



## **CODIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DE CONSTRUCCION POTRERO DE LOS FUNES – MUNICIPALIDAD DE POTRERO DE LOS FUNES**

### **ANEXO 3**

<b>CLASES DE ESTABLECIMIENTOS PARA ALOJAMIENTO PERMITIDOS EN LA LOCALIDAD</b>	
<b>INDICE</b>	
ARTÍCULO 1	CLASES DE ESTABLECIMIENTOS PARA ALOJAMIENTO PERMITIDOS EN LA LOCALIDAD
ARTÍCULO 2	CONCEPTOS BASICOS REFERIDOS A TIPOLOGÍAS DE UNIDADES DE ALOJAMIENTO
ARTÍCULO 3	REQUISITOS GENERALES
ARTÍCULO 4	REQUISITOS PARTICULARES PARA LA CLASE HOTEL
ARTÍCULO 5	Clase HOTEL; Categoría 5 ESTRELLAS
ARTÍCULO 6	Clase HOTEL Categoría 4 ESTRELLAS
ARTÍCULO 7	Clase HOTEL Categoría 3 ESTRELLAS – categoría mínima aceptada
ARTÍCULO 8	CLASE HOTEL BOUTIQUE
ARTÍCULO 9	CLASE APART-HOTEL
ARTÍCULO 10	CLASE HOSTERIA y/o POSADA
ARTÍCULO 11	CLASE HOSTAL - HOSTEL
ARTÍCULO 12	CABAÑAS TURISTICO
ARTÍCULO 13	COMPLEJO TURISTICO
ARTÍCULO 14	COMPLEJO ESPECIALIZADO
ARTÍCULO 15	CLASE CAMPING
ARTÍCULO 16	DEPARTAMENTOS
ARTÍCULO 17	DORMIS

### **ARTÍCULO 1° - CLASES DE ESTABLECIMIENTOS PARA ALOJAMIENTO PERMITIDOS EN LA LOCALIDAD**

**A)-HOTEL:** Establecimiento que brinda servicio de alojamiento en habitaciones individuales con baño privado, departamentos y suite, con una cantidad mínima de VEINTE (20) Unidades de alojamiento, en el cual se preste el servicio básico de alojamiento con servicios complementarios, conforme a los requisitos que se indiquen para cada categoría.

**B)-APART HOTEL:** Establecimiento que brinda alojamiento en departamentos, con una cantidad mínima de DIEZ (10) Unidades de alojamiento, cuentan con equipamiento y servicios que permiten la elaboración, consumo y conservación de alimentos dentro de la unidad de alojamiento, destinado a personas que no constituyen domicilio permanente en él, y se administre en forma centralizada, pudiendo contar con servicios propios de la clase hotel. Cada unidad deberá contar como mínimo de dormitorio, baño, estar-comedor y cocina debidamente equipados. El servicio de alojamiento deberá contratarse por unidad.

**C)-HOTEL BOUTIQUE:** Establecimiento que brinda servicio de alojamiento en habitaciones individuales con baño privado, departamentos y suite, con una cantidad mínima de DIEZ (10) Unidades de alojamiento, en el cual se preste el servicio de alojamiento posee características particulares según su emplazamiento, diseño y arquitectura. Con servicios personalizados y distintivos conforme a la temática que se aborde.

**D)-HOSTERIA/ POSADA:** Establecimiento que brinda servicio de alojamiento en habitaciones individuales con baño privado, departamentos y suite, con una capacidad mínima de OCHO (8) Unidades de alojamiento, en el cual se preste el servicio de alojamiento y otros servicios complementarios, según los requisitos indicados para cada categoría, y que por sus características no puede ser encuadrado en la Clase Hotel.

**E)-HOSTAL/HOSTEL:** Establecimiento que brinde el servicio de alojamiento, en habitaciones individuales con baño privado y otros servicios complementarios, localizado en edificios de valor arquitectónico, histórico-patrimonial, que a criterio del Organismo de Aplicación cuenten con condiciones de habitabilidad y confort adecuadas para la prestación del servicio de alojamiento.

**F)-CABAÑAS:** Unidades de alojamiento independientes y aisladas entre sí, que formando conjunto con otras, con un mínimo de TRES (3), brinden servicio de alojamiento, con servicios complementarios, contando como mínimo con áreas de dormitorio, baño, cocina y estar



comedor debidamente equipados, conforme lo establecido en la presente reglamentación para cada clase y categoría. El servicio de alojamiento deberá contratarse por unidad.

**G)-COMPLEJO TURÍSTICO:** Establecimiento que presta servicio de alojamiento en una o más de una clase reconocida por la presente Reglamentación, sujeta en cada caso a las condiciones que rigen para cada clase, contando con servicios complementarios, y con superficies afectadas al desarrollo de actividades turísticas, deportivas, recreativas, en cantidad y diversidad de acuerdo a lo que establezca para cada categoría la presente Reglamentación.

**H)-COMPLEJO ESPECIALIZADO:** Establecimiento que presta servicio de alojamiento en una o más de una clase reconocida por la presente Reglamentación, integrado a la prestación de un servicio especializado y ajeno al alojamiento, y/o que por su localización rural se encuadre en la presente clase. Ej. Turismo Rural, Turismo Salud (SPA), Turismo Deportivo, Turismo Recreativo, etc.

En todos los casos, deberán compatibilizarse, adecuarse y ajustarse las características del servicio de alojamiento, a los requerimientos y necesidades especiales y particulares de los servicios especializados que se prestan.

**i) DEPARTAMENTOS:** Establecimiento con características de condominio de uso permanente y/o temporario; Pueden ser apareados en un máximo de cuatro unidades en planta baja y 8 unidades en total, por edificio. Solamente pueden ser apareadas por dos de sus lados. Deben contar con servicios y amenities.

**j)-CAMPINGS:** Es campamento o camping de Turismo aquel terreno debidamente delimitado y acondicionado destinado a facilitar la vida al aire libre en que se pernocta bajo tienda de campaña (carpa), en remolque habitable y/o en casa rodante.

**k)-DORMIS:** solo se permite la construcción de dormis en Complejos de Cabañas (mas de 6 cabañas), en complejos turísticos y en campings.

Cualquier otra denominación que se utilice para designar establecimientos de Alojamiento Turístico que no se encuentre enunciado será asimilado en sus requisitos a alguno de los anteriormente mencionados.

Las previsiones para personas con capacidades diferentes se deben adecuar a lo que establece la ley nacional.

## **ARTÍCULO 2° - CONCEPTOS BASICOS REFERIDOS A TIPOLOGÍAS DE UNIDADES DE ALOJAMIENTO.**

**a)-Habitación simple:** Unidad de alojamiento amoblada en forma permanente con una (1) cama individual.

**b)-Habitación doble:** Unidad de alojamiento amoblada en forma permanente con dos (2) camas individuales o una (1) cama de dos (2) plazas.

**c)-Habitación triple:** Unidad de alojamiento amoblada en forma permanente con tres (3) camas individuales o una (1) cama doble y una (1) individual.

**d)-Habitación cuádruple:** Unidad de alojamiento amoblada en forma permanente con cuatro (4) camas individuales o una (1) cama doble y dos (2) individuales.

**e)-Departamento:** Unidad de alojamiento compuesto por dos habitaciones con un hall de acceso con puerta al pasillo, atendido por un núcleo sanitario que le es propio. El ingreso al sanitario deberá ser independiente al de las habitaciones.

**f)-Suite:** Unidad de alojamiento compuesto por uno o más dormitorios con igual cantidad de baños y otro ambiente amoblado como sala de estar y recepción, con baño o toilette compuesto de inodoro, bidet y lavabo.

**g)-Baño privado:** El ambiente sanitario integrado con una unidad de alojamiento individual.

**h)-Baño común:** El ambiente sanitario que sirve a más de dos (2) unidades de alojamiento individuales como mínimo, o a uno de características grupales.

## **ARTÍCULO 3° - Requisitos generales**

Son requisitos generales mínimos para que un establecimiento sea clasificado y categorizado en cualquiera de las clases y categorías los siguientes:

- 1) Ocupar la totalidad de un edificio o predio o una parte del mismo que sea completamente independiente del resto en cuanto a sus funciones y servicios principales.
- 2) Ocupar un máximo del 20 % (F.O.S.), un 0.2 de la superficie del terreno, aunque la zona permita un coeficiente mayor.



- 3) Contar con autorización previa de factibilidad de localización y de proyecto por parte del Organismo de Aplicación de la presente Reglamentación, tanto en los casos de establecimientos nuevos como para ascensos de categoría, cualquiera sea su localización.
- 4) Contar con entrada para pasajeros independiente de la de servicios, excepto en los casos donde no se presten servicios de hotelería y complementarios.
- 5) Cuando existan locales en los cuales se ejecute o difunda música, los mismos deberán estar acústicamente aislados, salvo que se trate de música ambiental o de fondo.
- 6) Todas las unidades de alojamiento estarán equipadas al menos con el siguiente mobiliario e instalaciones:
  - Camas individuales cuyas dimensiones mínimas serán de 0.80 m. por 1.95 m. o dobles cuyas dimensiones mínimas serán de 1.40 m. por 1.95 m. Los colchones serán de un espesor mínimo de 0,18 m. Quedan prohibidas las camas cuchetas, salvo en los casos que el organismo de aplicación lo autorice fehacientemente en forma temporal.
  - Una mesa de noche o mesada por plaza.
  - Un sillón, butaca o silla y una mesa escritorio por habitación.
  - Un armario o placard con capacidad y comodidades para colgar ropa, almacenarla en estantes y cajones, en cantidad suficiente.
  - Una alfombra de pie de cama para cada plaza excepto en los casos en que la habitación esté totalmente alfombrada.
  - Una lámpara o aplique de cabecera por cada plaza.
  - Las unidades destinadas al alojamiento deberán estar identificadas, conforme su ubicación dentro del edificio.
- 7) En el cálculo de superficies de habitaciones, que se establecerán para cada clase y categoría, deberán excluirse placares y pasillos de acceso.
- 8) Los baños privados de las habitaciones contarán como mínimo con el siguiente equipamiento:
  - Lavabos con servicio permanente de agua fría y caliente mezclables.
  - Bañera o receptáculo con ducha (este nunca podrá ser de dimensiones menores de 1.00m por 1.20m), provistos de mampara o cortina y con servicio permanente de agua fría y caliente mezclables.
  - Inodoro.
  - Bidé independiente de todo otro artefacto con servicio de agua fría y caliente mezclable.
  - Espejo con iluminación adecuada.
  - Accesorios sanitarios: repisa, jaboneras para lavabo y ducha, toalleros, percheros, porta rollo para papel, porta vasos y agarradera.
  - Toma de energía eléctrica combinado, de acuerdo a disposiciones técnicas vigentes en la materia.
  - Los paramentos de los baños deberán estar revestidos con material impermeable hasta una altura de 1,60m. y 2,00 m. alrededor de bañera o ducha.
- 9) En ningún caso las circulaciones internas de las habitaciones serán menores de 0.80 m. libre de todo obstáculo y/o mobiliario.
- 10) El suministro de agua será como mínimo de doscientos (200) litros por persona y por día, debiendo preverse una reserva de agua para atención de incendios en un porcentaje no inferior al diez por ciento (10%) del total antes exigido, por plaza.
- 11) Todo establecimiento destinado a alojamiento turístico deberá contar con sistema de tratamiento de efluentes cloacales conforme a las normativas del Órgano competente, garantizando la preservación y/o protección de los recursos naturales del lugar (suelo y agua superficial y/o subterránea).
- 12) Deberá contar con sistema de luz de emergencia en todas las circulaciones del edificio y con protección a través de fusible, llave térmica y disyuntor diferencial.
- 13) Contar con un sistema de protección contra incendios según normas del Organismo competente (Dirección Provincial de Bomberos) El personal del establecimiento deberá estar instruido en el manejo de los mencionados dispositivos y de las medidas a adoptarse en caso de producirse un siniestro.
- 14) Contar con una adecuada señalización de salidas para casos de emergencia, claramente visible en todo momento (conectada con luz de emergencia).
- 15) El ancho mínimo de pasillos y escaleras de público será de 0,90 m.
- 16) El parque deberá estar diseñado por un profesional competente en la materia, con su correspondiente plano de parquización, que debe incluir canteros, maceteros, estatuas, fuentes, etc.
- 17) Se exige un estudio de impacto ambiental del proyecto.**



18) Si el lugar del emplazamiento no se encuentra con el servicio de cloacas, se deberá instalar una planta de tratamiento de acuerdo a la cantidad de plazas. Y de contar con el servicio igualmente se debe construir una pequeña planta de tratamiento previo.

19) Cualquier clase de establecimiento debe presentar espacio destinado a dos actividades recreativas deportivas al aire libre.

20) Tener espacio para estacionamiento vehicular para todas las unidades de alojamiento, con un número de cocheras igual o mayor al sesenta por ciento (60%) del total del estacionamiento, este espacio estará cubierto, pudiendo estar integrado al edificio del establecimiento o en sus adyacencias hasta ciento cincuenta metros (150 m.), dentro del mismo predio. El espacio para estacionamiento de cada vehículo debe tener medidas mínimas de 2,50m de ancho y 6,00m de largo.

21) Tener calefacción y acondicionamiento térmico en todos los ambientes, por sistemas individuales y/o centrales o descentralizados de manejo centralizado, debidamente autorizado por el Organismo competente.

#### **ARTÍCULO 4° - REQUISITOS PARTICULARES PARA LA CLASE HOTEL**

Los requisitos generales para la clase hotel son los siguientes:

- 1) El 100% de las habitaciones deberá tener vista y ventilación al exterior.
- 2) Las puertas de acceso a las habitaciones tendrán un ancho mínimo 0.80m. Debiendo poseer cerradura. Las ventanas de las habitaciones que permitan el acceso desde el exterior, deberán poseer sistema de traba interior.
- 3) En todos los casos se debe prever espacio para estacionamiento dentro del predio del hotel, igual a la cantidad de unidades de alojamiento.
- 4) Los retiros de ejes medianeros deben ser de 10,00m como mínimo, aunque en la zona se permita un retiro menor.

#### **ARTÍCULO 5° - Clase HOTEL; Categoría 5 ESTRELLAS**

Requisitos mínimos;

1) Las unidades de alojamiento deberán reunir las siguientes condiciones:

- Superficie de la habitación simple y doble: 20 m2.
- Superficie de la habitación triple: 24 m2.
- Superficie de habitación doble en suite de lujo: 35 m2.
- Superficie de habitación en suite estándar: 25 m2.
- El lado mínimo de las habitaciones será de 3,50 m.
- Todos los ambientes deberán ventilar directamente al exterior.
- La iluminación general de las habitaciones contará con llaves de doble comando desde el acceso y la cabecera de cama.
- Las dimensiones mínimas de las camas serán de 1.00 m. por 2.00m. para las camas individuales y de 1.80 m. por 2.00 m. para las camas dobles, utilizándose colchones tipo somieres.
- Instalación para equipamiento de computación, con posibilidad de acceso a Internet y correo electrónico.
- Televisor
- Servicio telefónico con salida al exterior
- Frigobar

2) Los baños de las unidades de alojamiento deberán reunir las siguientes condiciones,

- Superficie mínima: 8,00 m2.
- Lado mínimo: 2,00 m.
- Zonificado, en tres sectores, bañera y/o receptáculo con ducha, lavabo, y sector de inodoro y bidet.
- Teléfono.
- Ducha con mampara y bañera, y/o receptáculo, medidas mínimas de 1.00 m. x 2.00 m.
- Gavetero y/o estanterías.
- Secador de cabello.
- Elementos complementarios.

3) Tener como mínimo dos (2) unidades de alojamiento, con equipamiento adecuado para el uso de discapacitados motrices, conforme lo establezca el Organismo de Aplicación.

4) El 3% de las unidades de alojamiento deberán ser suite, con un mínimo de cuatro (4) suite, una de ellas de lujo y el resto estándar. Las mismas deberán contar con los siguientes ambientes: dormitorio, cuyas dimensiones y equipamiento deberán como mínimo ajustarse a las condiciones establecidas para las habitaciones dobles, baño con bañera con sistema de



hidromasajes, y sala de estar con baño. La superficie de la sala de estar con el baño o toilette incluido, para las suites de lujo será de 40 m<sup>2</sup>. y de 30 m<sup>2</sup> para las suite estándar.

5) Contar con locales destinados a ingreso, recepción, portería y sala de estar, integrados entre sí con una superficie mínima de 100,00 m<sup>2</sup>, más 0,40 m<sup>2</sup> por plaza a partir de las doscientas (200) plazas, con servicios sanitarios de uso público diferenciado por sexo.

6) Contar con salas de estar que sola o en conjunto superen una superficie mínima de 100,00 m<sup>2</sup>, más 0,40 m<sup>2</sup> por plaza a partir de las doscientas (200) plazas.

7) Contar con salón comedor, que tendrá una superficie mínima de 1,50 m<sup>2</sup> por plaza. Contará con servicios sanitarios de uso público, diferenciados por sexo, de uso exclusivo del salón.

8) Tener bar-desayunador con una superficie mínima de 100,00 m<sup>2</sup>, que se incrementará en 0,50 m<sup>2</sup> por plaza a partir de las doscientas (200) plazas, con sanitarios diferenciados por sexo dentro del mismo nivel.

9) Tener centro de convenciones de 800,00 m<sup>2</sup> de superficie mínima, a la cual se le agregará 1,50 m<sup>2</sup> por plaza adicional a partir de doscientas plazas. En dicha superficie no se incluirán accesos y hall, pasillos, sanitarios ni las siguientes instalaciones complementarias: salas para secretaría, instalaciones para traducción simultánea, instalaciones para reproducción de documentación, salas de reunión de comisiones, sala para periodistas, instalaciones para equipos audiovisuales, instalaciones para equipos de computación y red de Internet, debiendo contar con líneas de teléfono y fax independientes con salida al exterior. Asimismo, deberá contar con sanitarios para uso público, diferenciados por sexo de uso exclusivo del centro de convenciones, con las circulaciones y ascensores correspondientes, en cantidad y calidad suficientes y de acuerdo a la capacidad del mismo.

10) Tener un office por planta dotado de: teléfono interno, mesada con pileta, armario para artículos de limpieza, sanitarios para personal diferenciados por sexo.

11) En caso de tener el edificio más de una (1) planta, contará con un mínimo de dos (2) ascensores por cada cien (100) plazas o fracción, descontadas las plazas correspondientes a planta baja, pudiendo suplir la cantidad de ascensores con una mayor capacidad de los mismos, dotados en todos los casos de mecanismo de maniobra selectiva-colectiva. Deberá contar también con un ascensor de servicio independiente.

12) El número de cocheras cubiertas debe ser igual o mayor al setenta por ciento (70%) del total del establecimiento. Entiéndase por cocheras cubiertas a las construidas con materiales tradicionales, y que consten de cerramientos laterales y techo. El espacio para estacionamiento de cada vehículo debe tener medidas mínimas de 2,50m de ancho y 6,00m de largo.

13) Contar con dependencias para personal que como mínimo deberán incluir: vestuarios y sanitarios diferenciados por sexo, comedor y sala de estar.

14) Todas las dependencias de servicio serán independientes de las áreas destinadas al uso de pasajeros, visitantes y público en general.

15) **Tener una (1) pileta de natación climatizada.** La dimensión de la pileta será proporcional al número de plazas, a razón de 0,50 m<sup>2</sup> por plaza, con un mínimo de 100 m<sup>2</sup>, y una profundidad promedio de 1,20 m. en toda su extensión, contando con sistemas de purificación de agua. Dispondrá, además, de una sector para niños, con una profundidad de 0,50 m. con cercado perimetral de protección. Podrá optarse por reemplazar el requisito precedente por el de (2) dos piletas de natación en relación proporcional de 0,25 m<sup>2</sup> por plaza cada una de ellas siendo una de ellas climatizada.

16) Contar con cajas de seguridad individual, en cantidad igual al número de unidades de alojamiento, localizadas en las unidades de alojamiento o bien agrupadas en algún espacio común.

17) Contar con calefacción y refrigeración en todos los ambientes, por sistemas centrales o descentralizados de manejo centralizado, por planta o grupo de habitaciones.

18) Contar con generador de energía eléctrica complementario para funcionamiento en caso de emergencia, y luz de emergencia en los espacios y circulaciones de uso colectivo.

19) Tener a disposición de los huéspedes que lo soliciten, aparatos reproductores de video, de fax y de computación, para ser instalados en las habitaciones.

20) Deberá brindar los siguientes servicios complementarios:

a) Gimnasio cubierto con aparatos, que permitan también el desarrollo de gimnasia aeróbica.

b) Sauna, baños de vapor y masajes.

c) Contar con superficies aptas para la práctica de tenis, y playón polideportivo con demarcación de canchas de básquet, voley y mini fútbol.

21) **La superficie del terreno no podrá ser menor a 30.000 m<sup>2</sup>.**

En los casos de incorporar en el establecimiento espacios para el desarrollo de actividades lúdicas, deportivas, recreativas y/o culturales, deberá anexar a las mismas los espacios de



ingreso, recepción, y salas de estar con los sanitarios respectivos, de acuerdo a lo que establezca el Organismo de Aplicación, para cada caso en particular.

### **ARTÍCULO 6° - Clase HOTEL Categoría 4 ESTRELLAS**

#### **Son requisitos mínimos;**

1) Las unidades de alojamiento deberán reunir las siguientes condiciones:

- Superficie de la habitación simple y doble: 18,00 m<sup>2</sup>.
- Superficie de la habitación triple: 22,00 m<sup>2</sup>.
- Superficie de la habitación doble, en suite: 25,00 m<sup>2</sup>.
- El lado mínimo será de 3,50 m

Todos los ambientes deberán ventilar directamente al exterior.

2) Tener como mínimo una (1) unidad de alojamiento con equipamiento adecuado para el uso de discapacitados motrices, de acuerdo a lo que establezca el Organismo de Aplicación.

3) El dos por ciento (2%) de las unidades de alojamiento deberán ser suite, con un mínimo de dos suites. Las mismas deberán contar con los siguientes ambientes: dormitorio con baño, y sala de estar con baño o toilette, con una superficie mínima de 25,00 m<sup>2</sup>.

4) Contar con locales destinados a ingreso, recepción, portería, y sala de estar, con una superficie mínima de 60,00 m<sup>2</sup>, que deberá incrementarse en 0,40 m<sup>2</sup> por plaza a partir de las cien (100) plazas, contará con servicios sanitarios de uso público diferenciados por sexo.

5) Contar con salas de estar, que sola o en conjunto reúnan una superficie mínima de 60,00 m<sup>2</sup>, que deberá incrementarse en 0,40 m<sup>2</sup> por plaza a partir de las cien (100) plazas.

6) Contar con salón comedor, que tendrá una superficie mínima de 1,50 m<sup>2</sup> por plaza, con servicios sanitarios de uso público, diferenciados por sexo y de uso exclusivo del salón.

7) Tener bar-desayunador con una superficie mínima de 50,00 m<sup>2</sup>, que se incrementará en 0,50 m<sup>2</sup> por plaza a partir de las cien (100) plazas. Contará con baños separados por sexo de uso exclusivo.

8) Contar con un salón de usos múltiples de planta libre con una superficie mínima de 200,00 m<sup>2</sup>, que se incrementará en 0,60 m<sup>2</sup> por plaza a partir de las cien (100) plazas. Deberá contar con sanitarios para uso de público, diferenciados por sexo, de uso exclusivo.

9) Tener un office por planta dotado de: teléfono interno, mesada con pileta, armario para artículos de limpieza, sanitarios para personal diferenciados por sexo.

10) En caso de tener el edificio más de una (1) planta, contará con un mínimo de dos (2) ascensores por cada 100 plazas o fracción, descontadas las plazas correspondientes a planta baja, pudiendo suplir cantidad de ascensores con mayor capacidad de los mismos, dotados en todos los casos de mecanismo de maniobra selectiva-colectiva. Deberá también contar con un ascensor de servicio independiente.

11) El número de cocheras cubiertas o semicubiertas debe ser igual a las unidades de alojamiento. Considerense cocheras cubiertas las construidas con materiales tradicionales, y que tengan cerramientos laterales y techo. El espacio para estacionamiento de cada vehículo debe tener medidas mínimas de 2,50m de ancho y 6,00m de largo.

12) Contar con dependencias para personal que deberán incluir como mínimo: vestuarios y sanitarios, diferenciados por sexo, comedor-estar.

13) Todas las dependencias de servicio serán independientes de las áreas destinadas al uso de pasajeros, visitantes y público en general.

14) Tener **pileta de natación climatizada** cuya dimensión será proporcional al número de plazas a razón de 0,50 m<sup>2</sup> por plaza, con un mínimo de 75 m<sup>2</sup>. y una profundidad promedio de 1,20 m en toda su extensión, contando con sistema de purificación de agua. Dispondrá, de un sector de natación para niños, con una profundidad de 0,50 m. y cerco perimetral de protección.

15) Contar con calefacción y refrigeración en todos los ambientes, por sistemas centrales o descentralizados de manejo centralizado, por planta o grupo de habitaciones, debidamente autorizado por el organismo competente en la materia.

16) Contar con generador de energía eléctrica complementaria para casos de emergencia y con luz de emergencia en los espacios de uso colectivo.

17) Contar con cajas de seguridad individual, en cantidad igual al número de unidades de alojamiento, localizadas en las unidades de alojamiento o bien agrupadas en algún espacio común.

18) Deberá brindar los siguientes servicios complementarios:

- a).Gimnasio cubierto con aparatos, que permitan también el desarrollo de gimnasia aeróbica.
- b).Sauna, baños de vapor y masajes.



c). Contar con superficies aptas para la práctica de deportes o playón polideportivo con demarcación de canchas.

19) En los casos de incorporar el establecimiento espacios para el desarrollo de actividades lúdicas, deportivas, recreativas y/o culturales, deberá anexas a las mismas los espacios de ingreso, recepción, y salas de estar con los sanitarios respectivos, de acuerdo a lo que establezca el Organismo de Aplicación, para cada caso en particular.

**20) La superficie del terreno no podrá ser menor a 20.000 m<sup>2</sup>.**

### **ARTÍCULO 7° - Clase HOTEL Categoría 3 ESTRELLAS**

#### **Requisitos mínimos;**

1) Las unidades de alojamiento deberán reunir las siguientes condiciones:

-Superficie de la habitación simple y doble 16,00 m<sup>2</sup>.

-Superficie de la habitación triple: 18,00 m<sup>2</sup>.

-El lado mínimo será de 3,50 m.

Todos los ambientes deberán ventilar directamente al exterior.

2) Tener como mínimo una (1) unidad de alojamiento, con equipamiento adecuado para el uso de discapacitados motrices, de acuerdo a lo que establezca el Organismo de Aplicación.

3) Contar con locales destinados a ingreso, recepción y portería, con una superficie mínima de 40,00 m<sup>2</sup>, que deberá incrementarse en 0,40 m<sup>2</sup> por plaza a partir de las cuarenta (40) PLAZAS, y contará con servicios sanitarios de uso público diferenciados por sexo, con una superficie mínima de 5,00 m<sup>2</sup> cada uno. Estos espacios deberán contar con instalación para equipos de computación, con posibilidad de acceso a Internet, correo electrónico y fax, y caja de seguridad, para uso de los huéspedes.

4) Contar con sala de estar con una superficie mínima de 40,00 m<sup>2</sup>, que deberá incrementarse en 0,40 m<sup>2</sup> por plaza a partir de las cuarenta (40) plazas.

5) Tener salón comedor con bar-desayunado, y con una superficie mínima de 40,00m<sup>2</sup>, que se incrementará en 0,40 m<sup>2</sup> por plaza a partir de las cuarenta (40) plazas.

6) Contar con un salón de usos múltiples, de planta libre con una superficie mínima de 30,00 m<sup>2</sup>, que se incrementará en 1.00 m<sup>2</sup> por plaza a partir de las cuarenta (40), siendo su lado mínimo de 5,00 m. y contará con servicios sanitarios de uso público diferenciados por sexo, con una superficie mínima de 5,00 m<sup>2</sup> cada uno. La cantidad y superficies de los sanitarios deberá guardar relación con la superficie del local, de acuerdo a lo que establezcan las normas de edificación del lugar donde se localiza el establecimiento.

7) Tener un office por planta dotado de: teléfono interno, mesada con pileta, armario para artículos de limpieza, sanitarios para personal diferenciados por sexo.

8) Se permite la construcción en PB, PA y Terraza

9) La cantidad de cocheras cubiertas debe ser igual a la cantidad de unidades de alojamiento. El espacio para estacionamiento de cada vehículo debe tener medidas mínimas de 2,50m de ancho y 6,00m de largo.

10) Contar con dependencias para personal que deberán incluir como mínimo: vestuarios y sanitarios, diferenciados por sexo, y comedor-estar.

11) Todas las dependencias de servicio serán independientes de las áreas destinadas al uso de pasajeros, visitantes y público en general.

12) Contar con calefacción y refrigeración en todos los ambientes, por sistemas centrales o descentralizados de manejo centralizado, por planta o grupo de habitaciones, debidamente autorizado por el organismo competente en la materia.

13) Tener **pileta de natación climatizada** cuya dimensión será proporcional al número de plazas a razón de 0,50 m<sup>2</sup> por plaza, con un mínimo de 75 m<sup>2</sup>. y una profundidad promedio de 1,20 m en toda su extensión, contando con sistema de purificación de agua. Dispondrá, de un sector de natación para niños, con una profundidad de 0,50 m. y cerco perimetral de protección.

14) Contar con generador de energía eléctrica complementaria para casos de emergencia y con luz de emergencia en los espacios de uso colectivo.

**15) La superficie del terreno no podrá ser menor a 10.000 m<sup>2</sup>.**

### **ARTÍCULO 8° - Clase HOTEL BOUTIQUE -**

#### **Requisitos mínimos;**

Los que correspondan a un Hotel de 3 estrellas. Con características particulares y de encanto que se ameriten por su emplazamiento, características de diseño, características de servicios personalizados que brinde.



Con capacidad mínima para 10 unidades de alojamiento y todos locales de servicios que sean necesarios para cubrir las necesidades básicas.

Se respetara el lado mínimo de los locales de 3,50m.

Deberá tener estacionamiento en un 100%.

Espacios exteriores para actividades recreativas o de ocio y Pileta.

La superficie del terreno no podrá ser menor a 4.500 m<sup>2</sup>.

La superficie dependerá si se adapta una propiedad para brindar este servicio.

## **ARTÍCULO 9° - ESPECIFICACIONES PARA LA CLASE APART-HOTEL**

### **A.- Requisitos generales mínimos;**

Son requisitos generales mínimos para que un establecimiento sea encuadrado en la Clase Apart-Hotel, los siguientes:

1) Deberá ocupar la totalidad de un edificio, con ingresos, circulaciones, ascensores y escaleras de uso exclusivo.

2) Cada unidad de alojamiento estará compuesta como mínimo de un dormitorio con capacidad y comodidades para dos personas, baño, cocina y estar-comedor debidamente amoblado y equipado.

3) Las edificaciones que componen el conjunto deberán estar separadas entre sí, y de cualquier otra edificación y de los límites del terreno que ocupan por una distancia no menor de 8.00 m.

4) El predio de localización deberá estar convenientemente cercado y contar con calles internas de circulación peatonal y vehicular, las que serán correctamente delimitadas y ejecutadas.

5) Deberá tener espacio propio para estacionamiento para todas las unidades de alojamiento que lo integren. Deberá ser cubierto o semicubierto.

6) Contar con iluminación exterior en todo el predio.

7) Deberá contar con los servicios de: agua, luz eléctrica y gas, cumplimentando las normativas de los organismos competentes referido a la provisión e instalación de agua fría y caliente, energía eléctrica, gas y sistema de protección contra incendios.

8) Cada unidad deberá contar con sistema de identificación.

9) Cada unidad deberá tener un tendedero o lugar de secado de ropa no a la vista. O un espacio común

10) Cada unidad deberá contar con botiquín de primeros auxilios.

11) Las Unidades habitacionales podrán aparearse solamente por dos de sus lados.

12) Deberá contar con Recepción y Portería con una superficie mínima de 34,00 m<sup>2</sup> más 0,20 m<sup>2</sup> por plaza a partir de las 20 plazas; dotada de servicios sanitarios públicos diferenciados por sexo en relación a la sala de estar.

13) Tener sala de estar con una superficie mínima de 44,00 m<sup>2</sup> más 0,20 m<sup>2</sup> por plaza a partir de las 20 plazas, tendrá comunicación con recepción-portería.

14) Todos los ambientes deberán ventilar directamente al exterior.

15) Se permite la construcción en PB, PA y Terraza

**16) Una unidad de alojamiento deberá contar con baño con hidromasajes.**

**17) El terreno donde se ubicarán los apart hotel deberá tener una superficie mínima de 2.000m<sup>2</sup>, excepto en Zona Especiales.**

### **B.- Requisitos:**

1) Dormitorio.

-Lado mínimo de las habitaciones con destino dormitorio: 3.50 m.

-La capacidad máxima de los ambientes destinados a los dormitorios será de cuatro plazas, debiendo consignarse en los planos de obra la capacidad adoptada conforme a la escala establecida.

- deberán contar con las siguientes superficies mínimas:

simple y doble	12,00m <sup>2</sup>
triple	15,00 m <sup>2</sup>
cuádruple	18,00 m <sup>2</sup>

2) El lado mínimo de los otros locales será de 3.50 m, excepto para el caso de baño que será de 1,50m y cocina, que será de 1,80 m.

3) El baño contará con el siguiente equipo:

-Lavabos con servicio permanente de agua fría y caliente mezclables.





-Bañera (preferentemente) o receptáculo con ducha provisto de mampara o cortina con servicio permanente de agua fría y caliente mezclable. Una unidad de alojamiento deberá tener baño con hidromasajes.

-Inodoro.

-Bidet independiente de otro artefacto con servicio de agua fría y caliente mezclable.

-Espejo sobre lavabo con iluminación adecuada.

-Accesorios sanitarios: repisa, jaboneras para lavabo, ducha y bidet, toallones, percheros, portarrollos, portavasos y agarradera.

-Tomacorrientes combinados.

-Los paramentos de los baños deberán estar revestidos con material impermeable donde corresponda.

4) Estar-comedor. La superficie del local estará en relación directa con la capacidad de plazas fijadas para la unidad, Contará con mesa y cuatro sillas como mínimo, las que se incrementarán según el crecimiento de las plazas. Deberá contar con 8,00m<sup>2</sup> por persona.

5) La sala de estar contará con sillones o similar equipamiento

6) La cocina deberá contar como mínimo con una superficie de 4.00 m<sup>2</sup> y equipada con cocina, horno, una pileta con agua caliente y fría mezclables, mesada de 0,60cm, armario o alacena con capacidad para utensilios y víveres, una heladera, equipo extractor; puede tener incorporado a la misma el lavadero, donde se puede ubicar el calefón o termo tanque.

7) Contar con protecciones contra insectos en todas las aberturas exteriores.

8) Cada unidad estará equipada, como mínimo, con: aparato de televisión.

9) Tener calefacción en todos los ambientes, por sistemas centrales o descentralizados, de manejo individual.

10) Contar con un área de juegos para niños.

**11) Se establece en 4 el máximo de plazas por unidad de alojamiento.**

12) Contara con protección eléctrica constituida por interruptores termos magnéticos y disyuntor diferencial de capacidad acorde a la carga prevista para todos los aspectos técnicos. Su cumplimiento y/o ejecución será de exclusiva responsabilidad del propietario y/o instalador y/o técnico que ejecute la obra.

13) No se permitirán escaleras verticales para entrepisos.

14) El ancho mínimo de los corredores o pasillos será de 0,90cm.-

15) Deberá contar con matafuegos del tipo correspondiente a la construcción.

16) Contar con servicio de cajas de seguridad para uso de los alojados

17) Deberá contar como mínimo con espacios e instalaciones apropiadas para la práctica deportiva de por lo menos dos deportes. (Fútbol, voley, tenis, paddle, básquet, etc.)

18) Ofrecer servicio de limpieza, lavandería y mucamas.

19) Poseer un quincho o espacio para usos múltiples, con parrillas o cada unidad tendrá su parrilla.

20) Contar con servicios de teléfono-fax interno y al exterior, conexión a Internet y mensajería.

21) El tanque de agua debe contemplar 200 litros por plaza además de un incremento para el mantenimiento del jardín y el complementario en caso de incendios.

**22) Se debe prever una unidad habitacional con comodidades para personas con capacidades diferentes.**

23) Los retiros de ejes medianeros deben ser de 8,00 m aunque en la zona se permita un retiro menor.

24) Tener espacio para estacionamiento vehicular para todas las unidades de alojamiento, con un número de cocheras igual del total del estacionamiento, este espacio estará cubierto o semi cubierto, pudiendo estar integrado al edificio. El espacio para estacionamiento de cada vehículo debe tener medidas mínimas de 2,50m de ancho y 6,00m de largo.

25) Se permite la construcción en PB, PA y Terraza

## **ARTÍCULO 10° - ESPECIFICACIONES PARA LA CLASE HOSTERIA y/o POSADA**

### **Requisitos mínimos;**

#### **10 unidades de alojamiento**

1) Las superficies mínimas de las habitaciones serán las siguientes:

-Habitación simple y doble: 13.00 m<sup>2</sup>.

-Habitación Triple: 16.00 m<sup>2</sup>.

-Habitación cuádruple: 20,00 m<sup>2</sup>.

-Lado mínimo de las habitaciones: 3.50 m.

2) Tener locales destinados a recepción y portería con una superficie mínima de 30,00m<sup>2</sup> en conjunto, incrementándose 0,20m<sup>2</sup> por plaza adicional.



- 3) Tener sala de estar común con una superficie mínima de 30 m<sup>2</sup>. Hasta las primeras diez plazas y que esté en comunicación directa con la recepción, incrementándose 0,40m<sup>2</sup> por plaza adicional. Esta sala deberá tener servicios sanitarios para público, diferenciados por sexo, y estará equipada con sillones y mesas bajas para posibilitar la permanencia de los turistas en condiciones de confort.
- 4) Tener comedor-desayunador, cuya superficie mínima será de 1,50 m<sup>2</sup> por plaza, incrementándose 0, 20m<sup>2</sup> por plaza adicional. En caso de no prestarse el servicio de comedor, esta proporción será de 0,50 m<sup>2</sup> por plaza.
- 5) Tener espacio para estacionamiento vehicular para todas las unidades de alojamiento, con un número de cocheras igual del total del estacionamiento, este espacio estará cubierto o semi cubierto, pudiendo estar integrado al edificio. El espacio para estacionamiento de cada vehículo debe tener medidas mínimas de 2,50m de ancho y 6,00m de largo.
- 6) Tener calefacción y acondicionamiento térmico en todos los ambientes, por sistemas individuales y/o centrales o descentralizados de manejo centralizado, debidamente autorizado por el Organismo competente.
- 7) Las habitaciones estarán equipadas con televisión y teléfono para comunicación interior y exterior al establecimiento.
- 8) Tener salón de recreo para niños, integrado al edificio, y juegos ubicados en el exterior, dentro de la superficie del predio ocupado por el establecimiento.
- 9) Contar con servicio de mensajería, lavandería y mucamas.
- 10) Las habitaciones dobles deberán representar como mínimo el 65% del total. Las habitaciones simples, triples y departamentos no podrán exceder en conjunto del 35% del total.
- 11) Suite: esta clase de alojamiento tendrá que tener por lo menos 1 suite de 30,00m<sup>2</sup> de superficie, deberá tener dormitorio, baño con hidromasaje, sala de estar con toilette.
- 12) Todas las unidades de alojamiento deberán iluminar y ventilar al exterior.
- 13) Se permite la construcción en PB, PA y Terraza
- 14) Los retiros de ejes medianeros deben ser de 8,00 m aunque en la zona se permita un retiro menor.
- 15) Se debe prever una unidad habitacional con comodidades para personas con capacidades diferentes.**
- 16) La superficie del terreno no podrá ser menor a 1.200 m<sup>2</sup>. Ver zonas especiales.**

#### **a)- ÁREAS DE ESPACIOS VERDES**

El predio deberá estar totalmente cercado. Cada unidad contará con un veredín de acceso y un espacio parquizado acorde a las condiciones climáticas del lugar, de una vez y media (1 y ½ ) su superficie real correspondiendo a estacionamiento.

El factor de ocupación del suelo será regulado por el Código de Edificación local y en ningún caso podrá superar el 20%.

#### **b)- PILETAS DE NATACION**

Tendrán una superficie de espejo de agua no menor a cincuenta (50) m cuadrados hasta 20 plazas; debiendo aumentarse la misma en cincuenta (0,50) m cuadrados por plaza a partir de las 20. El nivel máximo de agua deberá ser de un metro ochenta centímetros (1,80) m y tendrá un sector para niños independiente de la piscina principal, con un nivel máximo de agua de sesenta centímetros (0,60) m.

Como medida de seguridad deberá estar cercadas, o garantizar su inaccesibilidad durante los horarios que este fuera de uso. El tratamiento de agua deberá ser por filtrado u otro sistema adecuado que asegure el control bacteriológico.

### **ARTÍCULO 11° - ESPECIFICACIONES PARA LA CLASE HOSTAL/HOSTEL**

#### **Requisitos generales mínimos:**

- 1) Ofrecer los servicios de alojamiento en viviendas o edificios de valor arquitectónico, histórico-patrimonial, contando con locales destinados a dormitorio, baño, comedor, estar, comedor y cocina, debidamente amoblados y equipados.
- 2) A fin de cumplimentar los requisitos relativos a valores arquitectónicos, se debe realizar una presentación ante el Organismo de Aplicación de la ley y la presente norma acreditando a través de planos, material fotográfico, documentación histórica, la importancia del inmueble a clasificar.
- 3) Cumplimentar la normativa referida a condiciones de habitabilidad referida a los locales habitables.
- 4) Poseer los servicios de agua fría y caliente, electricidad, gas, y efluentes cloacales conforme a las normativas de los Organismos competentes



- 5) Poseer las condiciones de higiene y salubridad otorgadas previa inspección anual por la Municipalidad.
- 6) En caso de no poder acreditar alguno de los requisitos citados precedentemente, el Organismo de Aplicación de la presente ley establecerá las condiciones para su cumplimiento.
- 7) Poseer pileta de natación
- 8) Poseer área parquizada
- 9) Poseer Calefacción y acondicionamiento térmico en todos los ambientes.
- 10) Poseer TV. en todas las unidades de alojamientos y salas de estar.
- 11) Poseer estacionamiento igual a la cantidad de unidades de alojamiento, cubierto o semicubierto para el 70% o más. El espacio para estacionamiento de cada vehículo debe tener medidas mínimas de 2,50m de ancho y 6,00m de largo.
- 12) Se estudiarán las dimensiones de los locales y su viabilidad en cada caso en particular.

#### **a)- ÁREAS DE ESPACIOS VERDES**

El predio deberá estar totalmente cercado. Cada unidad contará con un veredín de acceso y un espacio parquizado acorde a las condiciones climáticas del lugar, de una vez y media (1 y ½ ) su superficie real correspondiendo a estacionamiento.

El factor de ocupación del suelo será regulado por el Código de Edificación local y en ningún caso podrá superar el 20%.

#### **b)- PILETAS DE NATACION**

Tendrán una superficie de espejo de agua no menor a cincuenta (50) m cuadrados hasta 20 plazas; debiendo aumentarse la misma en cincuenta (0,50) m cuadrados por plaza a partir de las 20. El nivel máximo de agua deberá ser de un metro ochenta centímetros (1,80) m y tendrá un sector para niños independiente de la piscina principal, con un nivel máximo de agua de sesenta centímetros (0,60) m.

Como medida de seguridad deberá estar cercadas, o garantizar su inaccesibilidad durante los horarios que este fuera de uso. El tratamiento de agua deberá ser por filtrado u otro sistema adecuado que asegure el control bacteriológico.

### **ARTÍCULO 12° - ESPECIFICACIONES PARA LA CLASE CABAÑAS TURÍSTICO**

#### **a)- Condiciones Generales**

Se determinan los siguientes requisitos generales

1. Todas las unidades de vivienda situadas en el predio deberán necesariamente estar afectadas a la explotación como alojamiento turístico. La construcción de nuevas unidades, deberá constar en los planos respectivos la finalidad de la misma "alojamiento turístico"
2. La calidad del equipamiento de las unidades de alojamiento como así también de los espacios de uso común, deberá ser acordes a la categoría del alojamiento y presentar un aceptable uso de conservación.
3. Las cabañas deberán construirse en **unidades individuales**. No se permitirá unidades adosadas separadas por un muro divisor vertical o superpuesto en sentido vertical con acceso por escalera.
4. Relación altura retiro, la separación mínima entre unidades de cabañas, estará dada por la distancia definida por la proyección horizontal de la suma de las alturas máximas de cada edificación. Cuando la superposición de paramentos verticales en la proyección horizontal esté desfasada e implique una superficie menor al 50% de los paramentos verticales comprometidos, esta distancia podrá ser reducida en un 20%. Ambas determinaciones serán respetadas en toda la superficie circundante a las construcciones.
5. En caso de existir una planta alta habitable (duplex) las dimensiones y pendiente de escaleras se regirán por el Código de Edificación correspondiente.
6. La cubierta de techos planos, azotea ó terraza sobre locales habitables será ejecutada con material impermeable, imputrescible y con aislación térmica.
7. Las cubiertas inclinadas respetarán las pendientes mínimas obligatorias según el tipo de material que se utiliza.
8. **Todos los locales deberán tener iluminación y ventilación natural.**
9. **Una Unidad de Alojamiento deberá estar equipada con un baño con bañera hidromasaje.**

#### **b) Complejo Turístico de Cabañas**

Se denomina Complejo Turístico de Cabañas a aquellos establecimientos que con un mínimo



de 3(tres) unidades locativas y estando insertos en un entorno cuya característica primordial es el respeto por la Naturaleza, proporcionan hotelería en un todo de acuerdo a la presente, exclusiva o parcialmente por medio de cabañas.

### **c) Edificios Complementarios**

Se denomina Edificios Complementarios del Complejo Turístico de Cabañas a aquellas unidades funcionales cuyo fin último es servir de complemento a la actividad hotelera o bien complementar el alojamiento principal ofrecido por las cabañas. Se entiende por tales: quinchos, conjuntos cubiertos de parrillas y mesas, depósitos y locales de servicio.

### **d) Requisitos mínimos:**

**1)-Estacionamiento:** Tener cocheras individuales, en relación de una por unidad de alojamiento, que deberán estar ubicadas dentro de la superficie del predio ocupado por el complejo.

**2)-Espacios libres, verdes, parquización:** Será parte de la documentación a presentar para la aprobación, conjuntamente con la de la edificación, el proyecto de forestación, y de tratamiento de espacios verdes, parques y jardines. Deberá cumplir con los Indicadores Urbanísticos de la zona.

**3)-Cada unidad de alojamiento individual** deberá tener una superficie de expansión equivalente al 130 % de la superficie construida. Lo que marcará la cantidad de unidades de alojamiento posibles en una terminada superficie de terreno. Siempre que la separación entre parámetros de distintas unidades se cumpla.

**4) superficies** Superficie total útil por cantidad de personas:

Deberán considerarse las mismas con respecto a los ambientes habitables de la cabaña sin tomar como tal las superficies que ocupan cocheras y otros.

Se establece que la superficie mínima por unidad de cabaña será:

- a)-Hasta cuatro (4) personas un mínimo de 60 m<sup>2</sup> (sesenta metros cuadrados)
- b)-Hasta seis (6) personas un mínimo de 75 m<sup>2</sup> (setenta y cinco metros cuadrados)
- c)-Hasta ocho (8) personas un mínimo de 90 m<sup>2</sup> (noventa y dos metros cuadrados)

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

### **5) Zonas de emplazamiento**

Los Complejos Turísticos de Cabañas, cualquiera sea la cantidad de unidades locativas que lo compongan, solo y exclusivamente podrán instalarse en las zonas definidas en las planillas, que indicaran los retiros, Alturas, Techos.

### **6) superficie mínima del terreno**

**a-La superficie mínima del terreno para construir un Conjunto Turístico de Cabañas** con sus respectivas áreas de circulación y servicios comunes, deberá ser mayor a los 1200m<sup>2</sup> (mil doscientos metros cuadrados). Ó lo que la zona exija especialmente.

**b-La superficie máxima de ocupación del suelo (F.O.S.)** no excederá del 30% del total de la parcela con superficie techada y 10 % para superficies impermeabilizadas, siempre y cuando no supere los indicadores máximos establecidos en el Código de Edificación y Ordenamiento Territorial vigente. Considerando dentro de aquella a todas las construcciones de servicios auxiliares y comunitarios (Administración, depósitos, y locales de servicios) como así también instalaciones deportivas.

**c-Superficie total útil por cantidad de personas:** Deberán considerarse las mismas con respecto a los ambientes habitables de la cabaña sin tomar como tal las superficies que ocupan cocheras y otros. Todas las unidades deberán contar como mínimo con un dormitorio privado para dos plazas y como máximo con tres dormitorios. La capacidad máxima de la unidad será de ocho plazas. Además deberá contar con baño, estar- comedor y cocina

### **7)- Unidades Funcionales**

#### **a)-Habitaciones**

- Cada habitación deberá contar con:
- camas individuales y/o dobles cuyas dimensiones mínimas serán
  - Individuales= 0,80 x 1,90 m. mínimo
  - Dobles= 1,40 x 1,90 m. mínimo
  - Habitación simple: 12,25 m<sup>2</sup>.
  - Habitación doble: 15,00 m<sup>2</sup>.
  - Habitación Triple: 18,00 m<sup>2</sup>

El lado mínimo no será inferior a 3,50 m. Excluyendo el espacio de ropero, guardarropa o placard.



Con ventilación e iluminación natural.

**b)- Cuarto de baño**

Cada unidad de alojamiento deberá contar con la cantidad de baños fijada en relación a la capacidad de la unidad de vivienda. Paredes y suelo deberán estar revestidos con material de fácil limpieza, como cerámicos o similar cuya calidad deberá estar acorde a la categoría del establecimiento. Equipados como mínimo con: inodoro, lavamanos, bidet, ducha y/o bañera.

La superficie mínima del recinto será de tres (3) m. cuadrados, con un lado mínimo de un metro c/ cincuenta centímetros (1,5) m. con ventilación e iluminación natural.

**Cuando la cabaña supere las seis plazas deberá estar provista como mínimo de 2 (dos) baños;** de estos: uno completo, y el segundo tipo toilette con inodoro y lavatorio, de superficie mínima dos metro (2,00) m. cuadrados y de lado mínimo uno con cincuenta centímetros (1,50) m. con ventilación e iluminación natural.

**c)- Estar- Comedor**

Cada unidad contara con un lugar estar- comedor, cuya dimensiones mínimas serán de veinte (20) m cuadrados con un lado mínimo de 3,50 m. para cuatro (4) plazas, incrementándose en un metro cuadrado por cada plaza subsiguiente. con ventilación e iluminación natural.

**d)- Sala de Estar**

Cada cabaña deberá contar con sala de estar independiente o vinculada a la cocina- comedor con una superficie mínima de doce (12) m cuadrados, y lado mínimo de tres (3,50) metros, para las primeras cuatro (4) plazas, incrementándose en un (1) metro cuadrados por cada plaza subsiguiente. con ventilación e iluminación natural.

**e)-Comedor**

Deberá contar con comedor, que podrá conformar un lugar común con el lugar de estar y la cocina, cuya superficie mínima será de seis (6) m. cuadrados por las primeras cuatro (4) plazas, incrementándose en un (1) m cuadrado por cada una de las plazas subsiguientes. con ventilación e iluminación natural.

**f)-Cocina**

La superficie mínima de la cocina, será de cuatro metros con cincuenta centímetros (4,50) m. cuadrados, con un lado mínimo de un metro con cincuenta centímetros (1,5) m. con ventilación e iluminación natural.

**8)- ESPACIOS COMUNES**

**a)- Recepción- Administración: ubicación en el predio.**

El conjunto de cabañas deberá contar con una administración- recepción en el predio.

El recinto de recepción permitirá la permanencia simultanea del 20% de la capacidad total de unidades habitacionales de las cabañas y contara con servicio sanitario para el público, ubicados cercano a la recepción o recintos de uso tales como comedores, salón de eventos o similares.

**b)- Cantidad de cabañas en el complejo**

Cuando supere la cantidad de seis (6) unidades deberá contar con una recepción independiente ubicada dentro del predio, con una superficie mínima de 12 m cuadrados y servicios sanitarios mínimos.

Cuando el conjunto supere las doce (doce) unidades deberá contar con un espacio cubierto para estar con televisor y otro anexo o no, con parrilla, siendo las superficies mínimas de 40 metros cuadrados y 30 metros cuadrados respectivamente con servicio sanitario para el público diferenciado por sexo con

**c)- Lugar de estacionamiento.**

Contará con un (1) estacionamiento por cabaña, ubicado dentro del predio del establecimiento, frente o junto al estar de cada unidad; o en un espacio común equidistante a cada unidad que conforme el complejo.

**9)- ÁREAS DE ESPACIOS VERDES**

El predio deberá estar totalmente cercado. Cada unidad contara con un veredín de acceso y un espacio parquizado acorde a las condiciones climáticas del lugar, de una vez y media (1 y ½ ) su superficie real correspondiendo a estacionamiento.

El factor de ocupación del suelo será regulado por el Código de Edificación local y en ningún caso podrá superar el 20%.

**10)- PILETAS DE NATACION**

Tendrán una superficie de espejo de agua no menor a cincuenta (50) m cuadrados hasta 20 plazas; debiendo aumentarse la misma en cincuenta (0,50) m cuadrados por plaza a partir de las 20. El nivel máximo de agua deberá ser de un metro ochenta centímetros (1,80) m y tendrá



un sector para niños independiente de la piscina principal, con un nivel máximo de agua de sesenta centímetros (0,60) m.

Como medida de seguridad deberá estar cercadas, o garantizar su inaccesibilidad durante los horarios que este fuera de uso. El tratamiento de agua deberá ser por filtrado u otro sistema adecuado que asegure el control bacteriológico.

### **ARTÍCULO 13° - ESPECIFICACIONES PARA LA CLASE COMPLEJO TURISTICO**

#### **Requisitos generales mínimos:**

Prestar servicio de alojamiento en más de una de las clases reconocidas por esta Reglamentación, con integración de actividades ajenas al alojamiento: Deportivas, recreativas, educativas, culturales, etc., en cantidad y calidad, de acuerdo a lo establecido para cada categoría.

Para la determinación de las categorías de esta clase de alojamiento, se tendrán en cuenta las condiciones que rigen para cada una de las clases y categorías correspondientes a cada modalidad de alojamiento, como así también la envergadura, calidad y cantidad de los servicios y actividades integrados que se presten.

El Organismo de aplicación se expedirá acerca de la compatibilización de áreas de uso común, entre las distintas clases que conforman el complejo, y la valoración de las actividades, y programas de las actividades integradas.

Los retiros de ejes medianeros deben ser de 10,00 m aunque en la zona se permita un retiro menor.

### **ARTÍCULO 14° - ESPECIFICACIONES PARA LA CLASE COMPLEJO ESPECIALIZADO**

#### **Son requisitos generales mínimos;**

Ofrecer servicio de alojamiento en alguna de las Clases reconocidas por la presente Reglamentación.

Ofrecer conjuntamente y en forma integrada otro servicio especializado, ajeno al de alojamiento, (de salud SPA, deportivo, recreativo, rural, etc., y los que en el futuro se reconozcan). En todos los casos deberá indicarse con precisión, el grado de complejidad del servicio, su especialidad, y las actividades que el mismo incluye y desarrolla.

La prestación de ambos servicios, el de alojamiento y el especializado e integrado al establecimiento, deberán reflejarse en las tarifas, debiendo detallar los costos del alojamiento propiamente dicho, y de los servicios especializados autorizados y habilitados.

La categorización del establecimiento, la otorgará el Organismo de Aplicación de la presente Reglamentación, conforme la evaluación que realice, atendiendo las características propias del establecimiento, Factor de ocupación del suelo, sistema constructivo, materiales utilizados, alturas, formas, colores, su localización urbana o rural, las características del entorno, equipamiento complementario del establecimiento y del entorno inmediato, accesibilidad, topografía, su clima, vegetación, medio ambiente, características de diseño, escala, visuales, y valores paisajísticos y ambientales, conjuntamente con la evaluación de la envergadura de los servicios integrados, su complejidad, especialización, equipamiento y asistencia profesional, y programas de actividades propuestos, y la compatibilidad funcional entre ambos servicios.

Los retiros de ejes medianeros deben ser de 8,00 m aunque en la zona se permita un retiro menor.

### **ARTÍCULO 15° - ESPECIFICACIONES PARA LA CLASE CAMPING**

#### **Requisitos generales mínimos;**

1. Son campings públicos de Turismo aquellos que pueden ser utilizados por cualquier persona, mediante el pago de una tarifa.
2. Son camping privados de Turismo los instalados por un particular para alquiler con fin turístico o por entidades privadas para uso exclusivo de sus miembros asociados.
3. **La superficie mínima de terreno será de 10.000 m2 para los camping localiza dos en zonas urbanas y 20.000 m2 para los localizados en zonas rurales.**
4. Deberán sancionar su respectivo Reglamento Interno, el que deberá ser aprobado por la Municipalidad.
5. Poseer Vías de acceso al campamento aptas para todo tipo de vehículos, con circulación interior debidamente señalizada.
6. Contar con locales de uso común destinados a recepción y portería y sala de estar-comedor-bar y cocina, con una superficie mínima de 2,00 m2 por plaza, con un mínimo de 40,00 m2.



7. Contar con botiquín de primeros auxilios.
8. Los baños podrán ser comunes. Deberán estar zonificados en tres sectores destinados a lavabos, inodoros/mingitorios y duchas, y separados por sexo, contando con el siguiente equipamiento:
  - a) Lavabos con agua fría y caliente mezclables. En relación de 1 cada 5 campistas o fracción.
  - b) Receptáculo con duchas individuales provistos de mampara o cortina y con servicio permanente de agua fría y caliente mezclables, en relación de 1 cada 5 campistas o fracción.
  - c) Inodoro. En área femenina: 1 cada 4 campista o fracción. En área masculina: 1 cada 10 campista o fracción.
  - d) Mingitorios: 1 cada 6 campista o fracción.
  - e) Espejo con iluminación adecuada sobre mesada.
  - f) Accesorios sanitarios: repisa, jaboneras para lavabo y ducha, toalleros, percheros, porta rollo para papel, porta vasos y agarradera.
  - g) Tomacorrientes de acuerdo a normas.
  - h) Los paramentos de los baños deberán estar revestidos con material impermeable hasta una altura mínima de 2,00 m. El piso del sector duchas deberá ser antideslizante.
  - i) El suministro de agua será de doscientos (200) litros por persona y por día, debiendo preverse una reserva de agua para atención de incendios en un porcentaje no inferior al diez por ciento (10%) del total antes exigido por plaza.
  - j) Contar con sistemas y/o elementos de calefacción ajustados a normas vigentes en la materia.
9. Contar con locales comunes destinados a la preparación de comidas Deberá tener artefacto de cocina centralizado, separado de la mesada por un pasillo de 1,20 m. y mesadas de por lo menos 0,60 mts.
10. Deberá tener instalaciones para el lavado de ropa exclusivamente, por parte de los huéspedes, una pileta cada 15 campistas.
11. Poseer servicio telefónico.
12. Poseer quincho y asador de uso común.
13. Poseer una superficie mínima arbolada del 70% del área de campamento y un 50% de sombra. Con las especies autorizadas según Zonificación.
14. La superficie mínima de terreno por persona será de 50m<sup>2</sup>.
15. Cada parcela deberá tener asador individual de mampostería de 0,80m. de altura, con iluminación, elevado de la superficie.
16. Los retiros de ejes medianeros deben ser de 8,00 m aunque en la zona se permita un retiro menor.

No se podrán instalar CAMPINGS dentro de la Zona Comercial. Queda a criterio de la S.O.P.Y P. la viabilidad de la ubicación.

## **ARTÍCULO 16° - DEPARTAMENTOS**

### **1. Departamentos; alquiler permanente.**

#### **Requisitos**

- a) El F.O.S. deberá ser de 0.3
- b) La altura no podrá ser mayor que Planta Baja, Planta Alta y Terrazas.
- c) Pueden ser apareados en un máximo de cuatro unidades en planta baja y 8 unidades en total, por edificio. Solamente pueden ser apareadas por dos de sus lados.
- d) -Todos los edificios destinados a viviendas de uso permanente denominados departamentos deberán estar separadas entre sí por una distancia de 14m, y de cualquier otra edificación; y de los límites del terreno que ocupan por una distancia no menor de 8.00 m.
- e) La iluminación y ventilación debe ser natural en todos los locales.
- f) Cuando sea mono ambiente el espacio habitable deberá tener una superficie mínima de 30,00m<sup>2</sup>, sin contabilizar placares, pasillos; el lado menor no podrá ser menor de 3.50 m<sup>2</sup>, y la capacidad máxima será de dos plazas
- g) La cocina o espacio para cocinar deberá tener como mínimo 6m<sup>2</sup>, con un lado mínimo de 1,80m.
- h) Los baños serán de 4,00 m<sup>2</sup> mínimo.



- i) -Cuando tengan más de un espacio habitable, el lado mínimo será de 3,50m y la superficie mínima de dormitorios será de 12 m<sup>2</sup>, la superficie mínima del estar-comedor será de 18 m<sup>2</sup> para un dormitorio.
- j) Cuando sean para 6 plazas, deberán tener dos baños de 4,00 m<sup>2</sup> c/u; cocina de 8,00 m<sup>2</sup>; estar de 15 m<sup>2</sup>; comedor de 15,00 m<sup>2</sup>; tres dormitorios.
- k) Tiene que tener estacionamiento interno para todas las unidades de alojamiento cubierto o semi cubierto.
- l) Deberá tener espacios comunes como: área de deporte, quincho asador, cocheras, espacio para tendido de ropa, una superficie de usos múltiples, dentro del mismo predio.
- m) El terreno sobre el que se construya un complejo de estas características debe tener por lo menos 4.500 m<sup>2</sup> por edificio a construir.

## 2. Departamentos; alquiler temporario

### Requisitos

- a) El F.O.S. deberá ser de 0.30
- b) La altura no podrá ser mayor que Planta Baja, Planta Alta y Terrazas.
- c) Pueden ser apareados en un máximo de dos unidades en planta baja, 4 unidades en total, por edificio. Solamente pueden ser apareadas por uno de sus lados.
- d) La iluminación y ventilación debe ser natural en todos los locales.
- e) Cuando sea mono ambiente el espacio habitable deberá tener una superficie mínima de 30,00m<sup>2</sup>, sin contabilizar placares, pasillos; el lado menor no podrá ser menor de 3.50 m<sup>2</sup> y la capacidad máxima será de dos plazas.
- f) Todos los locales de 1° categoría tendrán lado mínimo de 3,50m y los locales de 2° categoría será de 1,50m.
- g) Las locales de 1° categoría tendrán lado mínimo será de 3,50m siendo la superficie mínima de dormitorios de 12 m<sup>2</sup>, la superficie mínima del estar-comedor será de 18 m<sup>2</sup> para departamentos de un dormitorio. Cuando sean para 6 plazas, deberán tener dos baños de 4,00 m<sup>2</sup> c/u; cocina de 8,00 m<sup>2</sup>; estar de 15 m<sup>2</sup>; comedor de 15,00 m<sup>2</sup>; tres dormitorios.
- h) deberá tener estacionamiento interno para todas las unidades de alojamiento cubierto o semi cubierto.
- i) Deberá tener espacios comunes como: área de deporte, quincho asador, cocheras, espacio para tendido de ropa, una superficie de usos múltiples, dentro del mismo predio.
- j) El terreno sobre el que se construya un complejo de estas características debe tener por lo menos 1.200 m<sup>2</sup> por edificio a construir.

### PILETAS DE NATACION

Tendrán una superficie de espejo de agua no menor a cincuenta (50) m cuadrados hasta 20 plazas; debiendo aumentarse la misma en cincuenta (0,50) m cuadrados por plaza a partir de las 20. El nivel máximo de agua deberá ser de un metro ochenta centímetros (1,80) m y tendrá un sector para niños independiente de la piscina principal, con un nivel máximo de agua de sesenta centímetros (0,60) m.

Como medida de seguridad deberá estar cercadas, o garantizar su inaccesibilidad durante los horarios que este fuera de uso. El tratamiento de agua deberá ser por filtrado u otro sistema adecuado que asegure el control bacteriológico.

### ARTÍCULO 17° - DORMIS

**DORMIS:** solo se permite la construcción de dormis en Complejos de Cabañas (más de 6 cabañas), en complejos turísticos y en campings ya construidos.

Requisitos;

- Solo se construyen en Planta Baja.
- Pueden ser apareados en un máximo de cuatro unidades. Solamente pueden ser apareadas por dos de sus lados. Y dos bloques por complejos.
- La iluminación y ventilación debe ser natural en todos los locales.
- La superficie mínima de 20,00m<sup>2</sup> incluye habitación, placards y baño privado.
- Los baños estarán completamente equipados.
- Lado mínimo de 3,50m.
- Deberá resolver expansión con terrazas individuales o galerías.

**IMPORTANTE:** Se exige un estudio de impacto ambiental del proyecto en todas las construcciones, exceptuando las viviendas de uso familiar. En todos los casos que se pretenda





construir con materiales y/o sistemas constructivos no contemplados en este Código, deberá solicitar previo a su construcción, el correspondiente permiso de edificación, debiendo presentar el certificado de aptitud técnica emitido por la Secretaría de Vivienda de la Nación ó el Organismo Nacional que lo reemplace, juntamente con los planos para su Visación, memoria descriptiva y antecedentes de obras realizados con el material o sistema propuesto

NUEVO  
2014  
ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL  
POTRERO DE LOS FUNES