



**VILLA
GESELL
MUNICIPALIDAD**

MUNICIPALIDAD DEL PARTIDO DE VILLA GESELL

Secretaria de Gobierno

Boletín Municipal

N° 854

19 de DICIEMBRE de 2015



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

2624

FECHA DE SANCIÓN: 26 de Noviembre de 2015.-
NUMERO DE REGISTRO: 2461
EXPEDIENTE H.C.D. N°: D-9586/13 – D-9900/14.-

VISTO:

La presentación de un Proyecto particularizado en parcelas del sudoeste del Partido de Villa Gesell, y

CONSIDERANDO:

Que dicha presentación ofrece una nueva forma de urbanización que agregaría un proyecto de interés para nuevos inversores, hasta ahora inexistente en el Partido;

Que se trata de un proyecto con una densidad muy baja, que la sitúa en la categoría que el Decreto Ley 8912/77 señala como Área de Población Semiagrupada (densidad bruta dentro de 5 y 30 habitantes por hectárea);

Que es un territorio fijado en su casi totalidad, y en buena parte con un suelo que deja de ser medanoso;

Que el Artículo 18°, Inciso 4° del Decreto Ley 8912/77, entre las excepciones a lo normado en su Artículo 17° incluye "autorizar la ampliación cuando se ofrezca urbanizar zonas no aprovechables para otros usos por sus condiciones físicas y mediante la aplicación de métodos de recuperación"

Que en este caso, la explotación rural no es posible dada la separación por la ruta 11 del resto de las parcelas que podría hacer factible el aprovechamiento agropecuario;

Que la vocación turística del Municipio de Villa Gesell hace perfectamente compatible la propuesta, que como valor agregado presenta un acercamiento a la Reserva Querandí, la cual debe incorporarse activamente como propuesta turística y de valor paisajístico y ambiental.

Que los desarrolladores han agregado en el mes de Abril/2015 la Prospección Hidrogeológica que considera viable la explotación del acuífero por este emprendimiento y se agrega también la aprobación definitiva con recomendaciones por parte de la OPDS donde declara ambientalmente apto el proyecto de El Salvaje, coincidente con la Declaración de Impacto Ambiental aprobada por la Municipalidad de Villa Gesell.



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

2624



Que en sucesivas reuniones mantenidas entre los miembros de la Comisión de Obras Publicas de este Concejo con los representantes del Consorcio Desarrollador se determinó la preservación del humedal ubicado dentro de la fracción que se incorporó al Espacio Verde Público con una zona de protección del humedal de 9 hectáreas contiguas.

Por ello, el Honorable Concejo Deliberante sanciona la siguiente:

ORDENANZA

I GENERALIDADES

ARTICULO 1º: Apruébese el presente Plan Director para el territorio formado por las parcelas cuyas nomenclaturas catastrales son: Circunscripción VI, Fracciones 108b y 108e, cuyos límites son: al Oeste la ruta 11; al Norte la parcela 108a; al Este la primera calle ya cedida paralela a la ruta 11; y al Sur la parcela 108d; y las parcelas 48ab, 48z, 48x, 48v, 48aa, 48y, 48w, 48u, cuyos límites son: al Oeste la calle mencionada; al Norte las parcelas 48t y 48s, al Este la continuación de la Av. Monte Hermoso, y al Sur por las parcelas 48ad y 48ac.

ARTICULO 2º: Apruébese la definición urbanística de sus zonas constitutivas de acuerdo a los planos, y las planillas de indicadores urbanos y balance de superficies y población que constituyen los Anexos I, II y III de esta Ordenanza. Las palabras y expresiones del presente Código tienen los mismos significados que están definidos en el Código de Ordenamiento Urbano vigente (Ordenanza 2051/06) Esta formará una zona residencial extraurbana, según la definición del Decreto Ley 8912/77, Artículo 7º, Inciso b). La densidad bruta deberá ser igual o menor a treinta (30) habitantes por hectárea.

ARTICULO 3º: Etapabilidad. El desarrollo de las zonas destinadas a viviendas unifamiliares se realizará en tres (3) etapas sucesivas que abarcan las superficies indicadas en el Plano de Etapabilidad de Materialización (Anexo II). Las zonas comercial y hotelera se desarrollarán en la medida que la demanda asegure su sustentabilidad económica.

ARTICULO 4º: En toda fracción mayor de una hectárea pertenecientes a las zonas comercial u hotelera no podrá subdividirse ni construirse más de una



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante



2624

vivienda por lote si no se presenta un Plan Urbanístico que aclare las cesiones correspondientes a realizar y sea aprobado por la Autoridad de Aplicación.

ARTICULO 5º: El proyecto urbanístico definirá en forma precisa la trama circulatoria, la conformación de macizos edificatorios y parcelamiento, la configuración y localización de las cesiones para equipamiento comunitario y áreas verdes públicas, los indicadores urbanísticos y la provisión de servicios en un todo de acuerdo al Plan Director y normas Municipales y Provinciales vigentes al momento de su consideración, así como otros requerimientos específicos que la comuna establezca en la gestión del emprendimiento.

ARTICULO 6º: Los proyectos urbanísticos y sus sectores constitutivos, solo podrán habilitarse total o parcialmente solo después que se haya completado la infraestructura y la instalación de servicios esenciales, y verificado el normal funcionamiento de los mismos por la autoridad competente. A esos efectos se consideran infraestructura y servicios esenciales los establecidos en el Capítulo IV, Artículo 62º, Inciso b) del Decreto Ley 8912/77.

ARTICULO 7º: El proyecto urbanístico respetará la trama vial estructurante del Plan Director, como así la localización y configuración de las áreas de cesión que corresponda (verde pública, para equipamiento comunitario y la destinada a espacio de protección de ruta, de acuerdo a las normas Provinciales y Municipales en la materia).

ARTICULO 8º: El trazado de las vías secundarias y la configuración de los bloques parcelarios respetará la topografía local y requiere de la aprobación del organismo técnico municipal. Debe presentarse un plano de altimetría con la indicación precisa del trazado vial y su concordancia con la topografía existente. En este sentido, se recomienda a los profesionales encargados de realizarlos, evitar en lo posible hacer coincidir las vías de circulación con los ejes dominiales. El trazado por una parcela del mismo dueño posibilita un diseño más orgánico, con un mismo diseño compatible en ambos costados de la calle. No obstante, en caso de optar por usar como eje los límites de dominio, deberá incluirse en una memoria ad hoc las razones del diseño. Dada las características de este trazado, el plan urbanístico que sea aprobado en primer término debe ser tenido en cuenta por las urbanizaciones vecinas a fin de crear una trama general orgánica.

ARTICULO 9º: El parcelamiento mínimo de cada sector será el admitido por el Plan Director para cada una de las zonas afectadas al proyecto.

ARTICULO 10º: Infraestructura. La infraestructura básica a proveer por el Consorcio Desarrollador será la estipulada en el Artículo 62º, inc. b) del Decreto Ley 8912/77 para las zonas residenciales extraurbanas, incluyendo energía eléctrica domiciliaria



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante



2624

y alumbrado público con cuatro (4) luminarias cada doscientos (200) metros, ambos con tendido eléctrico subterráneo. En las zonas que este Plan Director contempla usos comercial u hotelero, se deberá proveer de planta de tratamiento de efluentes cloacales y red de agua corriente. El desarrollo de esta infraestructura será exigido siguiendo el esquema de etapas definido en el Artículo 3° de esta misma ordenanza.

II APROBACIONES

ARTÍCULO 11°: Los Expedientes que se tramiten, una vez que estén en condiciones de iniciar su aprobación, deberán poner a consideración del Municipio y de los organismos Provinciales de incumbencia, la siguiente documentación mínima a realizarse en la siguientes tres etapas:

a) Primera etapa: Aprobación del Plan maestro. Documentación a presentar.

- 1.- Plano altimétrico con indicación de árboles existentes.
 - 2.- Plano general urbanístico a escala 1: 10.000 destacando el dimensionado y configuración de bloques, trazado y dimensión de las vías circulatorias y localización, dimensionado y configuración de las áreas y de los diferentes usos del suelo público (uso circulatorio, espacios de uso público, espacios verdes públicos y privados, espacios edificatorios),
 - 3.- Planilla tipo de balance urbanístico y superficies con densidades por zonas, y demás indicadores e índices urbanísticos.
 - 4.- Plano de parcelamiento, escala 1: 1.000
 - 5.- Plano de Etapabilidad: Indicando las cuatro etapas sucesivas, cada una del 25% del proyecto, vinculado a la infraestructura a realizar.
- Una vez presentada la documentación anterior, se otorgará la aprobación municipal del Plan Maestro, que permite avanzar a una segunda etapa.

b) Segunda etapa: Prefactibilidades. Documentación a presentar.

- 1.- Cesión de espacio circulatorio, y de espacio de uso público y espacio verde, según el plan maestro aprobado por el Municipio
- 2.- Certificación de fijación de médanos y forestación, si correspondiese. (Ministerio de Asuntos Agrarios)
- 3.- Aptitud Hidráulica del Predio, Certificado de Prefactibilidad (Autoridad del Agua)
- 4.- Certificado de Disponibilidad de Recurso Hídrico Subterráneo. (Autoridad del Agua)
- 5.- Capacidad hidráulica del Cuerpo receptor para vuelco de efluentes líquidos (Autoridad del Agua).
- 6.- Factibilidad de infraestructura básica.
- 7.- Estudio de Impacto Ambiental.



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

499

2624

Una vez presentada la documentación anterior, se obtiene la prefactibilidad del proyecto, y el permiso para comenzar la realización de la infraestructura.

c) Tercera etapa: Factibilidad. Tramitaciones y Documentación necesaria:

- 1.- Audiencia pública
- 2.- Declaración de Impacto Ambiental
- 3.- Proyecto eléctrico aprobado por el prestador correspondiente
- 4.- Proyecto de instalación de alumbrado público aprobado
- 5.- Proyecto de provisión de agua aprobado
- 6.- Proyecto de desagües cloacales aprobado
- 7.- Proyecto de desagües pluviales aprobado
- 8.- Aptitud Hidráulica del Predio, Certificado de Factibilidad (Autoridad del Agua)
- 9.- Proyecto de forestación aprobado

Cumplimentado lo anterior se otorgará la factibilidad por etapas, cada una del 25% de la superficie a urbanizar, según el plano de etapabilidad presentado.

El Departamento Ejecutivo, a través de la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos será la Autoridad de Aplicación del presente Código.

III DE LA SUBDIVISIÓN DE LA TIERRA

ARTICULO 12°: No se admitirá en este proyecto la modalidad denominada "Barrio Cerrado".

ARTICULO 13°: Las manzanas a generarse en la totalidad de esta urbanización no podrán superar una superficie de treinta y seis mil (36.000) metros cuadrados. Cuando se exceda este límite se requerirá cumplimentarlo con una debida justificación urbanística, puesta a consideración de la autoridad de aplicación.

ARTICULO 14°: Cesiones. Este Plan Director establece la cesión a la Municipalidad de Villa Gesell de cincuenta y siete (57) hectáreas de la superficie total, que incluyen cuarenta y cuatro con noventa y un (44,91) hectáreas correspondientes a las cesiones del Artículo 56° del Decreto Ley 8912/77, destinándose a espacios de equipamiento urbano la superficie de 6,56 hectáreas y a espacios verdes públicos la superficie de 38,35 hectáreas, lo que incluye el área del humedal; así como otras doce con nueve (12,09) hectáreas destinadas parcialmente al cumplimiento de las exigencias de los artículos 46° a 51° de la Ley Provincial 14.449 (Ley de Acceso Justo al Hábitat), si correspondiesen. El área de 12,09 hectáreas cedidas permanecerá como espacio verde libre publico hasta tanto



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

2624



se diera cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 49°, 50° y 51° de la Ley 14.449, o en su defecto, se faculta al Departamento Ejecutivo a que lo implemente mediante un Convenio Urbanístico con el Consorcio Desarrollador, que deberá ser elevado al Honorable Concejo Deliberante para su convalidación. El Consorcio Desarrollador dentro de los ciento ochenta (180) días deberá instrumentar la cesión de las 12.09 hectáreas, las que en caso de tener que realizar la integración de la Ley 14.449 serán computadas a tal efecto, y sin perjuicio, de que si esto no sucediere, quedarán irreversiblemente incorporadas al patrimonio municipal. La superficie total de cesiones de 57 hectáreas, se identifican en el Anexo I, Plano 2 con carácter indicativo.

ARTICULO 15°: El área del humedal se declara "Reserva Natural Municipal", debiendo el Departamento Ejecutivo elevar al Honorable Concejo Deliberante un Plan de Protección y Manejo del mismo.

ARTICULO 16°: Deberá disponerse otro quince por ciento (15%) para áreas abiertas de uso colectivo, que permanecerán en el dominio privado del Consorcio Desarrollador. Dichos espacios deberán ser accesibles desde espacio público.

IV DEL ESPACIO CIRCULATORIO

ARTICULO 17°: El ancho de las calles a ceder responderá a las siguientes medidas:

- a) Avenida de acceso desde ruta hasta avenida Monte Hermoso: cincuenta (50) metros, en caso de conseguir el permiso correspondiente que deberá tramitarse en la Dirección de Vialidad Provincial.
- b) Avenidas principales: cuarenta (40) metros.
- c) Avenidas secundarias: treinta (30) metros.
- d) Calles principales: veinte (20) metros.
- e) Calles secundarias: dieciséis (16) metros.
- f) Calles de penetración y retorno: once (11) metros, hasta una longitud de 150 metros de acuerdo a las indicaciones de la Ley 8912, con una rotonda de finalización de veinticinco (25) metros de diámetro, y no puede ubicarse en forma adyacente a otra vía de circulación.
- g) Calles peatonales: ancho mínimo seis (6) metros.

ARTICULO 18°: Se determinan como Avenidas principales:



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante



2624

- a) La continuación de la avenida Monte Hermoso identificada como P1 en el Anexo I.
- b) La avenida adyacente al loteo (sin nombre) paralela a la avenida Monte Hermoso y al Oeste de la misma, identificada como P2 en el Anexo I.-----

ARTICULO 19°: Se determinan como Avenidas Secundarias la continuidad de las Avenidas ----- primarias y en el caso que hubiera alguna circulación troncal que tenga vinculación con las zonas de servicios. En general, es fundamental agregar como dato importante la consideración del tránsito peatonal, sin vías de circulación excesivamente espaciadas entre bocacalles o pasajes peatonales. Las calles peatonales deberán diseñarse como calles de paseo, de interés paisajístico.-----

ARTICULO 20°: En cuanto a la trama interna, deberá hacerse una propuesta que tenga ----- como base la consideración de los usos, el estacionamiento público necesario, y el estacionamiento privado a exigir de acuerdo al uso y la ubicación. Su trazado es tentativo puesto que el definitivo debe trazarse, en su parte aun no cedida, de acuerdo a la altimetría de cada fracción. Las calles se definirán de modo que presenten una forma de crecimiento que contemple la continuidad dentro del Partido, debiendo quedar abiertos en los lugares en que se prevea esa conexión. En caso de solicitar un crecimiento futuro, los ejes de calle de los planes que se aprueben deberán ser continuados por las urbanizaciones adyacentes a ser aprobadas en posterioridad, a fin de lograr el completamiento orgánico de la trama.-----

ARTICULO 21°: El trazado de las calles deberá acompañar los lugares bajos de la ----- topografía, por lo cual será imprescindible la presentación de un plano altimétrico antes de realizar ningún trabajo en el terreno, salvo el de forestación. La ubicación de los espacios verdes deberá establecerse de acuerdo a la estrategia de crecimiento que decidirá el Municipio, que en regla general está indicada en esta Ordenanza y los planos anexos. Las modificaciones al respecto tendrán en cuenta la topografía de cada fracción, y deberán explicitarse en un plano que superponga el plano altimétrico al proyecto urbanístico propuesto. El plano de altimetría deberá estar referido a una cota del IGM.-----

V DE LAS DIVERSAS ZONAS

ARTICULO 22°: A los efectos de fijar usos de suelo e indicadores urbanísticos, se definen ----- las siguientes zonas (Anexo I, plano N° 3): ZQ, Residencial Extraurbano de Quintas; R1, Residencial Extraurbano de Baja Densidad; RH, Residencial Extraurbano y Hotelera; y RC, Residencial Extraurbano, Comercial, Hotelera y Servicios.-----



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

502

2624

ARTICULO 23°: Zona ZQ, Residencial Extraurbano de Quintas. Indicadores urbanísticos: Superficie mínima de parcela: 2.500 m². Frente mínimo de lote: 30 mts. Densidad: 30 hab./Ha.. FOS: 0,2. FOT: 0,3. Retiro de frente 12 mts. Retiro de ejes divisorios: 6 mts. Retiro de fondo: 20% de la profundidad del lote. Altura máxima: 9 mts, (PB y dos pisos).

ARTICULO 24°: Zona R1, Residencial Extraurbano de Baja Densidad. Indicadores urbanísticos: Superficie mínima de lote: 1.200 m². Frente mínimo de lote: 25 mts. Densidad: 60 hab./Ha. FOS: 0,2. FOT: 0,3. Retiro de frente: 6 mts. Retiro de ejes divisorio: 4 mts. Retiro de fondo: 20% de la profundidad del lote. Altura máxima: 9 mts, (PB y dos pisos).

ARTICULO 25°: Zona RH, Residencial Extraurbano y Hotelera. Indicadores urbanísticos: Superficie mínima de lote: 2.500 m². Frente mínimo de lote: 30 mts. Densidad: 110 hab./Ha. FOS: 0,3. FOT: 0,6. Retiro de frente: 6 mts. Retiro de los ejes divisorios del predio: 6 mts. Retiro de fondo: 10 mts. Altura máxima: 9 mts, (PB y dos pisos), solo podrá superar esta altura la cubierta o instalaciones complementarias y tanques.

ARTICULO 26°: Zona RC, Residencial Extraurbano, Comercial, Hotelera y de Servicios. Indicadores urbanísticos: Superficie mínima de lote: 3.000 m². Frente mínimo de lote: 40 mts. Densidad: 110 hab./Ha. FOS: 0,4. Se admitirá como premio un aumento del FOS de un metro cuadrado (1m²) cada cinco metros cuadrados (5m²) de espacio abierto al uso público, sin superar el sesenta por ciento (60%) exigido por la Ley N° 8912, FOT: 0,6. Retiro de eje divisorio de predio: Se alentará el uso común de medianeras y el paseo público entre las diversas parcelas, en caso de presentarse comercios en distinta parcelas. Altura máxima: PB y un piso alto, aceptándose una altura interior de hasta cinco con veinte metros (5,20 mts.) en Planta Baja, en la cual solamente la mitad del espacio podrá cubrirse con entrepiso. Retiro de frente: seis metros (6 mts), que podrán ser usados para usos exteriores del comercio, como mesas en caso de usos gastronómicos o exposición de mercaderías. Deberá proyectarse adecuadamente la zona de carga y descarga, así como el estacionamiento estimado. Podrá diseñarse convenientemente el espacio circulatorio vinculado a estas parcelas a fin de tener estacionamiento público en dicho espacio, que deberá forestarse adecuadamente. La importancia del estacionamiento frente a la zona así definida deberá considerarse prioritaria de diseño, debiéndose presentar el anteproyecto con una memoria respecto a las decisiones respecto al espacio público. Se exigirá un (1) módulo de estacionamiento dentro del predio a razón de 12,5 m² cada cuatro (4) habitantes.



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

503

2624

VI NORMATIVAS GENERALES

ARTICULO 27°: La característica fundamental de Villa Gesell está dada por el respeto a la topografía y la forestación. Dentro de esta prioridad se podrán solicitar solamente disposiciones particulares para casos especiales y de carácter morfológico. Para la ubicación de cualquier construcción dentro de un predio deberá tenerse primordialmente en cuenta la ubicación de la forestación existente.

ARTICULO 28°: Prohíbese realizar cavas y/o movimientos de suelo, en predios de propiedad privada, sin la autorización previa de la autoridad municipal de aplicación. Podrán ser observados los planos y/o proyectos de obra presentados para su aprobación, por alterar innecesaria o irracionalmente la topografía o la forestación de la parcela, manzana o zona en la que haya de realizarse la obra, a juicio de la autoridad de aplicación.

ARTICULO 29°: Se permitirán alteraciones de la topografía en más o menos uno con veinte metros (1,20 mts.) del nivel promedio del terreno de las cotas indicadas en el plano de relevamiento planialtimétrico, en la zona donde se implante la construcción. Por pedido del interesado, se realizará la inspección municipal en los casos que existan cuencas cerradas, quedando a cargo de la Dirección de Planeamiento la autorización de la alteración de la topografía proyectada, siempre que no produzca inconvenientes para la morfología de la zona y de los predios linderos. Se admitirán rellenos operativos para la construcción de subsuelo debiendo retrotraerse a su estado natural, una vez concluida la ejecución.

ARTICULO 30°: Forestación. Será obligatoria la preservación de la forestación existente y la fijación y forestación de las superficies de todas las fracciones afectadas por este Plan. Con respecto a la forestación existente, solo podrá ser removida por razones fundadas, debiendo adaptarse el proyecto para su mantenimiento en su lugar. En la presentación de proyectos urbanísticos o construcciones a realizar, deberá presentarse un plano que deberá señalar los árboles existentes, la proposición de forestación y las especies elegidas. Deberán tenerse como guía las normas generales de forestación municipales.

ARTICULO 31°: La forma de estipular la densidad se realizará según indica en los apartados 2.1.3 y 2.1.9 de la Ordenanza 2051/06, del actual Código de Zonificación vigente del Partido.



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante



2624

ARTÍCULO 32°: Deberá preverse en cada parcela espacio para estacionamiento automotor y para carga y descarga en caso de corresponder. En los planos presentados a aprobación para el otorgamiento de permisos de construcción o para habilitación comercial o de servicios, se señalarán los módulos correspondientes y las áreas destinadas a circulación y maniobras. El módulo que define el área de estacionamiento tendrá como medida mínima dos con cincuenta por cinco metros (2,50 x 5,00 mts.) y como módulo de carga y descarga una superficie mínima de veinticinco metros cuadrados (25m²). Dichas superficies no incluyen espacios para circulación y maniobra de vehículos. El garage o cochera ubicado en subsuelo o semi subsuelo con una cota menor de más uno con cincuenta (+1.50) metros no se computará dentro del F.O.T. Deberá respetarse en el caso de desnivel respecto al terreno vecino, una separación equivalente a esa diferencia de nivel. No se permitirá el uso del retiro obligatorio de frente para satisfacer los módulos de estacionamiento o de carga y descarga, excepto para un vehículo en viviendas unifamiliares ni se admitirá para ascenso y descenso de pasajeros en hotelería y residencias multifamiliares. Se deberá contar con la adecuada provisión de espacios de guarda y estacionamiento de vehículos de quienes habitan o trabajan en el lugar. Cada vehículo deberá tener asegurado el libre ingreso de la parcela con marcha adelante, sin que ello implique la movilización de ningún otro rodado.

ARTÍCULO 33°: El diseño de los espacios circulatorios deberá ser parte del proyecto general, y presentados en el plano de urbanización. Se deberán respetar las instrucciones generales que establezca el Municipio a la función de cada calle, según el plano urbanístico. Tentativamente se considera cada vía, de acuerdo a las siguientes indicaciones: la materialización de cada calle deberá estipularse de acuerdo con el Municipio teniendo en cuenta que si se debe de dar el Servicio de mantenimiento de calle y recolección de residuos sólidos, se establecerán tasas diferenciadas, en función de la distancia y el costo real de dichos servicios.

ARTÍCULO 34°: Las medidas y diseños del artículo anterior son indicativos, pudiendo plantearse diferencias de acuerdo a la ubicación relativa dentro del conjunto y de los proyectos urbanísticos, y deberán estar de acuerdo a la aprobación y respetar las especificaciones técnicas de cada caso, dadas por la autoridad de aplicación. Asimismo, a medida que el Plan general se va definiendo en concertación con los planes particularizados, se definirán las características de las manos de las calles, lo cual podrá significar cambios en el diseño. Asimismo, todas las vías de circulación deberán estar debidamente señalizadas.

ARTÍCULO 35°: Desagües pluviales: Todo el agua de lluvia que caiga sobre superficies no absorbentes de terreno deberá ser conducida, ya sea por el desnivel



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

2624

natural del terreno o por canaletas y conductos, hacia el o los pozos blancos o sumideros, de acuerdo a las indicaciones de las Ordenanzas respectivas.

VII DE LOS USOS DEL SUELO

ARTICULO 36°: Los usos tendrán como elemento regulador la consideración del grado de molestia que ocasionen, y salvo el residencial, cualquier otro uso deberá tener una memoria que explique las medidas de mitigación proyectadas. Al efecto de determinar el grado de afectación se determina la siguiente tabla de referencia.

MOLESTIA	GRADO 1	GRADO 2	GRADO 3	GRADO 4
Requerimiento de estacionamiento	BAJO	MEDIO	ALTO	MUY ALTO
Efluentes peligrosos	NO	NO	SI	SI
Carga y descarga	BAJA	MEDIA	ALTA	MUY ALTA
Ruidos molestos	NO	BAJO	MEDIO	ALTO
Concentración de público	NO	BAJO	MEDIO	ALTO
Ocupación de vereda	NO	BAJO	MEDIO	ALTO
Volumen de basura	BAJO	MEDIO	ALTO	MUY ALTO
Frecuencia horaria	BAJA	MEDIA	ALTA	PERMANENTE
Contaminación Visual	NO	BAJO	MEDIO	ALTO
Riesgo de incendio	BAJO	MEDIO	ALTO	MUY ALTO
Olores molestos	NO	BAJO	MEDIO	ALTO

Solo se aceptarán proyectos cuya molestia en todos los casos señalados por la tabla, sean reducidos dentro del mismo predio, al grado más bajo (Grado 1).

ARTÍCULO 37°: ZQ, Residencial Extraurbano de Quintas.

Uso permitido: Unifamiliar exclusivo. Se recomienda que el proyecto cuide la ubicación respecto al paisaje, la orientación y las vistas favorables. Se desaconseja la repetición de un modelo único de vivienda.

Uso promovido: Actividad ecuestre que podrá llevarse a cabo únicamente en espacios privados de uso colectivo cedidos y que se determinen en el proyecto y no en las parcelas generadas.

Usos prohibidos: Todo otro uso no previsto en este artículo.



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

2624



ARTÍCULO 38°: R1, Residencial Extraurbano de Baja Densidad.

Uso permitido: Unifamiliar exclusivo. Se recomienda que el proyecto cuide la ubicación respecto al paisaje, la orientación y las vistas favorables. Se desaconseja la repetición de un modelo único de vivienda.

Usos prohibidos: Todo otro uso no previsto en este artículo.

ARTICULO 39°: RH, Residencial Extraurbano y Hotelera.

Usos permitidos: Unifamiliar y Hotelero.

Usos promovidos: Hotel, Apart Hotel y Cabañas.

Usos prohibidos: Multifamiliar y todo otro uso no previsto en este artículo.

ARTÍCULO 40°: RC, Residencial Extraurbano, Comercial, Hotelera y Servicios.

Usos permitidos: Unifamiliar, Comercio diario y ocasional, Oficinas y Servicios Turísticos, Hotelero. Se admite Vivienda como complemento del uso principal.

Usos promovidos: Comercios de carácter turístico, Paseo de Compras, Gastronómico.

Usos prohibidos: Multifamiliar y todo otro uso no previsto en este artículo.

VIII DE LOS LUGARES PRIORITARIOS DE DISEÑO

ARTÍCULO 41°: Se denominan de prioridad de diseño a aquellos espacios urbanos cuya importancia para la trama general de la ciudad requiere un particular cuidado en cuanto al paisaje. En estos casos, deberá presentarse para su aprobación un anteproyecto que indique las características de la propuesta arquitectónica y una memoria en que se destaque el proyecto del punto de vista paisajístico. Dicho estudio será comunicado a la población con una evaluación realizada por la Secretaría de Planeamiento, con su aprobación o sus observaciones.

ARTÍCULO 42°: Se consideran lugares de prioridad de diseño:

- a) Lugares que rodean edificios públicos.
- b) Lugares de interés específicamente turístico: bordes de las Avenidas Principales o Secundarias, particularmente la conexión con la ruta 11.
- c) Lugares que por su importancia paisajística sean dispuestos por la autoridad de aplicación.

Los lugares afectados por éste Artículo deberán precisarse a medida que se avance con el proyecto particularizado.



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante



2624

ARTÍCULO 43°: Los Anexos I Planos, II Balance Urbanístico y III Tabla de Usos forman parte de la presente Ordenanza:

ANEXO I Planos

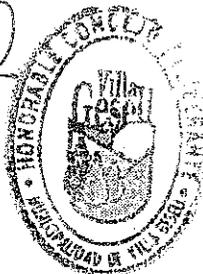
- 1 Trama vial estructural
- 2 Disposición aproximada de los espacios verdes y de uso público.
- 3 Plano de zonificación con indicación de densidades.
- 4 Plano de Etapabilidad de Materialización

ANEXO II Balance Urbanístico: Incluye cálculo de la Densidad Bruta, Superficies por Zona e Indicadores Urbanísticos por Zona.

ANEXO III Tabla de usos

ARTICULO 44°: Comuníquese, dése al Registro Oficial y cumplido archívese.

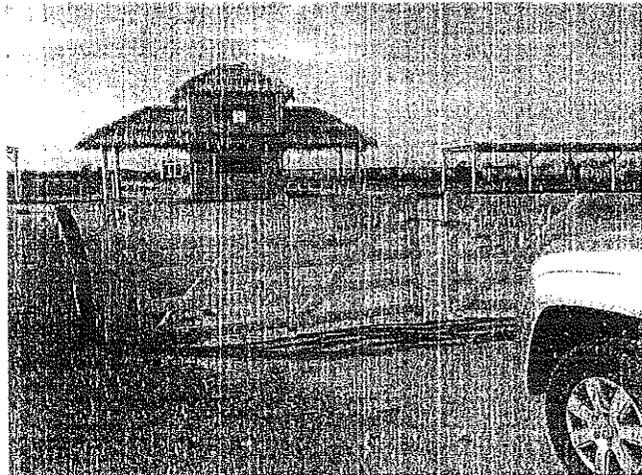

LEANDRO CARUSO
Secretario
Honorable Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Gesell




SERGIO CABUTTI
Presidente
Honorable Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Gesell

2624

PROSPECCIÓN HIDROGEOLÓGICA
EL SALVAJE
Pdo. de Villa Gesell
Pcia. de Buenos Aires



1. Introducción
2. Síntesis de los trabajos realizados
 - 2.1. Recopilación de antecedentes
 - 2.2. Trabajos de Campo
 - 2.2.1. Prospección geoelectrónica
 - 2.2.2. Sondeo Paramétrico
 - 2.3. Trabajos de gabinete
3. Síntesis Geológica e Hidrogeológica
4. Prospección geoelectrónica
 - 4.1. Fundamentos Metodológicos
 - 4.2. Metodología de las mediciones
 - 4.3. Descripción de los Sondeos Geoelectrónicos
 - 4.4. Antecedentes de estudios en la zona
5. Conclusiones Preliminares

ABRIL 2015

2624

1. INTRODUCCION

El presente informe, sintetiza las tareas desarrolladas, de acuerdo a los alcances del Plan de Trabajo presentado oportunamente en el que se estableció obtener un conocimiento de las condiciones hidrogeológicas del subsuelo mediante una Prospección Geoelectrica en el predio del futuro emprendimiento EL SALVAJE, Partido de Villa Gesell, Pcia. de Buenos Aires, a los efectos de evaluar las posibilidades de abastecimiento a partir de perforaciones.

Para ello se realizaron 5 mediciones geoelectricas, en función de las que se pudo determinar la coincidencia entre los datos aportados por las perforaciones de estudio y ensayos de bombeo, como asimismo la información aportada por el EIA realizado oportunamente por ECOSEG.

La información aportada por la geoelectrica es coincidente con los datos incluidos en el Estudio Hidrogeológico realizado por el departamento de Hidrogeología de la Universidad Nacional del Sur en cuanto a que no existe riesgo de afectar el abastecimiento de la localidad de Mar Azul, ni del Municipio de Villa Gesell, no solo debido a que el consumo estimado del emprendimiento sería del orden del 23% de la recarga local anual sino que además al estar la explotación alejada de la zona de descarga hacia el mar de las aguas subterráneas, es decir de la interfase agua dulce-salada, (determinada en los estudios realizados por quien suscribe en el año 1988 como parte del estudio del Acuífero entre Villa Gesell y el Faro Querandí por el INCYTH) no existiría riesgo de ingresión de agua salada a partir de dicha zona.

Asimismo aun quedaría por investigar algún pozo más profundo, (hasta los 50/60 m. aprox.) determinado por geoelectrica como zona con la posibilidad de encontrar la base del acuífero profundo también con agua potable, lo que incrementaría aun mas las reservas y daría mas sustentabilidad a la explotación de la ya existente.

La presencia de más de un sistema acuífero además es una ventaja para asegurar que el abastecimiento para consumo se realice de los acuíferos profundos mientras que el llenado de piletas y riego de jardines, se realice con pozos mas someros, sin llegar a afectar las reservas profundas.

2. SINTESIS DE LOS TRABAJOS REALIZADOS

2.1. Recopilación de antecedentes

Como parte del trabajo se recopiló y analizó la cartografía existente y se analizaron los antecedentes geológicos, hidrogeológicos y cartográficos de la región.

Como particularidad, se realizó un sondeo eléctrico paramétrico al pozo que se encuentra junto al nuevo salón del predio (SEV 1). Esta información resulta de importancia ya que permitió asignarle un significado hidrogeológico a los valores eléctricos determinados por la prospección geofísica.

Particularmente se procuró evaluar información hidrogeológica existente (estudios del Consejo Federal de Inversiones y trabajos realizados por quien suscribe este informe en el predio de Pinares del Sol, en Costa Esmeralda y en otros dos proyectos cercanos pero ubicados dentro del Municipio de General Madariaga y especialmente en el trabajo realizado por mí en el Municipio de Villa Gesell durante el año 1988, como asimismo el Estudio Hidrogeológico realizado por la UNS), con el objetivo de obtener un cuadro general de las condiciones del subsuelo y analizar la posibilidad de alumbramiento de aguas aptas para el consumo humano.

2624



2.2. Trabajos de Campo
2.2.1. Prospección Geoeléctrica

Se realizaron 8 SONDEOS ELÉCTRICOS VERTICALES (SEV) distribuidos a lo largo del futuro emprendimiento, sobre la ruta y dentro del predio. Los SEV se realizaron trasladándose en vehículo 4 x 4. En base a ello se logró obtener un conocimiento detallado del subsuelo por debajo de los médanos.

Los SEV se efectuaron con aperturas máximas de electrodos de emisión de corriente de 256 m con lo que se logró una profundidad de investigación del orden de los 80 m.

Los SEV fueron ubicados mediante GPS. En el cuadro que se adjunta se detalla la localización de cada uno de ellos:

SEV	LATITUD SUR	LONGITUD OESTE	UBICACIÓN
1	37° 21' 11.52"	57° 4' 36.42"	Paramétrico al pozo
2	37° 20' 55.56"	57° 4' 31.86"	Limite NW del lote
3	37° 21' 54.38"	57° 5' 16.87"	
4	37° 22' 40.13"	57° 6' 16.9"	Limite SW del lote
5	37° 22' 51.18"	57° 4' 39.42"	
6	37° 22' 20.94"	57° 4' 17.34"	
7	37° 22' 46.92"	57° 5' 18.04"	
8	37° 21' 14.46"	57° 4' 3.6"	



EL SALVAJE – UBICACIÓN DE SEV

2624

137

2.2.2. Sondeo Paramétrico

Cerca del pozo ubicado junto al salón exposición, se realizó un SEV paramétrico (SEV 7) que permitió asignarle significado hidrogeológico a los valores eléctricos.

Si bien se desconocen los datos constructivos del pozo, según se informó el mismo tendría unos 16 m. de profundidad. La Conductividad del agua medida "in situ" fue del orden de los 550 $\mu\text{S/cm}$. El SEV paramétrico determinó:

- Hasta los 2.3 m. de profundidad las altas resistividades (484 Ohm.m) se corresponden con arenas y sedimentos secos
- De 2.3 a 27 m. se desarrolla la zona hidrogeológica saturada de interés superior (resistividad 27 a 102 Ohm.m)
- Por debajo de los 27 m. se desarrollan sedimentos, aunque no pudo determinarse en este caso hasta que profundidad, pero aparentemente con valores interesantes que deberían ser prospectados mediante un pozo (zona hidrogeológica de interés inferior)

2.3. Trabajos de Gabinete

En gabinete se interpretaron los SEV, se los controló por diferentes programas de computación y finalmente se los volvió en las curvas que acompañan el informe, en los cuales se expresan los valores de resistividad verdadera interpretados y las profundidades.

El análisis de toda la información disponible permitió establecer las consideraciones finales respecto a la factibilidad de continuar con la etapa de exploración directa (perforaciones de exploración) para los fines previstos.

3. SÍNTESIS GEOLÓGICA e HIDROGEOLOGICA

La región costera atlántica bonaerense en la cual se encuentra ubicado el predio en cuestión, desde el punto de vista fisiográfico, presenta un cordón medianoso costero que se extiende paralelo a la costa, con un ancho promedio de 2 a 2.5 Km. Su mayor expresión está dada en la zona de Punta Médanos (4 Km.) En la zona de estudio es de aprox. 4.3 Km.

Al occidente el cordón medianoso se encuentra limitado por áreas bajas, inundables, de escasa pendiente, que drenan sus aguas por intermedio de una serie de cañadones de rumbo general NW-SE.

En el esquema hidrogeológico, descrito por el CFI, la secuencia comienza con el Basamento Hidrogeológico del sistema, sobre el cual se apoya el Complejo Acuífero Semiconfinado separado de la entidad superior denominada acuífero freático por una unidad de comportamiento acuífero-acuícluido que actúa como semiconfinante.

Las cuatro unidades, según la caracterización geológico-geomorfológica, corresponden a una secuencia sedimentaria samitico-pelítica originada por sucesivos desplazamientos de la línea de costa debido a las oscilaciones del nivel del mar durante el Pleistoceno y Holoceno (Parker y Violante, 1990)

Comienza en superficie con una sección arenosa, castaño amarillenta, fina a mediana (Sección A) Continúa un intervalo de arenas conchíferas, con tamaño de grano variable (Sección B). Subyacente a la misma, aparece una sección arenosa, cuarzoítica, fina a muy fina, con presencia hacia la base de una matriz arcillosa verde (Sección C).

2624



Continúa en profundidad una arcilla verde grisácea, muy plástica, con arena y valvas calcáreas enteras, que constituye un nivel Acuitardo - Acuitado de aprox. 1.5 m. de potencia.

A continuación se desarrolla el Complejo Acuífero Semiconfinado, compuesto por un fino arenoso o arena muy fina, limosa (sección E) que se continúa con arenas finas a muy finas y finas a medianas (sección F).

Hacia la base de la sección F, se desarrollan una serie de arcillas verde grisáceas, con valvas fragmentadas que constituyen la Sección G, siendo el basamento Hidrogeológico.

El conjunto determinado en la Prospección Geoeléctrica como zona de interés superior (que llegan aprox. hasta los 30 m. de profundidad) e inferior (aprox. hasta los 60 m. de profundidad), deberá ser alcanzado en la perforación de exploración, de forma tal de ajustar el espesor del relleno.

El comportamiento hidrodinámico del Acuífero freático está controlado por la geomorfología, siendo el cordón medaneso costero la zona de recarga principal, y luego de un corto tramo de conducción se produce la descarga en dos direcciones: una hacia el mar y la otra hacia el Oeste, (coincidente con el predio en estudio) en dirección a la terraza baja. La divisoria de agua subterránea se orienta en sentido Norte-Sur en coincidencia con las mayores alturas del cordón costero.

Con respecto a la evaluación hidrodinámica del Complejo Acuífero Semiconfinado, la recarga exclusiva de esta unidad es la filtración vertical desde el Acuífero freático a través del nivel Acuitardo-Acuidado (aun resta determinar si se desarrolla dentro del predio) que actúa como semiconfinante. La descarga se produce preferentemente en dirección al continente.

En profundidad se produce una lenta filtración vertical hacia el paquete sedimentario plioceno-mioceno subyacente, caracterizado por su elevada salinidad y reducida dinámica.

4. PROSPECCIÓN GEOELECTRICA

4.1. Fundamentos Metodológicos

Para la realización del trabajo se empleó el método resistivo o más conocido como el de los Sondeos Eléctricos Verticales (S.E.V.) que estudia a través de mediciones efectuadas en la superficie del terreno la variación en profundidad de cuerpos con diferentes propiedades eléctricas (Dispositivo Electrónico Schlumberger).

El mismo consiste en la introducción en el terreno de una cantidad conocida de corrientes a través de dos o más electrodos (de emisión, AB) y medir la diferencia de potencial que se produce en las sondas de recepción ubicadas en el centro del sondeo. De esta forma a medida que se separan los electrodos de emisión, aumenta la profundidad de investigación.

Los valores de resistividad obtenidos se graficaron en el campo por medio de una curva en función de la semiapertura de los electrodos AB.

Estas curvas son interpretadas en gabinete mediante el método de superposición de EBERT que se basa en la comparación de los registros de campo con un catálogo de curvas patrones (MUNDRY & HOMILIUS, HANNOVER). De la interpretación de cada S.E.V., se obtiene la distribución de capas con diferentes valores de resistividad verdadera y profundidad, los que son controlados por procesos de computación.

En función de la anisotropía del terreno, debe estimarse un error posible de + - 15% aproximadamente, en la determinación de las profundidades.

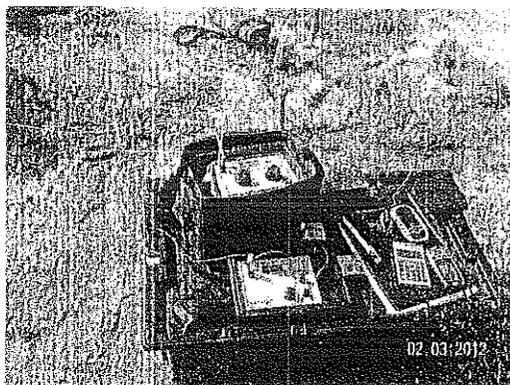
2624

103

Los Sondeos Eléctricos Verticales (SEV) permiten apreciar la distribución en profundidad de las resistividades, correlacionables a diferentes sedimentos portadores de aguas de diverso grado de mineralización.

4.2. Metodología de las mediciones

Para la realización del trabajo se empleó un equipo marca GEOELEC. La corriente penetra en el terreno por intermedio de dos electrodos de acero inoxidable midiéndose la caída de potencial entre un par de sondas alineadas con ellos.



EQUIPO DE GEOELECTRICA EMPLEADO

Básicamente el método consiste en la introducción al terreno de una cantidad conocida de corriente mediante los electrodos A y B y medir la diferencia de potencial que ésta produce en la superficie. Para evitar fenómenos de corrientes parásitas o telúricas, se utilizan sondas impolarizables constituidas por vasijas porosas en cuyo interior se encuentra un electrodo de cobre inmerso en una solución sobresaturada de sulfato de cobre.

La profundidad de investigación no solo depende de la separación de electrodos de emisión sino también de la resistividad de los medios atravesados. En este caso se estima una profundidad de investigación del orden de los 80 m.

La relación existente entre la corriente enviada al terreno (I) y la diferencia de potencial medida (V) está relacionada con la Resistividad aparente (ρ) del terreno por la siguiente fórmula:

$$P = k \cdot VI$$

donde k es un factor que depende de las distancias de los electrodos entre sí.

Los valores de resistividad obtenidos son graficados en papel doblelogarítmico por medio de una curva en función de las semiapertura de los electrodos de emisión de corriente.

De la interpretación de cada S.E.V., se obtiene la distribución de capas con diferentes valores de resistividad verdadera y profundidad.

Finalmente todas las curvas fueron reinterpretadas y controladas mediante el empleo de un programa de computación para control de la interpretación.

2624



El Programa, de interpretación automática y control de la interpretación llamado WINSEV desarrollado por la firma Rockware, permitió ajustar la calidad de los resultados. En el anexo se acompañan las curvas de campo con su correspondiente planilla de cálculos, la interpretación automática efectuada por el programa y la curva teórica para dicha distribución de resistividades y profundidades, la que prácticamente coincide en todos los casos con las curvas de campo.

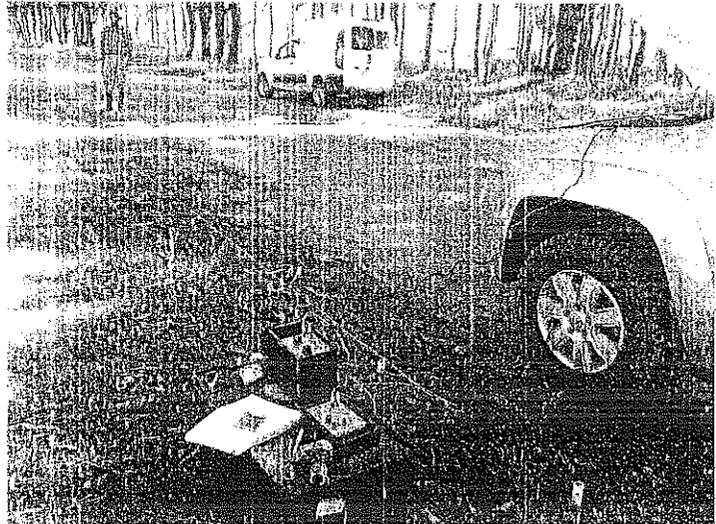


MEDICION SOBRE LA RUTA



SEV 6

2624



SEV 7

4.3. Descripción de los Sondeos Geoelectricos

Se midieron 8 Sondeos Eléctricos Verticales. En el cuadro que se adjunta se vuelcan las resistividades y profundidades de las dos zonas de interés:

SEV	Profundidad Zona de interés superior (mbnt)	Resistividad Zona de interés superior (Ohm.m)	Profundidad Zona de interés inferior (mbnt)	Resistividad Zona de interés inferior (Ohm.m)
1	27	102		29
2	27	85/15	63	175
3	41	49/20	66	193
4	33	25	64	49
5	16	103	50	30
6	11	103	57	36
7	32	110/37	52	77
8	24	102	65	46

Como se desprende del cuadro, en todos los SEV, la zona de Interés hídrico superior, hasta 27/30 m. de profundidad y la segunda hasta los 65 m., aprox., presentan elevados valores de resistividad, por lo que podría tratarse de dos sistemas acuíferos, separados por un nivel arcilloso (no detectado en la geoelectrica ya que su espesor, a esa profundidad, no es detectado por el método geofísico).

Esta información es coincidente con los datos aportados por las dos perforaciones realizadas por la UNS y descritas en dicho Informe.

2624



De la observación de los Sondeos Geoelectricos se desprende que la zona saturada superior tiene una potencia promedio de 25/30 m. aprox. mientras que restaría conocer también el comportamiento del acuífero más profundo hasta los 65 m. aprox. Si tenemos en cuenta que debido a la litología de la zona, prácticamente lo que llueve se infiltra, podemos considerar que la recarga del agua subterránea es coincidente con las precipitaciones (descontando la evapotranspiración y el escaso escurrimiento superficial), volumen de agua que se descarga naturalmente en dirección al continente en forma subterránea (hacia el Oeste a partir de la divisoria de aguas superficiales) debido a la ausencia de explotación actual.

Es por ese motivo que se puede considerar que una explotación racional del acuífero, que no supere la recarga natural, no debería generar cambios en la hidrodinámica propia del sistema acuífero.

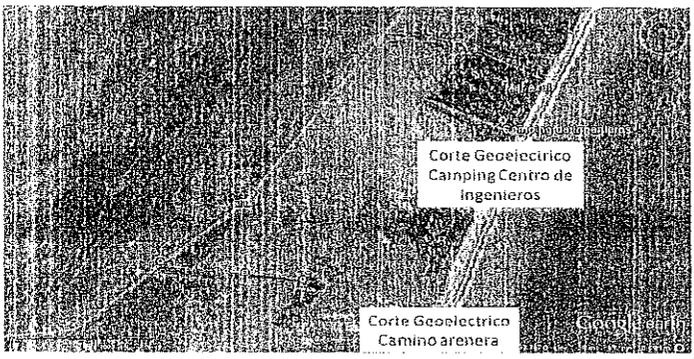
4.4. Antecedentes de estudios en la zona

Durante el año 1988 quien suscribe este informe formó parte del equipo del ex INCYTH (Instituto Nacional de Ciencia y Técnica Hídricas) actual INA (Instituto Nacional de Agua) y realizó las mediciones geoelectricas desde el ámbito urbano de Villa Gesell hasta el Faro Querandí.

Buscando los antecedentes pude encontrar que un perfil geoelectrico se realizó partiendo del Camping de Ingenieros hacia el continente (algo al Norte del predio de El Salvaia) y otro, justamente por el camino sobre el cual se realizaron actualmente los SEV 4, 5 y 7 (en ese entonces se lo denominó Camino de la arenera)

Los resultados de la prospección geoelectrica efectuados en esa oportunidad y los actuales muestran una total coincidencia, de allí la importancia de prospeccion mediante un pozo hasta los 60 m. de profundidad para poder analizar el comportamiento hidroquímico de las aguas profundas El Estudio Hidrogeológico realizado por la UNS permitió determinar la existencia de estos dos sistemas acuíferos (en realidad tres tomando en cuenta el freático o libre) y además determinar la calidad de las aguas subterráneas hasta una profundidad del orden de los 34 m..

En la imagen que se adjunta se puede ver la ubicación de los perfiles Geoelectricos realizados en esa oportunidad y luego los Cortes Geoelectricos efectuados en ese momento:



Antecedentes Geoelectrica 1988. INCYTH. N. Adrian Werner

2624



5. CONCLUSIONES

1. La prospección geoelectrica realizada permitió determinar el espesor del sistema acuífero en todo el predio del futuro barrio EL SALVAJE
2. Se determinaron dos Capas geoelectricas de interés hídrico:
 - Capa Geoelectrica de Interés Superior: Hasta los 30 m. por debajo del nivel del terreno aprox.
 - Capa Geoelectrica de Interés inferior: Hasta los 60/65 m. por debajo del nivel del terreno aprox.
3. Ambos sistemas descargarían sus aguas en dirección hacia el Oeste. La divisoria de aguas superficiales, determinada por los médanos, sería también la divisoria de aguas subterráneas que determinaría la dirección de escurrimiento hacia el mar (Este) o hacia el Continente (Oeste).
4. El complejo acuífero principal podría llegar a ser semiconfinado debido a la existencia de un nivel arcilloso de 10 a 12 m. de potencia de los 17 a 29 m. aprox. (determinado por los pozos de estudio)
5. El comportamiento hidrodinámico del Acuífero Freático está controlado por la geomorfología, siendo el cordón medanoso costero la zona de recarga principal, y luego de un corto tramo de conducción se produce la descarga en dos direcciones: una hacia el mar y la otra hacia el oeste, (coincidente con el predio en estudio), en dirección a la terraza baja.
6. Con respecto a la evaluación hidrodinámica del Complejo Acuífero Semiconfinado, la recarga exclusiva de esta unidad es la filtración vertical desde el Acuífero Freático a través del nivel Acuitardo-Acuicludo que actúa como semiconfinante.
7. En profundidad se produce una lenta filtración vertical hacia el paquete sedimentario oligoceno-mioceno subyacente, caracterizado por su elevada salinidad y reducida cinética.
8. De la observación de los Sondeos Geoelectricos se desprende que la zona saturada superior tiene una potencia promedio de 30 m. aprox. Si tenemos en cuenta que debido a la litología de la zona, prácticamente lo que llueve se infiltra, podemos considerar que la recarga del agua subterránea es coincidente con las precipitaciones (descontando la evapotranspiración y el escaso escurrimiento superficial), volumen de agua que se descarga naturalmente debido a la ausencia de explotación actual.
9. Esta información es coincidente con los estudios realizados por la UNS en los cuales determinan que los volúmenes que se explotarán están en el orden del 23% de la recarga dentro del predio, por lo que de ninguna manera se afectaría el suministro de agua de la localidad de Mar Azul ni de Villa Gesell.
10. Tanto Villa Gesell como Mar Azul, al explotar las aguas subterráneas en perforaciones cercanas a la costa (descarga del acuífero subterráneo en dirección al mar) podrían estar afectando localmente al acuífero, cosa que no ocurre con EL SALVAJE. Se debería evitar, especialmente en VILLA GESELL, que las calles perpendiculares al mar, se continúen asfaltando ya que de esa forma aumentan el escurrimiento superficial hacia el mar y no ayudan a retener las aguas para su infiltración. En este proyecto esta situación no ocurrirá.

2624

146

11. Es por ese motivo que se puede considerar que una explotación racional del acuífero, que no supere la recarga natural, no generará cambios en la hidrodinámica propia del sistema acuífero.
12. Sería importante continuar con la etapa de perforación profunda (60 m. aprox.) para ajustar la geoelectrónica y cuantificar el recurso a los efectos de determinar los caudales factibles de erogar para mantener inalterable el recurso hídrico subterráneo, haciendo sustentable el proyecto.
13. La información aportada por los datos de los Ensayos de bombeo realizados en las dos perforaciones, muestran que los rendimientos de los pozos son excelentes, con escasa depresión para caudales del orden de los 5 a 10 m³/h., favoreciendo el mantenimiento de las condiciones hidroquímicas del acuífero.

W 16

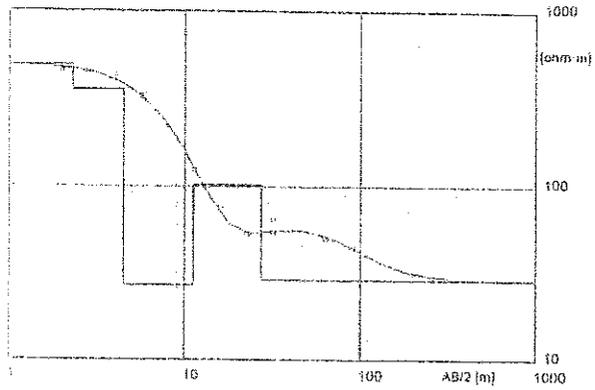
Lic. N. Adrián Werner
MP 1856

2624



Electrical sounding Schlumberger - EL SALVAJE - SEV 1.WSS

EL SALVAJE - Munic. Villa Gesali - SEV 1



Model	Resistivity (ohm-m)	Thickness (m)	Depth (m)
1	484	2.3	2.3
2	350	2.2	4.5
3	27	3.7	8.2
4	102	16	24.2
5	26	-	27

17 DE ABRIL de 2015

Dr. Chaboff - number 5

2624

W/S

Electrical sounding Schlumberger - EL SALVAJE - SEV 1.WS3

El. SALVAJE - Munic. Villa Gesell - SEV 1

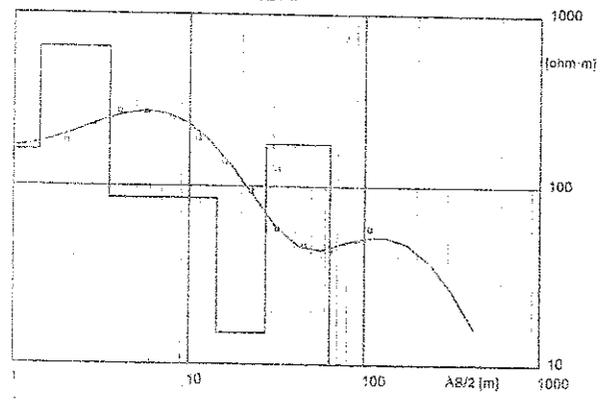
Field data and calculated values

AN/2 [m]	AB/2 [m]	DeltaV [mV]	I [mA]	K [-]	Resistivity [ohm-m]
.3	2	1120	29	11.78	465
.5	2.83	1548	35	24.37	492
.5	4	680	79	49.48	428
.5	5.66	360	112	89.65	321
.5	8	150	141	290	213
.5	11.32	22	72	402	123
.5	16	6.7	70	803	76.9
.5	22.63	3.3	98	1608	54.1
.5	32	2.8	138	3218	55.3
8	32	90	207	188	54.5
8	45.28	7.5	52	390	47.2
8	64	3.15	49	792	50.9
8	90.51	1.7	58	1598	48

2624



Electrical sounding Schlumberger - EL SALVAJE - SEV 2.WB3
 EL SALVAJE - Munic. Villa Gesell - SEV 2



Model Resistivity [ohm m]	Thickness [m]	Depth [m]
160	1.4	1.4
640	2.1	3.5
35	11	14
15	30	27
175	7	83

17 DE ABRIL de 2015

W-Consult / Winsaw S

2624

15

Electrical sounding Schlumberger - EL SALVAJE - SEV 2.WS3

EL SALVAJE - Munic. Villa Gesit - SEV 2

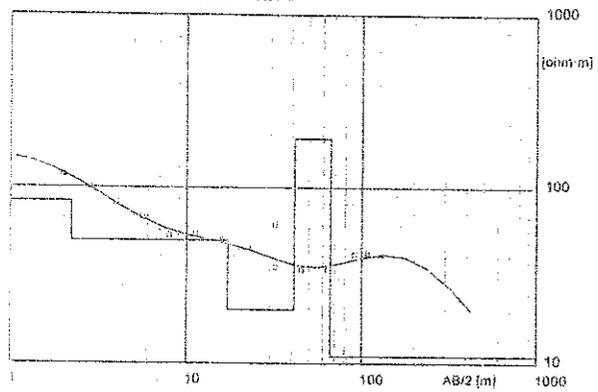
Field data and calculated values

MN/2 (m)	AB/2 (m)	DeltaV (mV)	I (mA)	K (-)	Resistivity (ohm-m)
5	2	1160	78	11.78	180
8	2.83	730	78	24.37	228
5	4	800	148	49.46	271
5	5.63	170	83	99.25	269
5	8	155	125	200	246
5	11.32	96	141	402	188
5	16	19	78	803	137
5	22.63	3.2	140	1606	94.2
5	32	2.6	97	3216	125
8	32	20.5	87	1888	57.5
8	45.26	27	228	390	46.2
8	64	11	198	792	43.8
8	90.51	5.6	180	1588	49.7
8	107.6	3.2	127	2261	67

2624

145

Electrical sounding Schlumberger - EL SALVAJE - SEV 3.WS3
 EL SALVAJE - Munic. Villa Gesell - SEV 3



Model	Resistivity	Thickness	Depth
	(ohm m)	(m)	(m)
	163	.93	
	33	1.3	93
	49	15	2.2
	20	24	17
	193	25	41
	11		58

17 DE ABRIL de 2015

19-Geo302 / Minsev 6

2624

442

Electrical sounding Schlumberger - EL SALVAJE - SEV 3.WS3

EL SALVAJE - Munic. Villa Gesell - SEV 3

Field data and calculated values

MN/2 [m]	AB/2 [m]	DeltaV [mV]	I [mA]	K [-]	Resistivity [ohm-m]
.5	2	730	72	11.78	118
.5	2.83	483	116	24.37	101
.5	4	200	121	49.48	81.8
.5	5.66	71	107	99.85	66.3
.5	8	20	78	260	52.8
.5	11.32	22	185	402	53.6
.5	16	17	273	803	50
.5	22.63	8.5	235	1608	44.5
.5	32	2	108	3218	80.7
8	32	20	108	188	34.8
8	48.26	31	359	390	33.7
8	64	7.5	175	792	33.9
8	80.51	7.8	304	1596	41
8	107.6	8.6	389	2281	41.7
8	128	5	388	3204	41.3

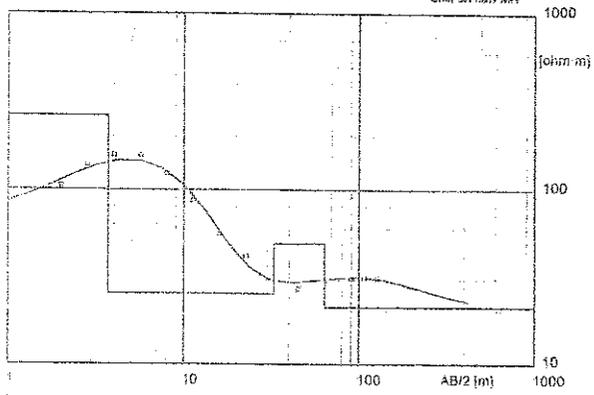
2624

16/11/15

Electrical sounding Schlumberger - EL SALVAJE - SEV 4.WS3

EL SALVAJE - Munic. Villa Geaell - SEV 4

Shift on raw data



Model	Resistivity	Thickness	Depth
	[ohm m]	[m]	[m]
	75	.9	
	264	2.8	.9
	25	29	3.7
	49	31	33
	21		54

17 DE ABRIL de 2015

H-GeoSoft - Winsev 6

2624

1/21/83

Electrical sounding Schlumberger - EL SALVAJE - SEV 4.WS3

EL SALVAJE - Munic. Villa Gesell - SEV 4

Shift on new MN

Field data and calculated values

MN/2 (m)	AB/2 (m)	DeltaV (mV)	I (mA)	K (-)	Resistivity (ohm.m)
3	2	1340	150	11.78	106
3	2.83	850	187	24.37	139
3	4	650	288	49.48	157
3	5.66	350	224	99.85	166
3	8	155	248	200	124
3	11.32	65	307	402	88.4
3	16	18	258	803	56
3	22.63	8.8	341	1608	41.5
3	32	4.6	471	3216	31.4
3	32	32	489	188	31.4
3	45.26	26	383	390	26.7
3	64	16.6	441	792	28.6
3	90.51	4	198	1596	30.8
3	107.6	4.3	298	2261	31.1
3	128	3	301	3204	30.5

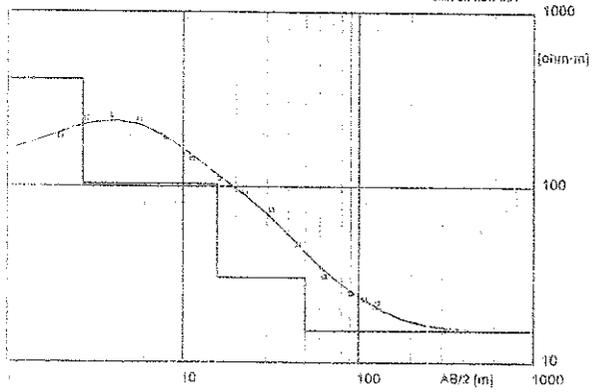
2624

153

Electrical sounding Schlumberger - EL SALVAJE - SEV 5.W93

EL SALVAJE - Munic. Villa Gesell - SEV 5

Shift on new 36V



Model	Resistivity	Thickness	Depth
	[ohm-m]	[m]	[m]
	144	0.80	
	412	1.8	0.8
	103	13	2.7
	30	34	16
	15		50

17 DE ABRIL de 2015

R-GeoSoft / Windows 5

2624

2624

Electrical sounding Schlumberger - EL SALVAJE - SEV S.WS3

EL SALVAJE - Munic. Villa Geesil - SEV 5

Shift on new ADV

Field data and calculated values

MI/2 (m)	AB/2 (m)	DeltaV (mV)	i (mA)	K [Ω]	Resistivity (ohm.m)
S	2	376	23	11.78	180
.5	2.83	130	13	24.37	244
.5	4	1930	378	49.48	253
.5	5.66	296	122	99.65	242
.5	8	222	235	200	168
.5	11.32	98	271	402	142
.5	16	69	427	803	111
.5	22.63	38	629	1608	92
.5	32	18	786	3216	73.6
8	32	345	784	188	73.6
8	45.26	44	327	380	46.7
8	64	12.2	281	792	30.6
8	90.51	3.83	203	1596	24.7
8	107.6	4.8	424	2261	22.8
8	128	8.3	834	3204	21.5

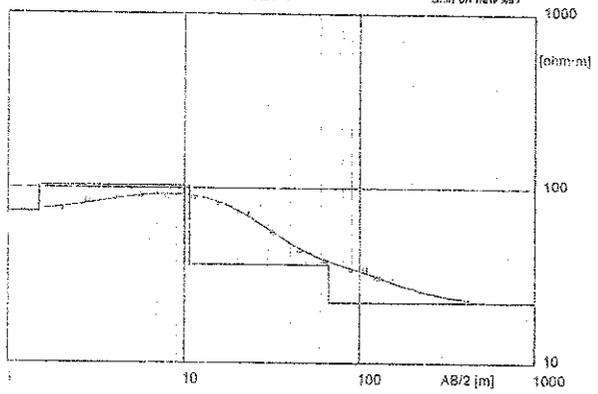
2624



Electrical sounding Schlumberger - EL SALVAJE - SEV 0.W83

EL SALVAJE - Munic. Villa Gesell - SEV 6

Shift on new Axis



Model	Resistivity	Thickness	Depth
	(ohm-m)	(m)	(m)
	73	1.5	
	103	0.2	1.5
	30	38	11
	22		57

17 DE ABRIL de 2015

if-GeoSoft / Winder 6

2624



Electrical sounding Schlumberger - EL SALVAJE - SEV 6.WS3

EL SALVAJE - Munic. Villa Gesell - SEV 6

3NM on new AN

Field data and calculated values

MN/2 [m]	AB/2 [m]	DeltaV [mV]	I [mA]	K [-]	Resistivity [ohm-m]
5	2	1386	214	11.78	76
5	2.63	500	173	24.37	84.5
5	4	156	88	49.46	87.7
5	5.68	120	133	99.86	90.1
5	8	44	99	200	88.9
5	11.32	17.4	79	402	88.5
5	16	8	78	803	82.4
5	22.53	2.2	49	1608	72.2
8	32	1.03	59	3218	56.1
8	32	19	57	188	58.1
8	45.26	7.3	58	390	43.9
8	54	3.35	52	792	36.3
8	90.51	1.5	33	1506	34
8	167.8	1	50	2261	33.7
8	128	.55	52	3204	30.3

M. Reuber / MinSoc 6

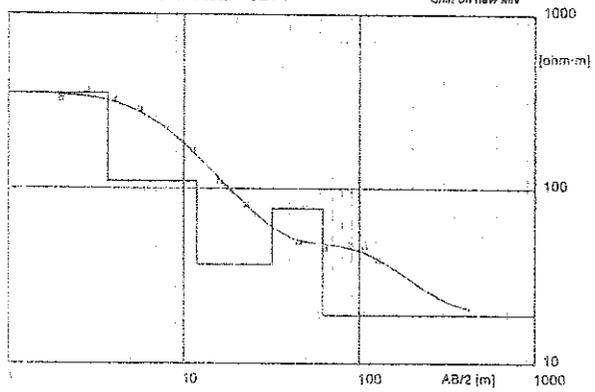
2624



Electrical sounding Schlumberger - EL SALVAJE - SEV 7.W83

EL SALVAJE - Munic. Villa Gesell - SEV 7

Shift on new MN



Model	Resistivity [ohm-m]	Thickness [m]	Depth [m]
	353	3.7	
	110	8.2	3.7
	37	20	12
	77	30	32
	10		52

17 DE ABRIL de 2015

M-GeoSoft / MinRev 6

2624



Electrical sounding Schlumberger - EL SALVAJE - SEV 7.WS3

EL SALVAJE - Munic. Villa Gesell - SEV 7

Sheet on new MN

Field data and calculated values

MN/2 [m]	AB/2 [m]	Data V [mV]	I [mA]	K [-]	Resistivity [ohm.m]
5	2	560	24	11.78	324
5	2.53	330	22	24.37	366
5	4	812	123	49.48	327
5	5.68	340	119	99.85	285
5	8	129	115	200	224
5	11.32	96	234	402	165
5	16	37	272	803	109
5	22.53	16.5	367	1608	81.1
5	32	5.8	293	3216	53.7
8	32	86	295	188	53.7
8	45.28	42	368	390	49.5
8	54	14.8	300	792	45.4
8	80.51	12.2	477	1598	47.4
8	107.8	10	560	2261	45.9
8	128	3.6	343	3204	39.1

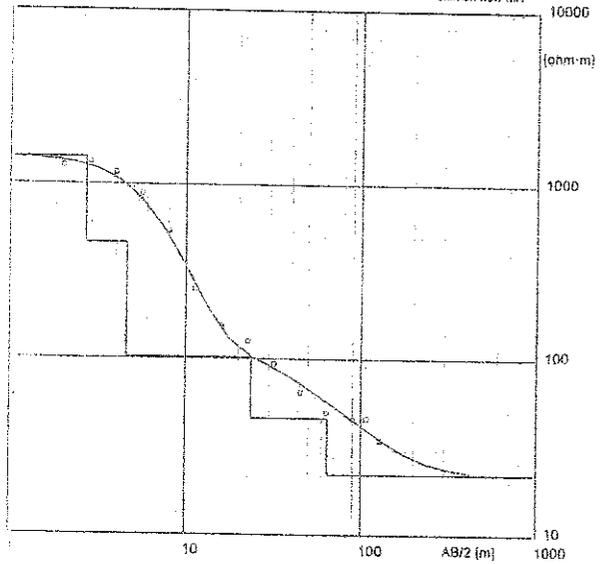
2624



Electrical sounding Schlumberger - EL SALVAJE - SEV 8.WS3

EL SALVAJE - Munic. Villa Caselli - SEV 8

Shift on row 1st



Model	Resistivity	Thickness	Depth
	(ohm-m)	(m)	(m)
	1423	2.7	
	481	1.9	2.7
	102	19	4.6
	46	41	24
	22		85

17 DE ABRIL de 2016

R-GeoSoft / WinEsv 5

2624



Electrical sounding Schlumberger - EL SALVAJE - SEV a.WS3

EL SALVAJE - Munic. Vista Gasol - SEV II

SEV on new 1W

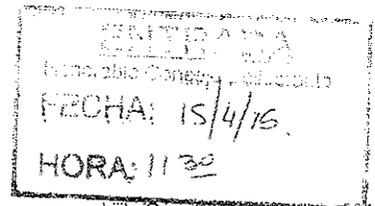
Field data and calculated values

MHz	AB/E	DataV	I	R	Resistivity
[m]	[m]	[mV]	[mA]	[Ω]	[ohm m]
5	2	548	8	11.78	1268
5	2.53	323	17	24.37	1337
5	4	400	17	40.48	1184
5	5.86	186	21	59.85	884
5	8	73	27	200	541
5	11.32	20	32	402	251
5	16	6	31	803	155
5	22.53	1.7	47	1608	127
5	32	0	31	3216	93.4
5	32	11.8	32	188	93.4
5	48.38	7	50	350	64.3
5	64	1.7	32	782	40.6
5	80.51	1.28	51	1598	45.3
5	107.8	0.3	25	2281	45.8
5	128	0	58	3204	34.3

SEV on new 1W

2624

(Para anexas al expediente de El Salvaje.)



Villa Gesell, 15 de abril de 2015

Comisión de Obras
Honorable Concejo Deliberante
de Villa Gesell.

En el rol de desarrolladores del emprendimiento El Salvaje, tenemos el agrado de enviarles un análisis comparativo en planilla adjunta de los diferentes esquemas de cesiones de las normas vigentes y una propuesta de adaptación del esquema de cesiones de para la nueva ordenanza de El Salvaje.

Vale la pena aclarar que debido a requerimientos urbanísticos varios y estudios de campo recientes, la superficie vendible de El Salvaje estaría entorno a 100 has. Este valor puede cambiar a lo largo de la vida del proyecto conforme se avanza en certificaciones, autorizaciones, infraestructura y comercialización. Creemos entonces que es conveniente definir un número de hectáreas fijo para las cesiones con destino al Habitat en un rango compatible con Ley Provincial 14.449 en el orden de 25 Hectáreas, pagaderas en especies o infraestructura o dinero en los mismos términos que estipula la Ley Provincial 14.449.

Sin otro particular, saluda a Uds. Atte.

Arq. Guillermo Cervini

Lic. Martín Galli

2624

Ordenanza El Saivaje 2015 – Ajustes a los usos del suelo



1. Introducción

- a. Para poder responder a necesidades del hábitat de VG, se pretende que ELS destine parte de la revalorización de los lotes como tributo en términos similares a la Ley 14.449, Ley Provincial del Hábitat.
- b. En forma concurrente la desarrolladora ha decidido crear una zona de protección del único humedal existente en El Saivaje que implica un cambio en la traza proyectada y por lo tanto en los usos del suelo.
- c. Identificaremos al nuevo esquema de usos propuesto como 2015 y al anterior correspondiente a la ordenanza sancionada, 2014.

2. Esquema de cesiones 2014

- a. Se comprometían espacios verdes privados y cesiones al municipio en porcentajes de la superficie (*) que resultaban en una contracción muy importante de la utilidad esperada del proyecto, pero que sin duda configuraban un esquema de sustentabilidad ambiental extraordinario.
- b. El esquema anterior era
 - i. 15% de espacios verdes privados,
 - ii. 10% espacios verdes públicos,
 - iii. 5% de cesiones para equipamiento comunitario.
- c. La siguiente tabla compara las cesiones al municipio definidas por la Ley 8912 con respecto a la propuesta 2014:

Norma	Artículo	Equipamiento Urbano	Espacios Verdes	Total
Ordenanza 2014	16	19,0	37,9	56,9
Ley 8912	56	2,3	4,5	6,8
Diferencia		16,7	33,4	50,10

- d. Es decir la versión 2014 cedía 50 has más de lo que la Ley 8912 estipula.
- e. Cabe mencionar que dentro de los espacios verdes públicos se incluía un macizo de aprox. 33,6 has, que conformado por el "retiro de ruta" de 28,3 has y una porción "reserva del humedal" de 5,3 has, otorgaba al municipio el dominio de un espacio de importante valor ambiental.

3. Reasignación de los usos

- a. Dado que el macizo mencionado en el punto 2-e, no puede ser utilizado para vivienda en general, la búsqueda de tierra para el hábitat dentro del predio requiere una reasignación de los usos que a continuación detallamos:

2624

Uso	Propuesta 2015			Ordenanza 2014			Diferencias
	Has	%	Dominio	Has	%	Dominio	
Espacio Ventilable	182,2	48%	Privado	191,5	50,5%	Privado	-9,3
Infraestructura interna + Iluminaciones	32,0	8%	Privado	20,0	5,3%	Privado	12,0
Calles	32,2	14%	Público	53,8	14,2%	Público	-1,6
Humedal (Vértica)	5,3	2%	Privado	5,3	1,4%	Privado	1,0
Humedal (Protección)	15,0	4%	Privado	4,0	1,1%	Público	11,0
Espacio Verde Privado (VPR)	40,0	10%	Privado	51,5	13,6%	Privado	-11,5
Espacio Verde Público (VPU)	4,5	1%	Público	5,7	1,5%	Público	-1,2
Reliño de Ruta	19,5	5%	Privado	28,3	7,5%	Público	-8,8
Espacio de Equipamiento Urbano (EU)	2,3	1%	Público	19,0	5,0%	Público	-16,7
Esp. Verde público Adicional o Hábitat	25,4	7%	Público	0,0	0,0%	Público	25,4
TOTAL	379,3	100%		379	100,0%		0

Subtotales	Has	%	Has	%	Has
Habitat + Humedal	48,7	12,3%	9,3	2,5%	37,4
Habitat + Humedal + Rel. de Ruta	68,2	18,1%	37,6	9,9%	28,6
Habitat + Humedal + Rel. de Ruta + Calles	118,4	31,8%	91,4	24,1%	27,0
Habitat + Humedal + Rel. de Ruta + Calles + VPU + EU	125,2	33,6%	118,0	30,6%	9,2

- a. Como resultado de esta reasignación se generan 25,4 Has para Espacio Verde Público adicionales que podrían ser destinadas al Hábitat total o parcialmente.
- b. Cualquier número superior a 25,4 Has implica un impacto económico adicional al proyecto que lo tomaría ya insostenible.

4. Hábitat y medio ambiente. Consideraciones para los legisladores.

- a. Debemos tener en cuenta que al reasignar el uso de la tierra se afecta el medioambiente y se incrementa la población.
- b. Por eso la reasignación del uso de la tierra de espacio verde público a hábitat debe ser cuidadosamente evaluada desde la perspectiva ambiental.
- c. En el caso de que el gravamen se pague con deberá ponderarse el impacto ambiental de la nueva implantación ya que las tierras de ELS poseen una densidad muy baja, y las tierra a urbanizar entregadas a cambio generarían una oferta habitacional urbana 10 veces mayor.

5. Esquema de Cesiones 2015.

- a. El Salvaje cederá al municipio un total de 58 has:
 - i. 32,6 Has para Esp. Verde Público (VPU) y equipamiento urbano (EU) que supera ampliamente el requerimiento de 6,8 Has requerido por la Ley 8912
 - ii. 25,4 Has adicionales para Espacio Verde Público que podrán ser destinadas al Hábitat total o parcialmente a solicitud del Poder Ejecutivo.

6. Implementación

- a. El Poder Ejecutivo podrá firmar un convenio con los desarrolladores para reasignar parte de las 25,4 Has al Hábitat, que incluirá las formas de pago y exigibilidad de acuerdo a la Ley Provincial 14.449 (Hábitat)
- b. Dicho convenio deberá ser ratificado por el HCD mediante ordenanza, para lo cual el PE deberá justificar la necesidad de las reasignación parcial o total, y demostrar la factibilidad urbanística y sustentabilidad medioambiental del cambio de uso.

(*) Dado que ELS es un emprendimiento de bajísima densidad y privilegia el espacio verde, cualquier gravamen o imposición que se plantee en términos de porcentajes de la superficie lo impacta de manera desproporcionada, en tanto que los gravámenes en base a la población son los económicamente aplicables, tales como los esquemas de cesiones de la Ley 8912.

2624



BA

BUENOS AIRES PROVINCIA

CONSTANCIA DE TRÁMITE

CERTIFICO: Que el proyecto de obra denominado Chacras Maritimas El Salvaje a ejecutarse en el partido de Villa Gesell, se encuentra en etapa de evaluación tramitando la Declaración de Impacto Ambiental en el marco de la Ley 11726, bajo expediente N° 2145-36175/13, habiendo recorrido todas las instancias previas de estudio y análisis dentro de este organismo, y respondido la empresa contratada satisfactoriamente a cada uno de los requerimientos y ajustes que por las diferentes direcciones le ha sido requerido. Se extiende el presente para ser presentado ante quien corresponda.



Lic. FEDERICO A. BORDELOIS
Director de Evaluación de
Impacto Ambiental
Organismo Provincial para el
Desarrollo Sostenible

La Plata, 27 de abril de 2015.

DIRECCION DE EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL
DIRECCION PROVINCIAL DE EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL
ORGANISMO PROVINCIAL PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE

2624



LA PLATA, 30 OCT 2015

VISTO el Expediente N° 2145-36175/13 y Agregado Acumulado Expediente N° 2145-42114/14, las Leyes N° 11.723, N° 13.757, N° 14.553, el Decreto N° 23/07; y

CONSIDERANDO:

Que la firma BPK S.A., CUIT N° 30-71405765-7, con domicilio Ruta Panamericana Km. 42,5 Edificio Office Park Norte Of. 218, de la localidad de del Viso Partido de Pilar, tramita Declaración de Impacto Ambiental para el proyecto de obra denominado "Chacras Marítimas El Salvaje" a ejecutarse en el Partido de Villa Gesell;

Que la firma supra referenciada presenta proyecto y documentación requerida por el artículo 11 de la Ley N° 11.723;

Que el objeto del proyecto, consiste en la construcción de una urbanización abierta y de libre acceso;

Que el Área Grandes Obras y la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental manifiestan la factibilidad de dar curso favorable al trámite incoado por la firma en el marco de la Ley N° 11.723, supeditado al estricto cumplimiento de los condicionantes establecidos por el Anexo I de la presente resolución;

Que conforme lo informado por la Dirección de Recaudación, Recursos Económicos y Servicios Auxiliares, la firma ut supra referenciada debe abonar el arancel en concepto de análisis y evaluación de estudios de impacto ambiental en el marco de la Ley N° 11.723, que asciende a la suma de pesos ciento tres mil ochocientos sesenta y ocho (\$103.868,00);

ES COPIA DEL ORIGINAL
Cada Ejemplar de Resolución debe ser
aprobado por para el gerente
CARLOS S. S. S. S.

2624



Handwritten initials and a circular stamp with illegible text.

ARTÍCULO 3º. BPK S.A., conforme lo establecido por la Ley N° 14.553, deberá abonar el arancel en concepto de análisis y evaluación de estudios de impacto ambiental en el marco de la Ley N° 11.723, cuyo importe asciende a la suma de pesos ciento tres mil ochocientos sesenta y ocho (\$103.868,00)

ARTÍCULO 4º. Dejar expresamente establecido que el importe mencionado en el artículo 3º deberá ser abonado dentro del plazo de diez (10) días hábiles administrativos contados a partir de la notificación de la presente, bajo apercibimiento, en caso de incumplimiento, dar intervención al Señor Fiscal de Estado para procurar su cobro mediante juicio de apremio.

ARTÍCULO 5º. Registrar, comunicar, notificar. Cumplido, archivar.

RESOLUCION N° 00294 / 1

Dr. Gerardo Alberto Ruggiero
Proveedor Ejecutivo de Fiscalización Ambiental
Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
Caud. Gerardo de Ruggiero
Secretario Prox. para el Desarrollo Sostenible
CARROQUE ALBERTO

2624



00294/15.

BA

BUENOS AIRES PROVINCIA

Corresponde Expediente N° 2145-36175/13

Proyecto Chacras Marítimas El Salvaje

Villa Gesell

ANEXO I

I. CONSIDERACIONES GENERALES

CONTEXTO

- El Estudio de Impacto Ambiental – EIA - del proyecto de urbanización ha sido evaluado por el Área de Medio Ambiente del Municipio de Villa Gesell y presentado a Audiencia Pública.
- Cuenta con Declaratoria de Impacto Ambiental Condicionada emitida por la Autoridad Municipal mediante Decreto N° 2141 del 11 de septiembre del 2013 y publicada en el Boletín Municipal N° 757.
- No obstante lo indicado precedentemente, el Municipio de Villa Gesell remite las presentes para su consideración en el marco de la Resolución 29/09.
- La precitada Audiencia Pública ha sido efectuada en el ámbito Municipal, indicando que el Decreto de convocatoria es el N°1139/13. Acompañan las presentes edictos de publicación y certificación de publicidad de misma en programas de TV y radio; notas de invitaciones sin acuse de recepción y los registros de Audiencia, indicando oradores e incorporando transcripción de la misma.
- Se ha incorporado información ampliatoria en respuesta a pedidos efectuados mediante informes técnicos elaborados por la Dirección de Ordenamiento Ambiental Territorial y la Dirección de Recursos Naturales, denominados Informe Ambiental Complementario y Documento Ampliatorio respectivamente.
- Se ha incorporado información complementaria solicitada por esta Área Técnica durante el relevamiento ambiental realizado en el sitio del proyecto.

ALCANCES DEL PROYECTO

- Se define como alcance geográfico del EIA al predio donde el Fideicomiso El Salvaje desarrollará el emprendimiento urbanístico, a la reserva natural oúnicola, al faro Querandí y a las urbanizaciones Mar Azul, Las Gaviotas, Mar de las Pampas y Villa Gesell ciudad del partido homónimo; así como también las vías de circulación de tráfico vehicular terrestre aledañas.

2624



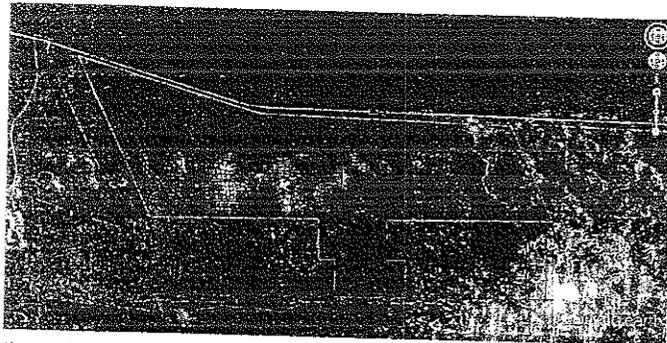
00294/15

BA

BUENOS AIRES PROVINCIA

UBICACIÓN GEOGRÁFICA DEL PREDIO

El predio está ubicado en el kilómetro 427 de la Ruta Interbalnearia N° 11 en el partido de Villa Gesell, Provincia de Buenos Aires. Las coordenadas geográficas del predio son: latitud 37°21'31.54"S - longitud 57° 4'37.62"O. Se identifica catastralmente como circunscripción VI, fracciones 108b, 108e y parcelas 48aa, 48 ab, 48 u, 48v, 48w, 48x, 48y y 48z ubicadas al sudoeste del precitado partido.



Fuente: Figura 47 del EIA - Imagen satelital en la que puede apreciarse la ubicación del proyecto inicial (sin modificación del parcelamiento-propuesto sobre el sector de humedales).

ESTUDIO DE SITUACIÓN AMBIENTAL INICIAL DEL PREDIO/ ZONA DE ESTUDIO

- La zona en estudio se encuentra a 2 km al sur oeste de la localidad de Mar Azul, el área cercana a la carretera que se desplaza desde Villa Gesell hacia Mar de Las Pampas.
- Se caracteriza por poseer zonas inundables en épocas de lluvias, evidenciándose por las lagunas existentes. Esta zona se extiende por 700-800 metros desde la ruta hacia el mar, a partir de allí comienzan una serie de dunas algunas móviles dependiendo de la vegetación que la cubra y de lo transitado que sea el lugar.
- El lugar se encuentra preservado del tránsito turístico libre, por tener alambrados circundantes que restringen el paso.
- En el área se han identificado 7 clases de dunas, según la tipología genética que las generó, formando parte de un campo eólico que presenta dunas activas, estables, con procesos de removilización, compuestas (mismo tipo de dunas) y complejas (dos o más clases de dunas superpuestas). Dentro de las clases se identifican tres de ellas simples y las restantes complejas y compuestas.

2694



00294/15

BA

BUENOS AIRES PROVINCIA

- En los puntos BS y ES (de la tabla indicada precedentemente) se llevó a cabo la perforación N°2 y N°1 respectivamente, para llevar a cabo estudios adafológicos, hidrogeológicos y ensayos de bombeo del acuífero.

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Master Plan.

El Salvaje será una nueva urbanización desarrollada sobre 379 Has, cuyos numerosos espacios verdes y la alta superficie promedio de sus lotes definirán una población de baja densidad. Se destinará más de un 45% de la superficie a espacios verdes y lagunas distribuidos por todo el predio. Ofrecerá una autonomía completa y una total integración entre las áreas de residencia, servicios e infraestructura.

Además de las áreas residenciales el proyecto contará con una zona hotelera y de condominios, una zona comercial, un área social y un área deportiva.

Se propone una urbanización abierta, con calles públicas y de acceso libre, no obstante destacan que durante la etapa de construcción y hasta la final subdivisión de todos los lotes, se mantendrá un cerco perimetral en torno a las parcelas originantes, para garantizar la seguridad de obra.

Sectores

Deportivo

Las lagunas recorren varios kilómetros permitiendo la práctica de una amplia variedad de deportes náuticos, que no deberán requerir motor. Incluirá tres canchas de tenis, dos canchas de fútbol, gimnasio y cancha de beach vóley, entre otras.

El emprendimiento contará además con senda aeróbica y circuito de trekking.

Habrán otras actividades para disfrutar como el paseo por los bosques y reservas que se encuentran dentro y fuera de El Salvaje, un vivero y granja ecológica, avistajes de aves y práctica de sandboard entre otros deportes.

Hípico

Se dispondrá de un sector hípico para practicar actividades ecuestres, equipado con caballerizas, canchas de salto y taqueo. Además se suman dos hectáreas destinadas a canchas de salto y taqueo, así como numerosas caballerizas.

2694



00294/15

BA

BUENOS AIRES PROVINCIA

En las áreas Hotelera y Comercial se implantarán redes de agua corriente proveniente de perforaciones situadas en el predio.

Los estudios realizados garantizan tanto la calidad del agua como la cantidad disponible.

Red de Desagües Pluviales

Se preservará el esquema actual de escurrimiento original que permite la absorción del agua de lluvia en el mismo lugar donde esta precipita, lo que genera la preservación del recurso hídrico subterráneo por recarga de acuíferos. La parcial impermeabilización que resulte producto de la consolidación de las vías de acceso, podría generar nuevas cuencas para el cual se definirán en el lugar pozos "blancos" de reabsorción. El trazado de las vías de la urbanización prioriza discurrir sobre los bajos conforme al Decreto 3202/06.

Desagües Cloacales

El proyecto propicia que cada unidad cuente con una planta individual de tratamiento de líquidos cloacales. Las áreas comercial y hotelera contarán con sus propias plantas de tratamiento.

Programa de Foréstation

La idea principal es mantener la vegetación, tanto autóctona como la implantada o foránea. La secuencia propuesta indica que en primera instancia, la idea es plantar sobre el alambrado lindero paralelo a la Ruta interbañearia. No se realizará en la extensión de la totalidad del frente de ruta, sino en aquel que corresponderá a la primera etapa. En segundo lugar se realizarán bosquetes mixtos compuestos.

Con la información complementaria se ha incorporado el proyecto paisajístico forestal que indica las especies que encontraron en el sector y las que se incorporarán. Destacando que las plantaciones se dispondrán en una cortina forestal ubicada de forma paralela a la ruta interbañearia (norte y sur) y ocho formaciones individuales dispersas por el resto del emprendimiento, todas dispuestas en zonas destinadas a espacios comunes, las mismas sumarian una extensión de cuatro hectáreas máximo y una densidad que no superará los 400 árboles por hectárea.

Adjuntan croquis con ubicación tentativa de las formaciones a implantar que se ajustarán en función de las características locales de suelo.

Surge de la audiencia pública que se exigirá que en las forestaciones que se añadan se mantengan las sucesiones que existen actualmente, porque la reserva está cerca y se busca evitar una colonización de especies.

2624



00294/15

BA

BUENOS AIRES PROVINCIA

- Todo el volumen de arena o tierra movilizado por las obras será volcado dentro del mismo predio.
- La tosca será provista por las cavas autorizadas Cava Dávila y Cava Gomez ambas localizadas en General Madariaga. El transporte será realizado exclusivamente por rutas provinciales sin necesidad de ingresar a ninguna trama urbana.

III. IMPACTOS Y MITIGACIONES

IMPACTOS

Las principales obras que se han descripto en el *anteproyecto* para la etapa de construcción son:

- Estudios preliminares (de agrimensura; planialtimétricos; estudio de suelos y litografía; estudios de la biodiversidad en el predio; estudio de capacidades de bombeo y calidad de aguas subterráneas; estudio de impacto ambiental; estudio de especies forestales presentes y asociaciones a implantar en el futuro).
- Desmonte y nivelación de superficies destinadas a vías de circulación; obrador y edificios de uso comunitario.
- Obras viarias para acceso, desarrollo de un obrador para recepción de camiones, pesaje, y descarga de materiales de construcción.
- Movimiento de suelos, excavaciones, para desarrollo de una laguna para deportes náuticos sin motor.
- Obras de arquitectura (club house; hotel; centro deportivo; centro comercial; depósitos; almacenamiento transitorio de residuos).
- Obras de saneamiento para los edificios de uso común.
- Obras y movimiento de suelos para interconexión a la red eléctrica y cableado subterráneo de la urbanización.

Mientras que las *actividades* características en la fase de operación de la urbanización son:

- Perforaciones para abastecimiento de agua subterráneas.
- Nivelación de lotes.
- Construcción de viviendas unifamiliares.
- Tránsito vehicular.
- Mantenimiento.
- Generación de residuos sólidos urbanos.
- Generación de residuos sólidos especiales derivados de tareas de mantenimiento.
- Generación de efluentes líquidos cloacales.
- Generación de efluentes gaseosos de fuentes móviles principalmente por tránsito vehicular; generación de ruidos.
- Incremento de la demanda de infraestructura y servicios comunitarios en el Municipio.

2624



00294/15

BA

BUENOS AIRES PROVINCIA

Moderados: indicando que se debe prestar atención a aquellos cuyo valor se acerca al de impactos severos:

- Sobre la calidad del aire durante la etapa de construcción y poblamiento, por el incremento de ruidos a generarse.
- El asentamiento de las viviendas generará un cambio en el paisaje.
- Sobre la calidad del aire, en la etapa de construcción de viviendas unifamiliares, ante la generación de material particulado en suspensión y ruidos.
- Sobre la fauna, ante la generación de material particulado en suspensión y ruidos generará ahuyentamiento.
- Sobre la población, ante el incremento del tránsito vehicular incremento del riesgo de accidentes mecánicos.
- En la etapa de habitación de las viviendas y mantenimiento se generarán residuos sólidos urbanos que podrían impactar sobre el paisaje y
- Generación de aguas negras, grises y pluviales podrá impactar en la calidad de las aguas superficiales y subterráneas.

MITIGACIONES

En el capítulo 5 del EIA se han detallado someramente las Medidas de Prevención y Mitigación de los impactos ambientales. Las mismas se transcriben a continuación:

Fase construcción urbanización:

- *Emisiones sonoras y material particulado en suspensión:* se implementará un sistema que incluye las siguientes medidas: atenuación por distancia, programación de actividades, realizar los procesos que se ejecutan al aire libre en lugares especialmente habilitados y protegidos por barreras acústicas y barreras acústicas.

Se instalará en la entrada y salida para maquinaria pesada al obrador un badén con agua de la zona para utilizarse como plataforma de lavado de ruedas de camión, para evitar la dispersión de material particulado puesto en suspensión fuera del predio,

- *Generación de efluentes líquidos (aguas negras y pluviales con sólidos):* se contratará el servicio de baños químicos transportables; se prohibirá el lavado o enjuague de maquinarias y equipos que puedan producir escurrimientos y/o derrames de contaminantes cerca de canales o acequias.

Con respecto a las aguas de escurrimiento superficial serán interceptadas por terraplenes perpendiculares al sentido de la pendiente, de modo de asegurar la infiltración a terreno y evitar la descarga de aguas con sólidos a cuerpos de agua.

Fase población y habitación:

- *Demanda de infraestructura y servicios públicos* por parte de la nueva urbanización: no se superarán los caudales de explotación del acuífero que han surgido de los ensayos de bombeo a fin de no comprometer el recurso.
- *Posibilidad de alteraciones y cambios en la morfología y el paisaje:* el predio que se seleccionó para el desarrollo se encuentra fuera de la zona de dunas móviles. El diseño de la urbanización no alterará la geomorfología litoral. El proyecto se encuentra localizada en una zona de dunas fijas más hacia el oeste de la zona de dunas móviles.

2624



00294/15

BA

SUENOS AIRES PROVINCIA

- Han superado la etapa de prefactibilidad hidráulica del proyecto y se está avanzando con las etapas subsiguientes ante la Autoridad del Agua, no obrando constancias al respecto.
 - El emprendimiento se ha incluido en el Banco Único de usuarios del recurso hídrico –BUDURH, inscripto bajo expediente N° 2436-8168/2014 0 1.
 - Se ha solicitado el permiso de vuelco de efluentes líquidos a terreno absorbente, dando origen al expediente ADA N° 2436-8989/2014 0 1.
 - Adjuntan bajo la forma de Anexo II el plano solicitado con distancias e identificación de parcelas catastrales. Surgiendo que la mínima distancia que separa al proyecto urbanístico de la reserva es mayor a 1,2 km (del límite de la zona de amortiguación y a más de 10 km de la zona núcleo. Ordenanza Municipal 1487/96), destacando que el proyecto no es lindero a la reserva sino que existen parcelas privadas que separan el proyecto de la reserva.
 - Es de completo interés manifestar que existen humedales en el extremo sudceste del predio, que se ha modificado el plan maestro del proyecto para evitar la alteración del humedal presente en el predio y que adjuntan una implantación del plan maestro sobre una imagen satelital de la zona y una ampliación de la misma.
 - Desde el punto de vista de la circulación vial solo se propone un acceso ya existente desde la Ruta 11 hacia el interior del predio y luego vías internas de circulación en el mismo. Quedando a potestad del municipio determinar si decide consolidar la Avenida Monte Hermoso entre El Salvaje y la Reserva Municipal Faro Querandí. Aseguran que desde el futuro proyecto urbanístico no se planifican ni se construirán vías de circulación de tránsito vehicular hacia la reserva.
 - Han llevado a cabo estudios de calidad de aguas subterráneas, capacidad de extracción y recarga del acuífero y se ha llevado a cabo un Estudios Hidrogeológico Expeditivo del proyecto. Destacando que no se pretende explotar para el consumo de la futura urbanización el acuífero libre o freático, sino que se pretenderá la extracción de agua subterránea de acuíferos que se encuentren a mayor profundidad.
 - Desde el punto de vista hidroquímico no se produciría salinización marina.
 - Han contratado a una firma para la realización de un Estudio Hidrogeológico General que comprenderá en el área de implantación del proyecto urbanístico una prospección Geofísica, perforaciones de monitoreo freático, perforaciones exploratorias profundas y pruebas de infiltración del terreno.
- En respuesta, la precitada Dirección se expide indicando que *la firma ha dado respuesta satisfactoria a los distintos puntos incluidos en el informe elaborado en el mes de enero del corriente*. Destacando que una vez realizado el Estudio Hidrogeológico General indicado, debería incorporarse al presente expediente y ser evaluado por este OPDS, previo a cualquier actividad que pudiera afectar el recurso hídrico subterráneo.

CONDICIONAMIENTOS

Destacando que la firma ha dado cumplimiento a los distintos pedidos de documentación efectuados por este Organismo Provincial, se incorporan los siguientes requerimientos a los que se deberá dar cumplimiento durante el desarrollo de la etapa constructiva y en forma previa al inicio de la etapa de construcción de viviendas unifamiliares de la etapa 1.

2624



00294/15

BA

BUENOS AIRES PROVINCIA

- Informe con descripción de los alcances de las etapas del proyecto y croquis donde se indica las distintas etapas y sub-etapas del mismo denominadas 1A, 1B, 2A, 2B, 3.
 - Copia del estudio de Prospección Geofísica con fecha abril 2015.
 - Copia de la Ordenanza N°2390 del 20 de octubre de 2014, aprobando el Plan Director para el territorio formado por las parcelas cuya nomenclatura catastral alcanza a las parcelas motivo del presente proyecto.
 - Copia de análisis físico químico de agua, fuente pozo expediente ADA N° 2436-8168/14 (pozo 2 superior, 1 freático y 3 profundo), no surgiendo observaciones en ninguno de los tres casos.
 - Plano 8.2.2 denominado Plano Catastral con Distancias en el que se observa la denominación de las parcelas alcanzadas por el proyecto y las dimensiones del predio.
 - Croquis con la adaptación del master plan indicando espacios verdes públicos, espacios de uso público y espacios privados de uso común. Donde se destaca que el destino establecido para el sector de humedales será de verde público y espacio privado de uso común.
 - Respecto a la factibilidad de provisión de energía eléctrica y alumbrado público adjuntan certificado de factibilidad extendido por Cevige Ltda.
 - Copia del certificado de incorporación al BUDURH.
 - Folleto municipal relacionado a la Reserva Natural Faro Querandí donde se observa que la misma posee tres zonas siendo las de amortiguación y la de uso experimental las más próximas al emprendimiento.
- Informe adicional sobre el desarrollo con anexos, elaborado con fecha 10 de junio del 2015:
- Plan de Monitoreo Ambiental para la fase constructiva, desarrollando en el ítem 3 un Programa de Monitoreo. Adjuntan nota de presentación sellada ante la Autoridad Municipal.
 - Proyecto Paisajístico- Forestal.
 - Plano de ubicación de playa de maniobras obrador y demás instalaciones.
3. Indican que cursa expediente N° 22600-2782/2012 ante la DPOUT y que la zona multifamiliar fue eliminada del proyecto por el HCD, reemplazándose por una zona hotelera exclusiva con menor densidad. Dicha observación se verifica en la tabla de usos del Plan Director.
 4. El proyecto ha sido denominado como un emprendimiento de chacras, no obstante se destaca que se trata de una urbanización abierta y que se localizará en un área complementaria, zona residencial extraurbana.
 5. Mediante Decreto N°2141/2013, del Intendente Municipal, aprueba en forma condicionada el estudio de impacto ambiental hasta tanto se presente el Plan de Monitoreo Ambiental, constando el mismo en las presentes con nota de recepción municipal.
 6. Han sido incorporados al expediente de referencia los Anexos III y IV del documento presentado con fecha 12 de febrero de 2015 en forma precedente al presente.
 7. El actual acceso al predio se localiza sobre la ruta 11 a la altura del km 425,5, a 2,5 km al sur de la entrada de Mar Azul, se destaca que el mismo no coincide con el futuro acceso al proyecto, pero que sería el acceso de obra. Detalle observado en el plano A9 incorporado actualmente.
 8. En la figura 6 del EIA se identifican los circuitos circulatorios del sector con la incorporación de la avenida principal de El Salvaje y se identifican los puntos de interés en el mismo. No obstante no podía definirse si eran actuales o proyectados.

7

ES DICTADO EN LA OFICINA MUNICIPAL
CONSEJO PROVINCIAL DE PLANEACION Y DESARROLLO URBANO
BUENOS AIRES, 10 DE JUNIO DE 2015

2624



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

48

VISTO:

La presentación de un Proyecto particularizado en parcelas del sudoeste del Partido de Villa Gesell, y

CONSIDERANDO:

Que dicha presentación ofrece una nueva forma de urbanización que agregaría un proyecto de interés para nuevos inversores, hasta ahora inexistente en el Partido;

Que se trata de un proyecto con una densidad muy baja, que la sitúa en la categoría que el Decreto Ley 8912/77 señala como Área de Población Semiagrupada (densidad bruta dentro de 5 y 30 habitantes por hectárea);

Que es un territorio fijado en su casi totalidad, y en buena parte con un suelo que deja de ser medanoso;

Que el Artículo 18°, Inciso 4° del Decreto Ley 8912/77, entre las excepciones a lo normado en su Artículo 17° incluye "autorizar la ampliación cuando se ofrezca urbanizar zonas no aprovechables para otros usos por sus condiciones físicas y mediante la aplicación de métodos de recuperación"

Que en este caso, la explotación rural no es posible dada la separación por la ruta 11 del resto de las parcelas que podría hacer factible el aprovechamiento agropecuario;

Que la vocación turística del Municipio de Villa Gesell hace perfectamente compatible la propuesta, que como valor agregado presenta un acercamiento a la Reserva Querandí, la cual debe incorporarse activamente como propuesta turística y de valor paisajístico y ambiental.

Que los desarrolladores han agregado en el mes de Abril/2015 la Prospección Hidrogeológica que considera viable la explotación del acuífero por este emprendimiento y se agrega también la aprobación definitiva con recomendaciones por parte de la OPDS donde declara ambientalmente apto el proyecto de El Salvaje, coincidente con la Declaración de Impacto Ambiental aprobada por la Municipalidad de Villa Gesell.

Que en sucesivas reuniones mantenidas entre los miembros de la Comisión de Obras Públicas de este Concejo con los representantes del Consorcio Desarrollador se determinó la preservación del humedal ubicado dentro de la fracción que se incorporó al Espacio Verde Público con una zona de protección del humedal de 9 hectáreas contiguas.

2624



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante



Por ello, la Comisión de Obras, Servicios y Transporte Público solicita sanción favorable al siguiente proyecto de:

ORDENANZA

GENERALIDADES

ARTICULO 1º: Apruébese el presente Plan Director para el territorio formado por las parcelas cuyas nomenclaturas catastrales son: Circunscripción VI, Fracciones 108b y 108e, cuyos límites son: al Oeste la ruta 11; al Norte la parcela 108a; al Este la primera calle ya cedida paralela a la ruta 11; y al Sur la parcela 108d; y las parcelas 48ab, 48z, 48x, 48v, 48aa, 48y, 48w, 48u, cuyos límites son: al Oeste la calle mencionada; al Norte las parcelas 48t y 48s, al Este la continuación de la Av. Monte Hermoso, y al Sur por las parcelas 48ad y 48ac.

ARTICULO 2º: Apruébese la definición urbanística de sus zonas constitutivas de acuerdo a los planos, y las planillas de indicadores urbanos y balance de superficies y población que constituyen los Anexos I, II y III de esta Ordenanza. Las palabras y expresiones del presente Código tienen los mismos significados que están definidos en el Código de Ordenamiento Urbano vigente (Ordenanza 2051/06) Esta formará una zona residencial extraurbana, según la definición del Decreto Ley 8912/77, Artículo 7º, Inciso b). La densidad bruta deberá ser igual o menor a treinta (30) habitantes por hectárea

ARTICULO 3º: Etapabilidad. El desarrollo de las zonas destinadas a viviendas unifamiliares se realizará en tres (3) etapas sucesivas que abarcan las superficies indicadas en el Plano de Etapabilidad de Materialización (Anexo II). Las zonas comercial y hotelera se desarrollarán en la medida que la demanda asegure su sustentabilidad económica.

ARTICULO 4º: En toda fracción mayor de una hectárea pertenecientes a las zonas comercial u hotelera no podrá subdividirse ni construirse más de una vivienda por lote si no se presenta un Plan Urbanístico que aclare las cesiones correspondientes a realizar y sea aprobado por la Autoridad de Aplicación.

ARTICULO 5º: El proyecto urbanístico definirá en forma precisa la trama circulatoria, la conformación de macizos edificatorios y parcelamiento, la configuración y localización de las cesiones para equipamiento comunitario y áreas verdes públicas, los indicadores urbanísticos y la provisión de servicios en un todo de acuerdo al Plan Director y normas Municipales y Provinciales vigentes al momento de su consideración, así como otros requerimientos específicos que la comuna establezca en la gestión del emprendimiento.

2624



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

ARTICULO 6º: Los proyectos urbanísticos y sus sectores constitutivos, solo podrán habilitarse total o parcialmente solo después que se haya completado la infraestructura y la instalación de servicios esenciales, y verificado el normal funcionamiento de los mismos por la autoridad competente. A esos efectos se consideran Infraestructura y servicios esenciales los establecidos en el Capitulo IV, Artículo 62º, Inciso b) del Decreto Ley 8912/77.

ARTICULO 7º: El proyecto urbanístico respetará la trama vial estructurante del Plan Director, como así la localización y configuración de las áreas de cesión que corresponda (verde pública, para equipamiento comunitario y la destinada a espacio de protección de ruta, de acuerdo a las normas Provinciales y Municipales en la materia).

ARTICULO 8º: El trazado de las vías secundarias y la configuración de los bloques parcelarios respetará la topografía local y requiere de la aprobación del organismo técnico municipal. Debe presentarse un plano de altimetría con la indicación precisa del trazado vial y su concordancia con la topografía existente. En este sentido, se recomienda a los profesionales encargados de realizarlos, evitar en lo posible hacer coincidir las vías de circulación con los ejes dominiales. El trazado por una parcela del mismo dueño posibilita un diseño más orgánico, con un mismo diseño compatible en ambos costados de la calle. No obstante, en caso de optar por usar como eje los límites de dominio, deberá incluirse en una memoria ad hoc las razones del diseño. Dada las características de este trazado, el plan urbanístico que sea aprobado en primer término debe ser tenido en cuenta por las urbanizaciones vecinas a fin de crear una trama general orgánica.

ARTICULO 9º: El parcelamiento mínimo de cada sector será el admitido por el Plan Director para cada una de las zonas afectadas al proyecto.

ARTICULO 10º: Infraestructura. La infraestructura básica a proveer por el Consorcio Desarrollador será la estipulada en el Artículo 62º, inc. b) del Decreto Ley 8912/77 para las zonas residenciales extraurbanas, incluyendo energía eléctrica domiciliar y alumbrado público con cuatro (4) luminarias cada doscientos (200) metros, ambos con tendido eléctrico subterráneo. En las zonas que este Plan Director contempla usos comercial u hotelero, se deberá proveer de planta de tratamiento de efluentes cloacales y red de agua corriente. El desarrollo de esta infraestructura será exigido siguiendo el esquema de etapas definido en el Artículo 3º de esta misma ordenanza.

II APROBACIONES

ARTICULO 11º: Los Expedientes que se tramiten, una vez que estén en condiciones de iniciar su aprobación, deberán poner a consideración del Municipio y de los organismos Provinciales de incumbencia, la siguiente documentación mínima a realizarse en la siguientes tres etapas:

2624



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante



a) Primera etapa: Aprobación del Plan maestro. Documentación a presentar.

- 1.- Plano altimétrico con indicación de árboles existentes.
 - 2.- Plano general urbanístico a escala 1: 10.000 destacando el dimensionado y configuración de bloques, trazado y dimensión de las vías circulatorias y localización, dimensionado y configuración de las áreas y de los diferentes usos del suelo público (uso circulatorio, espacios de uso público, espacios verdes públicos y privados, espacios edificatorios).
 - 3.- Planilla tipo de balance urbanístico y superficies con densidades por zonas, y demás indicadores e índices urbanísticos.
 - 4.- Plano de parcelamiento, escala 1: 1.000
 - 5.- Plano de Etapabilidad: indicando las cuatro etapas sucesivas, cada una del 25% del proyecto, vinculado a la infraestructura a realizar.
- Una vez presentada la documentación anterior, se otorgará la aprobación municipal del Plan Maestro, que permite avanzar a una segunda etapa.

b) Segunda etapa: Prefactibilidades. Documentación a presentar.

- 1.- Cesión de espacio circulatorio, y de espacio de uso público y espacio verde, según el plan maestro aprobado por el Municipio
 - 2.- Certificación de fijación de médanos y forestación, si correspondiese. (Ministerio de Asuntos Agrarios)
 - 3.- Aptitud Hidráulica del Predio, Certificado de Prefactibilidad (Autoridad del Agua)
 - 4.- Certificado de Disponibilidad de Recurso Hídrico Subterráneo. (Autoridad del Agua)
 - 5.- Capacidad hidráulica del Cuerpo receptor para vuelco de efluentes líquidos (Autoridad del Agua).
 - 6.- Factibilidad de infraestructura básica.
 - 7.- Estudio de impacto Ambiental.
- Una vez presentada la documentación anterior, se obtiene la prefactibilidad del proyecto, y el permiso para comenzar la realización de la infraestructura.

c) Tercera etapa: Factibilidad. Tramitaciones y Documentación necesaria:

- 1.- Audiencia pública
- 2.- Declaración de Impacto Ambiental
- 3.- Proyecto eléctrico aprobado por el prestador correspondiente
- 4.- Proyecto de instalación de alumbrado público aprobado
- 5.- Proyecto de provisión de agua aprobado
- 6.- Proyecto de desagües cloacales aprobado
- 7.- Proyecto de desagües pluviales aprobado
- 8.- Aptitud Hidráulica del Predio, Certificado de Factibilidad (Autoridad del Agua)
- 9.- Proyecto de forestación aprobado

Cumplimentado lo anterior se otorgará la factibilidad por etapas, cada una del 25% de la superficie a urbanizar, según el plano de etapabilidad presentado.
El Departamento Ejecutivo, a través de la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos será la Autoridad de Aplicación del presente Código.

2624



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante



III DE LA SUBDIVISIÓN DE LA TIERRA

ARTICULO 12°: No se admitirá en este proyecto la modalidad denominada "Barrio Cerrado".

ARTICULO 13°: Las manzanas a generarse en la totalidad de esta urbanización no podrán superar una superficie de treinta y seis mil (36.000) metros cuadrados. Cuando se exceda este límite se requerirá cumplimentario con una debida justificación urbanística, puesta a consideración de la autoridad de aplicación.

ARTICULO 14°: Cesiones. Este Plan Director establece la cesión a la Municipalidad de Villa Gesell de cincuenta y siete (57) hectáreas de la superficie total, que incluyen cuarenta y cuatro con noventa y un (44,91) hectáreas correspondientes a las cesiones del Artículo 56° del Decreto Ley 8912/77, destinándose a espacios de equipamiento urbano la superficie de 6,56 hectáreas y a espacios verdes públicos la superficie de 38,35 hectáreas, lo que incluye el área del humedal; así como otras doce con nueve (12,09) hectáreas destinadas parcialmente al cumplimiento de las exigencias de los artículos 46° a 51° de la Ley Provincial 14.449 (Ley de Acceso Justo al Hábitat), si correspondiesen. El área de 12,09 hectáreas cedidas permanecerá como espacio verde libre público hasta tanto se diera cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 49°, 50° y 51° de la Ley 14.449, o en su defecto, se faculta al Departamento Ejecutivo a que lo implemente mediante un Convenio Urbanístico con el Consorcio Desarrollador, que deberá ser elevado al Honorable Concejo Deliberante para su convalidación. El Consorcio Desarrollador dentro de los ciento ochenta (180) días deberá instrumentar la cesión de las 12,09 hectáreas, las que en caso de tener que realizar la integración de la Ley 14.449 serán computadas a tal efecto, y sin perjuicio, de que si esto no sucediere, quedarán irreversiblemente incorporadas al patrimonio municipal. La superficie total de cesiones de 57 hectáreas, se identifican en el Anexo I, Plano 2 con carácter indicativo.

ARTICULO 15°: El área del humedal se declara "Reserva Natural Municipal", debiendo el Departamento Ejecutivo elevar al Honorable Concejo Deliberante un Plan de Protección y Manejo del mismo.

ARTICULO 16°: Deberá disponerse otro quince por ciento (15%) para áreas abiertas de uso colectivo, que permanecerán en el dominio privado del Consorcio Desarrollador. Dichos espacios deberán ser accesibles desde espacio público.

2624



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

183

IV DEL ESPACIO CIRCULATORIO

ARTICULO 17º: El ancho de las calles a ceder responderá a las siguientes medidas:

- a) Avenida de acceso desde ruta hasta avenida Monte Hermoso: cincuenta (50) metros, en caso de conseguir el permiso correspondiente que deberá tramitarse en la Dirección de Vialidad Provincial.
- b) Avenidas principales: cuarenta (40) metros.
- c) Avenidas secundarias: treinta (30) metros.
- d) Calles principales: veinte (20) metros.
- e) Calles secundarias: dieciséis (16) metros.
- f) Calles de penetración y retorno: once (11) metros, hasta una longitud de 150 metros de acuerdo a las indicaciones de la Ley 8912, con una rotonda de finalización de veinticinco (25) metros de diámetro, y no puede ubicarse en forma adyacente a otra vía de circulación.
- g) Calles peatonales: ancho mínimo seis (6) metros.

ARTICULO 18º: Se determinan como Avenidas principales:

- a) La continuación de la avenida Monte Hermoso identificada como P1 en el Anexo I.
- b) La avenida adyacente al loteo (sin nombre) paralela a la avenida Monte Hermoso y al Oeste de la misma, identificada como P2 en el Anexo I.

ARTICULO 19º: Se determinan como Avenidas Secundarias la continuidad de las Avenidas primarias y en el caso que hubiera alguna circulación troncal que tenga vinculación con las zonas de servicios. En general, es fundamental agregar como dato importante la consideración del tránsito peatonal, sin vías de circulación excesivamente espaciadas entre bocacalles o pasajes peatonales. Las calles peatonales deberán diseñarse como calles de paseo, de interés paisajístico.

ARTICULO 20º: En cuanto a la trama interna, deberá hacerse una propuesta que tenga como base la consideración de los usos, el estacionamiento público necesario, y el estacionamiento privado a exigir de acuerdo al uso y la ubicación. Su trazado es tentativo puesto que el definitivo debe trazarse, en su parte aun no cedida, de acuerdo a la altimetría de cada fracción. Las calles se definirán de modo que presenten una forma de crecimiento que contemple la continuidad dentro del Partido, debiendo quedar abiertos en los lugares en que se prevea esa conexión. En caso de solicitar un crecimiento futuro, los ejes de calle de los planes que se aprueben deberán ser continuados por las urbanizaciones adyacentes a ser aprobadas en posterioridad, a fin de lograr el completamiento orgánico de la trama.

ARTICULO 21º: El trazado de las calles deberá acompañar los lugares bajos de la topografía, por lo cual será imprescindible la presentación de un plano altimétrico antes de realizar ningún trabajo en el terreno, salvo el de forestación. La ubicación de los espacios verdes deberá establecerse de acuerdo a la estrategia de crecimiento que decidirá el Municipio, que en regla general está indicada en esta Ordenanza y los planos anexos. Las

2624



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

modificaciones al respecto tendrán en cuenta la topografía de cada fracción, y deberán explicitarse en un plano que superponga el plano altimétrico al proyecto urbanístico propuesto. El plano de altimetría deberá estar referido a una cota del IGM.

V DE LAS DIVERSAS ZONAS

ARTICULO 22°: A los efectos de fijar usos de suelo e indicadores urbanísticos, se definen las siguientes zonas (Anexo I, plano N° 3): ZQ, Residencial Extraurbano de Quintas; R1, Residencial Extraurbano de Baja Densidad; RH, Residencial Extraurbano y Hotelera; y RC, Residencial Extraurbano, Comercial, Hotelera y Servicios.

ARTICULO 23°: Zona ZQ, Residencial Extraurbano de Quintas. Indicadores urbanísticos: Superficie mínima de parcela: 2.500 m². Frente mínimo de lote: 30 mts. Densidad: 30 hab./Ha.. FOS: 0,2. FOT: 0,3. Retiro de frente 12 mts. Retiro de ejes divisorios: 6 mts. Retiro de fondo: 20% de la profundidad del lote. Altura máxima: 9 mts, (PB y dos pisos)

ARTICULO 24°: Zona R1, Residencial Extraurbano de Baja Densidad. Indicadores urbanísticos: Superficie mínima de lote: 1.200 m². Frente mínimo de lote: 25 mts. Densidad: 60 hab./Ha. FOS: 0,2. FOT: 0,3. Retiro de frente: 6 mts. Retiro de ejes divisorio: 4 mts. Retiro de fondo: 20% de la profundidad del lote. Altura máxima: 9 mts, (PB y dos pisos).

ARTICULO 25°: Zona RH, Residencial Extraurbano y Hotelera. Indicadores urbanísticos: Superficie mínima de lote: 2.500 m². Frente mínimo de lote: 30 mts. Densidad: 110 hab./Ha. FOS: 0,3. FOT: 0,6. Retiro de frente: 6 mts. Retiro de los ejes divisorios del predio: 6 mts. Retiro de fondo: 10 mts. Altura máxima: 9 mts, (PB y dos pisos), solo podrá superar esta altura la cubierta o instalaciones complementarias y tanques.

ARTICULO 26°: Zona RC, Residencial Extraurbano, Comercial, Hotelera y de Servicios. Indicadores urbanísticos: Superficie mínima de lote: 3.000 m². Frente mínimo de lote: 40 mts. Densidad: 110 hab./Ha. FOS: 0,4. Se admitirá como premio un aumento del FOS de un metro cuadrado (1m²) cada cinco metros cuadrados (5m²) de espacio abierto al uso público, sin superar el sesenta por ciento (60%) exigido por la Ley N° 8912, FOT: 0,6. Retiro de eje divisorio de predio: Se alientará el uso común de medianeras y el paseo público entre las diversas parcelas, en caso de presentarse comercios en distinta parcelas. Altura máxima: PB y un piso alto, aceptándose una altura interior de hasta cinco con veinte metros (5,20 mts.) en Planta Baja, en la cual solamente la mitad del espacio podrá cubrirse con entrepiso. Retiro de frente: seis metros (6 mts), que podrán ser usados para usos exteriores del comercio, como mesas en caso de usos gastronómicos o exposición de mercaderías. Deberá proyectarse adecuadamente la zona de carga y descarga, así como el estacionamiento estimado. Podrá diseñarse convenientemente el espacio circulatorio vinculado a estas parcelas a fin de tener estacionamiento público en dicho espacio, que deberá forestarse adecuadamente. La importancia del estacionamiento frente a la zona así

2624



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante



definida deberá considerarse prioritaria de diseño, debiéndose presentar el anteproyecto con una memoria respecto a las decisiones respecto al espacio público. Se exigirá un (1) módulo de estacionamiento dentro del predio a razón de 12,5 m² cada cuatro (4) habitantes.

VI NORMATIVAS GENERALES

ARTICULO 27°: La característica fundamental de Villa Gesell está dada por el respeto a la topografía y la forestación. Dentro de esta prioridad se podrán solicitar solamente disposiciones particulares para casos especiales y de carácter morfológico. Para la ubicación de cualquier construcción dentro de un predio deberá tenerse primordialmente en cuenta la ubicación de la forestación existente.

ARTICULO 28°: Prohíbese realizar cavas y/o movimientos de suelo, en predios de propiedad privada, sin la autorización previa de la autoridad municipal de aplicación. Podrán ser observados los planos y/o proyectos de obra presentados para su aprobación, por alterar innecesaria o irracionalmente la topografía o la forestación de la parcela, manzana o zona en la que haya de realizarse la obra, a juicio de la autoridad de aplicación.

ARTICULO 29°: Se permitirán alteraciones de la topografía en más o menos uno con veinte metros (1,20 mts.) del nivel promedio del terreno de las cotas indicadas en el plano de relevamiento planialtimétrico, en la zona donde se implante la construcción. Por pedido del interesado, se realizará la inspección municipal en los casos que existan cuencas cerradas, quedando a cargo de la Dirección de Planeamiento la autorización de la alteración de la topografía proyectada, siempre que no produzca inconvenientes para la morfología de la zona y de los predios linderos. Se admitirán rellenos operativos para la construcción de subsuelo debiendo retrotraerse a su estado natural, una vez concluida la ejecución.

ARTICULO 30°: Forestación. Será obligatoria la preservación de la forestación existente y la fijación y forestación de las superficies de todas las fracciones afectadas por este Plan. Con respecto a la forestación existente, solo podrá ser removida por razones fundadas, debiendo adaptarse el proyecto para su mantenimiento en su lugar. En la presentación de proyectos urbanísticos o construcciones a realizar, deberá presentarse un plano que deberá señalar los árboles existentes, la proposición de forestación y las especies elegidas. Deberán tenerse como guía las normas generales de forestación municipales.

ARTICULO 31°: La forma de estipular la densidad se realizará según indica en los apartados 2.1.3 y 2.1.9 de la Ordenanza 2051/06, del actual Código de Zonificación vigente del Partido.

ARTICULO 32°: Deberá preverse en cada parcela espacio para estacionamiento automotor y para carga y descarga en caso de corresponder. En los planos presentados a



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante



aprobación para el otorgamiento de permisos de construcción o para habilitación comercial o de servicios, se señalarán los módulos correspondientes y las áreas destinadas a circulación y maniobras. El módulo que define el área de estacionamiento tendrá como medida mínima dos con cincuenta por cinco metros (2,50 x 5,00 mts.) y como módulo de carga y descarga una superficie mínima de veinticinco metros cuadrados (25m²). Dichas superficies no incluyen espacios para circulación y maniobra de vehículos. El garage o cochera ubicado en subsuelo o semi subsuelo con una cota menor de más uno con cincuenta (+1.50) metros no se computará dentro del F.O.T. Deberá respetarse en el caso de desnivel respecto al terreno vecino, una separación equivalente a esa diferencia de nivel. No se permitirá el uso del retiro obligatorio de frente para satisfacer los módulos de estacionamiento o de carga y descarga, excepto para un vehículo en viviendas unifamiliares ni se admitirá para ascenso y descenso de pasajeros en hotelería y residencias multifamiliares. Se deberá contar con la adecuada provisión de espacios de guarda y estacionamiento de vehículos de quienes habitan o trabajan en el lugar. Cada vehículo deberá tener asegurado el libre ingreso de la parcela con marcha adelante, sin que ello implique la movilización de ningún otro rodado.

ARTICULO 33°: El diseño de los espacios circulatorios deberá ser parte del proyecto general, y presentados en el plano de urbanización. Se deberán respetar las instrucciones generales que establezca el Municipio a la función de cada calle, según el plano urbanístico. Tentativamente se considera cada vía, de acuerdo a las siguientes indicaciones: la materialización de cada calle deberá estipularse de acuerdo con el Municipio teniendo en cuenta que si se debe de dar el Servicio de mantenimiento de calle y recolección de residuos sólidos, se establecerán tasas diferenciadas, en función de la distancia y el costo real de dichos servicios.

ARTICULO 34°: Las medidas y diseños del artículo anterior son indicativos, pudiendo plantearse diferencias de acuerdo a la ubicación relativa dentro del conjunto y de los proyectos urbanísticos, y deberán estar de acuerdo a la aprobación y respetar las especificaciones técnicas de cada caso, dadas por la autoridad de aplicación. Asimismo, a medida que el Plan general se va definiendo en concertación con los planes particularizados, se definirán las características de las manos de las calles, lo cual podrá significar cambios en el diseño. Asimismo, todas las vías de circulación deberán estar debidamente señalizadas.

ARTICULO 35°: Desagües pluviales: Todo el agua de lluvia que caiga sobre superficies no absorbentes de terreno deberá ser conducida, ya sea por el desnivel natural del terreno o por canaletas y conductos, hacia el o los pozos blancos o sumideros, de acuerdo a las indicaciones de las Ordenanzas respectivas.

VII DE LOS USOS DEL SUELO

2624



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

ARTICULO 36°: Los usos tendrán como elemento regulador la consideración del grado de molestia que ocasionen, y salvo el residencial, cualquier otro uso deberá tener una memoria que explique las medidas de mitigación proyectadas. Al efecto de determinar el grado de afectación se determina la siguiente tabla de referencia.

MOLESTIA	GRADO 1	GRADO 2	GRADO 3	GRADO 4
Requerimiento de estacionamiento	BAJO	MEDIO	ALTO	MUY ALTO
Efluentes peligrosos	NO	NO	SI	SI
Carga y descarga	BAJA	MEDIA	ALTA	MUY ALTA
Ruidos molestos	NO	BAJO	MEDIO	ALTO
Concentración de público	NO	BAJO	MEDIO	ALTO
Ocupación de vereda	NO	BAJO	MEDIO	ALTO
Volumen de basura	BAJO	MEDIO	ALTO	MUY ALTO
Frecuencia horaria	BAJA	MEDIA	ALTA	PERMANENTE
Contaminación Visual	NO	BAJO	MEDIO	ALTO
Riesgo de incendio	BAJO	MEDIO	ALTO	MUY ALTO
Olores molestos	NO	BAJO	MEDIO	ALTO

Solo se aceptarán proyectos cuya molestia en todos los casos señalados por la tabla, sean reducidos dentro del mismo predio, al grado más bajo (Grado 1).

ARTÍCULO 37°: ZQ, Residencial Extraurbano de Quintas.

Uso permitido: Unifamiliar exclusivo. Se recomienda que el proyecto cuide la ubicación respecto al paisaje, la orientación y las vistas favorables. Se desaconseja la repetición de un modelo único de vivienda.

Uso promovido: Actividad ecuestre que podrá llevarse a cabo únicamente en espacios privados de uso colectivo cedidos y que se determinen en el proyecto y no en las parcelas generadas.

Usos prohibidos: Todo otro uso no previsto en este artículo.

ARTÍCULO 38°: R1, Residencial Extraurbano de Baja Densidad.

Uso permitido: Unifamiliar exclusivo. Se recomienda que el proyecto cuide la ubicación respecto al paisaje, la orientación y las vistas favorables. Se desaconseja la repetición de un modelo único de vivienda.

Usos prohibidos: Todo otro uso no previsto en este artículo.

ARTICULO 39°: RH, Residencial Extraurbano y Hotelera.

Usos permitidos: Unifamiliar y Hotelero.

Usos promovidos: Hotel, Apart Hotel y Cabañas.

Usos prohibidos: Multifamiliar y todo otro uso no previsto en este artículo.

2624



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

488

ARTÍCULO 40°: RC, Residencial Extraurbano, Comercial, Hotelera y Servicios.
Usos permitidos: Unifamiliar, Comercio diario y ocasional, Oficinas y Servicios Turísticos, Hotelero. Se admite Vivienda como complemento del uso principal.
Usos promovidos: Comercios de carácter turístico, Paseo de Compras, Gastronómico.
Usos prohibidos: Multifamiliar y todo otro uso no previsto en este artículo.

VIII DE LOS LUGARES PRIORITARIOS DE DISEÑO

ARTÍCULO 41°: Se denominan de prioridad de diseño a aquellos espacios urbanos cuya importancia para la trama general de la ciudad requiere un particular cuidado en cuanto al paisaje. En estos casos, deberá presentarse para su aprobación un anteproyecto que indique las características de la propuesta arquitectónica y una memoria en que se destaque el proyecto del punto de vista paisajístico. Dicho estudio será comunicado a la población con una evaluación realizada por la Secretaría de Planeamiento, con su aprobación o sus observaciones.

ARTÍCULO 42°: Se consideran lugares de prioridad de diseño:
a) Lugares que rodean edificios públicos.
b) Lugares de interés específicamente turístico; bordes de las Avenidas Principales o Secundarias, particularmente la conexión con la ruta 11.
c) Lugares que por su importancia paisajística sean dispuestos por la autoridad de aplicación.

Los lugares afectados por éste Artículo deberán precisarse a medida que se avance con el proyecto particularizado.

ARTÍCULO 43°: Los Anexos I Planos, II Balance Urbanístico y III Tabla de Usos forman parte de la presente Ordenanza:

- ANEXO I Planos**
- 1 Trama vial estructural
 - 2 Disposición aproximada de los espacios verdes y de uso público.
 - 3 Plano de zonificación con indicación de densidades.
 - 4 Plano de Etapabilidad de Materialización

ANEXO II Balance Urbanístico: Incluye cálculo de la Densidad Bruta, Superficies por Zona e indicadores Urbanísticos por Zona.

ANEXO III Tabla de usos

ARTÍCULO 44°: De forma


Placentini, Diego
CONCEJAL
Honorable Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Gesell


Irene Lucrecia Frick
Concejala
Honorable Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Gesell


ANTONIO LUNA
Concejal
Honorable Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Gesell

2694

BALANCE URBANISTICO - Anexo II

Usos	Superficie (Has)	%	Densidad Neta	Población por Zona	FOS	FOT	Frete Parcela	Sup. Mínima parcela
Espacios Públicos	110,00	29%						
Calles	53,00	14%	0	0				
Espacio Verde Público	38,35	10%	0	0				
Espacio Equipamiento Urbano	6,56	2%						
Espacio Verde Público Adicional y Habitat (*)	12,09	3%	(**)	(**)				
Espacios Privados	32,56	22%						
Protección Humedal	9,06	2%	0	0				
Infraestructura	32,0	8%	30	960	0,2	0,3	30	2500
Esparcimiento	4,5	1%	0	0				
Loteo	186,2	49%						
Zona ZQ	156,2	41%	30	4685	0,2	0,3	30	2500
Zona R1	21,0	6%	60	1260	0,2	0,3	25	1200
Zona RH	5,0	1%	110	550	0,3	0,6	30	2500
Zona RC	4,0	1%	110	440	0,4	0,6	40	3000
TOTALES	Superficie (Has) 378,7	100%	Densidad Bruta 20,8	Población 7894,5				

(*) Lo que no se utilice para Habitat quedará como espacio verde público.

(**) En caso de que se reasigne el uso de este espacio

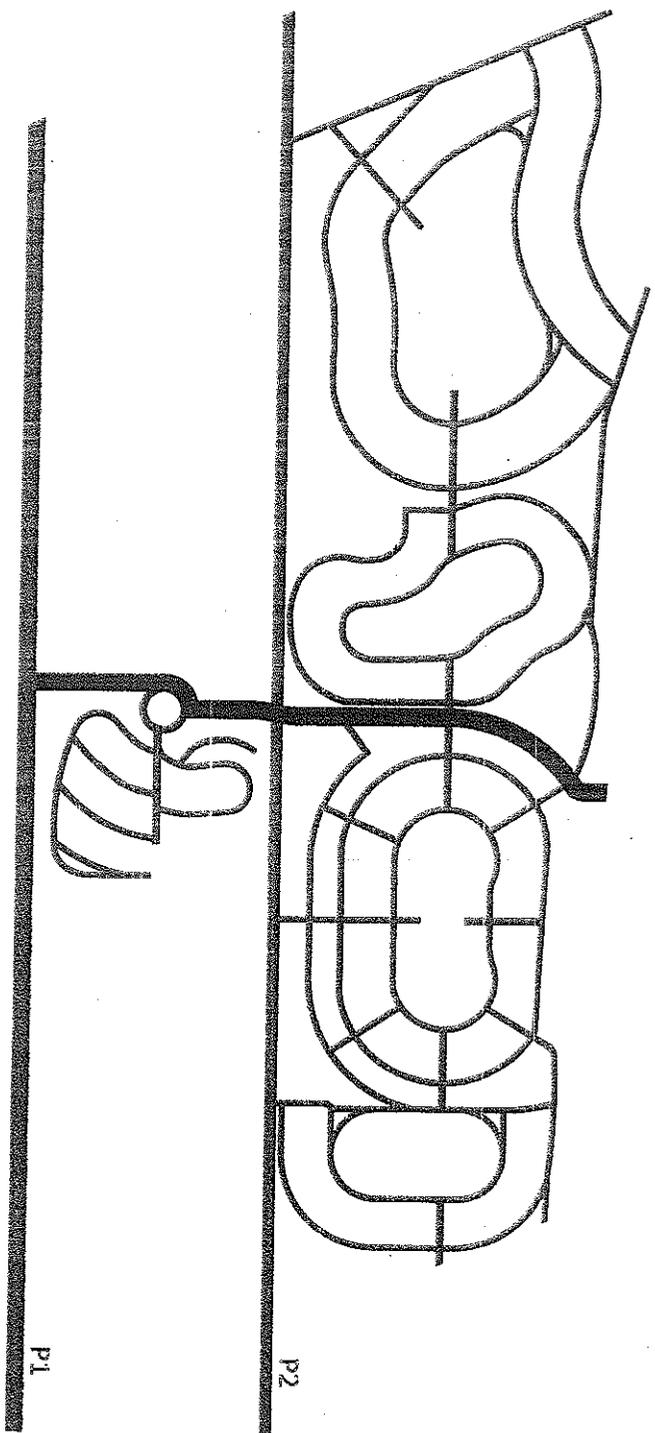
la densidad a aplicar en este espacio deberá ser compatible con la densidad máxima del Plan Director (Art 2)

TABLA DE USOS - ANEXO III

ZONIFICACION	USOS DEL SUELO		
	USOS PERMITIDOS	USOS PROMOVIDOS	USOS PROHIBIDOS
ZQ Residencial Extranurbano de Quintas	Vivienda unifamiliar	Actividad equestre	Aquellos No comprendidos entre los usos permitidos y los usos promovidos
R1 Residencial Extranurbano de Baja Densidad	Vivienda unifamiliar		Aquellos No comprendidos entre los usos permitidos
RH Residencial Extranurbano y Hotelero	Vivienda Unifamiliar Hotelera y complejo de Cabañas	Hotelera Apart Hotel Complejo de Cabañas	Aquellos No comprendidos entre los usos permitidos y los usos promovidos
RC Residencial Extranurbano, Comercial, Hotelero y Servicios	Vivienda Unifamiliar Comercio diario y servicios de caracter turístico	Comercio de caracter turístico Paseos de compras Patio de comidas	Aquellos No comprendidos entre los usos permitidos y promovidos Vivienda unifamiliar

Trama Vial Estructural- ANEXO I

2624

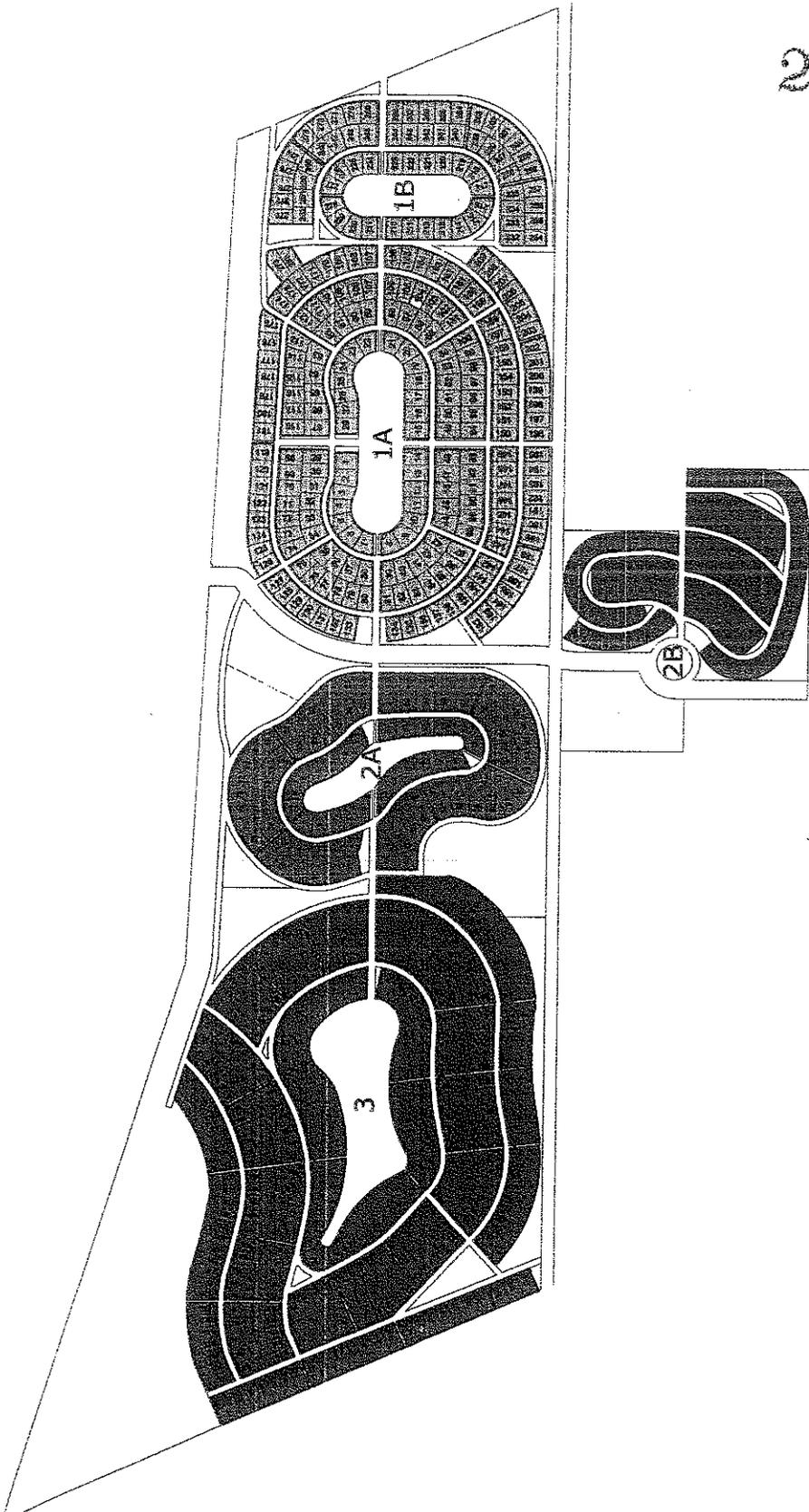


REFERENCIAS:

- ██████████ Avenida de Acceso a: 50m
- ██████████ Avenidas Principales a: 40m
- ██████████ Trazado tentativo a: 20m- a: 16m

4292

Plano de Etapabilidad de Materialización- ANEXO I



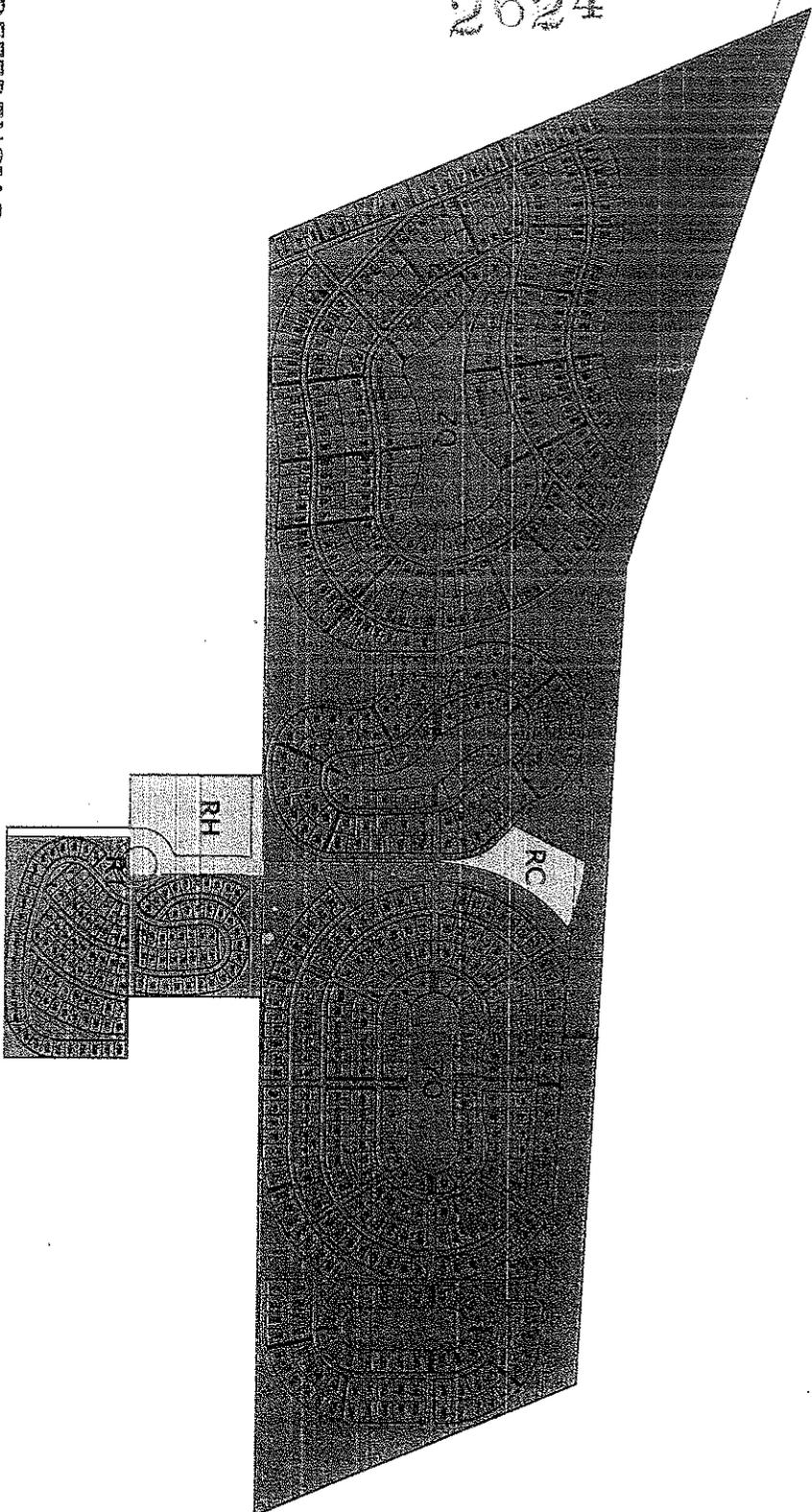
-  : Etapa 1: 1A - 1B
-  : Etapa 2: 2A - 2B
-  : Etapa 3: 3

Zonificación con indicación de densidades- ANEXO I

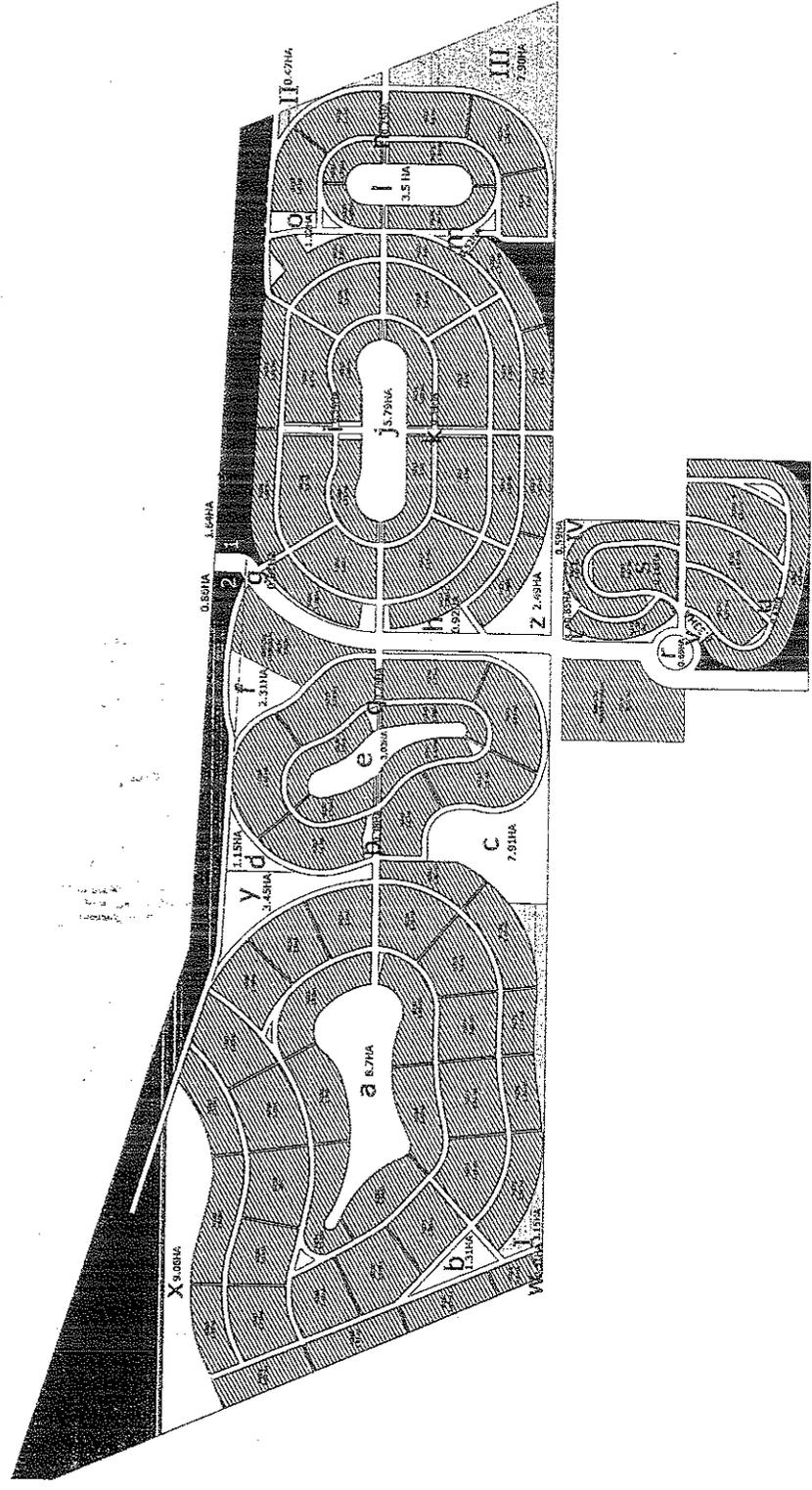
2624

REFERENCIAS:

- ZQ-30
- RH-110
- R1-60
- RC-110



Disposicion aproximada de los Espacios Publicos y Privados- ANEXO I



- Espacio Equipamiento Urbano
- Espacio Verde Público
- Espacio Verde Público Adicional y Habitat
- Espacio Privado