



COMUNA PUEBLO ESTHER

Juan D. Perón 1835, Pueblo Esther, Departamento Rosario, Provincia de Santa Fe
Tel: (03402) 499120, Email: cpester@coopvgg.com.ar

ORDENANZA N° 69/2014

VISTO

El surgimiento interés por parte de diversos contribuyentes en materia de desarrolladores de proyectos para la construcción de edificios de unidades de alquiler temporario, y;

CONSIDERANDO

La faltante de normativa al respecto.

Que es propicio fomentar la construcción de este tipo de emprendimientos para la localidad, generando recursos, mano de obra y empleos varios para los ciudadanos.

Que el Reglamento de Edificación se encuentra en revisión y además está carente de especificaciones para este tipo de edificios.

Que resulta imperioso para poder regularizar la actividad que se ha desarrollado sin una normativa que la encuadre.

Que el tema fue tratado por los miembros de la Comisión Comunal.

POR ELLO

LA COMISIÓN COMUNALSANCIONA LA SIGUIENTE ORDENANZA

ARTÍCULO 1°: Regúlese en el ámbito del distrito Pueblo Esther la construcción, habilitación, uso y control de los inmuebles destinados a alojamiento turístico temporario (ATT). Estableciéndose un marco sancionatorio para sus infractores.

ARTÍCULO 2°: Todo establecimiento, nuevo ó adaptado, que ofrezca hospedaje estará sujeto por la Ley Nacional de Hotelería 18828/70 y su Decreto Reglamentario 1818/76.

ARTÍCULO 3°: a los fines de la presente ordenanza se define como alojamiento turístico temporario al conjunto de unidades de viviendas independientes que se ofrecen para alquiler turístico por un período no inferior al de una pernoctación ni



COMUNA PUEBLO ESTHER

Juan D. Perón 1835, Pueblo Esther, Departamento Rosario, Provincia de Santa Fe

Tel: (03402) 499120, Email: cpester@coopvvgg.com.ar

superior a ciento ochenta (180) días. Entendiéndose por alojamiento turístico a todas aquellas actividades con fines de ocio, negocios y otros y todas las actividades relacionadas con éstas.

Para ser tipificados dentro de este prototipo de uso, los emprendimientos deben estar constituidos por unidades independientes que se alquilan por separado pero que forman una única unidad de negocio. Dichos emprendimientos operarán bajo la identificación de una marca comercial a través de la cual se publicitará y difundirá su actividad.

ARTÍCULO 4°: Las unidades destinadas a alojamiento turístico temporario podrán o no estar afectadas al régimen de propiedad horizontal. Cuando dichas unidades formen parte de un edificio sometido al mencionado Régimen de la Propiedad Horizontal, conformado además por unidades destinadas a vivienda permanente u otros usos compatibles con la residencia (uso mixto), el Reglamento de Copropiedad y Administración y/o Autorización por la Asamblea Gral. del Consorcio deberá contemplar expresamente el prototipo de uso "Alojamiento Turístico Temporario" para las unidades que componen el edificio, siendo esta condición excluyente para obtener la habilitación correspondiente.

ARTÍCULO 5°: Todo emprendimiento destinado a alojamiento temporario deberá cumplimentar con las siguientes exigencias:

1. Las unidades independientes tendrán una superficie exclusiva de 25m² como mínimo cuando sean de un único ambiente.
2. Las unidades deberán contar con núcleo sanitario con inodoro, bidet, ducha y/o bañera y lavatorio y cocina ó kitchenette propios.
3. al menos una de las unidades será adaptable para personas con capacidades diferentes. Estas habitaciones reservadas deberán cumplir los siguientes requisitos arquitectónicos:
 - deberán situarse en la planta baja cuando en el establecimiento hotelero no cuente con la instalación de ascensores.
 - el diseño de la habitación deberá permitir definir una circunferencia con un diámetro de 1,20 metro delante del armario y acceder a la cama, al menos por los dos lados con un espacio libre de 0,80 metros.
 - el diseño del baño deberá permitir definir en su interior una circunferencia con un diámetro de 1,20 metro libre de obstáculos, y acceder



COMUNA PUEBLO ESTHER

Juan D. Perón 1835, Pueblo Esther, Departamento Rosario, Provincia de Santa Fe

Tel: (03402) 499120, Email: cpester@coopvgg.com.ar

paralelamente a la bañera o ducha y al inodoro. Disponiéndose, además, que los lavatorios serán sin pie.

4. contará obligatoriamente con una superficie cubierta destinada a cocheras ó espacios para estacionar en relación a la cantidad de unidades. Esta cantidad será determinada por lo siguiente:

Cocheras = 1 por cada 2 unidades

Si del cálculo no resultara un número entero se redondeará el decimal hacia arriba.

En el supuesto caso que estas cocheras no puedan estar en el mismo predio deberán garantizarse en un radio no mayor a 200 metros.

5. Contará con un espacio destinado a la atención del pasajero y el archivo de los libros de inspección, dentro del emprendimiento con un mínimo de 5 m².

Contará con un salón desayunador/comedor ó para usos múltiples, con una superficie mínima de 15m². En el supuesto caso que este salón no pudiera estar en el mismo predio deberán garantizarse en un radio no mayor a 200 metros.

6. Contará con depósitos de enseres necesarios para el uso y desarrollo de la actividad.
7. Cartel o placa identificatorios en el ingreso al inmueble sobre la Línea Comunal.
8. Todo nuevo proyecto edilicio destinado a unidades de Alojamiento Turístico Temporario, sea ese uso exclusivo o mixto, deberá cumplir en materia de Circulaciones y Medios de Escape con lo establecido mediante Ordenanza N° 8.336/08 y sus modificatorias encuadrándose dentro del Prototipo 03 de la Ciudad de Rosario.
9. Todo edificio destinado a Alojamiento Turístico Temporario (exclusivo o de uso mixto) deberá cumplir con el cuadro de protección contra incendio de la Ley Nacional N° 19.587/72, Decreto Reglamentario N° 351/79 considerando el uso como "comercio-hotel (cualquier denominación)" y con el cuadro de prevenciones contra incendio del Reglamento de Edificación de la Ciudad de Rosario considerando el uso como "Vivienda- hotel en cualquiera de su denominaciones".



COMUNA PUEBLO ESTHER

Juan D. Perón 1835, Pueblo Esther, Departamento Rosario, Provincia de Santa Fe
Tel: (03402) 499120, Email: cpester@coopvvgg.com.ar

ARTÍCULO 6°: Habilitación: Cada unidad de alojamiento turístico temporario deberá estar previamente habilitada por la autoridad competente, para poder comercializarse bajo esta modalidad. A tal efecto, deberá dar cumplimiento a los requisitos que se establezcan en la presente Ordenanza y en su respectiva reglamentación.

ARTÍCULO 7°: Toda publicidad, incluida la folletería, del sistema de Alojamiento Turístico Temporario (ATT) deberá consignar con claridad sin inducir a engaño el régimen publicitario; absteniéndose de utilizar denominaciones como "Hotel", "Apart Hotel" ó las letras "H" ó "A", sólo pueden utilizar denominación "Alquiler Turístico Temporario" ó las siglas "ATT".

ARTÍCULO 8°: El responsable de la explotación del inmueble deberá comunicar a la autoridad competente toda modificación de razón social, titularidad, denominación comercial, cambio de domicilio, cese o suspensión de la actividad dentro de los 10 días hábiles de producidas dichas modificaciones.

ARTÍCULO 9°: Las unidades referidas en la presente normativa deberán:

1. Llevar libro de Registro de Pasajeros y contratos.
2. Demás requisitos que establezcan en la reglamentación de la presente norma.

ARTÍCULO 10°: Las unidades registradas deberán exhibir en su interior:

1. Copia de Inscripción en la AFIP.
2. Certificado de habilitación.
3. Formulario con las tarifas vigentes.
4. Identificar, en el caso de unidades de alojamiento en edificios de propiedad horizontal, en forma general en el exterior y particular en el hall de entrada la existencia de propiedades de alojamiento temporario. Esta identificación ubicada en el hall de entrada del edificio, consistirá en cartelería claramente legible y de fácil visualización a la distancia.

ARTÍCULO 11°: En cada locación, además del contrato de locación temporaria, se completará un formulario pre-numerado entre el responsable inscripto y el usuario, los que deberán ser rubricados ante la Secretaría de Habilitaciones y los que



COMUNA PUEBLO ESTHER

Juan D. Perón 1835, Pueblo Esther, Departamento Rosario, Provincia de Santa Fe

Tel: (03402) 499120, Email: cpester@coopvgg.com.ar

deberán permanecer a disposición de la Dirección General de Inspección de Industrias, Comercios y Servicios y demás organismos públicos por el término de 10 años.

ARTÍCULO 12°: Las infracciones a la presente Ordenanza tendrán las sanciones previstas por la normativa de faltas vigente.

ARTÍCULO 13°: el producido de la aplicación del artículo anterior se afectará a las actividades de fiscalización y control que permitan el cumplimiento de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 14°: Todas las propiedades que se ofrecen para alquiler temporario deberán adecuarse en el plazo de 180 días a partir de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza a las prescripciones de la misma, quedando asimismo a partir de dicha fecha sin efecto todas las autorizaciones, habilitaciones o permisos de cualquier clase o naturaleza que haya autorizado la explotación comercial del inmueble.

ARTÍCULO 15°: Se deberá contar en forma visible en el palier de entrada del edificio la cantidad de departamento dispuestos para Alquiler Turístico Temporario con su identificación.

ARTÍCULO 16°: Regístrese, Publíquese y Archívese.-

PUEBLO ESTHER, 10 de Diciembre de 2014.-