

Corresponde a Expediente N° 2404/10

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE TANDIL
SANCIONA CON FUERZA DE:

ORDENANZA

Artículo 1°: Apruébase la actualización del Reglamento de Complejos Turísticos de Cabañas, en el marco de la Ordenanza N° 8263/01 y que forma parte de la presente como Anexo I.

Artículo 2°: Regístrese, dése al Libro de Actas y comuníquese al Departamento Ejecutivo.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE TANDIL A LOS VEINTISEIS DIAS DEL MES DE AGOSTO DE DOS MIL DIEZ.

Registrada bajo el **N° 11999**

Asunto N° 569/10

ANEXO I

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 alojamientos turísticos.

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. La definición como Complejo de Cabañas no excluye la posibilidad que el servicio de alojamiento sea brindado asimismo mediante la variante alternativa de utilizar dormitorios colectivos, conforme el concepto y características determinado para los mismos, siempre que las unidades de Cabañas exigidas sean habilitadas previamente a tal fin, y que el número de plazas de éstas sea siempre igual o superior al de aquellos.

Los Complejos de Cabañas reglamentados por el presente serán categorizados bajo la denominación de Rocas, por el órgano controlador.

TITULO 1 – REQUISITOS EDILICIOS

1- ZONAS APTAS:

Los Complejos Turísticos de Cabañas podrán habilitarse en todo el territorio del Partido de Tandil, a excepción de las Areas Urbanas (AAUU) 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 Art.1.1.2.3. del Código de Edificación, con los elementos señalados en el Art.1.1.2.4. del mismo, con más lo contemplado en el Art.12.4. del presente, si así corresponde.

A lo anterior, debe 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 4000 m2.-

3.2 – SUPERFICIE CUBIERTA.

La superficie del suelo ocupada máxima (FOS) no excederá el 15% (quince 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 ambientes habitables (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 de20,00 m2

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

-Para (cuatro) 4 personas un mínimo de36,00 m2

-Para (cinco) 5 personas un mínimo de43,00 m2

-Para (seis) 6 personas un mínimo de50,00 m2

-Para (siete) 7 personas un mínimo de 56,00 m2

-Para (ocho) 8 personas un mínimo de62,00 m2

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

4 – CANTIDAD DE CABAÑAS

El máximo de cabañas para servicio de alojamiento, por parcela, estará dado por el siguiente coeficiente:

1 unidad por cada 700 m² de superficie o fracción mayor de 500 m².

5 – SEPARACION ENTRE CABAÑAS Y RETIRO OBLIGATORIO:

Las cabañas deberán estar constituidas 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.

Establécese un retiro mínimo obligatorio de 10 (diez) m desde la Línea Municipal de Edificación (L.M.E.) por el frente y de 5 (cinco) m desde medianeras, salvo que dichos mínimos deban ser superiores de acuerdo al lugar de implantación y en virtud de disposiciones vigentes.

En parcelas menores de 10.000 (diez mil) m² los retiros de frente podrán ser de 5 (cinco) m.

6 – DENSIDAD.

Fijase para cualquier proyecto de Complejo Turístico de Cabañas, con independencia de la zona de implantación, una densidad neta máxima (DN) de 80 (ochenta) habitantes/Ha.-

Para el cálculo de la DN deberán computarse conjuntamente los locales de primera clase de las unidades de cabañas y de las viviendas de propietarios y encargados y edificios complementarios destinados a alojamiento.-

7 – ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

Las superficies de ventilación o iluminación (valores mínimos) se calcularán según lo indicado en el código de Edificación – Art. 3.6.4., con las siguientes correcciones:

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

Iluminación (I): $I = A/X + 0,2$ m²

Ventilación (K): $K = I/2$

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

Iluminación (I): $I = 0,30$ m²

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.

8 – DORMITORIOS:

8.1 – DIMENSIONES MÍNIMAS:

Para el caso en particular de estos ambientes deberán tenerse en cuenta las siguientes superficies mínimas:

DOBLE.....8 M2

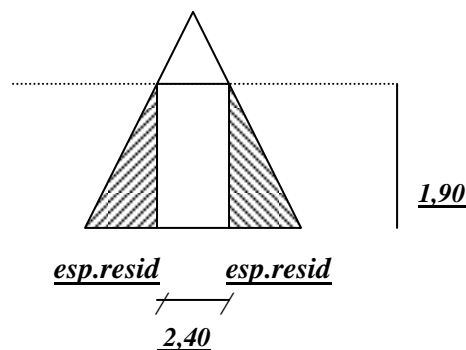
TRIPLE.....12 M2

CUADRUPLE.....16 M2

Lado mínimo de las habitaciones: 2,40 m

La capacidad máxima de los ambientes destinados a dormitorio será de 4 (cuatro) plazas, debiendo consignarse en los planos de obra la capacidad adoptada conforme a la escala establecida.

8.2 – 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.



9 – BAÑOS:

9.1 – Estarán equipados con: lavatorio – bidé – ducha – (estos tres artefactos con agua fría/caliente mezclables) e inodoro.

SUPERFICIE MÍNIMA DEL RECINTO.....3,00 m2

LADO MINIMO.....1,20 m2

9.2 – *Toda cabaña que supere las seis (6) plazas deberá estar provista como mínimo de dos (2) baños, uno completo y el segundo baño tipo toilette con inodoro – lavatorio – con superficie mínima 1,40 m2 y lado mínimo 0,90 m.*

9.3 - *Los baños deberán tener solado impermeable y parámetros y cielorrasos revestidos totalmente de materiales resistente e impermeable.*

10 – ESTAR – COMEDOR

10.1 – *La superficie mínima total será de 10 (diez) m2.*

10.2 – *En los casos de ambientes únicos (sin dormitorios) la capacidad habilitada de cada unidad de cabaña será de 3 (tres) plazas.*

10.3 – *En los casos de cocina / comedor, la superficie mínima computable a los efectos del cumplimiento del punto 10.1 será la resultante de restar 2m2 a la superficie de dicho ambiente.*

11 – COCINA

11.1 – *El espacio destinado a cocina deberá disponer de mesada con pileta de lavar con agua fría y caliente mezclables.*

12 – MATERIALES

12.1 – *Además de los materiales contemplados en el, Código de Edificación se aceptará la madera estructural como elemento constructivo en las condiciones previstas en el Título 3.12 de dicho 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) y que cumple lo previsto en 4.7.3.3. de Código de Edificación.-

b)- Se elimina la autorización expresa de la Secretaría de Planeamiento y Obras Publicas prevista en el art. 3.12.1.2.del Código.

12.2 – *Acéptese la ejecución de estructuras de sostén y muros con madera tratada con ignífugo y se la considera material incombustible a los efectos del cumplimiento del art. 3.13.2.1. inc. c) del Código de Edificación.-*

12.3 – *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” según descrito en los arts. 3.12.1.2 y 4.7.1.1. del Código de Edificación.*

12.4 – *Eliminase para el uso de la madera como estructura de sostén la exigencia de aptitud técnica en los términos de art 4.7.1.1 último párrafo. Reemplazase por una Memoria descriptiva y Plano de estructura a presentar por el profesional interviniente conjuntamente con la documentación técnica corriente.*

13 – VARIOS

13.1 – *El ancho mínimo de los corredores de paso será de 0,80 m. (ochenta centímetros).-*

13.2 – *No se permitirá patios internos como medios de iluminación y ventilación.-*

13.3 – *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 m.-*

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

13.4 – *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,-*

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

14 – INSTALACIONES Y SERVICIOS.

14.1 – *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 termo magnético y disyuntor diferencial de capacidad acorde a la carga prevista.-

Para todos los aspectos técnicos, será de aplicación el Reglamento de Instalaciones Eléctricas en Inmuebles de la Asociación Electrónica Argentina.-

14.2 – *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.

15. REQUERIMIENTOS MINIMOS DE AREAS DE SERVICIOS:

15.1 – RECEPCIÓN Y PORTERÍA:

Será obligatorio disponer de un local apto para recepción y/o conserjería y/o administración del complejo, dotado de sanitarios para el público, con una superficie no menor a 15.00 (quince) 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.

15.2 – AREAS LIBRES PRIVATIVAS:

Cada unidad locativa deberá contar con un espacio privativo, libre de construcciones, de superficie no menor a 1,5 veces su superficie cubierta total, y no computable como módulo de estacionamiento.

Dichos espacios privativos podrán integrarse en un área común de hasta 3 (tres) 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.-

15.3 – 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, y no observar en lo posible, pendientes

superiores al 35% (treinta y cinco por ciento). 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 (engranizado, 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.

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

16 – EDIFICIOS COMPLEMENTARIOS

16.1 – Les serán aplicables las disposiciones pertinentes del Código de Edificación, con las salvedades y excepciones previstas en el presente, salvo los dormitorios y baños colectivos, que además deberán cumplimentar:

16.2 – La capacidad máxima de plazas de los dormitorios colectivos en su conjunto no podrá superar 1 y ½ veces la cantidad de plazas determinada por el conjunto de cabañas.

Cada unidad funcional destinada a Dormitorio colectivo, sea un único ambiente o varios, deberá contar con un baño colectivo o agrupado integrado funcionalmente al edificio de Dormitorio.

Las dimensiones mínimas de los Dormitorios colectivos quedan establecidas de acuerdo a la cantidad de plazas, como sigue:

Hasta 20 plazas: 20 m²+2,5 m²/plaza

Entre 21 y 40 plazas: 30 m²+2.5 m²/plaza

No se permitirán capacidades mayores a 40 plazas por cada unidad de dormitorio.

16.3 – BAÑOS COLECTIVOS O AGRUPADOS

Los conjuntos sanitarios anexados o dormitorios colectivos deberán estar separados e individualizados por sexo y cumplimentaran lo normado en 9.1 y 9.3.

La cantidad de artefactos de cada tipo está relacionado con las plazas asignadas al dormitorio colectivo, a saber:

-Lavatorio y repisa c/ espejo: 1 cada 6 plazas c/baño

- Inodoro: 1 cada 5 plazas (baño femenino)
1 cada 10 plazas (baño masc.)
- Bidé: 1 cada 5 plazas (baño fem.)
1 cada 10 plazas (baño masc.(optativos))
- Mingitorio: 1 cada 10 plazas (baño masc.)
- Ducha 1 cada 6 plazas c/baño.
Los inodoros y bidés dispondrán de mamparas y puertas

TITULO 2 – HABILITACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

17 – 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:

17.1 – *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).-*

17.2 – *Establécese en 4 (cuatro) el número máximo de camas por habitación, con su respectiva ropa de cama, frazadas y cubrecamas.[ver punto 8.1].*

BAÑOS:

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

ESTAR – COMEDOR:

17.4 – *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:

17.5 – *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

17.6 – *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.-

17.7 – *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.

17.8 – *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.

17.9 – *Cada cabaña deberá tener un equipo extintor contra incendios, debiendo el personal conocer su manejo.*

17.10 – *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.-*

17.11 – Cada Cabaña podrá ser provista de un tendedero visualmente disimulado; en su defecto deberá preverse un lugar colectivo de secado de ropa. Asimismo cada unidad estará identificada individualmente con número (obligatorio) pudiendo adicionarse un nombre.-

17.12 – Será exigible un botiquín de primeros auxilios disponible las 24 hs. en el área de Recepción y/o Portería y/o Sala de Estar.-

17.13 – 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.-

DORMITORIOS COLECTIVOS.

17.14 – Varios: cada cama contará con su respectiva ropa de cama, frazadas y cubrecama.

Instalaciones y servicios: ver punto 14, con la adecuación necesaria (“dormitorio colectivo” donde dice cabaña).-

17.15 – Cada dormitorio colectivo dispondrá de:

- a) – Luz eléctrica normal.
- b) – Luz de energía (eléctrica de BT), de encendido automático por corte de red, con baterías para 2 horas.
- c) – Cofre o armario individuales con un volumen mínimo de 0.35 m³ por plaza.

BAÑOS COLECTIVOS O AGRUPADOS

17.16 – Los conjuntos sanitarios anexados a Dormitorios colectivos deberán estar individualizados por sexo, cumplimentando lo normado en 9.1 y 9.3 que sea aplicable.

Deberán contar asimismo con toalleros y tomacorrientes, en coincidencia con c/espejo, y toalleros y jaboneras en duchas. Los inodoros y bidés dispondrán de mamparas y puertas.

18 – 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)

Art. 7 (iluminación y ventilación)

Art. 8 (dormitorios)

Art. 9 (baños)

Art. 10 (estar-comedor)

Art. 11 (cocina)

Art. 12 (materiales)

Art. 13 (varios)

Art. 14 (instalaciones y servicios)

Art. 15 (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.

19 - COMPLEJO DE CABAÑAS DE CATEGORÍA 1 ROCA.

Será considerado Complejo de Cabañas de 1 Roca aquel que cumplimente lo normado en los Artículos 1 al 18 inclusive, del presente Reglamento, sin perjuicio de optarse por el cumplimiento total o parcial de las exigencias mínimas fijadas por aquella norma legal.

20 – COMPLEJO DE CABAÑAS DE CATEGORÍA 2 ROCAS.

Será considerado Complejo de Cabañas de 2 Rocas aquel que cumplimente lo normado en éste Reglamento, además de los ítemes que se detallan a continuación, sin perjuicio de optarse por el cumplimiento total o parcial de las exigencias mínimas fijadas. Al efecto, será exigible:

20.1 – 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.-

20.2 – TELEVISIÓN

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

20.3 – HELADERA

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

20.4 – SERVICIO DE MUCAMA

Servicio diario de limpieza de cabañas.

20.5 – LAVANDERIA

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

20.6 – SALA DE ESTAR

*Area 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.*

20.7 – 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.-

21 – COMPLEJO DE CABAÑAS DE CATEGORÍA 3 ROCAS

Será considerado Complejo de Cabañas de 3 Rocas aquel que cumplimente lo normado en éste Reglamento, además de los ítemes que se detallan a continuación, sin perjuicio de optarse por el cumplimiento total o parcial de las exigencias mínimas fijadas. Al efecto será exigible:

21.1 – 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.-

21.2 – 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.

21.3 – TELEFONO

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

21.4 – 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.-

21.5 – 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.-

21.6 – 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.

21.7 – SERVICIO DE RECEPCIÓN

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

22 – COMPLEJO DE CABAÑAS DE CATEGORÍA 4 ROCAS

Será considerado Complejo de Cabañas de 4 Rocas aquel que cumplimente lo normado en éste Reglamento, además de los ítemes que se detallan a continuación, sin perjuicio de optarse por el cumplimiento total o parcial de las exigencias mínimas fijadas. Al efecto será exigible:

22.1 – SERVICIO DE BABY SISTER

Durante las 24 hs.

22.2 – PERSONAL BILINGÜE

Para la atención de los huéspedes, debiendo como mínimo en cada turno de trabajo encontrarse personal que hable inglés/portugués.

22.3 – PILETA DE NATACIÓN CLIMATIZADA

Pileta de natación climatizada de superficie no menor a los 50 m² hasta 20 plazas, debiendo aumentarse la misma en 0,50 m² por cada plaza adicional. El nivel máximo de agua deberá ser de 1,80 m 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.

22.4 – SERVICIO DE COMUNICACIONES Y FAX

El complejo deberá brindar el servicio de wifi o Internet, disponible en cada cabañas durante las 24 horas.-

23 - HABILITACIÓN

A efectos de poder disponerse su habilitación comercial por el organismo municipal competente, los Complejos de Turísticos deberán contar con un mínimo de 3 (tres) Cabañas terminadas, esto es con certificado Final de Obra, conforme lo establecido al respecto en el Código de Edificación vigente. Asimismo será exigible que las áreas de servicio, circulación y recreación requeridas para cada categoría también se encuentren terminadas.

El Certificado Final de Obra otorgado deberá indicar el encuadre del Complejo en la categoría correspondiente, conforme lo establecido en éste reglamento y respecto a las características edilicias determinadas en el Título I exclusivamente.

24 – REGISTRO DE CABAÑAS

24.1 – *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.*

24.2 – *Dicho registro será llevado por la Dirección Municipal 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.

24.3 – *A partir de la presente, el Dpto. Ejecutivo dispondrá por Decreto la confección del registro según lo consignado en 24.2 incluyendo el modelo del mismo.*

Asimismo determinará 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 Tandil 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.

25 – CAMBIO DE CATEGORIA

Los cambios de categorías a un 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.

26 – 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 Comp0lejo del Libro el Quejas, foliado e intervenido por dicho órgano, quien podrá demandarlo en cualquier de las inspecciones que realice.

27 – DISPOSICIONES TRANSITORIAS

27.1 – *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.

27.2 – *Establécese un plazo de 180 (ciento ochenta) días 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 27.1, estará exenta del pago de Derechos de Construcción y Oficina.

27.3 – *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%

27.4 – *Habiendo cumplimentado con la presentación de la documentación técnica de obra exigida en el ítem 27.2, las categorías podrán ser asignadas por el órgano controlador.*