o de incipiente crecimiento en la totalidad del extenso territorio de la Provincia, por lo cual se deben adaptar las estrategias de comercialización y de posicionamiento a las necesidades del mercado, en función de la presentación de las ofertas turísticas concebidas como productos;

Que la Ordenanzas 120/1996 y la Ordenanza 834/2010 serán derogadas ya que reglamentan de manera similar lo que esta nueva y mas completa norma usando como respaldo la legislación provincial viene a legislar para ordenar el alojamiento turístico en Punta Indio.

Que la Localidad de Punta del Indio desde hace varios años viene incrementando la inversión en diferentes tipologías de alojamiento turístico, principalmente en Cabañas, con lo cual se hace mas que necesario contar con una legislación acorde a esta realidad que regularice y reglamente la actividad.

Por ello, **EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE PUNTA INDIO**, en uso de sus atribuciones sanciona la siguiente

ORDENANZA

Capitulo I

Concepto Alojamiento Turístico.

Artículo 1º): El alojamiento turístico es aquel ofrecido por personas físicas o jurídicas, que presten servicio de hospedaje mediante contrato al público, por períodos no menores al de una pernoctación, con o sin prestación de servicios complementarios.

Capitulo II

De la Clasificación y Categorización.

Artículo 2º): La clasificación de los establecimientos de alojamiento turístico ya sea que funcionen estos posterior o anterior a la puesta en vigencia de la presente Ordenanza, será de acuerdo al Registro de Hoteles y Afines, creado por El Decreto Provincial 659/07 el cual esta compuesto por las siguientes tipologías:

Inciso 1) ALOJAMIENTO TURISTICO HOTELERO: Comprende los brindados en modalidades tales como: Hotel, Apart Hotel, Cabañas o Bungalows, Hostería u Hostal y Residencial u Hospedaje.

Inciso 2) ALOJAMIENTO TURISTICO EXTRAHOTELERO: Incluye las siguientes tipologías: Albergue de la Juventud (Hostel), Cama y Desayuno (Bed & Breakfast), Alojamiento Turístico Rural, Casas o Departamentos, Casa de Familia, entre otros.

Artículo 3°): La Oferta de alojamiento turístico será categorizada de acuerdo a lo establecido en El Dto. Provincial 659/07 en sus artículos pertinentes, los establecimientos en funcionamiento con anterioridad a la vigencia de esta norma deberán recategorizarse dentro de los veinticuatro (24) meses de su entrada en vigencia.

Artículo 4°): Para las tipologías de ALOJAMIENTO TURISTICO EN EDIFICACIONES DE VALOR PATRIMONIAL, se empleara la definición, clasificación y categorización según lo reglamenta El Dto. Provincial 659/07.

Capitulo III

De la Habilitación Comercial y Tasa de Control.

Artículo 5°): La Habilitación de cada una de los establecimientos de alojamiento turístico podrá realizarse en las zonas aptas según lo dispuesto por el Código de Zonificación vigente.

Artículo 6°): A efectos de disponer de la Habilitación Comercial otorgada por el Organismo competente Municipal en conjunto con la Dirección de Inspección Municipal, los establecimientos deberán contar con certificado de final de obra respecto al Código de Edificación vigente, el certificado citado deberá indicar el encuadre del Establecimiento en la categoría correspondiente.

Todos los establecimientos deberán inscribirse en el Organismo competente Municipal, conforme a la categoría alcanzada en el momento de su habilitación, además deberán cumplimentar con todos los requisitos correspondientes exigidos por la Ordenanza Fiscal Impositiva vigente a fin de que el Estado Municipal, pueda a través de las oficinas pertinentes ejercer el poder de policía delegado.

Los Establecimientos comprendidos en esta Ordenanza deberán abonar la Tasa por Seguridad e Higiene conforme lo establece la Ordenanza Fiscal Impositiva Vigente.

Capitulo IV

De las obligaciones y derechos.

Artículo 7°): Las Obligaciones y derechos de cada una de las partes del contrato publico de alojamiento turístico, específicamente la relación entre el prestador del servicio y el pasajero o turista queda regulada y establecida de acuerdo a lo dispuesto por El Decreto Provincial 659/07 o el que rija en el futuro.

Capitulo V

De La Autoridad de Aplicación.

Artículo 8°): La Secretaría de Turismo y Deporte del Gobierno de la Provincia de Buenos Aires será la Autoridad de Aplicación de la presente en lo que respecta llevar adelante las acciones que fueren de aplicación para el fiel cumplimiento de las obligaciones establecidas en El Dto. Provincial 659/07, como de los preceptos de la Ley Provincial de Turismo.

Artículo 9º): El Departamento de Turismo de la Municipalidad de Punta Indio y las Delegaciones de las Localidades de Punta Indio y de Pipinas de la Municipalidad de Punta Indio serán el Organismo competente Municipal a los fines del cumplimiento y la aplicación según lo exigido en la presente normativa.

Capitulo VI

De los Anexos, Derogación y Adhesión.

Artículo 10º): Apruébase el Reglamento de Complejos Turísticos de Cabañas que forma parte de la presente como Anexo.-

Artículo 11º): Derógase la Ordenanza 120/1996.-

Artículo 12º): Por medio de la presente Ordenanza y más allá de lo especificado en la misma, la Municipalidad de Punta Indio se adhiere al Dto. Provincial 659/07 en todos sus conceptos, en todas sus partes y capítulos.

Artículo 13º): Comuníquese, Regístrese y Archívese.-----

DADA EN LA SESION ORDINARIA N° 18 DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE PUNTA INDIO, EN LA LOCALIDAD DE VERONICA EL DIA 26 DE DICIEMBRE DE 2012.-

Registrada bajo el N° 959/12.-

ANEXO

REGLAMENTO DE COMPLEJOS TURÍSTICOS DE CABAÑAS

DEFINICIONES

CABAÑAS:

Se denominará genéricamente como cabañas a aquellas unidades de vivienda de habitación no permanente, con características arquitectónicas típicas relacionadas con el entorno natural, que mediante acción locativa, se destinen al servicio de alojamiento turístico.

COMPLEJO TURÍSTICO DE CABAÑAS:

A los efectos de la aplicación de éste Reglamento, se denomina Complejo de cabañas a aquellos establecimientos de explotación y administración centralizada que, contando con un mínimo de 8 (ocho) plazas distribuidas en no menos de 3 (tres) unidades locativas definidas como "cabañas", puedan habilitarse para brindar servicio de alojamiento mediante contrato de Hospedaje

Los Complejos de Cabañas reglamentados por el presente serán asimilables y categorizados de acuerdo el Dec. Prov. 659/07.

TITULO 1 – REQUISITOS EDILICIOS

1- ZONAS APTAS:

Los Complejos Turísticos de Cabañas podrán habilitarse en todo el territorio del Partido de Punta Indio, a excepción de las áreas urbanas que no lo permitan expresamente, determinadas en el plan de Ordenamiento Territorial, como asimismo en aquellas zonas y distritos establecidos en dicho plan, que tengan asignados usos específicos o exclusivos no compatibles con el destino hotelero.

2- DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR:

Será exigible toda la documentación prevista en el Código de Edificación vigente, a lo anterior, deberán empadronarse en el Departamento de Obras Particulares y agregarse una planimetría general del conjunto, con indicación de las unidades funcionales y áreas del servicio, circulación y recreación.

3- SUPERFICIES

3.1 – SUPERFICIE MINIMA DEL TERRENO

El terreno para construir el Conjunto con sus respectivas áreas de circulación y servicios comunes no podrá ser menor a 1700 m².-

3.2 – SUPERFICIE CUBIERTA.

La superficie del suelo ocupada máxima (FOS) no excederá el 30% (treinta por ciento) del total de la parcela, siempre y cuando no supere los indicadores máximos establecidos en el Plan de Ordenamiento vigente. Considerando dentro de aquella todas las construcciones de servicios auxiliares y comunitarios (Administración, depósitos, lavaderos, etc.) como así también viviendas de propietarios o encargados y Edificios complementarios.

3.3. SUPERFICIE TOTAL LIBRE UTIL POR CANTIDAD DE PERSONAS

Deberán considerarse las mismas con respecto a los distintos ambiente habitable (locales de primera clase) de la cabaña sin tomar como tal las superficies que ocupan los muros exteriores, interiores, aleros, al igual que cocheras y otros.

-Para (dos) 2 personas un mínimo de24,00 m²

-Para (tres) 3 personas un mínimo de28,00 m²

-Para (cuatro) 4 personas un mínimo de32,00 m²

-Para (cinco) 5 personas un mínimo de36,00 m²

-Para (seis) 6 personas un mínimo de40,00 m²

-Para (siete) 7 personas un mínimo de 44,00 m²

-Para (ocho) 8 personas un mínimo de48,00 m²

Se establece en (ocho) 8 el máximo de plazas por unidad de cabaña.

4 – CANTIDAD DE CABAÑAS (DENSIDAD)

El máximo de cabañas para servicio de alojamiento, por parcela, estará dado por la densidad neta máxima admitida que será de 60 habitantes/hectárea, para el caso de las cabañas, la cantidad mínima de habitantes será de 4 (cuatro) habitantes o plazas. Deberá respetarse el FOS y el FOT establecido para la zona . Asimismo, las cabañas que se encuentren comprendidas dentro de la Reserva Natural que reconoce el Parque Costero del Sur como zona de Preservación, estarán sujetas a un Plan Particularizado integral para todo el territorio afectado. Debiendo también estar sujeta a la aprobación previa del sistema de provisión de agua potable y del sistema de tratamiento de los desagües cloacales adecuados a la actividad y cantidad de la población. En ningún caso podrán autorizarse emprendimientos que puedan comprometer la calidad de los recursos del suelo, aire y agua.

5 – SEPARACION ENTRE CABAÑAS Y RETIRO OBLIGATORIO:

Las cabañas deberán estar construidas por unidades individuales por lo menos en un 60% del total. Se admitirá el 40% restante en agrupamientos de hasta (dos) 2 unidades.

La distancia mínima entre cualquier punto de una unidad de cabañas o agrupamiento de 2 o sus dependencias complementarias y cualquier punto de otra, agrupamiento de 2 o dependencia complementaria, no será inferior a (diez) 10 metros.

Esta distancia deberá respetarse también contra cualquier punto de las dependencias de servicios o vivienda del propietario o encargado.

Establézcase un retiro mínimo obligatorio de (cinco) 5,00 m desde la Línea Municipal de Edificación (L.M.) por el frente y de (tres) 3 m desde medianeras, salvo que dichos mínimos deban ser superiores de acuerdo al lugar de implantación y en virtud de disposiciones vigentes.

En parcelas mayores a 10.000 (diez mil) m² las restricciones de frente deberán ser mayores a (diez) 10 mts y los laterales a 5 mts.

6 – COTA MÍNIMA DE PISO HABITABLE

Las construcciones deberán respetar la Cota mínima de piso habitable, en el caso de la localidad de Punta del Indio, las adopciones de las cotas mínimas admitidas deberán materializarse mediante la utilización de tipologías adecuadas al soporte natural, debiendo erigirse con sistemas constructivos palafíticos. Queda terminantemente prohibido cualquier tipo de intervención sobre el terreno natural con la finalidad de producir modificaciones de su nivel o cota existente, tales como: rellenos, taludes y cualquier otro tipo de obra que pueda afectar negativamente las condiciones del predio.

7 - SUBDIVISIONES DE LA TIERRA

En cualquier caso, las diferentes modalidades que se adopten para la disposición de las plazas hoteleras dentro de una misma parcela conformarán un complejo turístico integral e indivisible. Queda terminantemente prohibida la subdivisión de las diferentes unidades turísticas de un emprendimiento o complejo bajo el Régimen de Propiedad Horizontal (Ley N°13.512), situación que deberá constar expresamente en la carátula del Plano de Obra presentado para la aprobación municipal.

8 - ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

Las superficies de ventilación o iluminación (valores mínimos) se calcularán según lo indicado en el Código de Edificación vigente., con las siguientes correcciones:

- a) – Locales de primera clase (dormitorios-estar-comedor)

Iluminación (I): $I = A/X + 0,2 \text{ m}^2$

Ventilación (K): $K = I/2$

- b) – Locales de segunda clase (cocinas y lavaderos)

Iluminación (I): $I = 0,30 \text{ m}^2$

Ventilación (K): $K = (2/3)I$

Para todos los demás locales, cualquier sea su destino o categoría serán de aplicación los valores mínimos determinados en el código.

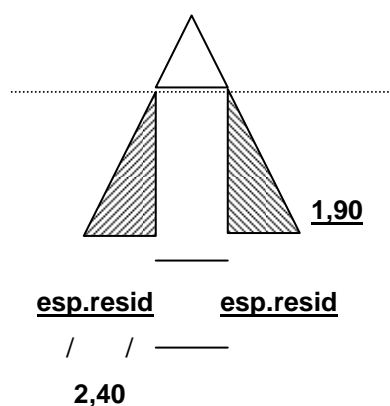
DIMENSIONES DE LOS AMBIENTES Y REQUISITOS MINIMOS GRALES.

9 – DORMITORIOS:

9.1 – DIMENSIONES MÍNIMAS:

Estará sujeta a la normativa provincial vigente (Dto. 659/07)
De acuerdo a la clasificación y categorización de los complejos.

9.2 – Cuando por el tipo de diseño arquitectónico, el techo de la habitación sea de fuerte pendiente y actúe como cierre lateral, la superficie y el lado mínimo de las habitaciones deberán considerarse sin tener en cuenta el espacio residual de las zonas cercanas al encuentro del piso con la pared/techo.



10 – BAÑOS:

10.1 – Estará sujeta a la normativa provincial vigente (Dto. 659/07) de acuerdo a la clasificación y categorización de los complejos.

11 – ESTAR – COMEDOR

11.1 – Estará sujeta a la normativa provincial vigente (Dto. 659/07) de acuerdo a la clasificación y categorización de los complejos.

12 – COCINA

12.1 – Estará sujeta a la normativa provincial vigente (Dto. 659/07) de acuerdo a la clasificación y categorización de los complejos.

13 - SISTEMA CONSTRUCTIVO

La Municipalidad evaluará los proyectos presentados, los cuales deberán acompañar documentación de detalle referida al sistema constructivo, así como también la certificación de las condiciones hidráulicas del predio y las de Saneamiento a utilizar. La misma podrá exigir la modificación del proyecto en caso de estimar que no se adecua a las previsiones del Código de Edificación vigente y del Plan de Ordenamiento Territorial.

14 – MATERIALES

14.1 – Además de los materiales contemplados en el Código de Edificación se aceptará la madera estructural como elemento constructivo en las condiciones previstas en Código con las siguientes modificaciones:

a)- Deberá demostrarse que la madera ha sido sometida por el propietario o proveedor a tratamiento ignífugo, tanto la que invista carácter estructural como la de revestimiento (cielorraso o paramentos)

14.2 – Acéptese la ejecución de estructuras de sostén y muros con madera tratada con ignífugo.

14.3 – Asimismo se la incorpora como material apto para estructuras en elevación de hasta 2 plantas (planta baja y un piso alto) no considerándose estos “casos especiales”

14.4- No podrá utilizarse los materiales que se emplean bajo la modalidad de casas pre fabricadas.
No podrán utilizarse como cabañas las casas pre fabricadas.

15 – VARIOS

15.1 – El ancho mínimo de los corredores de paso será de 0,80 cm. (ochenta centímetros).

15.2 – No se permitirá patios internos como medios de iluminación y ventilación.

15.3 – Los cerramientos de patios privados de cada unidad de cabañas, en caso de haberlos, sólo podrán estar constituidos por cercos vivos de altura mínima 1,40.

El predio completo podrá estar totalmente, cercado, no admitiéndose cerramientos constituidos por materiales opacos por arriba de 1 (un) mts sobre el nivel del terreno.

15.4 – Las cabañas podrán resolverse en no más de dos plantas considerándose en tal caso una planta baja y otra planta alta, en las referencias a consignar en la documentación técnica a presentar ante los Organismos Municipales Competentes.

15.5 – No serán permitidas escaleras con pendientes superiores al 100%(cien por ciento) cuando éstas vinculen locales habitables de las cabañas.-

16 – INSTALACIONES Y SERVICIOS

16.1 – El tipo de iluminación deberá ser eléctrica. La instalación podrá ser embutida o a la vista, pero en ambos casos los conductores irán encamisados en caños metálicos o de polietileno aptos para uso eléctrico, según normas vigentes.

Cada cabaña contará con protección eléctrica constituida por interruptor termomagnético y disyuntor diferencial de capacidad acorde a la carga prevista.

16.2 – Cada unidad locativa deberá contar con servicios de provisión de agua potable para consumo humano y de desagües cloacales, debiendo evitarse en todos los casos en que no existan redes

domiciliarias, °que la eliminación de excretas contamine la fuente de aprovisionamiento de agua potable. Los sistemas alternativos de provisión de ambos servicios deberán estar aprobados por el organismo técnico municipal competente (D.G.O.S.), al momento de la presentación de la documentación técnica del conjunto.

La provisión de agua potable deberá asegurarse con una cisterna o tanque de reserva con capacidad determinada por el número total de plazas a habilitar, y mediante un tratamiento bacteriológico permanente y eficaz del agua.

En los sectores que no haya red de agua potable se deberá contar con un dispenser que posea agua potable.

Cada Cabaña contara con un tendedero o lugar común de secado que no sea visible desde la vía pública y desde adentro desde el resto de las Cabañas, su ubicación se consensuara con el organismo municipal competente.

17. REQUERIMIENTOS MINIMOS DE AREAS DE SERVICIOS:

17.1 – RECEPCIÓN Y PORTERÍA:

Será obligatorio disponer de un local apto para recepción y/o Conserjería y/o Administración del complejo, dotado de un sanitario mínimo para el público, con una superficie no menor a 9.00 (nueve) m², agregándose 0.20 m²/plaza cuando se superen las 20 (veinte) plazas.

Dicho local podrá estar integrado o anexo a otro edificio perteneciente al complejo aunque en este caso deberá mantenerse su independencia funcional con los otros usos desarrollados en el mismo.

17.2 – AREAS LIBRES PRIVATIVAS:

Cada unidad locativa deberá contar con un espacio privativo, libre de construcciones, de superficie no menor a 0,5 veces su superficie cubierta total, y no computable como módulo de estacionamiento.

Dichos espacios privativos podrán integrarse en un área común de hasta 4 (cuatro) cabañas, aunque en tal caso, la superficie mínima de la misma podrá ser de hasta 1,25 veces de la superficie cubierta total de las cabañas que sirve.-

17.3 – AREAS DE CIRCULACIÓN Y ESTACIONAMIENTO

Los caminos o senderos interiores del Complejo que se destinen a la circulación vehicular deberán tener su traza perfectamente definida, ser de ancho no menor a los 3,00 (tres) m. Dichos caminos vehiculares no deberán interferir con las áreas recreativas comunes y/o privativas de aquél.

Todos los caminos o senderos interiores deberán mantener su transitabilidad permanentemente, mediante tratamiento adecuado (engranzado, aconchillado, enripiado, arenado, etc) de su superficie, al igual que los espacios de estacionamiento previstos.

Las áreas de estacionamiento dentro del conjunto se dimensionarán a razón de un módulo de 12,00 (doce) m² por vehículo, y de al menos 1 (uno) vehículo por cabaña, sin perjuicio de poder disponer el agrupamiento de los módulos requeridos en los sectores adecuados a tal fin, de considerarse conveniente. No debiendo estar a más de 200 mts de la puerta principal de la unidad más distante.

Las áreas circulatorias y de estacionamiento estarán indicadas en el plano de conjunto a presentar con la documentación técnica de obra.

TITULO 2 – HABILITACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

18 – EQUIPAMIENTO:

El Complejo Turístico de cabañas y sus Edificios Complementarios estarán dotados de un equipamiento mínimo, que deberá mantenerse en tanto figure registrado, a saber:

DORMITORIOS:

18.1 – cada habitación destinada a Dormitorio o el Estar en caso de ser ambiente único habitable, deberá contar con placard o ropero de dimensiones mínimas: 1,80m (alto) – 0,90 m (ancho) – 0,55m (fondo).-

18.2 – Establézcase en 4 (cuatro) el número máximo de camas por habitación, con su respectiva ropa de cama, frazadas y cubrecamas.

BAÑOS:

18.3 – Estarán equipados con: botiquín o repisa con espejo iluminado – toalleros de mano y de cuerpo – tomacorrientes para artefactos eléctricos.-

ESTAR – COMEDOR:

18.4 – El Comedor o Estar / Comedor deberá estar dotado de:

- a) Vajilla, cubiertos y cristalería, en la dotación mínima requerida por la cantidad de personas a alojar.
- b) Mesas y sillas de acuerdo a la capacidad asignada a la unidad.

COCINA:

18.5 – El espacio destinado a Cocina deberá disponer de:

Una Cocina de dos hornallas con horno, a gas natural o envasado y elementos para cocinar acorde con la cantidad de plazas.

En caso de disponerse de horno de microondas, podrá prescindir del horno a gas.

INSTALACIONES Y SERVICIOS

18.6 – Las Cabañas deberán contar con calefacción adecuada al volumen de los ambientes a calefaccionar. Deberá abarcar todos los ambientes y tener los dispositivos de seguridad de acuerdo a las normas vigentes.-

Asimismo para la época estival cada Cabaña deberá poseer circulación de aire forzado, ventiladores o aire acondicionado. Podrán aceptarse ventiladores transportables siempre que formen parte de la dotación permanente de la unidad.-

18.7 – El suministro eléctrico deberá ser provisto por el distribuidor local. En caso de imposibilidad por no existir redes próximas, el complejo deberá contar con un grupo electrógeno operado por la administración, con aislación acústica y de la potencia suficiente acorde a la capacidad habilitada.

Cada Cabaña deberá estar dotada de un artefacto para luz de emergencia de encendido automático por corte de energía. Podrán proveerse asimismo dispositivos de iluminación alternativos alimentados a gas o combustible sólido, sin llama abierta.

18.8 – Las cabañas deberán contar con el servicio de recolección de residuos diario. Los mismos deberán almacenarse en bolsas provistas por el complejo. Una vez retiradas de la Cabaña, serán colocadas en contenedores cerrados para evitar olores y acceso de animales a los mismos.

La disposición final de los residuos generados, en caso de estar fuera del área de recolección municipal, será responsabilidad del propietario del complejo, quien deberá cumplimentar las disposiciones municipales y provinciales vigentes.

18.9 – Cada cabaña deberá tener detector de humo y un equipo extintor contra incendios, debiendo el personal conocer su manejo.

18.10 – Cada unidad deberá contar por día y por plaza con un juego de toalla de mano y toallón de baño, papel higiénico y jabón. La ropa de cama deberá ser adecuada y cambiada dos veces por semana como mínimo. Cada cama contará con dos frazadas o mantas y un cubrecama.-

18.11 – Cada Cabaña estará identificada individualmente con número o letra, pudiendo adicionarse un nombre.-

18.12 – Será exigible un botiquín de Primeros Auxilios disponible las 24 Hs. en el Área de Recepción y/o Portería y/o Sala de Estar.

18.13 – Cuando la cantidad de unidades de cabañas supere las 12 (doce) o la cantidad de plazas (en caso de existir dormitorios colectivos) sea superior a 40 (cuarenta), el Complejo deberá contar con servicio de sereno o cuidador las 24Hs.

En todos los casos la Administración deberá funcionar como mínimo en horario diurno corrido.

Además de lo expuesto en la presente reglamentación sobre instalaciones y servicios, son requisitos exigibles lo que indica la legislación provincial, Dto. 659/07 en el Título III "Requisitos Mínimos Generales de los Alojamientos Turísticos" Capítulo II "Cabañas y Bungalows".

19 – APLICACIÓN DEL CODIGO DE EDIFICACIÓN:

Será de aplicación, en lo que corresponda, el código de edificación vigente con las modificaciones y particularidades introducidas en la presente normativa, a saber:

Art.5 (separación entre volúmenes)

- Art.6 (densidad – Bonificación)
- Art. 8 (iluminación y ventilación)
- Art. 9 (dormitorios)
- Art. 10 (baños)
- Art. 11 (estar-comedor)
- Art. 12 (cocina)
- Art. 14 (materiales)
- Art. 15 (varios)
- Art. 16 (instalaciones y servicios)
- Art. 17 (Áreas de servicio)

Para la casa-habitación permanente de dueño y/o encargado deberá respetarse lo normado en el Código en relación a materiales, ventilación dimensiones, etc., siendo aplicables todas las prescripciones de dicha normativa, sin las modificaciones que introduce la presente.

20 - COMPLEJO DE CABAÑAS DE CATEGORÍA 1 ESTRELLA.

Será considerado Categoría una estrella al Complejo de cabañas que cumplimente lo normado en los artículos 1 al 18 inclusive en sus partes pertinentes, del presente reglamento, además de optarse por el cumplimiento total o parcial de las exigencias mínimas fijadas en el Dto. Provincial 659/07 detalladas en el Título IV, Capítulo V “De las Cabañas/Bungalows”

21 – COMPLEJO DE CABAÑAS DE CATEGORÍA 2 ESTRELLAS.

Será considerado Categoría dos estrellas al Complejo de cabañas que cumplimente lo normado en los artículos 1 al 18 inclusive en sus partes pertinentes, del presente reglamento, además de optarse por el cumplimiento total o parcial de las exigencias mínimas fijadas en el Dto. Provincial 659/07 detalladas en el Título IV, Capítulo V “De las Cabañas/Bungalows”

21.1 – TELEFONO PÚBLICO

Servicio Telefónico de uso Público con acceso a la red Nacional e Internacional disponible las 24 hs. En el Área de Recepción/Portería/sala de Estar.-

21.2 – TELEVISIÓN

Televisor a color en cada cabaña teniendo como mínimo dos puntos de conexión, uno de ellos en el dormitorio principal.-

21.3 – HELADERA

Heladera eléctrica de capacidad 200 dm³ en Cocina o en Estar/Comedor.

21.4 – SERVICIO DE MUCAMA

Servicio diario de limpieza de cabañas.

21.5 – LAVANDERIA

Servicio de lavado y planchado de ropa personal a los huéspedes.-

21.6 – SALA DE ESTAR

Área destinada a Sala de Estar: una superficie mínima de 20 m² más 0.50m² por plaza a partir de las 20 plazas.-

Equipada con sillones, etc.

21.7 – BAR

Anexo a la Sala de Estar. Podrá estar integrado con ésta, pero en caso de ser ambiente independiente tendrá una dimensión mínima de 15 m², con barra y/o mesas y sillas.-

El servicio de bar deberá estar disponible un mínimo de 8 horas diarias.-

22 – COMPLEJO DE CABAÑAS DE CATEGORÍA 3 ESTRELLAS.

Será considerado Categoría tres estrellas al Complejo de cabañas que cumplimente lo normado en los artículos 1 al 18 inclusive en sus partes pertinentes, del presente reglamento, además de optarse por el cumplimiento total o parcial de las exigencias mínimas fijadas en el Dto. Provincial 659/07 detalladas en el Título IV, Capítulo V “De las Cabañas/Bungalows”

22.1 – SALA DE ESPARCIMIENTO

Anexa a la Sala de Estar del Complejo. Tendrá una dimensión mínima de 30m² más 0.50m² por plaza a partir de las 20 plazas.-

Estará equipada con televisor a color, equipamiento de juegos de salón, sillones y sofás, librero/revistero.-

22.2 – PILETA DE NATACIÓN

Pileta de natación de superficie no menor a los 50m² hasta 20 plazas, debiendo aumentarse la misma en 0,50m² por cada plaza adicional.

El nivel máximo de agua deberá ser de 1.80m y tendrá un sector para niños independiente de la piscina principal, con un nivel máximo de agua de 0,60m. Como medida de seguridad deberán estar cercadas.

El tratamiento del agua deberá ser por filtrado u otro sistema adecuado que asegure el control bacteriológico.

22.3 – TELEFONO

Cada cabaña deberá estar equipada con servicio telefónico durante 24 horas del día, pudiendo tener acceso de entrada al Discado Directo Nacional e Internacional, como así también la comunicación interna entre cabañas y recepción.-

22.4 – AIRE ACONDICIONADO

Cada cabaña, así como Salas de Estar y Esparcimiento y Bar deberá tener refrigeración en un ambiente por lo menos, por sistemas centrales o descentralizados.-

22.5 – SERVICIO DE COMUNICACIONES Y FAX

El complejo deberá brindar el servicio de Fax, E-Mail e Internet, disponible en el Área de Servicio durante 14 Horas al día.-

22.6 – SERVICIO DE BAR

El servicio de Bar estará disponible para cada cabaña, durante 14 Hs al día. Se incluye el servicio de desayuno a cada cabaña, a pedido.

22.7 – SERVICIO DE RECEPCIÓN

Deberá prestarse las 24 Hs, cualquiera sea el número de plazas o cabañas.-

23 A – REGISTRO DE CABAÑAS

23.1 – Todos los Complejos Turísticos de Cabañas deberán inscribirse en el Registro Municipal creado al efecto conforme a la categoría alcanzada al momento de su habilitación.

23.2 – Dicho registro será llevado por el Organismo Competente Municipal el Departamento de Turismo o el organismo que lo reemplace y estará a disposición de quien lo solicite en las oficinas de la misma.

Se consignarán todos los datos de interés para la municipalidad y huéspedes: nombre y dirección del Complejo, nombre del titular, cantidad de Cabañas y plazas, comodidades ofrecidas, año de construcción, categoría habilitada, fecha de habilitación, números de inscripción, etc.

23.3 – A partir de la presente, el Depto. Ejecutivo dispondrá por Decreto la confección del registro según lo consignado en 23.1 incluyendo el modelo del mismo, además determinará al Departamento de Turismo y a la Dirección de Inspección General como el órgano de contralor para el cumplimiento de la normativa y para las inspecciones semestrales de constatación de estado y uso de las instalaciones, así como de calidad y cantidad de agua de acuerdo a análisis a presentar por el propietario.

23.4 – Todos los Complejos Turísticos de cabañas habilitados por la Municipalidad de Punta Indio deberán exhibir en la entrada principal y Área de Recepción, en lugar perfectamente visible, la leyenda:

“Complejo Turístico de Cabañas – Registro Municipal N° [el que le corresponda] – Categoría: [la asignada] según O.M.N° [número de la correspondiente a la presente normativa].

Similar leyenda deberá estar impresa en facturas, sobres y papelería en general, como así también en toda publicidad por cualquier medio.

23 B – CAMBIO DE CATEGORIA

Los cambios de categorías a una de nivel superior podrán otorgarse en cualquier momento, a solicitud del titular y previa verificación del órgano de contralor.

Los descensos de categoría podrán producirse, mediando causa fundada y previa constatación de la falta o modificación de alguna de las condiciones prescriptas en la presente, por recomendación del órgano de contralor y Decreto de Dpto. Ejecutivo.

24 – CUADRO TARIFARIO – LIBRO DE QUEJAS

Será de exhibición obligatoria en el Área de Recepción y en cada unidad de cabañas o edificio complementario de alojamiento, en lugar visible, el Cuadro Tarifario del Complejo.

Asimismo deberá estar a disposición de los usuarios de los servicios del Complejo del Libro de Quejas, foliado e intervenido por dicho órgano, quien podrá demandarlo en cualquier de las inspecciones que realice.

25 – DISPOSICIONES TRANSITORIAS

25.1 – Se otorga un plazo de 60 (sesenta) días corridos a contar de la promulgación de la presente para la presentación espontánea de los propietarios de Complejos Turísticos de Cabañas existentes o en construcción, a fin de registrar su actividad.

Vencido ese plazo, únicamente podrán registrarse los Complejos Turísticos de Cabañas que cumplimenten todas las disposiciones de la presente normativa.

25.2 – Establécese un plazo de 24 meses corridos a contar de la fecha de cierre del Registro a fin de que los complejos existentes sean categorizados dentro las normativas de la presente.

Dentro de este lapso, la presentación de documentación de obra de complejos existentes o en construcción que se hayan registrado previamente según el punto 25.1, estará exenta del pago de Derechos de Construcción y Derechos de Oficina y de lo solicitado para su implantación por el Código de Zonificación vigente.

25.3 – Se considerarán encuadrados en las disposiciones respectivas del presente Reglamento los Complejos de Cabañas existentes o en construcción con documentación aprobada a la fecha de su promulgación que lo cumplimenten con las siguientes tolerancias:

-Punto 3.2. Superficie cubierta: el FOS que corresponda más 20 %.

-Punto 3.3. Superficie total libre útil: la establecida menos 5% (tolerancia distribuida según lo requerido entre los Puntos 8.1, 9.1 ó 10.1)

-Punto 5. –Separación entre cabañas: la establecida menos 25%

Retiros obligatorios: los establecidos menos 25%

-Punto 15.1 Recepción, Portería y Estar: las establecida menos 10%

25.4 – Los Complejos de cabañas que, habiendo cumplimentado con la presentación de la documentación técnica de obra exigida en el ítem 25.2, no puedan ser encuadradas al menos en la Categoría 1 estrella de este Reglamento, serán calificadas en una categoría asimilable a la determina-

da para los Alojamientos Turísticos de la clase Hospedaje Categorías A o B, y siempre que las mismas dispongan de al menos 4 (cuatro) dormitorios en total, destinados al servicio de alojamiento.

Estas categorías no podrán ser asignadas a ningún complejo cuya documentación de obra sea presentada con posterioridad al plazo establecido en el ítem 25.2, correspondiendo en tales casos exigir la presentación, ante los Organismos Técnicos Competentes, de los Proyectos de Amplificación, Remodelación y/o Adecuación forzosa de los edificios existentes, en ajuste a la presente reglamentación. Solo con la extensión del Certificado Final de Obra correspondiente, podrá ser factible la habilitación edilicia del Complejo, en la categoría asimilable de la clase Hostería que corresponda.-