



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

Expediente D.E.: 457-8-2002 Cpo. 1
Expediente H.C.D.: 1665-D-2003
N° de registro: O-10076
Fecha de sanción: 18/12/2003
Fecha de promulgación: 29/12/2003
Decreto de promulgación: 3329

ORDENANZA N° 15793

Artículo 1° .- Promuévese el alojamiento temporario de escala doméstica, bajo la modalidad de uso denominada "Cama y Desayuno" ("bed & breakfast"), en inmuebles declarados de interés patrimonial según los términos establecidos en el Código de Preservación Patrimonial (Ordenanza n° 10.075), en el ámbito territorial del Partido de General Pueyrredon.

Artículo 2° .- Entiéndese bajo esta modalidad los emprendimientos turísticos en donde se presten servicios básicos para el alojamiento temporario de personas, mediante un contrato de hospedaje, que cuenten con unidades de habitación (espacios dormitorios) independientes entre sí, espacios destinados para la recepción, el servicio de desayuno y servicio a las habitaciones, cuya administración y explotación será de carácter familiar excluyentemente (pequeña empresa).

Artículo 3° .- Defínese que sólo podrán solicitar la respectiva autorización para desarrollar la actividad "Cama y Desayuno" ("bed & breakfast"), aquellos propietarios de inmuebles declarados de interés patrimonial que hubieren suscripto con la Municipalidad un Convenio de Preservación Patrimonial, de conformidad con los artículos 2°, inciso d) y 17° de la Ordenanza n° 10.075.

Artículo 4° .- Describense a continuación los requisitos mínimos a cumplimentar para la homologación de la modalidad de alojamiento implícita en el artículo 1°:

- a) Adecuar el inmueble sólo de modo parcial y no afectando los valores patrimoniales a preservar; dichas modificaciones internas deberán destinarse específicamente a cuestiones edilicias relacionadas con los servicios básicos de alojamiento (de desayuno, sanitarios, duchas, etc.)
- b) Reservar un sector del inmueble para el uso residencial permanente de los propietarios, moradores, caseros o encargados que, además ejercerán la administración del alojamiento de escala doméstica.
- c) Asegurar la prestación de los servicios de infraestructura tendientes a satisfacer condiciones mínimas de calidad ambiental y de confort. La tecnología aplicable para la prestación de tales servicios deberá evitar la afectación de los valores patrimoniales del bien inmueble a preservar.
- d) Garantizar la custodia de valores.
- e) Llevar un registro de pasajeros.

Artículo 5° .- Determinase que toda adecuación espacio funcional, cuya materialización resulte necesaria para procurar una correcta prestación de los servicios, un mejoramiento de las instalaciones y/o una ubicación de elementos de señalización, comercial o informativa, estará sujeta a estudio por parte de la autoridad de aplicación; debiendo contarse para la materialización efectiva con la autorización municipal pertinente. Las intervenciones arquitectónicas y los usos complementarios serán admitidos en tanto mantengan un adecuada integración y compatibilidad con las características originales del bien patrimonial a preservar y se orienten a la revalorización, refuncionalización, restauración, reciclaje, aseguren la solidez, garanticen la estabilidad y contribuyan con la mejora de la calidad habitacional y/o urbano ambiental del sector de pertenencia.

Artículo 6° .- Autorízase, en el supuesto de existir o ponerse en vigencia una nomenclatura o convención nacional o internacional identificatoria de la modalidad de uso denominada "Cama y Desayuno" ("bed & breakfast"), en forma de isologo, isotipo o pictograma, su utilización en los inmuebles de interés patrimonial incluidos en la presente promoción.

Artículo 7° .- Inclúyese, a los efectos urbanísticos, el uso del suelo de alojamiento temporario de escala doméstica bajo la modalidad de "Cama y Desayuno" ("bed & breakfast"), como Clase



Municipalidad del Partido de General Pueyrredon
Departamento Deliberativo

Habitacional I en el listado de actividades correspondientes a los artículos 5.3.3.1 y 5.3.3.2 del capítulo V del Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.).

Artículo 8º .- Condiciónase el desarrollo del uso del suelo "Cama y Desayuno" ("bed & breakfast"), promovido conforme lo prescribe el artículo 1º de la presente, al cumplimiento de las siguientes consideraciones:

- a) Contar con dictamen favorable de la autoridad de aplicación del Código de Preservación Patrimonial.
- b) Que el destino original del inmueble haya sido vivienda unifamiliar.
- c) No incrementar la capacidad de alojamiento del bien patrimonial a preservar.
- d) Obtener la capacidad máxima de alojamiento por habitación considerando las superficies y número de plazas previstas en el artículo 4.2.3.1 del Código de Ordenamiento Territorial.
- e) Que aquellos usos de tipo complementarios, previstos incorporar al servicio básico de alojamiento temporario, no generen impacto negativo, tanto en lo concerniente a las cuestiones de índole urbanística como en lo que respecta a los valores patrimoniales del bien inmueble en cuestión, contando para ello con los pertinentes dictámenes técnicos correspondientes a las áreas municipales con competencia en cada tema. Asimismo, de resultar urbanísticamente necesario a criterio del área pertinente, deberán presentarse las conformidades de vecinos que ésta determina.
- f) Especificar aquellas medidas inherentes a la seguridad pública que deban materializarse en cada caso, de acuerdo con la normativa vigente y/o con lo que disponga en tal sentido el área municipal que corresponda (Ej. salidas de emergencia, medidas contra incendio, etc.).

Artículo 9º .- El Departamento Ejecutivo informará a la Subsecretaría de Turismo de la Provincia de Buenos Aires respecto de los inmuebles declarados de interés patrimonial que hayan suscripto el Convenio de Preservación Patrimonial en los términos de la Ordenanza n° 10.075 (Código de Preservación Patrimonial, artículo 11º) y, requerido autorización para desarrollar la actividad de alojamiento turístico bajo la modalidad de "Cama y Desayuno".

Artículo 10º .- Comuníquese, etc.-

Targhini

Cánepa

B.M. 1813, p. 14 (22/04/2004)

Irigoin

Katz