

VISTO:
La Ordenanza 1439 - 07

CONSIDERANDO:
La necesidad de reglamentar las condiciones de las Casas y Departamentos en Alquiler Temporario...

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
DE LA MUNICIPALIDAD DE VILLA GENERAL BELGRANO
SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA**

ART. 1°):DISPÓNGASE *de la adecuación para los casos en Casas y Departamentos de Alquiler Temporario que posean 2 unidades o más no habilitados a la fecha y un máximo de 4 en unidades desapareadas o 6 en el caso de unidades apareadas, deberán de lo siguiente:
De acuerdo con lo previsto con el art. 34 y 35 del Decreto Provincial 1359/00 reglamentario de la Ley 6483 y concordantes, serán requisitos generales mínimos para que un establecimiento sea encuadrado en la Clase de Casas y/o Departamentos, denominada municipalmente “Casas y Departamentos de alquiler temporario” los siguientes:*

- 1- Contar con un mínimo de dos (2) unidades.*
- 2 -Cada casa y/o departamento estará compuesta como mínimo de un dormitorio con capacidad y comodidades para dos personas, baño, cocina o kitchenette y estar comedor debidamente amoblado y equipado.*
- 3- En las casas y/o departamentos (dos o más de dos) el predio de localización deberá contar con calles internas de circulación peatonal y vehicular las que serán correctamente delimitadas y ejecutadas.*
- 4 -Ocupar un predio, perfectamente cercado y delimitado. La edificación deberá respetar un FOS (Factor de Ocupación del Suelo) máximo de 0,15 (15% de la superficie del predio) y un FOT de 0,30. Las casas y/o departamentos y edificaciones podrán estar agrupados.*
- 5- Cada unidad deberá tener espacio propio para estacionamiento, integrado o no a la unidad.*
- 6- Contar con iluminación exterior en todo el predio.*
- 7- Todas las unidades deberán tener televisor.*

8- El predio deberá estar asistido por el servicio de recolección de residuos urbano, caso contrario otro que lo reemplace.

9- Deberá contar con los servicios de: agua, luz eléctrica y gas, cumplimentando las normativas de los organismos competentes referidos a la provisión e instalación de agua fría y caliente, energía eléctrica, gas y sistema de protección contra incendios. Además deberá contar con evacuación de efluentes cloacales de acuerdo a la normativa vigente.

10 - Cada unidad deberá contar con sistema de identificación.

11- Cada unidad deberá tener un tendedero o lugar de secado de ropa.

12- Contar con botiquín de primeros auxilios.
Ambientes y equipos

13- **Dormitorios:** Se consideraran aquellos locales destinados exclusivamente a esa actividad. Tendrán ventilación directa al exterior y estarán dotados del siguiente equipamiento:

a) Camas individuales cuya dimensiones mínimas serán de 0,80m por 1,95m o dobles cuyas dimensiones mínimas serán de 1,40m por 1,95m los colchones serán de un espesor mínimo de 0,18m.

b) Un sillón, butaca o silla por ambiente y una mesa escritorio de 0,80 m por 0,60 m.

c) Un armario o placard, con las dimensiones apropiadas para guardar ordenadamente la ropa y efectos personales de los huéspedes en cantidad suficiente.

d) Una lámpara o aplique de cabecera por cada plaza.

14- La superficie mínima de los locales dormitorios será la siguiente:

a) habitación simple: 7,50 m²

b) habitación doble: 9,00 m²

c) habitación triple: 12,00 m²

d) habitación cuádruple: 14,00 m²

15- Lado mínimo de las habitaciones con destino dormitorio: 2,80m

16- El lado mínimo de los otros locales será de 3,00m excepto para el caso de baño y cocina, donde será de 1,50m. Cuando el techo de la habitación sea de fuerte pendiente y actúe como cierre lateral las superficies y el lado mínimo de las habitaciones deberán considerarse sin tener en cuenta el espacio desigual de las zonas cercanas del encuentro del piso y el paramento de cierre del techo.

17- La altura mínima de los locales habitables será de 2,40m. Cuando el techo de la habitación sea de fuerte pendiente y actúe como cierre lateral, la altura mínima del Sector habitable no podrá ser inferior a 2,00m. Para el cálculo de las superficies no se tendrá en cuenta el espacio residual de las zonas cercanas al encuentro de piso con el muro inclinado de techo, que no superen los 2.00 m de altura.

18 -Baño. El local destinado a sanitario podrá ventilar directamente al exterior o a través del conducto de ventilación. Contara con el siguiente equipo:

- a) Lavabos con servicio permanente de agua fría y caliente mezclables.*
- b) Bañera o receptáculo con ducha provisto de mampara o cortina, con servicio permanente de agua fría y caliente mezclable.*
- c) Inodoro.*
- d) Bidet independiente de otro artefacto con servicio de agua fría y caliente mezclable.*
- e) Espejo sobre lavabo con iluminación adecuada.*
- f) Accesorios sanitarios: repisa, jaboneras para lavabo, ducha y bidet, toallones, percheros, portarrollos, portavasos y agarradera.*
- g) Tomacorrientes combinado.*
- h) Los muros de los baños deberán estar revestidos con cerámicos o azulejos hasta una altura mínima de 1.80 m.*

19 La superficie mínima de los baños será de 3 m² y su lado mínimo será de 1,40

*20 **Estar comedor:** La superficie del local estará en relación directa con la capacidad de plazas fijadas para cada categoría. Contara con mesa y cuatro (4) sillas como mínimo, las que se incrementaran según la cantidad de las plazas. La sala de estar contara con sillones o similar equipamiento. El mínimo de este ambiente será de 3m x 3m.*

*21- **La cocina** deberá contar como mínimo con artefacto cocina, una pileta con agua caliente y fría mezclables, mesada, armario o alacena con capacidad para utensilios y víveres, una heladera, un horno microondas, disponiendo, además de equipo extractor.*

22- Cada unidad estará equipada como mínimo con:

a) Vajilla, cubiertos y cristalería con 4 piezas cada una de ellas, y con batería de cocina adecuada a la cantidad de plazas contando como mínimo con una cacerola chica y mediana, y un sartén grande uno chico, una pava, un hervidor, un colador de pastas y uno de té, un jarro de mano, todo en perfectas condiciones de uso.

b) Cada unidad deberá contar como mínimo por día y por plaza con un juego de 2 toallas de mano y un tallón de baño, papel higiénico y jabón de tocador.

c) Deberá contar con ropa de cama adecuada, debiéndose cambiar como mínimo dos veces a la semana.

23- Tener calefacción en todos los ambientes y acondicionamiento térmico, en todos los ambientes, por sistema centrales o descentralizados, de manejo individual.

24- Se deberá cumplimentar con la normativa municipal vigente en materia de edificación en el área de localización.

OTROS REQUISITOS PARTICULARES:

Son requisitos mínimos para que un establecimiento sea encuadrado en la Clase de Casas y/o Departamentos, los siguientes:

- 1 Tener capacidad mínima de dos (2) plazas por vivienda, contando con sala de estar, cocina, comedor, dormitorio y baño.*
- 2 En todos los casos deberá existir una habitación privada como mínimo con capacidad para dos (2) plazas.*
- 3 Contar con calefacción y acondicionamiento térmico en todos los ambientes.*
- 4 Contar con protecciones antiinsectos en todas las aberturas exteriores.*
- 5 Tener una cochera cubierta por unidad de alojamiento integrada o no a la misma.*
- 6 Tener plano municipal aprobado.*

ART. 2°): Las “Casas y departamentos de alquiler temporario” *habilitados municipalmente a la fecha deberán adecuar los servicios a lo previsto en el artículo anterior de la presente ordenanza en un lapso de 90 días desde sancionada esta ordenanza, excepto en lo edilicio. No será de aplicación esta excepción cuando la clase “Casas y Departamentos de alquiler temporario” habilitados antes de la sanción de la presente realicen ampliaciones, o agregados de unidades habitacionales o refacciones, aplicándose en estos casos para la ampliación taxativamente lo dispuesto en el artículo 1° de la presente Ordenanza. Las Casas y Departamentos construidos con anterioridad a Diciembre de 2007 ubicados en el mismo terreno, asiento del hogar del propietario, que soliciten la habilitación de hasta (2) unidades y con un máximo de 8 plazas como Casas y Departamentos de alquiler temporario, abonarán la suma de pesos Cinco Mil (\$5.000) por unidad pudiendo contar con facilidades de pago, las cuales serán fijadas por el Departamento Ejecutivo Municipal, este trámite deberá iniciarse antes del 31 de Enero de 2009.-.....*

ART. 3°): Tasas y Derechos de Habilitación: *El derecho de habilitación de este tipo de establecimientos resultara de la sumatoria de los siguientes ítems:*

- a) Derechos y tasas por m2 establecidos en Ordenanza Tarifaria vigente.*
- b) Un valor equivalente a 10 U.B.E. por unidad habitacional a habilitar.*

ART 4°). *Con referencia a aquellas Casas y Departamentos de Alquiler que hubieran solicitado habilitación comercial, pre-factibilidad ó nota de solicitud, en diciembre de 2007 o en el año 2008 y posean pendiente su tramite, se les otorgara un plazo hasta el 31 de Enero de 2009 a fin de acogerse según lo pautado en la ordenanza 1439/07 y lo dispuesto en el artículo 2° de la presente. Transcurrido dicho plazo, y en caso que desearan habilitarse como “Casas y Departamentos de Alquiler Temporario” quedaran obligados al cumplimiento de la presente ordenanza.-.....*

ART. 5°): Deróguense *los artículos 2°, 4° y 10ª de la Ordenanza 1439 / 07 .-.....*

ART. 6°): Sanciones y Multas:

a) El no cumplimiento del encuadre de la habilitación comercial para **“LOCACIÓN DE INMUEBLE PERMANENTE”** será sancionado de acuerdo al Art. 133° , Capítulo VIII, del Código de Faltas y por cada una de las unidades funcionales.-

b) A los fines de la promoción gráfica, electrónica, visual y auditiva de **“CASAS Y DEPARTAMENTOS DE ALQUILER TEMPORARIO”**, los mismos deberán estipular esta condición, no pudiéndose utilizar nombres pertenecientes a categorías tipificadas en el Código de Alojamiento. Establézcase una multa de 1 UBE por unidad habitacional y por evento a quienes incurran en esta falta, duplicándose este monto ante reincidencia.-

c) Establézcase la obligatoriedad de exhibición en lugar indubitadamente visible en los locales de las inmobiliarias que prestan servicios de intermediación y asesoramiento en la compra, venta y alquiler de inmuebles en el ejido de Villa General Belgrano, Estudios Profesionales de Arquitectura, Ingenieros, Maestros Mayor de Obras y Empresas Constructoras, de un cartel que será provisto gratuitamente por la Municipalidad de Villa General Belgrano según ordenanza 1439/07 y modificatorias .-Establézcase una multa de 1/2 UBE (media UBE) por el incumplimiento en la exhibición de dicho cartel.

ART. 7°): Continúan vigentes las demás disposiciones contenidas en las ordenanzas 1439/07 y 1475/08 y sus modificatorias las que junto con la presente, reglamentan a la clase **“Casas y Departamentos de Alquiler Temporario”**.

ART. 8°)Deróguese cualquier otra Ordenanza y/o disposición que se oponga a la presente.-

ART.9°) Elévase copia de la presente Ordenanza al Departamento Ejecutivo Municipal para su conocimiento. -

ART. 10°) Comuníquese, Publíquese, Dése al registro Municipal y archívese.-

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de la Municipalidad de Villa General Belgrano, a los Diecisiete (17) días del mes de Diciembre de Dos Mil Ocho (2008).-

ORDENANZA N° 1500- 08.-

FOLIO N° 1379/ 1380/ 1381/ 1382/ 1383.- .-

J.F./a.s.