Corresponde FOJA 131

Provincia de Buenos Aires
Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

3063

FECHA DE SANCION: 3 de Febrero de 2021.-
NUMERO DE REGISTRO: 2926
EXPEDIENTE H.C.D Nº: D-13621/21.-

VISTO:

El expediente letra D-Nº 13.621/21 iniciado por el Departamento Ejecutivo con motivo de elevar Plan de Ordenamiento Municipal; y

CONSIDERANDO:

Que, dicho Plan de Ordenamiento Municipal está en tratamiento y revisión hace ya algunos años;

Que, es conveniente para la mejoría de nuestra ciudad contar con esta norma;

Que, el estado debe ser un agente de regulación, control y fomento de las inversiones privadas en materia inmobiliaria así como buscar alternativas para dar solución a los problemas habitacionales que tienen los habitantes de Villa Gesell;

Que, la providencia Nº2020-24564588-GDEBA de la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano informa que, el proyecto de Plan de Ordenamiento Municipal presentado por la Municipalidad de Villa Gesell, se encuentra en condiciones técnico-legales para ser aprobado por Ordenanza y obtener a posteriori la convalidación por parte de la Provincia de Buenos Aires en el marco del Decreto Ley Nº 8912/77.-

Por ello, el Honorable Concejo Deliberante sanciona la siguiente:

O R D E N A N Z A

ARTÍCULO 1º: Apruébese el "POM" (Plan de Ordenamiento Municipal) del Partido ---------- de la Ciudad de Villa Gesell integrado por los siguientes títulos y capítulos:

TÍTULO I – DIAGNÓSTICO Y LINEAMIENTOS
CAPITULO 1 / DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN URBANA
CAPÍTULO 2 / LINEAMIENTOS GENERALES DE ORDENAMIENTO FUTURO

TÍTULO II – PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
CAPÍTULO 1 / PLAN DE ORDENAMIENTO
CAPÍTULO 2 / ESTRATEGIAS TERRITORIALES
CAPÍTULO 3 / PLANES DIRECTORES Y PROYECTOS PRIORITARIOS
CAPÍTULO 4 / ETAPABILIDAD
CAPÍTULO 5 / NUEVOS PRINCIPIOS TRIBUTARIOS

TÍTULO III – CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL E INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANA
CAPÍTULO 1 / GENERALIDADES
CAPÍTULO 2 / CLASIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL TERRITORIO
CAPÍTULO 3 / TRAZADO, SUBDIVISIÓN Y PARCELAMIENTO
CAPÍTULO 4 / USO DEL SUELO

Corresponde FOJA 132

Provincia de Buenos Aires
Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

3063

CAPÍTULO 5 / INTENSIDAD DE OCUPACIÓN Y MORFOLOGÍA
CAPÍTULO 6 / HOJAS DE ZONAS
CAPÍTULO 7 / MANEJO AMBIENTAL Y PATRIMONIAL

CAPÍTULO 8 / OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO
CAPÍTULO 9 / PROCESO ADMINISTRATIVO, RESPONSABILIDADES Y SANCIONES
CAPÍTULO 10 / INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANA
Que forman parte del presente expediente 13.621/21 desde el folio 3 hasta el folio 125 ----------

ARTÍCULO 2°: Facúltese al Departamento Ejecutivo formular ante los Organismos ---------- Provinciales encargados de su análisis, las aclaraciones o correcciones que en su caso la Autoridad Provincial lo solicite, sin que las mismas alteren el objeto y el sentido de la norma ----------

ARTÍCULO 3°: Facúltese al Departamento Ejecutivo la publicación de la edición ---------- grafica de la presente norma y la obligatoriedad de publicar una versión digital oficial en el sitio de la Municipalidad de Villa Gesell www.gesell.gob.ar ----------

ARTÍCULO 4°: Remítase al Poder Ejecutivo Provincia de Buenos Aires en ---------- cumplimiento del Articulo 83 del Decreto Ley 8912/77 ----------

ARTÍCULO 5°: Deróguese toda norma que se oponga a la presente Ordenanza. ----------

ARTÍCULO 6°: Comuníquese, dése al Registro Oficial y cumplido archívese ----------

Constanza del Rocío Zgonc Palacios
Secretaria
Honorable Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Gesell

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

OILLATAGUERRE MYRIAN ELIZABETH
PRESIDENTE
Honorable Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Gesell

Villa Gesell, 8 de febrero de 2021

Promúlguese, cúmplase, comuníquese, dese al registro oficial y archívese.-

ANGELINI CRISTIAN LEONARDO
Jefe de Gabinete
Municipalidad de Villa Gesell

MUNICIPALIDAD DE VILLA GESELL
Villa Gesell
DEPARTAMENTO DE DESPACHO

Dr. GUSTAVO BARRERA
Intendente Municipal
Municipalidad de Villa Gesell

Arq. Galli Gerard
Secretario de Planeamient
Municipalidad de Villa Gese

Villa Gesell, 8 de febrero de 2021

REGISTRADA BAJO EL NÚMERO TRES MIL SESENTA Y TRES (3063)

ANGELINI CRISTIAN LEONARDO
Jefe de Gabinete
Municipalidad de Villa Gesell

MUNICIPALIDAD DE VILLA GESELL
Villa Gesell
DEPARTAMENTO DE DESPACHO

Arq. Galli Gerard
Secretario de Planeamient
Municipalidad de Villa Gese

15/3/21

MARCELA A. ESCOBAR
JEFE DEPARTAMENTO
Honorable Concejo Deliberante

Corresponde FOJA 133

FOJA Nº 133

ANEXO I

Expediente Letra D-Nº 13.924/21

POM

Corresponde FOJA 134

PLAN DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL

Etapa 3 de Artículo 75 Ley 8.912

Secretaría de Planeamiento del MUNICIPIO de VILLA GESELL

Corresponde FOJA 135

Contenido

TITULO I – DIAGNÓSTICO y LINEAMENTOS..... 1
CAPITULO 1 / DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN URBANA..... 3
1. CONDICIONES AMBIENTALES Y FISICO FUNCIONALES.....3
1.1 Condiciones ambientales..... 3
1.2 Medio físico funcional.....6
1.3 Estructura Física.....15
2. REGULACIÓN URBANA..... 15
2.1 Ordenanza Nº 2051/06..... 15
2.2 Decreto Provincial Nº 3202/06 y adhesión municipal..... 17
3. CONDICIONES DEMOGRÁFICAS, SOCIALES Y ECONOMICAS..... 18
3.1. Crecimiento poblacional y proyecciones.....18
3.2. Población turística y capacidad de alojamiento del partido..... 19
3.3. Escenarios poblacionales.....21
3.4. Precio de los inmuebles y de los valores locativos..... 22
3.5. Hábitat social..... 22
4. INTEGRACIÓN DEL DIAGNÓSTICO: NUDOS CRÍTICOS.....23
4.1. Recursos del patrimonio natural y construido. Crecimiento urbano.....23
4.2. Estructura del sistema urbano..... 24
4.3. Hábitat social..... 24
CAPITULO 2 / LINEAMIENTOS GENERALES DE ORDENAMIENTO FUTURO..... 25
1. OBJETIVOS..... 25
2. LINEAMIENTOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....25
2.1 Recuperar y proteger integralmente el ambiente..... 25
2.2 Planificación diferenciada del crecimiento urbano..... 25
2.3 Intensidad de ocupación sustentable del territorio.....26
2.4 Estructuración del sistema de movimientos..... 26
2.5 Completamiento sustentable de infraestructuras.....27
Planos anexos al capítulo 2..... 29
TITULO II – PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL..... 59
CAPITULO 1 /PLAN DE ORDENAMIENTO..... 61
1. MODELO DESEADO..... 61
1.1. Ambiental..... 61
1.2. Urbano..... 63
1.3. Social..... 63
1.4. Turístico..... 63
1.5. Configuración deseada..... 64
1.6. Trama circulatoria propuesta..... 64
CAPITULO 2/ ESTRATEGIAS TERRITORIALES..... 65
1. REESTRUCTURACIÓN DEL ÁREA URBANA.....65
2. REESTRUCTURACIÓN DE ÁREAS COMPLEMENTARIAS.....66
3. AMPLIACIÓN DE AREAS URBANAS..... 66
4. PRESERVACIÓN DE LA RESERVA DUONICOLA FARO QUERANDÍ..... 66
CAPITULO 3 / PLANES DIRECTORES Y PROYECTOS PRIORITARIOS..... 67
1. PLAN DIRECTOR VILLA GESELL/ COLONIA MARINA/ MAR de las PAMPAS/ LAS GAVIOTAS/ MAR AZUL 68
1.1 Justificación y racionalidad de la propuesta..... 68
1.2 Ampliación del área urbana.....68
1.3 Reestructuración de zonas en área urbana..... 68
1.4 Delimitación..... 69
1.5 Plan previsto para la prestación de servicios esenciales.....69

1.6 Cesiones y restricciones dominiales....70
2. PLAN DIRECTOR COLONIA MARINA y SUDESTE....71
2.1 Justificación y racionalidad de la propuesta....71
2.2 Propósitos y acciones prioritarias....71
2.3 Delimitación....72
2.4 Acciones previstas para la prestación de servicios esenciales y dotación de equipamientos. 72
2.5 Cesiones y restricciones dominiales....75
3. PLAN DIRECTOR CENTRO....76
3.1 Justificación y racionalidad de la propuesta....76
3.2 Propósitos y acciones prioritarias....76
3.3 Delimitación....76
3.4 Acciones previstas para la prestación de servicios esenciales y dotación de equipamientos. 77
3.5 Cesiones y restricciones dominiales....78
4. PLAN DIRECTOR SUD OESTE....79
4.1 Justificación y racionalidad de la propuesta....79
4.2 Propósitos y acciones prioritarias....79
4.3 Delimitación....79
4.4 Acciones previstas para la prestación de servicios esenciales y dotación de equipamientos 79
4.5 Cesiones y restricciones dominiales....81
5. PLAN DIRECTOR SUR....82
5.1 Justificación y racionalidad de la propuesta....82
5.2 Propósitos y acciones prioritarias....82
5.3 Delimitación....82
5.4 Acciones previstas para la prestación de servicios esenciales y dotación de equipamientos 83
5.5 Cesiones y restricciones dominiales....84
6. PLAN DIRECTOR NORTE....86
6.1 Justificación y racionalidad de la propuesta....86
6.2 Propósitos y acciones prioritarias....86
6.3 Delimitación....86
6.4 Acciones previstas para la prestación de servicios esenciales y dotación de equipamientos 86
6.5 Cesiones y restricciones dominiales....88
7. PLAN DIRECTOR FARO QUERANDI....89
8. PLAN DE INFRAESTRUCTURAS....89
8.1 Principios generales....89
8.2 Estado actual y viabilidad de infraestructuras esenciales....89
8.3 Sistema financiero....89
8.4 Obras de infraestructura a ejecutar....90
CAPITULO 4 / ETAPABILIDAD....92
1. ZONIFICACION ACTUAL....92
2. DEFINICION TERRITORIAL DE LAS SUCESIVAS ETAPAS DE CRECIMIENTO....92
2.1 Plan director Colonia Marina....93
2.2 Plan director centro....94
2.3 Plan director sud oeste....95
2.4 Plan director sur....96
2.5 Plan director norte....97
CAPITULO 5 / NUEVOS PRINCIPIOS TRIBUTARIOS....99
1. APLICABLES AL PROCESO DE RE ESTRUCTURACIÓN DE ÁREAS URBANAS
Y COMPLEMENTARIAS....99
2. APLICABLES A LA VIVIENDA UNICA....99
Planos y planillas anexas al capítulo 2....101
TITULO III – CÓDIGO....137
CAPITULO 1 / GENERALIDADES....139

Corresponde FOJA 136

1. TITULO Y OBJETIVOS....139
1.1. Titulo....139
1.2. Objetivos....139
2. AMBITOS....140
2.1. Ámbito temático....140
2.2. Ámbito jurídico....140
2.3. Ámbito temporal y situaciones transitorias....140
3. AUTORIDAD DE APLICACIÓN....141
3.1. Competencia....141
3.2. C.A.H.U. (Consejo asesor de habitat y urbanismo)....141
3.3. Registro de matrículas municipales....141
3.4. Facultades y deberes....141
4. PUBLICACIÓN DEL CÓDIGO....142
5. CONCEPTOS Y DEFINICIONES RELATIVOS AL USO DE SUELO....142
6. CRITERIOS DE VALORACIÓN e INTERPRETACIÓN....144
6.1. Resolución ante discrepancias entre partes de la norma....144
6.2. Interpretación....144
CAPITULO 2 / CLASIFICACION y DELIMITACIÓNDEL TERRITORIO....145
1. AREAS....145
1.1. Área urbana....145
1.2. Áreas complementarias....145
2. ZONAS....146
2.1. Zonificación en área urbana (/G/CM/P/A)....146
2.2. Zonificación en áreas complementarias (/CN/CC/CSO/CS/FQ)....156
3. DISTRITOS....161
3.1. Distritos de reconversión y de desincentivo de usos....161
3.2. Distritos comerciales....164
Planos anexos al capítulo 2....172
CAPITULO 3 / TRAZADO, SUBDIVISIÓN Y PARCELAMIENTO....179
1. GENERALIDADES....179
2. DEFINICIONES....179
3. SUBDIVISIONES EN EL ÁREA URBANA YCOMPLEMENTARIA....179
3.1. Dimensionado de las parcelas....179
3.2. Proyecto y geometría de las parcelas....180
3.3. Trazado de calles....181
3.4. Cesiones....181
3.5. Restricciones dominiales....182
3.6. Infraestructura y saneamientos....182
3.7. restricciones de venta....183
3.8. Publicidad....184
CAPITULO 4 / USO DE SUELO....185
1. USOS EN RELACION A LAS ACTIVIDADES HUMANAS....185
1.1. Encuadre de usos....185
2. CLASIFICACIÓN DE USOS PERMITIDOS....186
2.1. Residenciales....186
2.2. Comerciales....186
2.3. Equipamientos....190
2.4. Servicios....192
2.5. Productivos....194
3. REGLAMENTACION referida a las características constructivas y funcionales de cada uso.
....195
4. REGLAMENTACIÓN referida a las limitaciones a la localización

o incompatibilidad del uso....195
Planilla de uso de suelo....196
CAPITULO 5 / INTENSIDAD DE OCUPACIÓN Y MORFOLOGÍA....198
1. INTENSIDAD DE OCUPACIÓN....198
2.1. INDICADORES URBANOS....198
2.1.a. Factor de ocupación del suelo (FOS)....198
2.1.b. Factor de ocupación total (FOT)....198
2.1.c. Densidad....199
2.1.d Cantidad de unidades de vivienda (CUV)....199
2.1.e. Premios....200
2.2. RESTRICCIONES MORFOLÓGICAS....200
2.2.1. Volumen edificable (VE)....200
2.2.2. Geometral....201
2.2.3. Plano de frente (Pl. Fr)....201
2.2.4. Plano de fondo (Pl.Fo)....201
2.2.5. Plano lateral (Pl)....201
2.2.6. Planos límite (P.Li.)....201
2.2.7. Instalaciones complementarias....202
3. UNIFICACIÓN DE PARCELAS....202
3.1. Parcelas con diferente zonificación....202
3.2. Parcelas con la misma zonificación....203
3.3. Casos especiales de medianería....203
CAPITULO 6 / HOJAS DE ZONAS....204
1. HOJA DE ZONAS AREAS URBANAS....205
2. HOJA DE ZONAS AREAS COMPLEMENTARIAS....213
3. HOJA RESUMEN DE ZONAS....222
CAPITULO 7 / MANEJO AMBIENTAL Y PATRIMONIAL....223
1. MANEJO AMBIENTAL....223
1.1. Criterios generales....223
1.2. Alteraciones topográficas y escurrimientos pluviales....223
1.3 manejo de la forestación y fijación del suelo....225
1.4 Procesos sometidos a evaluación de impacto ambiental por la autoridad municipal....227
2. MANEJO PATRIMONIAL....228
2.1. Patrimonio histórico, cultural y arquitectónico....228
2.2. Manejo de patrimonio....228
CAPITULO 8 / OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO....229
1. DEL ESPACIO PÚBLICO CALLE....229
1.1. Ocupaciones sobre las calzadas....229
1.2. Ocupaciones sobre las aceras....230
2. OCUPACIÓN DE ESPACIOS VERDES PUBLICOS....231
CAPITULO 9 / PROCESO ADMINISTRATIVO, RESPONSABILIDADES Y SANCIONES. 233
1. PROCESO ADMINISTRATIVO CORRESPONDIENTE LA EJECUCIÓN DEL PLAN....233
1.1. Documentación....233
1.2. Procedimiento administrativo....234
2. RESPONSABILIADES y SANCIONES....235
CAPÍTULO 10 / INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANA....236
1. PORGRAMA LOTES CON SERVICIO....236
2. PROGRAMA VIVIENDA UNICA Y PERMANENTE....236
3. BANCO MUNICIPAL DE SUELO....236
4. REAJUSTE DE TIERRAS....237

Corresponde FOJA 137

TÍTULO I. DIAGNÓSTICO Y LINEAMIENTOS

Corresponde FOJA 138

CAPITULO 1 / DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN URBANA

1. CONDICIONES AMBIENTALES y FÍSICO FUNCIONALES

1.1 CONDICIONES AMBIENTALES

1.1.1 Ambiente costero

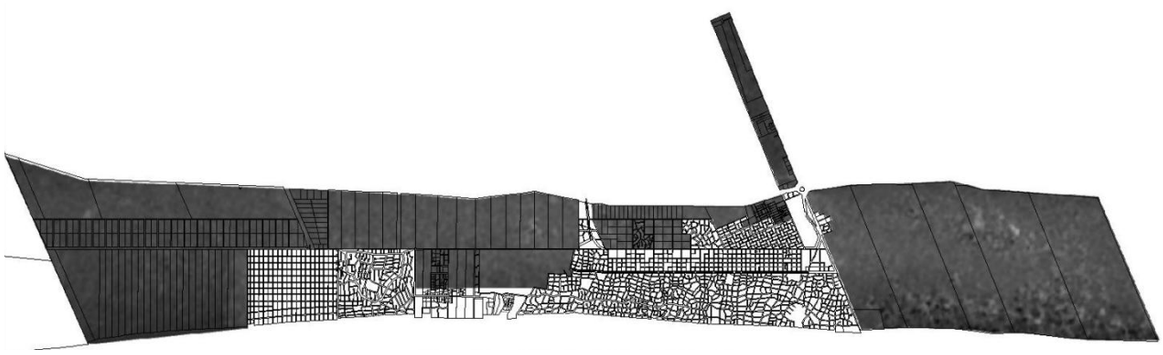
Villa Gesell se ubica en el borde oriental de la Pampa Húmeda, dentro de la subregión denominada Pampa Deprimida. Geomorfológicamente es una planicie costera. Como todos los ambientes costeros es producto de un conjunto de factores en interacción que modifican las rocas y los sedimentos que componen la costa. Los procesos marinos y eólicos son los principales modeladores de la costa de Villa Gesell (Marcomini, 2002)

Es resultante del relleno de la Paleo bahía de Samborombón producido en el Pleistoceno tardío por la acción de los vientos del este que originaron condiciones de oleaje de alta energía favoreciendo la acumulación de sedimentos (UTN, 2009).

La acumulación de estos sedimentos originó una barrera medanosa que se extiende desde Punta Rasa hasta Mar Chiquita con un ancho que oscila entre los 2 y 4 km. Este cordón costero está dividido en dos unidades geomorfológicas, la playa y el médano. La playa es aproximadamente rectilínea con un ancho que oscila entre 50 y 150 m. Presenta pendientes suaves, formadas por arenas finas a medianas. La barrera medanosa, que puede superar los 30m de altura, es el rasgo dominante en el área. Gran parte fue forestada y fijada por el hombre, solo en algunos sectores se mantiene virgen. (UTN, 2009).

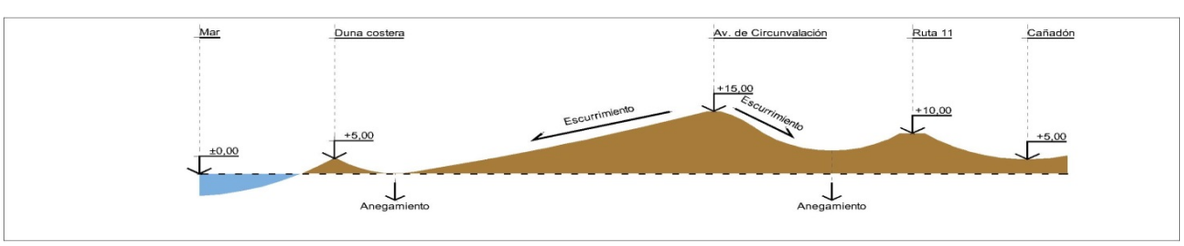
Desde el punto de vista de las características de los humedales el partido forma parte de la Región de humedales costeros, y dentro del mismo a los sistemas de paisajes de dunas costaras atlánticas (OPDS, 2018). Estos sistemas de humedales se caracterizan por la presencia de dunas costeras móviles y fijadas, playas y bajos interiores, playas sometidas a acción marina, y la presencia de bajos con tendencia a la saturación e inundación por endicamiento de las dunas costeras.

1.1.2 Altimetría y escurrimiento hídrico



Plano 1.1.1.2 - altimetría

La altura media más alta del territorio se encuentra emplazada a unos dos mil metros de la orilla, aproximadamente sobre la Avenida de Circunvalación, con una altura promedio de 15 metros snm. Desde esa altura se dividen las cuencas, hacia el este y hacia el oeste.



Perfil de duna costera

De ese modo, los puntos de vuelco naturales han sido:

a) Hacia el este, el Océano Atlántico, con nivel 0 ms snm
b) Hacia el oeste, el cañadón formado al crearse la duna costera aproximadamente 2.000 años atrás. La altura de ese cañadón es de aproximadamente 5 ms snm

En términos generales puede afirmarse que todas las subdivisiones fueron concebidas y ejecutadas sin un sistema pluvial.

El vuelco hacia el oeste, resulta más o menos factible, pues con alguna infraestructura que incluya canalizaciones puede volcarse al referido cañadón, al otro lado de la ruta 11 en el partido de General Madariaga.

El vuelco hacia el este resulta de difícil solución, debido a que la normativa provincial y local impiden efectuar alteraciones al perfil dunícola.

Esas normas, fundadas en recomendaciones de carácter técnico y científico reproducen la aspiración y el reclamo de la comunidad en relación a la preservación de la duna costera. Tiempo atrás la duna se abría y/o se la entubaba para permitir el vuelco hídrico al mar.

En ese contexto, los excesos hídricos que llegan hasta ese punto al finalizar su escurrimiento en sentido oeste – este son tan voluminosos que resultan difíciles de infiltrar en el suelo. Por esa razón producen anegamientos en el espacio emplazado frente a la duna costera, y permanecen en ese lugar todo el tiempo que demora la infiltración.

Asimismo, el transporte de arcillas impermeabilizantes demoran aún más el tiempo de infiltración.

En base a lo expuesto, toda intervención urbanística requiere:

a) Contener el escurrimiento en su punto de origen
b) Almacenar los excesos que eventualmente no puedan ser retenidos en su origen en estaciones de absorción intermedias en el trayecto de su deriva.

1.1.3 Recurso hídrico subterráneo

La recarga de agua del acuífero es exclusivamente autóctona, a partir de precipitaciones, con descarga hacia el este –mar- y hacia el oeste – continente-. Como se señaló en el punto anterior, la eficiencia de la recarga se ve modificada por la supresión de los espacios libres de construcciones y la pérdida de superficie absorbente.

Al problema de la falta de escurrimiento de los excesos hídricos se agrega el hecho de que desde el oeste de la provincia se recibe presión subterránea de las napas, que buscan salida al mar. Esa presión enfrenta a la contra - presión de agua salada que incide desde el océano hacia el territorio.

Alterar ese equilibrio compromete la vida en la superficie.

Debido a ello, cuidar el aporte hídrico, para re - infiltrarlo en el suelo debe ser una prioridad en el diseño urbano.

Como consecuencia de esas presiones de agua subterránea, amplias superficies del territorio sufren anegamiento por la presión de las aguas desde abajo hacia arriba.

Esa situación deriva en anegamientos permanentes en años lluviosos, con imposibilidad fáctica de escurrimiento cuando eso sucede en cuencas cerradas sin posibilidad de escurrimiento.

En alguna medida ello es debido a que el perfil estático de la napa freática copia de algún modo la topografía y no mantiene un nivel homogéneo.

Toda el agua dulce para consumo para usos urbanos, domiciliario y riego, proviene de las reservas subterránea, la que se obtiene a partir de la explotación de pozos de abastecimiento de pequeño diámetro que ingresan al acuífero freático.

1.1.4 La duna costera

El campo de dunas se extiende a lo largo de la costa en estudio con un ancho variable de 2 a 4 km y tiene diferentes dinámicas por lo que se clasifican en activo e inactivo. El primero se distribuye como una faja paralela a la línea de costa y se caracteriza por tener una tasa alta de transporte, depósito y erosión de arena. De esta forma se genera un balance relativamente neutro que impide la vegetación de la duna y el desarrollo de los procesos pedogenéticos, aunque la provisión de arena no sea lo suficientemente alta como para que la megaforma se desplace. Por ello si bien no se trasladan pueden crecer en altura o ensancharse regularmente, con lo cual se limita su fijación (Marcomini, 2002).

Por su parte, el campo de duna inactivo, está compuesto por dunas que fueron estabilizadas, es decir que presentan baja movilidad en la actualidad. Está parcialmente vegetado con matas

aisladas y presenta un escaso grado de edafización. En estos campos muchas veces son importantes los procesos deflacionarios, los cuales producen la reactivación local de la duna.

La erosión costera es un problema ambiental muy grave en el litoral de la provincia de Buenos Aires que tiene como principales consecuencias el retroceso en la línea de costa y la pérdida del volumen de arena que compone la playa. La principal causa de erosión se debe al desbalance sedimentario en las corrientes litorales, intensificado por la acción directa e indirecta del hombre (Marcomini, 2002). Marcomini señala como los factores de erosión directa a los siguientes: explotación de arena en zonas de playa con fines constructivos o de relleno, depredación y degradación de dunas costeras. trazado de avenidas costaneras perpendiculares a la línea de costa, modificaciones en el escurrimiento superficial, evacuación de excedentes pluviales a la zona de playa, circulación de vehículos en la zona de playa y dunas.

Mientras que las causas de erosión indirecta son interrupción de la dinámica litoral por construcción de puertos, escolleras, espigones, muelles, forestación y urbanización de campos de dunas interiores, implantación de especies foráneas en el cordón de dunas costeras, generación de barreras eólicas, edificación en sectores cercanos a la playa, loteos incompatibles con la morfología prexistente, construcción de paredones en playa posterior, construcción de balnearios sobre la playa. Al respecto, resulta demostrativo el estudio realizado por Marcomini (2002) que reconoce distintos grados de erosión para las localidades de Villa Gesell, Mar de las Pampas, Las Gaviotas y Mar Azul:

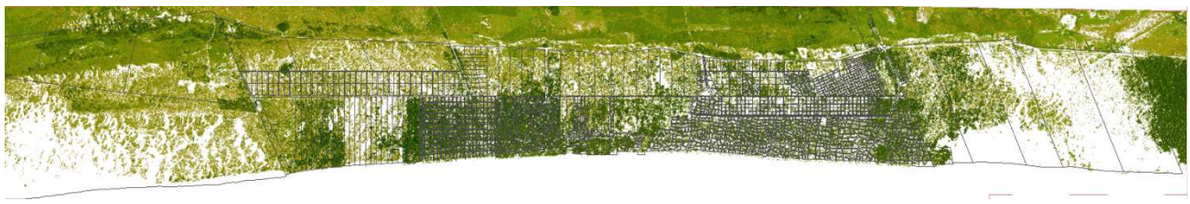
1. ZONAS CON EROSION EXTREMA. Se extiende entre la Avenida Buenos Aires y el Paseo 123 en la localidad de Villa Gesell. Son sectores con playas con ancho inferior a los 20 m, sin bermas, con duna degradada menor a los 3 m de altura, con desagües pluviales.
2. ZONAS CON EROSIÓN MUY ALTA. Se determinó este grado de erosión entre Calle 303 y Av. Buenos Aires y entre el Paseo 123 y el Paseo 142, en la localidad de Villa Gesell. Estos sectores presentan, playas con ancho entre 20 y 30 m, sin bermas, duna degradada, desagües pluviales aislados.
3. ZONAS CON EROSIÓN ALTA. Entre Calle 309 y Calle 303 y entre el Paseo 142 a 147 para la localidad de Villa Gesell y desde la Avenida Los Condores a Julio Roca en Mar de las Pampas. Son sectores con playas con ancho entre 30 y 50 m, con berma estacional, duna degradada o parcialmente.
4. ZONAS CON EROSION MODERADA. Desde el extremo norte de Villa Gesell a la Calle 309 y del Paseo 147 a la Avenida Los Condores y desde la Avenida Julio Roca a la Avenida 38 (Mar de las Pampas-Las Gaviotas y Mar Azul). Presentan playas con ancho entre 50 y 100 m, con berma estable pero sin berma estacional, duna conservada o degradada parcialmente.
5. ZONAS CON EROSION BAJA. Se extienden desde la Avenida 38 (Mar Azul) hasta el límite sur de Mar Azul. Son sectores con playas con anchos superiores a los 100 m, con bermas estacionales o estables y dunas conservadas, sin desagües pluviales.

Preservar la duna costera se ha convertido en una aspiración colectiva y constituye una norma jurídica. Por otra parte, la acción del viento sobre la misma supone un dinamismo que tiene consecuencias, muchas veces inconvenientes. Si ellas crecen por acción del viento, se convierten en un obstáculo en relación a la accesibilidad al mar para personas con capacidad de movilidad diferenciada. Otras veces, amenazan las comodidades de las propiedades emplazadas frente al mar.

A su vez, la acción erosiva de los excesos hídricos ya referidos, rompen la estructura natural del perfil de esa playa, produciendo una variación del mismo, permitiendo un avance de la orilla hacia el territorio. Finalmente, la práctica de montar cada temporada estival instalaciones de “sombra” en las unidades fiscales de playa requieren de un nivelado del sector afectado que no se condice con la premisa de no alterar la el perfil topográfico.

Esa situación requiere de medidas tendientes a la reposición de arena, como las practicadas con “enquinchados”. Otras acciones tendientes a la protección del sistema medanoso costero se observa con la Reserva Natural Municipal Faro Querandí, que abarca una superficie de 5.757 has., y tiene por finalidad preservar el ecosistema de médanos costeros en su estado natural, junto con las especies de flora y fauna que habitan. Se caracteriza por la presencia de dunas y pastizales junto a la costa atlántica con una extensión sobre ella de 21 km., y tiene un ancho variable de 3 km., donde la amplitud de las playas es uno de los rasgos más destacables

1.1.5 Forestación



Plano 1.1.1.5 - Vegetación

Los pinos son los arboles de implantación más extendida en el partido. La biodiversidad del cordón costero fue reemplazada por forestaciones de pinos, acacias, tojos, tamariscos, mioporos y eucaliptos entre otras especies.

Este patrimonio forestal resulta hoy en términos generales añejo, acercándose mayormente al final de su vida. Los fenómenos climáticos cada vez más frecuentes y cada vez más potentes dan cuenta de esa situación, cuando se verifican numerosas caídas de ejemplares añosos que ponen en riesgo la vida de las personas y sus propiedades.

A ello se suma el temor de la población que no desea la permanencia de los ejemplares existentes por miedo a su colapso, procediendo a la tala sin permiso.

Las multas labradas por el derribo sin permiso no han conseguido hacer desistir de esa conducta. Por otra parte, no ha habido campañas exitosas de re siembra.

La preservación de la forestación ha sido siempre una prioridad del diseño urbano.

Hoy se impone, posiblemente, la revisión del concepto de “preservación” por el de “reconversión” de la misma.

1.2 MEDIO FISICO FUNCIONAL

1.2.1 Sistema de movimientos

El acceso a las localidades de Villa Gesell se realiza por la ruta Interbalnearia N°11.

La red vial principal se dispone paralela a la ruta 11 y al mar encontrándose de oeste a este con las siguientes vías: la av. 32, la av. Circunvalación, el Boulevard Silvio Gesell, la avenida 3 y paseo peatonal costanero denominado rambla. Dichas avenidas conectan las distintas ciudades en sentido longitudinal, paralelo a la costa.

La única vía que proporciona continuidad en la actualidad es la Avenida 3 y su continuidad en Mar de las Pampas y Mar Azul. Por ello, el recorrido del transporte público desde Villa Gesell hacia las localidades del sur se concreta únicamente por la Av. 3.

La red vial secundaria se dispone en general de modo perpendicular al mar y se constituye en la vía de transporte natural del escurrimiento hídrico al mar.

Esto constituye un problema grave a resolver para aumentar la captación de agua superficial."

Plano 1.1.2.1 – Trama circulatoria actual

En este plano de resume esquemáticamente la situación actual referida.

Corresponde FOJA 140

.1.2.2Trazado y subdivisión

Plano 1.1.2.2 – Trazado urbano sobre imagen satelital (1,2,3)

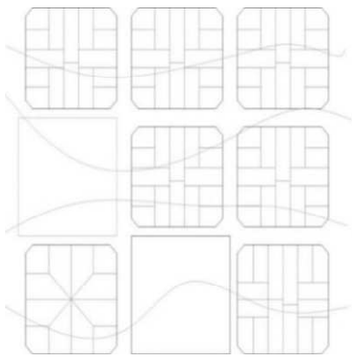
El trazado está definido por el conjunto de espacios públicos y privados que conforman el núcleo urbano. Cada localidad y/o barrio se materializó con un modelo de trazado y subdivisión diferente, en consecuencia de los diversos actores que impulsaron cada desarrollo. Villa Gesell tiene una estructura de trazados semi orgánica, con un damero flexible que admite variantes y adaptaciones para ajustarse al terreno natural. Mar de las Pampas, tiene un trazado urbano irregular, con calles que se ajustan a la topografía y que en su mayoría no tienen continuidad. Mar Azul tiene un trazado en damero, que desconoce las condiciones del medio natural.

La cantidad de parcelas urbanas existentes, en Junio de 2020, en todo el partido es de . Según el siguiente detalle:

Localidad	Cantidad de parcelas	Superficie promedio
Villa Gesell	13.257	600 m2
Mar de las Pampas	2.324	450m2
Las Gaviotas	2.030	650 m2
Mar azul	3.023	400 m2

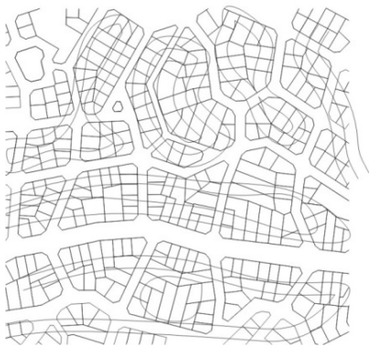
En cuanto a las estructuras parcelarias, en la localidad de Villa Gesell, se reconocen 4 tipos:

a) Sección catastral “B”. Primer parcelamiento urbano. Se caracteriza por una subdivisión repetida, estándar, de quintas de 500 metros x 200 metros, de trazado ortogonal, sin acondicionamiento al terreno. Con el tiempo, esas quintas se dividieron a su vez en 10 quintas de 100 x 100 metros cada una, y esas quintas se subdividieron luego en parcelas de 15 metros de frente por un fondo variable.



En relación a cesiones para uso público, ha sido muy poca la superficie afectada a ese destino.

b) Sección catastral “A”. Fue el segundo parcelamiento en orden cronológico y el primero en ser materializado. Se caracteriza por macizos de forma irregular, que contienen en su interior los centros de las dunas y el espacio parcelable, y dejan por fuera del macizo, en los bajos, el espacio circulatorio que se constituye a su vez en el cauce de los escurrimientos hídricos en modo superficial.



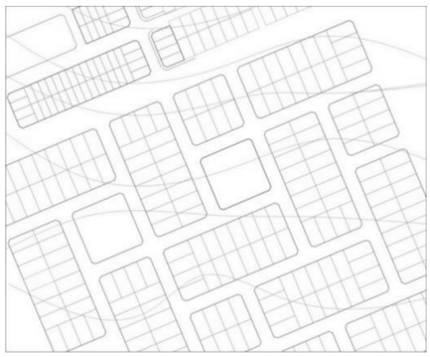
Este parcelamiento evidencia una estructura de lotes totalmente irregular entre sí en relación a su superficie.

Es así, que pueden encontrarse lotes de 600 metros cuadrados al lado de otros de 10.000 m2. Esa circunstancia condiciona la reglamentación de la morfología urbana en base a criterios únicos pues se torna imposible, para semejante diferencia relativa de superficies, implementar indicadores morfológicos rígidos.

Tampoco se verificó en ese proceso de parcelamiento cesión suficiente de espacios para uso público.

c) Sección catastral “H” Barrio La Carmencita. Se conforma de un damero regular alineado con orientación norte, ignorando la topografía y conformando macizos sistematizados con lotes regulares de 15 metros de frente y 450 metros cuadrados de superficie.

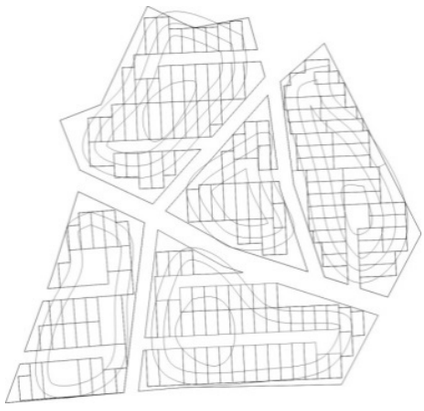
Se puede decir, en favor de este parcelamiento, que ha cedido al uso público suficiente espacio.



d) Sección catastral “J” Barrio Monte Rincón. Se conforma de un trazado de macizos totalmente irregular, no necesariamente respetuoso de la topografía, con la particularidad de generar lotes de superficie más o menos similar, pero con ángulos de incidencia contra la línea municipal de tipo variables, pocas veces a escuadra.

La cesión de tierras con destino al uso público resultó regular.

e) En Mar de las Pampas, Sección catastral “C”, se llevó adelante una modificación de un parcelamiento en damero existente, por otro que copia de algún modo el establecido en la Sección “A”, o sea, macizos irregulares que copian el perfil de la topografía, pero que presentan en su interior un parcelamiento totalmente regular con parcelas de 15 metros de frente y 450 m2 de superficie.

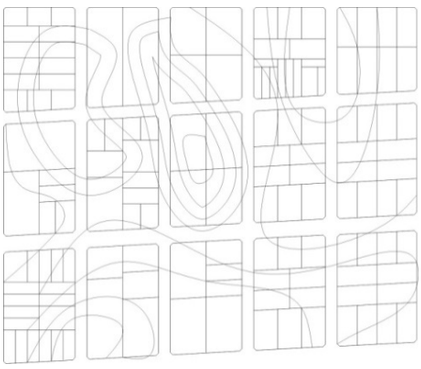


En esa geometría la diferencia entre la poligonal del macizo y el parcelamiento ortogonal de las parcelas se cedió como espacios verdes de uso público de medidas y superficies variables. Ese tipo de parcelamiento no es aceptado hoy por el artículo 52 de la Ley 8912 (modificado por decreto 1549/83), pues no existe un acceso directo desde la vía pública a la parcela.

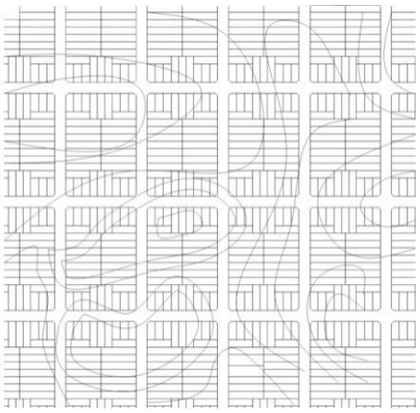
Este parcelamiento presenta a su vez la particularidad de que su estructura circulatoria no se vincula con la localidad de Villa Gesell, pues todas las calles que llegan desde el norte se interrumpen en la Calle Juana Soria.

La vinculación vial fáctica que se presenta hoy en día no tiene correspondencia con la aprobada en la Dirección de Geodesia.

f) En la localidad de “Las Gaviotas”, Sección catastral “E”, se presenta un trazado regular, con parcelas de gran superficie (aprox. 3.000 m2 c/u en promedio) sin relación con la topografía.
No se verifica en este loteo cesión suficiente de espacio para el uso público.



g) En la localidad de Mar Azul, Sección catastral “F y E”, se verifica un parcelamiento regular, en damero, sin vinculación a la topografía, con parcelas de escaso frente (10 metros), y superficie variable vinculada a la profundidad de la misma.
Tampoco se ha cedido suficiente superficie para espacio público.



Corresponde FOJA 141

1.2.3 Espacios verdes

Plano 1.1.2.3 – Parcelas verdes y fiscales

Otro indicador crítico que justifica la necesidad de intervención planificada sobre el territorio de Villa Gesell es la superficie afectada a espacios verdes y de uso público.

Los datos aportados por la Dirección de Catastro Municipal informan que esa superficie alcanza las 41.67 hectáreas, sobre un total de 1.981, 87 hectáreas.
El cociente alcanza entonces al 2.1%.

Con la implementación de este Plan, que adhiere a los presupuestos ambientales mínimos del Decreto 3202, se ampliarán las áreas cedidas a espacios verdes y de equipamiento en aproximadamente 900 hectáreas, equilibrando de este modo ese balance.

La cuantía determinada surge de la fórmula:

Área complementaria a reestructurar:.....….6.000 ha
15%de superficie bruta a ceder …….6.000x 15%.....900 ha

De este modo, en cumplimiento de lo establecido en el art.13 de la Ley 8912, los espacios verdes y libres públicos alcanzarán el total de 900 + 41,67 has: 941,67 has.
La meta de 10 m2/habitante para la meta poblacional a 20 años queda satisfecha y duplicada.

484.836 habitantes x 10 m2…….4.848.360 m2 vs 9.416.700 m2

1.2.4 Ocupación del suelo

Planos 1.1.2.4.1 y 1.1.2.4.2 – Parcelas ocupadas y baldías

Los indicadores de parcelas ocupadas en relación a las parcelas baldías superan, en términos generales, el cociente establecido por la Ley para autorizar ampliaciones del área urbana. En total, las áreas urbanas encuentran una saturación general del 76%.

Sin embargo, este balance se determina solo considerando las obras ejecutadas con conocimiento Municipal, razón por la cual resulta razonable admitir una situación crítica más dramática. En especial, por que el desconocimiento es mayor en las zonas de ocupación de población estable, donde el recurso suelo resulta más crítico.

Localidad	Cantidad de parcelas	Cantidad de parcelas vacantes	Porcentaje
Villa Gesell	13.257	2.436	18.37%
Mar de las Pampas	2.324	756	32.53 %
Las Gaviotas	2.030	999	49.21 %
Mar Azul	3.023	1.391	46.01 %
Total	20.634	5.582	27.05%

En la localidad de Villa Gesell se verifica la ocupación del 81.63 % de las parcelas a pesar de la falta de datos ya referida.

En las localidades del sur, que permanecieron desocupadas hasta inicio de la década del 90, se verificó un fuerte impulso constructivo, en especial al inicio del nuevo siglo. Esto llevó a que en las localidades de Mar de las Pampas, Las Gaviotas y Mar azul, ese cociente alcanza el 57.35%

Estas situaciones resultan gráficamente verificables en los planos anexos, elaborados por la Dirección Catastro, contrastando llenos y vacíos.

Es reconocible una dinámica de ocupación desde los bordes este y oeste hacia el centro.

Las parcelas construidas destinadas a abastecer la demanda turística saturan el frente costero y en la medida que ese suelo se agota se desplazan hacia el oeste.

En cambio, las parcelas afectadas a residencia permanente, empezaron su ocupación desde el oeste donde el valor del suelo era más bajo.

No obstante la relativa disponibilidad de suelo aún vacante, la accesibilidad al mismo resulta imposible para amplios segmentos de la población estable. Esta situación es debida a que el precio de la tierra se fija en razón del rédito que ella genera cuando se afecta a la actividad turística.

Corresponde FOJA 142

1.2.5 Usos del suelo

El uso dominante del suelo urbano es el residencial, unifamiliar con baja densidad y tejido abierto con fuerte presencia de arboledas y áreas con cobertura vegetal dentro del espacio privado, situación que da lugar a la configuración de amplios sectores tipo barrio parque.

Los usos del suelo residenciales multifamiliares se desarrollan en cada una de las localidades en proximidad a los centros comerciales y del frente costero. Villa Gesell presenta la mayor extensión de este uso del suelo. En estos sectores se localizan distintas modalidades de alojamiento turístico (hotelería en general).

Planos 1.1.2.5.1 y 1.1.2.5.2 - Parcelas unifamiliares y

Resultan de interés para este estudio, algunas dinámicas de los usos residenciales motivadas por las dificultades de acceso al suelo urbano de muchas familias geselinas. En particular, en los barrios emplazados en las secciones catastrales “B”, “H” y “J” originariamente afectadas al uso unifamiliar, o unifamiliar con taller adjunto, rápidamente se convirtieron al uso multifamiliar, debido a la falta de suelo. Los lotes emplazados en esas zonas, recibieron ampliaciones destinadas a las diferentes generaciones del núcleo familiar. Esos espacios parcelarios no se encontraban preparados para recibir esa carga poblacional, en especial en lo referido a la disponibilidad de desagües cloacales. Hoy los sistemas familiares de digestión a cámara séptica y pozo absorbente colapsaron y se impone ejecutar en modo urgente una red central de ese servicio.

Planos 1.1.2.5.3 y 1.1.2.5.4 – Lotes con actividad comercial

En la localidad de Villa Gesell también se identifican sectores de usos mixtos, con convivencia de residencia con actividades de servicios e industriales de pequeña y mediana envergadura. Ambos aprovechan las condiciones de accesibilidad dada por su cercanía al acceso y a las arterias principales que conectan con el resto de la localidad, así como por su cercanía a las áreas que

albergan mayor población residente. Esta situación solo es verificable en la localidad de Villa Gesell.

Los usos comerciales tienen lógicas de localización diferenciales por tipos, y tienen preferencia por las vías de acceso y de circulación principal. Originariamente el eje comercial más fuerte se emplazó sobre la avenida 3.
Sin embargo, el emplazamiento de la población estable en los barrios del oeste desplazó las zonas comerciales en esa dirección, de tal modo que la actividad comercial históricamente emplazada sobre la Avenida 3 compite hoy, en tráfico y actividad, con las zonas comerciales emplazadas sobre la Avenida Boulevard y otros Paseos de carácter vecinal.
Sobre la Avenida 3 la funcionalidad del comercio se encuentra más vinculada al servicio turístico estacional, en cambio sobre el Boulevard y los Paseos el comercio se encuentra preeminentemente orientado al abastecimiento permanente demandado por el núcleo poblacional estable.

También resultan de interés las dinámicas que sufrieron los usos del suelo comercial. En ese sentido se evidencia en ciertas zonas comerciales un exceso de oferta de edificios comerciales, que se traduce en vidrieras vacías, pintadas a la cal, muchas veces ocupadas con destino a vivienda.

Los espacios verdes públicos son escasos y no tienen una lógica de distribución equilibrada por localidades. Sin embargo, dadas las características de tipo barrio parque de la mayor parte de la urbanización, es predominante la percepción de un espacio urbano en el que predomina el verde urbano privado.

Así resulta, que el equipamiento urbano se emplaza pre eminentemente en la zona oeste donde son demandados. Allí se encuentran los remanentes de parcelamientos en donde se emplazaron clubes y entidades fomentistas, nuevas escuelas y centros de salud, canchas y parques deportivos, etc.

Sin embargo la provisión completa de infraestructuras se concentra en las zonas originariamente parceladas, afectadas a la actividad turística.

1.2.6 Paisaje urbano

Cada localidad evidencia un paisaje urbano particular.

a) Villa Gesell

La sección “A” se caracteriza por calles con calzadas angostas y jardines extendidos sobre las aceras, sin materialización de veredas, bordeado por un arbolado añejo e irregular.
En la sección “B” se hace evidente la condición de zona Residencial Industrial, que ostentó por más de 30 años. Los garajes y talleres emplazados sobre la línea Municipal permanecen aún operativos. Hay poco arbolado urbano. Tampoco existen suficientes veredas para el tránsito peatonal, que es alto.
En la sección “H” correspondiente al barrio La Carmencita, se reconocen espacios abiertos más amplios, correspondientes a las plazas que caracterizan al barrio. Al norte más alto y forestado, y al sur un poco más deprimido y abierto. Las calzadas pavimentadas organizan la funcionalidad interior, en particular la referida a los accesos a los edificios escolares, y la incipiente cantidad de veredas evidencian con su uso que las mismas son útiles y necesarias.
La sección “J” Monte Rincón, también se estructura funcionalmente entorno a la única vía asfaltada, que no tiene veredas consolidadas, y el tráfico peatonal también utiliza la calzada como espacio circulatorio.
La apropiación de la calle por parte de la vecindad con destino a actividad comunal es evidente. La calle se afecta para práctica de deportes, esparcimiento, reparación de vehículos, etc.
Esa situación evidencia la falta de espacios públicos.

b) Mar de las Pampas

Se caracteriza por un espacio urbano más amplio debido a su generosa traza vial, ocupado con una abundante forestación prácticamente dominada por el pino. Se destaca en ese espacio la abundancia de “espacios verdes” de forma irregular, ya referidos, con formas de ocupación generalmente apropiada por los frentistas para ser usados como jardines particulares y/o con destino a estacionamiento privado.

c) Las Gaviotas

Se caracteriza por espacios abiertos, muy luminosos, de poca forestación. La calle se constituye en vereda en cierto modo debido a la ocupación de las mismas por parte de los estacionamientos techados, ejecutados generalmente sin permiso.

d) Mar Azul

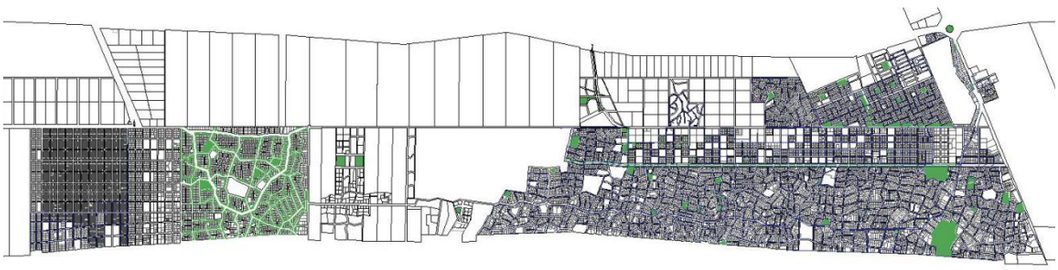
Corresponde FOJA 143

Se destacan las calles más cerradas, con poca luminosidad debido a la fuerte presencia de una forestación dominada por el pino. El parcelamiento angosto se traduce en edificaciones generalmente orientadas en modo alargado, copiando la forma del lote. Los lotes angostos fuerzan el apoyo sobre medianeras, constituyendo así una situación urbana poco deseable.

1. 2.7 Infraestructura de servicios básicos

Las infraestructuras de servicios públicos son elementos básicos para el adecuado funcionamiento urbano y protección de los recursos naturales. Dadas las características del medio costero, los servicios básicos de agua potable y desagües cloacales por red pública son imprescindibles y son reconocidos por normativa en el Decreto Nº 3202/06, reglamentario del Código de Aguas, Ley Nº 12257.

1.2.7.1 Agua Potable



Miniatura plano 1.1.2.7.1 – Red de agua

La red de agua potable consta de 71 pozos de extracción que actualmente se encuentran funcionando. De estas 71 perforaciones 14 alimentan la cisterna el resto proveen agua a la red., una planta donde se halla el tanque y la cisterna. Más de 30 clorinadores ubicados en diferentes puntos estratégicos de la ciudad.

La cisterna recibe agua a través de 14 bombas distribuidas en diferentes puntos de la ciudad, de este modo se mantiene siempre llena. A su vez, posee 6 bombas que impulsan el agua hacia el tanque.

La autoridad del agua controla no sólo la calidad del agua a través de muestras sino la calidad del servicio manteniendo un dialogo constante con el área. Por este motivo se realizan análisis de agua para corroborar la calidad y seguridad bromatológica. Los mismos son realizados a través del área Municipal de Bromatología y también de laboratorios privados.

En Villa Gesell prácticamente toda el área urbana se encuentra dotada de este servicio.

En las localidades del sur, el servicio de agua corriente se encuentra prácticamente concluido y resulta inminente su operación. Solo afecta a las zonas de alta densidad, aproximadamente un 20% del territorio. Sin embargo, los 32 pozos ejecutados y las dos estaciones de cisterna y tanques de reserva resultan aptos para extender este servicio al 100 del área urbana.

Se adjunta un plano con la visualización de la red y sus partes complementarias.

1.2.7.2 Cloacas

Miniatura plano 1.1.2.7.2 – Red de cloacas

La ciudad de Villa Gesell se encuentra abastecida aproximadamente en un 70% del servicio de red cloacal, con vuelco a la planta de tratamiento administrada por la empresa provincial ABSA.

El completamiento de la red para toda la localidad se encuentra en ejecución, previendo su terminación, a este ritmo de avance, para el año 2023.

El vuelco final del fluido tratado es hacia el partido de General Madariaga, donde escurre a la cuenca del arroyo Chico/ Laguna de Mar Chiquita.

El premiso de vuelco al partido vecino fue dado por el Poder Ejecutivo en ocasión del traspaso de la operación del sistema.

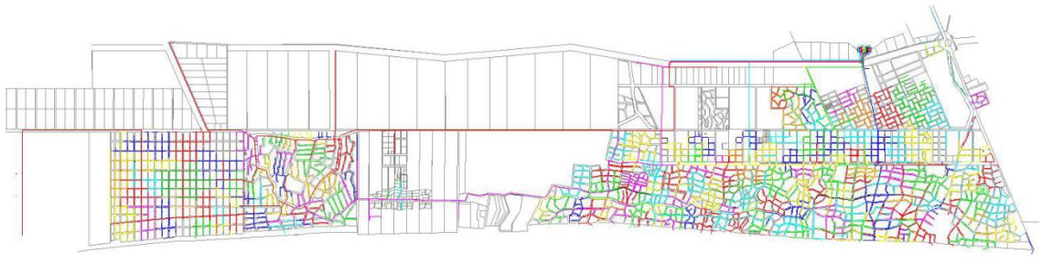
Esa Planta de tratamiento, con las inversiones en ampliaciones que pudieran merecer resultan aptas para el tratamiento de toda la demanda de la localidad y eventualmente del partido.

Se adjunta informe técnico y plano con red y parcelas servidas.

En las localidades de Mar de las Pampas, Las Gaviotas y Mar Azul resulta urgente la realización de un proyecto de obra para la dotación de ese servicio. Esa solución seguramente será vinculada a la que pudiera corresponder a la próxima localidad urbana Colonia Marina.

Resulta técnicamente necesario establecer en un proyecto de ingeniería, si el efluente producido en estas localidades deba ser bombeado a la planta de ABSA o si resulta operativa y económicamente conveniente la construcción de una segunda planta de tratamiento.

1.2.7.3 Energía Eléctrica y alumbrado público



Miniatura plano 1.1.2.7.3 – Red de energía eléctrica

La red de distribución eléctrica sirve al 100% del área urbana del partido, en todas sus localidades. Asimismo la red de alumbrado público que recientemente comenzó a ser reemplazada por tecnología Led, en lugar de vapores metálicos.
El crecimiento de la población y de la afluencia turística requerirá en un futuro cercano la ampliación de la capacidad de transformación de suministro desde su actual capacidad de 45 MW/H a 70 MW/H. La obra destinada a dotar de esa factibilidad se encuentra prácticamente terminada, y resulta probable el inicio de su operación en el próximo año.

Se adjunta plano con la red y parcelas servidas.

1.2.7.4 Pavimentos

La red vial se desarrolla en aproximadamente 400 kilómetros de calles ejecutadas en una mezcla de suelo arcilloso mezclado con arena. Son pocas las arterias consolidadas con hormigón y/o carpeta asfáltica.

Las localidades del sur han hecho pública en reiteradas ocasiones su oposición a la consolidación de las calzadas de acceso y/o de la red vial principal.

La red vial ejecutada en suelo - arena presenta la particularidad de constituirse en un canal a cielo abierto cuando el aporte hídrico excede la capacidad de absorción del suelo. En especial en los paseos que se emplazan en modo perpendicular al mar.

Los excesos hídricos que escurren por la superficie de las calles erosionan el perfil de las mismas. Eso es debido a que la materialidad de las mismas no tiene cohesión. Tanto la arena como las arcillas se disuelven en el cauce de agua.

Las partículas de arena y arcilla no tienen un aglomerante que estabilice físicamente a la mezcla. Esas partículas son transportadas por los flujos pluviales que, en su deriva al mar, aumentan en caudal y velocidad. Esa erosión obliga a la reposición permanente de la arena y arcilla.

Asimismo, cuando el caudal y la presión alcanzar cierta potencia, rompen la duna costera encontrando la playa, erosionándola. Algunas veces también cuando eso sucede, se infiltran en la red cloacal mezclándose con ella, contaminándose y expulsando los fluidos infectados a la superficie.

Cuando el agua pierde velocidad, la arena precipita, de modo que al secarse, esa arena suelta debe ser retirada para permitir el tráfico de los vehículos y personas. A su vez, la arcilla que

Corresponde FOJA 144

compone la mezcla cuando precipita impermeabiliza los sitios en que se pretende que operen como superficie de absorción. En ocasiones aún peor, cuando rompen la duna, las arcillas precipitan en la playa.

A esos problemas, hay que sumar las enormes cantidades de arena que deben reponerse a las calles para compensar el faltante que se llevó la erosión.

1.3 ESTRUCTURA FISICA

En términos generales, a nivel partido, se reconocen dos realidades físico-geográficas dominantes, cada uno de los cuales se corresponde aproximadamente con la mitad del frente marítimo y la mitad de la superficie del partido.

a) El núcleo urbano constituido por las áreas urbanas y complementarias destinadas a futuras ampliaciones y otros usos.
b) La reserva dunícola Faro Querandí.

La ocupación del territorio del Partido estuvo condicionada por las características del soporte físico natural. La extensión de la mancha urbana se produjo a la par que el proceso de fijación de médanos y de subdivisión realizado por cada emprendimiento. En todas las localidades, el modelo se caracteriza su linealidad por la prevalencia a la proximidad al mar motivado por la actividad turística. Modelo extendido, con tendencia a ser más extendido aún, por las características del recurso hídrico subterráneo.

El área subdividida se extiende en forma casi continua, abarcando las distintas localidades, con un intervalo en el sector de Colonia Marina pero con materialización de algunos usos, trazados y continuidad de la Avenida 3. En su totalidad, con excepción los sectores de accesos, que conectan con la Ruta Provincial Nº 11, el área urbana se encuentra bordeada de una extensa área libre de ocupación.

La mayor concentración de actividades, infraestructuras y densidad se da en la proximidad al mar, en razón de un proceso de urbanización que avanza desde la costa hacia el interior. A su vez, el área urbana de la ciudad de Villa Gesell, cabecera político administrativa del partido, también conforma un foco centralizador, donde se concentran los servicios comerciales, logísticos, educativos, sanitarios, hoteleros, de actividades turísticas recreativas, culto, cultura y la mayor intensidad del uso residencial.

El resto del territorio, está en condiciones de semi urbanización, y con menor intensidad de ocupación, en las localidades de Las Gaviotas, Mar de las Pampas y Mar Azul.

2 REGULACIÓN URBANA

En términos de regulación del uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo, el instrumento vigente en el Partido de Villa Gesell, es el Código de Ordenamiento Urbano aprobado por Ordenanza Nº 2051/06. El mismo se encuentra convalidado por Decreto provincial Nº 1717/2007, en el marco de lo establecido por el DL Nº 8912/77.

Los efectos de esta normativa se encuentran condicionados a su vez por el Decreto Nº 3202/2006, que reglamenta el artículo 142º de Código de Aguas de la Provincia de Buenos Aires Ley nº 12257/.

A continuación se evalúa la implementación de ambas normativas.

2.1 Ordenanza Nº 2051/06

En el marco del proceso de implementación del ordenamiento territorial, establecido por el DL Nº 8912/77, el municipio se encuentra en la etapa 2) Zonificación según usos. Esto implica al instrumento técnico jurídico tendiente a cubrir las necesidades mínimas de ordenamiento físico territorial, determinando su estructura general, la de cada una de sus áreas y zonas constitutivas, en especial las de tipo urbano, estableciendo normas de uso, ocupación y subdivisión del suelo, dotación de infraestructura básica y morfológica para cada una de ellas.

La Ordenanza 2051 planificó la ciudad para una población de 247.586 habitantes en sus 3 áreas urbanas. Esa información surge de las planillas de balance de superficies respectiva.

En términos generales el partido de Villa Gesell no ha ampliado su área urbana desde el momento de su creación como partido hace 40 años. El área urbana actual es prácticamente la misma que entonces, a excepción de los loteos denominados “La Carmencita” y “Monte Rincón”. Sin embargo esos barrios ya existían en ocasión de sancionarse Ordenanza Municipal 52/80, primera norma encuadrada dentro de la Ley 8912, y no fueron incluidos en la misma como área urbana. Esa situación se resolvió con el actual Código de Ordenamiento Urbano.

Además de los ajustes generales que requiere la normativa para avanzar hacia un proceso integral e integrado de planificación del territorio, y del necesario avance hacia un plan de ordenamiento que permita organizar el territorio en términos integrales, la implementación de la mencionada Ordenanza permitió identificar distintas situaciones que requieren de ajustes particulares:

Disfuncionalidad de la Zona Confitería y Discoteca
Este polígono se ha afianzado con ese destino y la evaluación de su relación funcional con las zonas residenciales vecinas ha resultado crítico. Constituye un uso de difícil interrelación con el carácter residencial de las zonas aledañas y de difícil manejo en relación a su emplazamiento próximo a la Avenida de Acceso a la ciudad.

Desinterés por las parcelas frentistas a la Alameda 205
Durante 25 años, bajo la vigencia de la Ordenanza 52 las parcelas frentistas a la Alameda 205 estuvieron zonificadas como zona R1b con destino multifamiliar y hotelero y una densidad 240 hab./ha. Bajo esos indicadores más del 90% de las parcelas consolidaron ese uso. Con posterioridad, la Ordenanza 2051/06 ordenó afectar ese territorio a zona RU1/G, con destino unifamiliar.
Luego de más de 10 años de vigencia de la norma, ninguna de las poquísimas parcelas baldías que quedaron “encajonadas” entre complejos multifamiliares recibió propuestas de inversión.

Cambio de carácter unifamiliar de los barrios Carmencita y Monte Rincón.
Esta zona fue planificada como residencial de carácter unifamiliar desde el momento de su incorporación al área urbana. Estaba destinada a la radicación permanente de población estable de perfil socio económico medio.
La alteración de ese carácter unifamiliar fue debido a la necesidad de los núcleos familiares que agregaron unidades de vivienda a la misma parcela para dar cobijo a los miembros de nuevas generaciones.

Desinterés por la zona ZET/G sobre Avenida Boulevard
Sobre la avenida Boulevard se creó una zona específica, de alta calidad forestal para aplicar a destino de esparcimiento y parques temáticos. La aceptación comercial de ese destino resultó escasa y el único emprendimiento instalado debió cerrar al poco tiempo de su inicio. Este Plan insiste en esa zonificación estimulándola con mejores indicadores urbanos.

Variedad de zonas comerciales no ajustada a los usos reales
Entre las 3 localidades urbanas la Ordenanza 2051 creó 13 zonas comerciales, cada una de ellas con diferentes restricciones morfológicas e intensidad de uso de suelo. Se ha verificado que esa variedad de restricciones no se reconocen en la conformación del perfil urbano.Se unifican criterios morfológicos.

Necesidad de reestructuración de parcelas afectadas a zona Reserva Recreo
Se establece para un conjunto de parcelas de especial emplazamiento una zonificación específica (RR/G) que restringe la radicación de edificios y parcelamiento, y de ese modo hoy presentan una condición vetusta debida a la falta de inversión. Afecta asimismo a parcelas de dominio público que no requieren de una afectación de usos específico, pues operan de hecho como espacios verdes públicos. En particular:

A) Automóvil Club Argentino. El ACA es titular de 3 manzanas lindantes entre sí, emplazadas en el centro de la ciudad. Una de ellas frentistas al mar, con un hotel habilitado y un piscina cubierta abierta al uso público. Una segunda parcela entre ambas con una estación de servicio. Una tercera manzana subdividida en pequeños lotes sin posibilidades fácticas de uso por la zonificación actual.

B) Hotel Playa. El Hotel Playa, de aproximadamente 70 años de antigüedad, permanece abierto y habilitado pero sin inversión reciente. Su vetustez no refleja la aspiración cualitativa que este Plan prevé para su territorio. Ello se debe en parte a que por Ordenanza 2051 esa parcela quedó zonificada como zona Residencial unifamiliar.

Demanda de localización de comercios y servicios entorno a la nueva terminal de ómnibus
Recientemente ha sido instalada la nueva terminal de micros de larga distancia, en un nuevo emplazamiento. Las zonas residenciales aledañas han encontrado natural proveer de servicios al movimiento que ese nodo genera y que han quedado fuera de la norma.

Carácter semi industrial de la seccion B
La sección catastral “B” estaba zonificada como zona Ri5 con usos permitidos comerciales e industriales. Durante esos 25 años, vastos sectores de población estable afincaron su vivienda

personal y anexo a ella emplazaron pequeños talleres mecánicos, zinguerías, carpinterías, pequeños comercios, lavaderos, etc.
La Ordenanza 2051 prohibió la posibilidad de ejercer industria o comercio en esa zona, al zonificarla como RM2/G. La población allí radicada no respetó en términos generales esa prohibición, persistiendo en el ejercicio de sus oficios o industrias. Sumado a ello, se verificó el mismo proceso de sobre uso con destino a vivienda, ya descripto en el capítulo específico.

Falta de interés por la zona comercial de Mar Azul. En oportunidad de sancionarse la Ordenanza 2051, la localidad de Mar Azul se encontraba en pleno crecimiento. La norma previó emplazar en la Avenida principal de Acceso, Avenida 34 “Gral San Martin” una zona comercial adjunta a la red vial principal. Sin embargo, la traza de la Avenida principal de Acceso a la ciudad “Av. Astengo Morando” quedó vinculada de hecho con la Calle 33 y el tráfico optó por emplazar el acceso a la ciudad en esta calle, mas angosta, en lugar de hacerlo por la Avenida 34. Como consecuencia de ello los pocos comercios establecidos lo hicieron es esa calle, en lugar de hacerlo sobre la Avenida.

Limitaciones de la zona de equipamientos sociales
Se trata de 10 manzanas zonificadas como RS/A que preveían como único destino el emplazamiento de clubes sociales y deportivos o instituciones públicas y privadas, prohibiendo cualquier otro uso, entre ellos la vivienda.
La demanda social se hizo pública en ocasión de querer emplazarse en la reserva fiscal una delegación municipal. Hoy existen un puñado de viviendas emplazadas allí, algunas de ellas sin permiso o con permiso denegado.

Expansión urbana por fuera de la normativa
En varios sectores del partido se produjo un importante crecimiento por fuera de lo establecido por la norma vigente.

Por otra parte, la normativa vigente desde 2006, tuvo varios intentos de modificación, que fueron aprobados por las siguientes Ordenanzas no convalidadas por la provincia:
a) 2159 y 2365 “Colonia Marina”
b) 1710 y 2203 “Plan del Norte”
c) 2204 “Plan del Sur”
d) 2452 “Acceso Sur”
e) 2453 “Acceso Norte”
f) 2624 “El Salvaje”

2.2 Decreto Provincial Nº 3202/06 y adhesión municipal

El Decreto Nº 3202/06, que determina los presupuestos mínimos de los proyectos urbanísticos o desarrollos específicos en la costa atlántica, reglamenta el artículo 142º de Código de Aguas de la Provincia de Buenos Aires Ley nº 12257/, que establece el régimen de protección; conservación y manejo del recurso hídrico de la provincia de Buenos Aires así como del frente costero.

El decreto Nº 3202/06 establece en su artículo 3º que los municipios que adhieren a los contenidos de este Decreto, deberán definir los límites del núcleo urbano central y de los núcleos urbanos complementarios desarrollados con anterioridad al 30 de mayo de 2006, con la finalidad de identificar las unidades territoriales que servirán de base para el cálculo de las futuras expansiones o la creación de nuevos núcleos urbanos aplicando los presupuestos mínimos establecidos por el Decreto.

A su vez establece en su artículo 4º, que los municipios no podrán ampliar el área urbanizada más allá de la semisuma de A + B siendo A igual al 25% del frente costero consolidado, y B el 20% del frente costero que permanece libre antes del 30 de mayo del 2006.

$$\text{Frente costero urbanizable (en Metros lineales)} = \frac{A + B}{2}$$

En los casos en que el Municipio afecte una franja continua de por lo menos 5 km del frente costero como Reserva Natural o como Zona de Recuperación de Dunas o médanos vivos (ZRD) (Art. 7°.i del Decreto Ley N° 8912/77), podrá agregar al largo obtenido con la semisuma de A+B una franja igual al 10 % de la longitud de la reserva.

Cuando más del 90% de las parcelas del área urbanizada sean ocupadas por vivienda unifamiliar, y la densidad neta promedio sea inferior a 60 hab./ha., podrá incrementar hasta un máximo del 30% el largo obtenido con la semisuma de A + B.

En el resto de artículos del Decreto Nº 3202/06 se establecen condicionantes para toda nueva urbanización

Por Ordenanza Nº 2092/07, la municipalidad de Villa Gesell adhiere en todos sus términos al Decreto provincial Nº 3202/06.

Por Ordenanza Nº 2104/07 se establecen los límites del núcleo urbano central y los núcleos urbanos complementarios desarrollados con anterioridad al 30/5/06, según lo requerido en los artículos 3º y 4º del Decreto Nº 3202/06 según el siguiente detalle:

- Frente costero consolidado: 14.365 ml
- Frente costero libre: 32.752 ml
- Frente Reserva Natural Faro Querandí: 22.046 ms

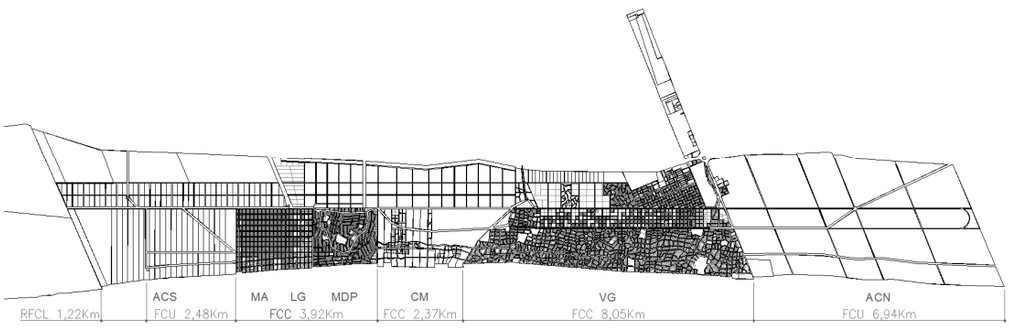
Como consecuencia de la aplicación del artículo 4, se define el frente costero urbanizable en:

Frente Costero Urbanizable: (A + B/2 + 0.1xRNFQ) + 0.30x (A + B/2 + 0.1xRNFQ) =

FCU = ((0.25 x 14.365 ms) + (0.20 x 32.752 ms) / 2 + (0.10 x 22.046 ms)) x 1.3 =

FCU = ((3.591 ms + 6.550 ms) / 2 + 2.204 ms)) x 1.3 =

FCU = 7.274 ms x 1.3 = 9.457 ms



Atento al cálculo desarrollado, el Plan se ajusta a los límites establecidos en el artículo 4, quedando determinado como frente costero urbanizable (FCU) se extiende desde el límite norte del partido hasta una línea paralela a la parcela 40 i a 80 metros al sur de su deslinde norte. El resto del territorio emplazado al sur de ese límite, permanecerá como Reserva de Frente Costero Libre (RFCL).

3 CONDICIONES DEMOGRÁFICAS, SOCIALES Y ECONOMICAS

3.1 Crecimiento poblacional y proyecciones (Fuente diagnostico UBA)

El partido de Villa Gesell ha presentado en el periodo censal de 2001 – 2010 tasas de crecimiento anual superiores al 3%. Este crecimiento pone al departamento dentro de las jurisdicciones con altas tasas de crecimiento de su población. Dicho crecimiento pueden asociarse con algunos vectores de valorización económica, que suelen tener impactos rápidos sobre la población como el turismo y las actividades asociadas al mismo.

Como se demuestra en los gráficos adjuntos, la población estable verificó un crecimiento promedio del 3% anual (*) INDEC censo 2001/2010, crecimiento 27% en 9 años. Siendo la población registrada según el último censo poblacional de 31.845 habitantes. Según información censal, la distribución por localidades es la siguiente:

Localidad	Población	Porcentaje
Villa Gesell	29.593	93%

Corresponde FOJA 146

Mar Azul	1.979	6%
Otra	340	1%

Según proyecciones poblacionales realizadas por la Dirección Provincial de estadísticas (2016), en base a proyecciones provinciales del INDEC (2013), para el año 2020 la población del partido es de 38.034 habitantes y para 2025 de 40.812 habitantes.

Las proyecciones de crecimiento poblacional indican la gran oportunidad que se le presentan al Municipio de Villa Gesell de poder planificar el crecimiento de su ciudad y el tipo de ciudad en la que se quiere convertir. Ese crecimiento debería verse reflejado también, en el crecimiento de su territorio en términos de usos urbanos, y así lo ha demostrado el crecimiento de la industria de la construcción y las nuevas demandas de usos.

3.2 Población turística y capacidad de alojamiento del partido

Villa Gesell es la segunda ciudad receptora de turismo de la costa atlántica luego de la ciudad de Mar del Plata. Integra el corredor turístico atlántico bonaerense, junto a los partidos de: La Costa, Pinamar, Mar Chiquita, General Pueyrredón (Mar del Plata) y General Alvarado (Miramar), enlazados por la Ruta Provincial Nº 11- Inter balnearia. El principal producto turístico que ofrece es la playa, que está limitado para su aprovechamiento por las condiciones climáticas y por las vacaciones escolares y laborales.

Los datos correspondientes a la afluencia turística diaria máxima informada por la Secretaría de Turismo, en establecimientos hoteleros habilitados es la siguiente:

Hoteles 4 estrellas	12	1.718	5,82%
Hoteles 3 estrellas	21	1.764	5,98%
Hoteles 2 estrellas	38	2.378	8,06%
Hoteles 1 estrella	13	862	2,92%
Hosterías 4 estrellas	1	62	0,21%
Hosterías 3 estrellas	15	690	2,34%
Hosterías 2 estrellas	13	487	1,65%
Hosterías 1 estrella	9	362	1,23%
Hospedaje	11	585	1,98%
Hostel	2	98	0,33%
Hoteles gremiales	17	1.822	6,17%
Campings Villa Gesell	5	2.720	9,22%
Campings Colonia Marina	3	1.120	3,79%
Campings Mar Azul	0	0	0,00%
Apart hoteles en Villa Gesell	38	2.617	8,87%
Apart hoteles en Colonia Marina	1	200	0,68%
Apart hoteles en Mar de las Pampas	17	1.051	3,56%
Apart hoteles en Las Gaviotas	35	1.492	5,05%
Apart hoteles en Mar Azul	7	427	1,45%
Hosterías en Mar de las Pampas	2	61	0,21%
Cabañas en Villa Gesell	10	571	1,93%
Cabañas en Colonia Marina	3	143	0,48%
Cabañas en Mar de las Pampas	69	1.921	6,51%
Cabañas en Las Gaviotas	49	1.434	4,86%
Cabañas en Mar Azul	15	311	1,05%
Departamentos con servicios en Villa Gesell	6	203	0,69%
Departamentos con servicios en Mar de las Pampas	3	191	0,65%
Departamentos con servicios en Las Gaviotas	6	127	0,43%
Pendientes de categorizar en Villa Gesell	66	3.820	12,94%
Pendientes de categorizar en Mar de las Pampas	7	168	0,57%
Pendientes de categorizar en Las Gaviotas	3	66	0,22%
Pendientes de categorizar en Mar Azul	1	45	0,15%
Total	**498**	**29.516**	**100,00%**

Localidad	**Cant de establecimientos**	**Cant de plazas**	%
Villa Gesell	277	20.759	70,33%
Colonia Marina	7	1.463	4,96%
Mar de las Pampas	98	3.392	11,49%
Las Gaviotas	93	3.119	10,57%
Mar Azul	23	783	2,65%
	498	**29.516**	**100,00%**

Asimismo, la Dirección de Catastro informa la cantidad de unidades de vivienda registradas en el municipio.
Este informe no reconoce los edificios, ampliaciones y mejoras de los cuales no se disponen registros.

SECCION	CANTIDAD DE VIVIENDAS
A	25.749
B	3.394
C	2.750
E	2.948
F	2.549
G	8.382
H	1.847
J	1.050
L	24
M	1
R	392
	49.086

Corresponde FOJA 147

Para una población media de 4 habitantes/ vivienda puede estimarse una población de 49.086x 4 habitantes 196.344

La suma de ambos informes (196.344 en vivienda permanente y 29.516 plazas hoteleras) arroja un total de camas disponibles de 225.860 habitantes.

Ese total resulta coincidente con el relevamiento e informe del ya referido Plan estratégico 1997.
En ese documento, se reconoce que la población de la ciudad multiplica por 6 en sus días críticos. (localización de la Población y Código Urbano/ Pg. 54)

Así entonces, para una proyección de vivienda permanente INDEC 2020 de 38.034 habitantes, un producto de 6 arroja un total de 228.204.

Asimismo, estos valores confirman con destacado acierto la meta poblacional establecida en la Ordenanza 2051 (año 2006) que preveía los siguientes valores, correspondientes al completamiento de la ciudad:

Área urbana Villa Gesell.....178.819
Áreas complementarias.....36.025
Área urbana Mar de las Pampas.....29.672
Área Urbana Mar Azul/ Las Gaviotas.....39.045

TOTAL.....283.561 HABITANTES

A los efectos de proyectar el crecimiento futuro resulta conveniente tomar como base de continuidad los valores previstos en el año 2006 en la Ordenanza 2050.
Esa Norma que preveía, en el año 2006 una meta poblacional de 283.561 habitantes, que como se demuestra más arriba, se encuentra próxima a ser cumplida.
Desde ese presupuesto se proyecta el crecimiento de la primera etapa de este plan a un total de 470. 329 habitantes, en áreas urbanas y complementarias, como se demuestra en la planilla del plano correspondiente a la zonificación actual.
El Plan total, una vez cumplimentadas todas las etapas de crecimiento se prevé para un total de 582.727 habitantes, como se demuestra en el plano correspondiente. (2.1.5)

De este modo, se prevé que el crecimiento previsto para la primera etapa alcanzaría para cubrir la previsión de crecimiento de la población estable y de alojamiento turístico para 16 años, es decir, hasta el año 2.036
En tanto la previsión total de crecimiento, para la densidad de proyecto total final de 82 habit./ ha alcanza al año 2.044.

3.3 Escenarios poblacionales

A continuación se expone el escenario poblacional en base a la población potencial a alojar en las zonas de ampliación urbana y extra urbana en la primera etapa del plan:

	Escenario actual 2020	Escenario potencial (Aumento absoluto) 2030	Escenario potencial (Población total) 2030
Población máxima potencial	**231.845**	**59.000***	**290.845**
Población estable actual	38.034	5757	43791
Población turística	193.811	53.243	253.243

Población máxima potencial: suma de la población turística + estable
Población estable: población residente todo el año. Dato CNPHyV.
Capacidad de población turística: población máxima potencial – población estable

*Población según etapa Nº 1 del ajuste de código 59.000.

3.4 Precio de los Inmuebles y valores locativos

En la localidad de Villa Gesell, donde se concentra la mayor cantidad de población estable, esa saturación de parcelas construidas, y la componente especulativa de su generación, se traduce en valores inmobiliarios que tornan muy difícil el acceso al suelo propio a vastos sectores de la población.

Por otra parte, los valores locativos estacionales de verano tienen incidencia en los valores locativos de todo el año, pues la oferta de inmuebles compara los réditos, fijando a los primeros como unidad de referencia para los segundos.

Asimismo, el rédito de la locación es el factor que determina el precio del suelo, y este toma en su conjunto como referencia el que corresponde a los mejores emplazamientos y por ende mejores rentas, es aquel que se ubica próximo al mar. De esa ubicación, en dirección al oeste, baja de renta y como consecuencia, de precio.

Esta situación ya ha sido ampliamente abordada en el Plan Estratégico “Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo” (1997) por los profesionales e instituciones intervinientes (MVG/ UNLP - F. Tauber, L.Bognanni, D, Delucchi-) al referirse a la situación de la vivienda.

A pesar de la distancia temporal de aquellas conclusiones, las mismas siguen resultando ciertas y más agudas aún, entre las cuales podemos referir:

A) El 45% de los hogares censados....no son propietarios de su vivienda

B) El déficit global (de vivienda) está comprendido por la falta de vivienda, la precariedad de la vivienda, la falta de habitabilidad básica y la obsolescencia.

C) .....En los últimos años (..) la construcción no ha logrado cubrir las demandas por crecimiento poblacional, incrementando el déficit estructural...

D) ...esto indicaría que si se quiere eliminar el déficit estructural de vivienda en los próximos 10 años.....debería incrementarse el ritmo a un 83% superior al actual ritmo de construcción...(Nota de autor....en que parcelas urbanas?)

E) ....(la mayoría de las viviendas..) se localiza entre la costa y la Avenida 3, aunque en su gran mayoría están desocupadas.

F) ...Con la colaboración de martilleros de Villa Gesell realizamos una investigación acerca de los valores económicos de la tierra urbana....y solo a modo indicativo ....en un terreno en ubicación céntrica costaría a razón de 277 (U$S/m2).....los terrenos de barrios residenciales del sector centro oeste, de escasa disponibilidad de parcelas vacantes .....varían de un 30 a un 40% de ese valor referencial (83 a 110 U$S/ m2)...y los terrenos ubicados mas al sur, con mayor oferta de terrenos vacantes y menor cobertura de servicios ....entre un 20 y 25% de ese valor de referencia (70 a 83 U$S/ m2).

G) ...Esto se reafirma en función de algunos precios desproporcionados que adquieren ciertos lotes de sectores mas consolidados, donde las posibilidades de explotación turística de los mismos elevan su valor y desalientan la radicación de la población estable de la ciudad.

Asimismo, en otro orden de análisis, se ha verificado que con el mismo propósito de maximizar utilidades, la densidad prevista para una parcela es utilizada en su totalidad para maximizar la cantidad de unidades a construir, dotándo a esta de un único dormitorio.

Como consecuencia de ello, en términos prácticos solo se construyen en Villa Gesell unidades de un único dormitorio. Esta situación quizá sea suficiente para el alojamiento turístico temporario, pero de ninguna manera soluciona las necesidades de vivienda de un núcleo familiar, que precisa unidades de dos o tres dormitorios.

En ese contexto, se impone encontrar soluciones normativas que permitan, sin alterar la factibilidad de unidades funcionales a construir vigente hoy en día, agregar mas dormitorios a las mismas.

3.5 Hábitat social

El partido de Villa Gesell presenta un déficit de tierra urbana a costos accesibles para vivienda estable, a la vez que ofrece una pobre oferta de alquileres para todo el año, como ya fuera abordado en el punto 3.4

Estas condiciones restringen el acceso a la vivienda en cantidad y calidad y como consecuencia de ello se desarrollan modos de ocupación descontrolados que no verifican los objetivos establecidos en la Ley en cuanto a legalidad, infraestructuras, ordenamiento funcional de la ciudad, integración social, equipamiento, etc.

Así se verifica que el mayor sobre uso del suelo se produce en los barrios de carácter social, (secciones catastrales B, J y H), siendo este justamente el territorio con menor dotación de infraestructura, debido a la baja previsión de densidad neta de diseño en los códigos ordenadores actuales.

Corresponde FOJA 148

Las consecuencias de esa falta de suelo apto derivan en la ocupación irregular, en especial en el oeste y suroeste de Villa Gesell sobre grandes parcelas no loteadas. Se reconocen, como consecuencia de ese proceso la existencia de 8 barrios informales. Como lógica consecuencia de la situación descripta, esa población habita en condiciones precarias, exponiéndose a problemas de inseguridad, hacinamiento e insalubridad entre otras.

Los datos censales aportados referidos a villas y asentamientos y el registro de demanda habitacional realizado por la Dirección de Estrategia Habitacional y Desarrollo Poblacional, informan lo siguiente:

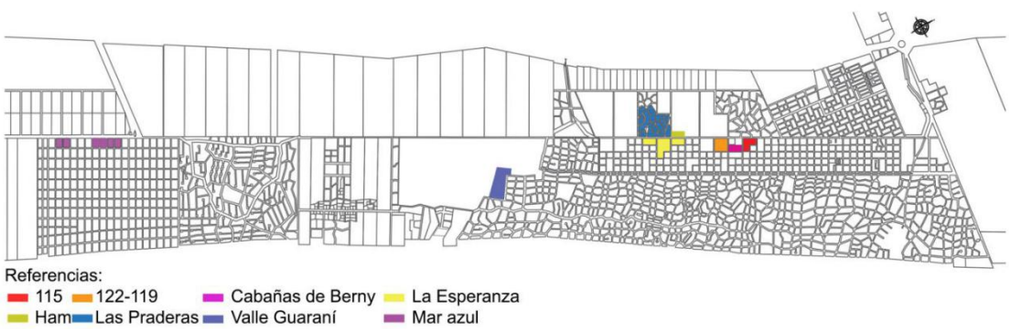
- Demanda habitacional: 3.528 habitantes (equivalente a un 9.27% de la población estable)

Barrios informales:

- Las Praderas (en proceso de urbanización): 675 habitantes
- Valle Guaraní: 575 habitantes
- La Esperanza: 526 habitantes
- 115: (en proceso de urbanización) 418 habitantes
- 122-119: 436 habitantes
- Cabañas de Berny: 97 habitantes
- Mar Azul: 238 habitantes
- Ham: (en proceso de urbanización) 66 habitantes

El total de habitantes que habita barrios informales es de 3031, equivalente al 7.96% de la población estable, que vive en condiciones de precariedad y sin servicios básicos.

Ubicación de los barrios informales



La dirección de estrategia habitacional y desarrollo poblacional ha desarrollado desde 2015 políticas habitacionales aplicando instrumentos de la ley de Acceso Justo al Hábitat 14.449 a fin de paliar esta situación con las siguientes intervenciones:

- Urbanización del barrio Las Praderas
- Urbanización del barrio 115
- Generación de suelo urbano accesible mediante el Programa “Lotes con Servicios”, a partir del cual se han generado 236 lotes sorteados y adjudicados, encontrándose actualmente otros 102 lotes en proceso de generación; y, con la expectativa de mantener, en los próximos años, la continuidad del mencionado Programa.

Localización de las intervenciones:

4. INTEGRACIÓN DEL DIAGNÓSTICO: NUDOS CRÍTICOS

4.1 Recursos del patrimonio natural y construido. Crecimiento urbano

La presencia de elementos de la naturaleza, mar, playas y bosque, y su puesta en valor para el desarrollo del turismo implicó históricamente la definición de riesgos y la obtención de recursos de alto valor.

En relación a ello, el paisaje urbano del partido es bien diverso, característica que ofrece alternativas para el turismo sustentadas en recursos naturales y construidos que deben acondicionarse, completarse y consolidarse en algunos casos (sistemas de espacios verdes, forestación urbana, equipamiento de playa, etc.).

En particular, deben desarrollarse medidas de preservación del frente marítimo, desarrollo de estándares de calidad ambiental y poner en práctica formas de soporte y desarrollo de la actividad turística contribuyendo a la sustentación de todos los recursos naturales que la motorizan. Incluyendo la puesta en valor de la Reserva Faro Querandí.

A su vez, gran parte del parque habitacional y hotelero existente, como así también otros equipamientos, se encuentran degradados, y necesitan de una puesta en valor o reconversión progresiva.

Debe propiciarse una oferta de recursos, ámbitos y actividades, que permita el desarrollo del turismo, y las demandas productivas y reproductivas locales, en forma constante y diversa dando lugar a nuevas modalidades vacacionales, otras actividades complementarias y promoviendo la inversión privada en las mismas y contribuyendo a la sustentación de todos los recursos naturales que la motorizan.

4.2 Estructuración del sistema urbano

Las distintas localidades del partido presentan características e intensidades diferenciales. Las mismas se encuentran vinculadas por un sistema vial jerarquizado que resulta es incompleto en el sentido norte – sur, por lo que es común la utilización de la Ruta Provincial Nº 11 para la comunicación entre localidades e interurbana.
El sistema de espacios verdes resulta incompleto y desarticulado.

4.3 Redes de infraestructura básica

Las infraestructuras de saneamiento básico resultan incompletas en las localidades de Mar Azul y Mar de las Pampas.
Debe invertirse en obras de infraestructura básicas, de impacto ambiental adecuado a las características del medio natural.

4.4 Hábitat social

El déficit de tierra y vivienda urbana a costos accesibles se suma a una pobre oferta de alquileres para todo el año. Estas condiciones restringen el acceso a la vivienda en cantidad y calidad y como consecuencia de ello se desarrollan modos de ocupación que no satisfacen las condiciones mínimas de acceso a un hábitat justo.

CAPITULO 2 / LINEAMIENTOS GENERALES DE ORDENAMIENTO FUTURO

1 OBJETIVOS

Este Plan prevé el acondicionamiento físico y jurídico de su territorio en previsión del crecimiento futuro de su población y su afluencia turística. La necesidad de generar más y mejor suelo apto para el uso urbano debe satisfacer las siguientes expectativas:

1 Crear las condiciones adecuadas para proteger el ambiente y mejorar los recursos para el desarrollo del turismo.

2 Generar un flujo de inversiones sostenidas con destino turístico para atender a la demanda de trabajo fuera de temporada estival, mejorando así el producto bruto económico del municipio.

3 Aumentar la oferta de suelo apto para la residencia permanente y temporaria.

4 Generar amplias zonas con destinos recreativos que se constituyan en alternativas turísticas a la estacionalidad que supone el verano y el uso “playa”.

5 Bajar, en modo paulatino, la densidad bruta media estableciendo estándares ambientales que mejoren la calidad de vida.

Finalmente, se procura asimismo revertir la experiencia verificada hasta la fecha, donde, a falta de un Plan que satisfaga la demanda de suelo apto, suficiente y accesible para usos urbanos, el territorio concluye siendo ocupado de todos modos en forma irregular. Este Plan procura prevenir esas consecuencias en el futuro, así como revertir las situaciones ya verificadas en el presente.

2 LINEAMIENTOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

A los efectos de subsanar los conflictos y falencias referidas en el diagnóstico, y como consecuencia de las características funcionales y geomorfológicas allí descriptas, este municipio establece los siguientes lineamientos y criterios de crecimiento urbano para sus áreas urbanas y complementarias.

2.1 Recuperar y proteger integralmente el ambiente

Valoración y reconocimiento del carácter intangible de la reserva dunícola

Se mantendrá a la reserva dunícola Faro Querandí en su condición de reserva intangible, sin posibilidad de afectación de usos urbanos, destinada a constituirse en memoria ambiental del territorio. Afecta al 50% del territorio municipal y al 50% de su frente costero.

A ese efecto se plantea un área complementaria específica con una zona de usos específicos.

Ordenamiento integral y protección del frente costero

Se propone el ordenamiento integral del frente costero con estrategias estructurantes que mejoren y recuperen la zona costera siguiendo con el proceso ya iniciado en la localidad de Villa Gesell garantizando el acceso y uso público a la playa y la mínima ocupación.

Ampliación de la oferta de espacios abiertos públicos y privados afectados a usos recreativos

Se regula y configura su disposición, en base a las cesiones y afectaciones establecidas por el Decreto Nº 3202/06 y DL 8912/77.

2.2 Planificación diferenciada del crecimiento urbano

De acuerdo las identidades, potencialidades y restricciones de los núcleos preexistentes y para las zonas de ampliación urbana y extraurbana las siguientes estrategias particulares:

Ampliación de áreas urbanas en núcleos preexistentes consolidados

Se limitan las ampliaciones del área urbana a las ya incluidas en ocasión de la adhesión al Decreto Nº 3202/06 dentro del "Frente costero consolidado" (FCC) emplazadas en el área complementaria Sudeste y a las emplazadas sobre los accesos Norte y Sur de Villa Gesell en área Complementaria Centro, delimitadas en el marco de la Ordenanza Nº 2051. Se desiste de la ampliación del área urbana por sobre el frente costero.

El crecimiento del área urbana se ordenara consolidando el centro (Colonia Marina) y tendiendo desde allí líneas de crecimiento al norte, al sur y al oeste, afectando con usos a las áreas complementarias en un plan de etapas de aplicación simultánea.

Creación de zonas residenciales extra urbanas de muy baja intensidad de ocupación

En el norte, sudoeste y sur del partido se planifican zonas residenciales extraurbanas de muy baja intensidad de ocupación, cuyo principal destino son las residencias turísticas de diverso tipo.

Reestructuración de las áreas urbanas de Villa Gesell, Mar de las Pampas, Las Gaviotas y Mar Azul

Se ajusta la regulación vigente dentro del área urbana para adecuar usos y restricciones morfológicas de acuerdo a la situación actual, tendencias y nuevas demandas. Se desarrollan instrumentos para incentivar y/o des incentivar usos y modos de ocupación así como también para la reglamentar los destinos comerciales minoristas.

Definición de amplias zonas de reserva para futuro crecimiento

Se definen zonas de reserva urbana y extraurbana planificadas para los crecimientos futuros.

Inversión de la intensidad de la ocupación sobre la costa

En las áreas urbanas ya consolidadas se mantendrá el criterio ya establecido por el cual la intensidad de ocupación del territorio decrece en sentido este-oeste. Vale decir, que las densidades disminuyen en la medida que las zonas se alejan del mar.

Sin embargo, para las áreas complementarias se propone invertir esta lógica. El criterio general consistirá en establecer una zona central con destino a las densidades más altas, y desde donde las mismas irán disminuyendo en dirección al mar y a la ruta, con máximos de 60 hab/ha netas en el centro y de 30 y 15 hab/ha netas hacia los lados.

2.3 Intensidad de ocupación sustentable del territorio

La propuesta de planificación general del partido pretende llevar la densidad media bruta de todo el territorio a un promedio de 60 hab./ Ha, en un plan de etapas.

Esta intensidad de ocupación pretende cumplir con los siguientes objetivos:

a) cumplir con la densidad establecida en el artículo 6 del Decreto 3202

b) caracterizar un paisaje urbano acorde con un municipio turístico reconocido por su relación amigable con la naturaleza.

2.4 Estructuración del sistema de movimientos

Las futuras ampliaciones de áreas urbanas y modificaciones en la zonificación de áreas complementarias se corresponderán y ordenarán respetando la linealidad de su estructura vial principal ya descripta, haciendo foco en su intensidad de ocupación y usos en la ciudad cabecera, Villa Gesell.

Se desiste de la creación de nuevos núcleos urbanos escindidos funcionalmente de la ciudad cabecera, Villa Gesell. El proceso de ocupación debe reconocer siempre vinculación funcional con el territorio ya ocupado, quedando prohibida la creación de núcleos urbanos autónomos separados funcionalmente del núcleo urbano principales y/o desvinculados funcionalmente con la red vial interna.

Se evitara de ese modo que las futuras ampliaciones del área urbana y/o afectación de usos urbanos a áreas complementarias, estructuren su vinculación funcional a través de la Ruta Provincial 11. Se inducirá a la vinculación forzosa de las diferentes zonas y espacios a través de la red vial interna ya descripta.

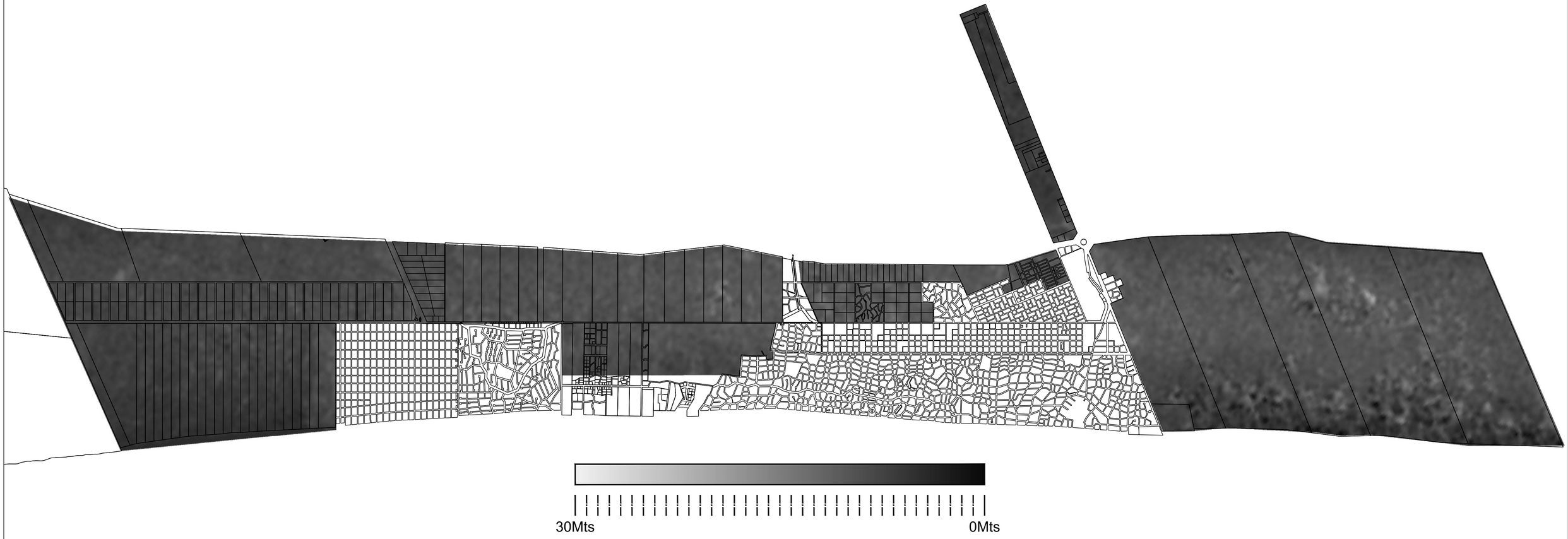
Esa estructura lineal reconocerá como foco de expansión a su ciudad cabecera Villa Gesell. Por esta razón se establece como prioridad, en las primeras etapas de los Planes Directores Norte y Sur la consolidación efectiva de la vinculación de la red vial principal interna con la Ruta Provincial 11 con los dos nuevos accesos a crear, emplazados al inicio y final del territorio a urbanizar.

En simultáneo, se exigirán igualmente las cesiones correspondientes a la calle colectora en el frente de la Ruta Provincial 11.

2.5 Completamiento de infraestructuras básicas

Las infraestructuras de agua potable y saneamiento básico se completarán para favorecer el acceso equitativo a los servicios urbanos. Se tendrá en consideración los requerimientos establecidos por el Decreto Ley Nº 8912/77 y por el Decreto Nº 3202/06 y en ajuste a las características del soporte natural a fin de asegurar la preservación y el mejoramiento del ambiente y de corregir las acciones degradantes ya producidas.

Corresponde FOJA 151



- MUNICIPALIDAD DE VILLA GESELL - PLAN DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL -

MAPA DE ELEVACIÓN DE ÁREAS COMPLEMENTARIAS

ID: Título I / Plano 1.1.2

CIRCUITOS PRINCIPALES DEL ÁREA URBANA ACTUAL

- MUNICIPALIDAD DE VILLA GESELL - PLAN DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL -

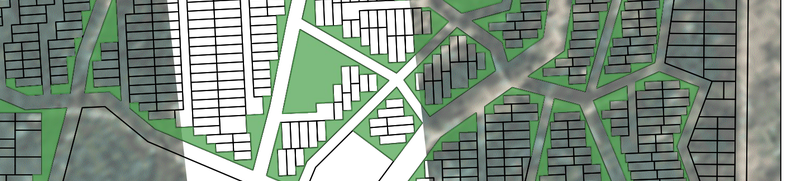
INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS BÁSICOS:
RED VIAL PRINCIPAL ACTUAL

ID: Título I / Plano 1.2.1

- MUNICIPALIDAD DE VILLA GESELL - PLAN DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL -

TRAZADO Y SUBDIVISIÓN: CONTRASTE CATASTRO / IMAGEN SATÉLITAL

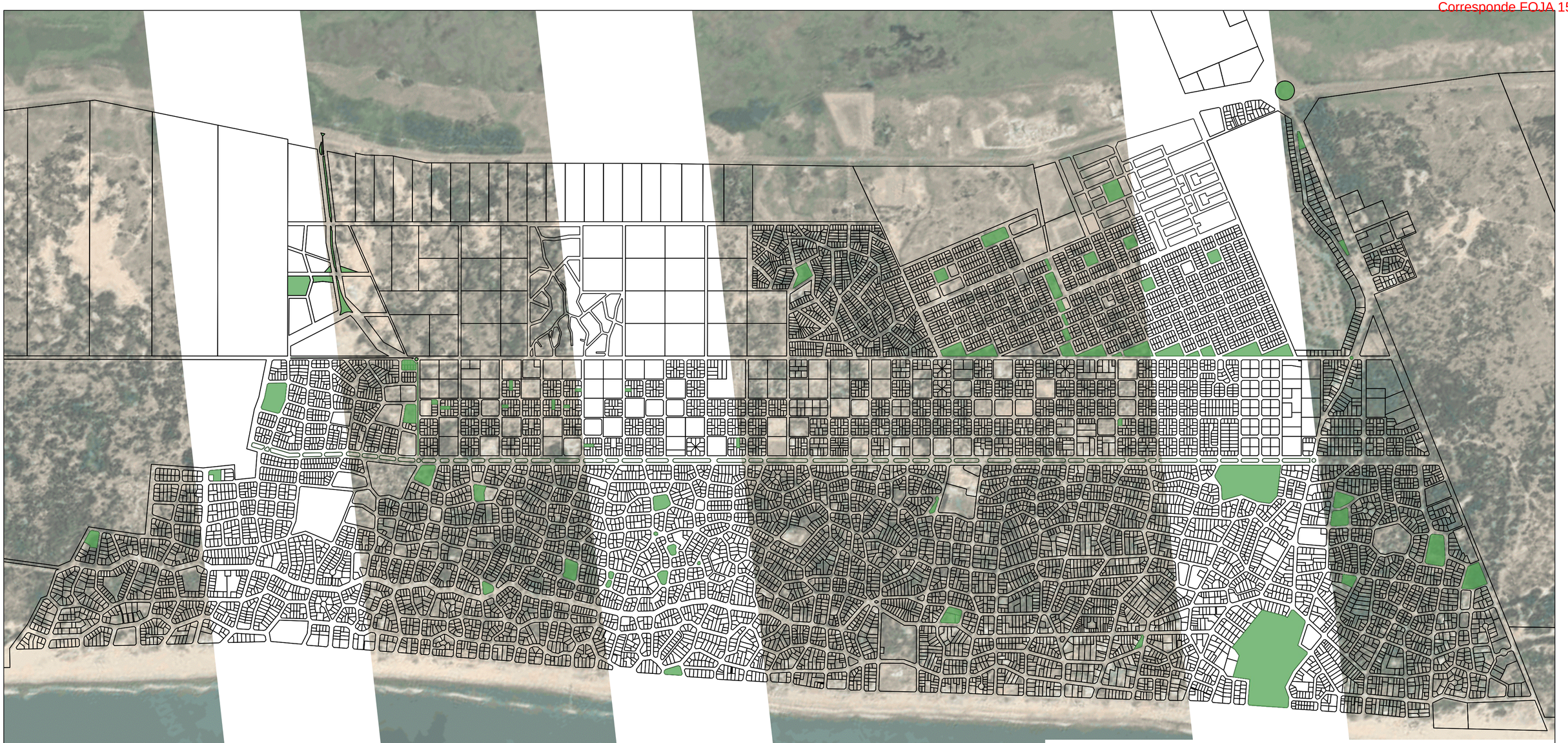
ID: Título I / Plano 1.2.2.1



- MUNICIPALIDAD DE VILLA GESELL - PLAN DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL -

TRAZADO Y SUBDIVISIÓN: CONTRASTE CATASTRO / IMAGEN SATÉLITAL

ID: Título I / Plano 1.2.2.2



- MUNICIPALIDAD DE VILLA GESELL - PLAN DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL -

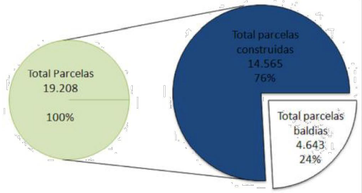
TRAZADO Y SUBDIVISIÓN: CONTRASTE CATASTRO / IMAGEN SATÉLITAL

ID: Título I / Plano 1.2.2.3

Total de Parcelas Urbanas en la Localidad de Villa Gesell

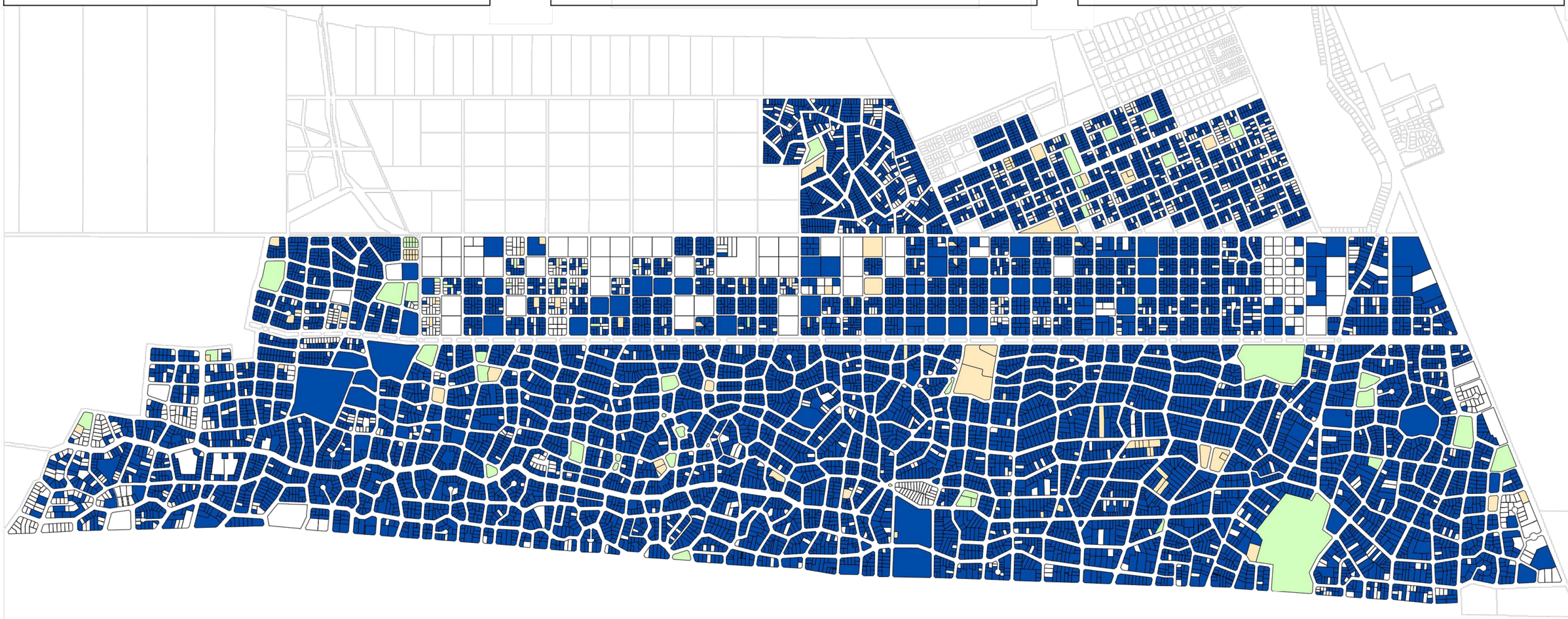
- Baldio (1.479)
- Reserva Fiscal y Uso Comunitario (92)
- Construido (10.456)
- Espacio Verde y Uso Público (61)

Total de *parcelas baldías* en el Partido de Villa Gesell	4.643
Total de *parcelas construidas* en el Partido de Villa Gesell	14.565
Total Parcelas Partido Completo	***19.208***



Total de Parcelas Urbanas en todo el Partido de Villa Gesell

- Baldio (4.643)
- Reserva Fiscal y Uso Comunitario (143)
- Construido (14.565)
- Espacio Verde y Uso Públic (78)



- MUNICIPALIDAD DE VILLA GESELL - PLAN DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL -

INFORME DE PARCELAS BALDÍAS Y CONSTRUIDAS
EN EL PARTIDO DE VILLA GESELL

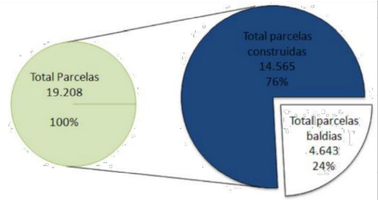
ID: Título I / Plano 1.2.4.1

N 30°42'45"

Total de Parcelas Urbanas en la Localidad de Mar de las Pampas, Las Gaviotas y Mar Azul

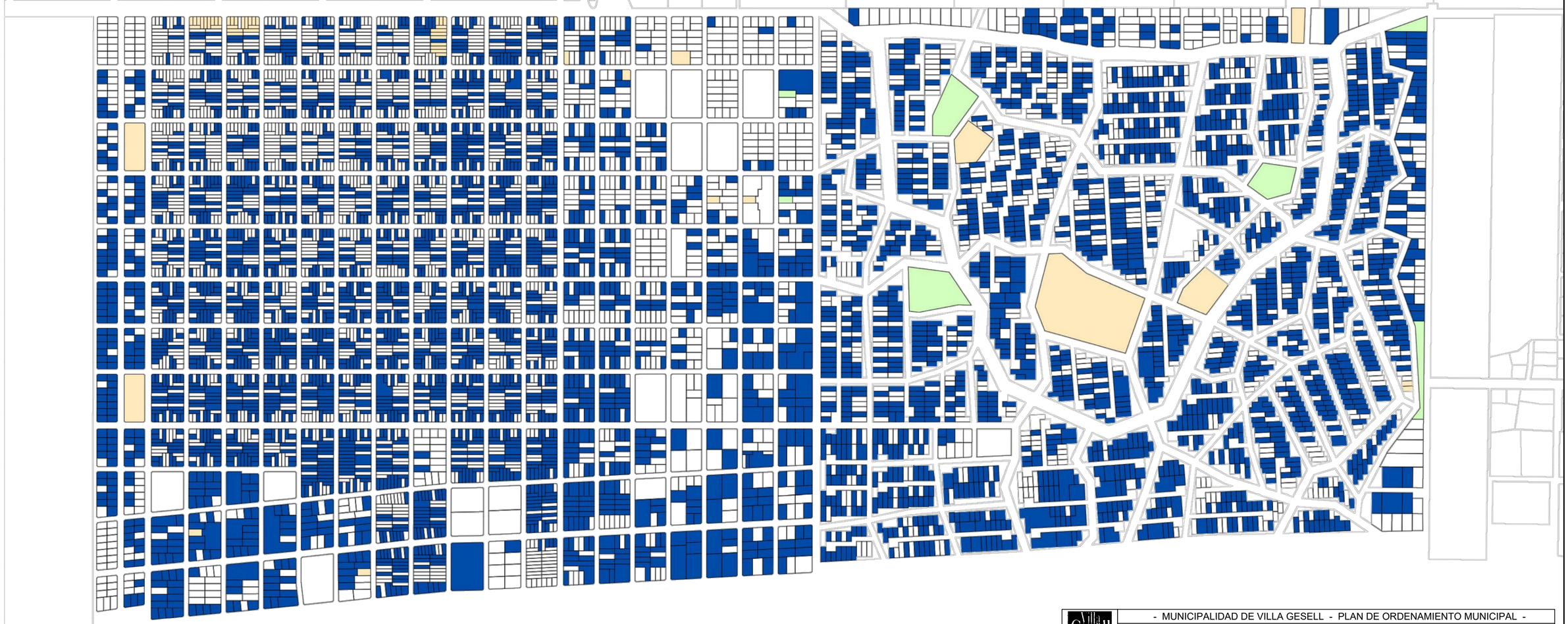
- Baldio (3.164)
- Construido (4.109)
- Reserva Fiscal y Uso Comunitario (51)
- Espacio Verde y Uso Público (7)

Total de *parcelas baldías* en el Partido de Villa Gesell	4.643
Total de *parcelas construidas* en el Partido de Villa Gesell	14.565
Total Parcelas Partido Completo	***19.208***



Total de Parcelas Urbanas en todo el Partido de Villa Gesell

- Baldio (4.643)
- Construido (14.565)
- Reserva Fiscal y Uso Comunitario (143)
- Espacio Verde y Uso Público (78)



30°42'45"

- MUNICIPALIDAD DE VILLA GESELL - PLAN DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL -

INFORME DE PARCELAS BALDÍAS Y CONSTRUIDAS
EN EL PARTIDO DE VILLA GESELL

ID: Título I / Plano 1.2.4.2

Corresponde FOJA 158

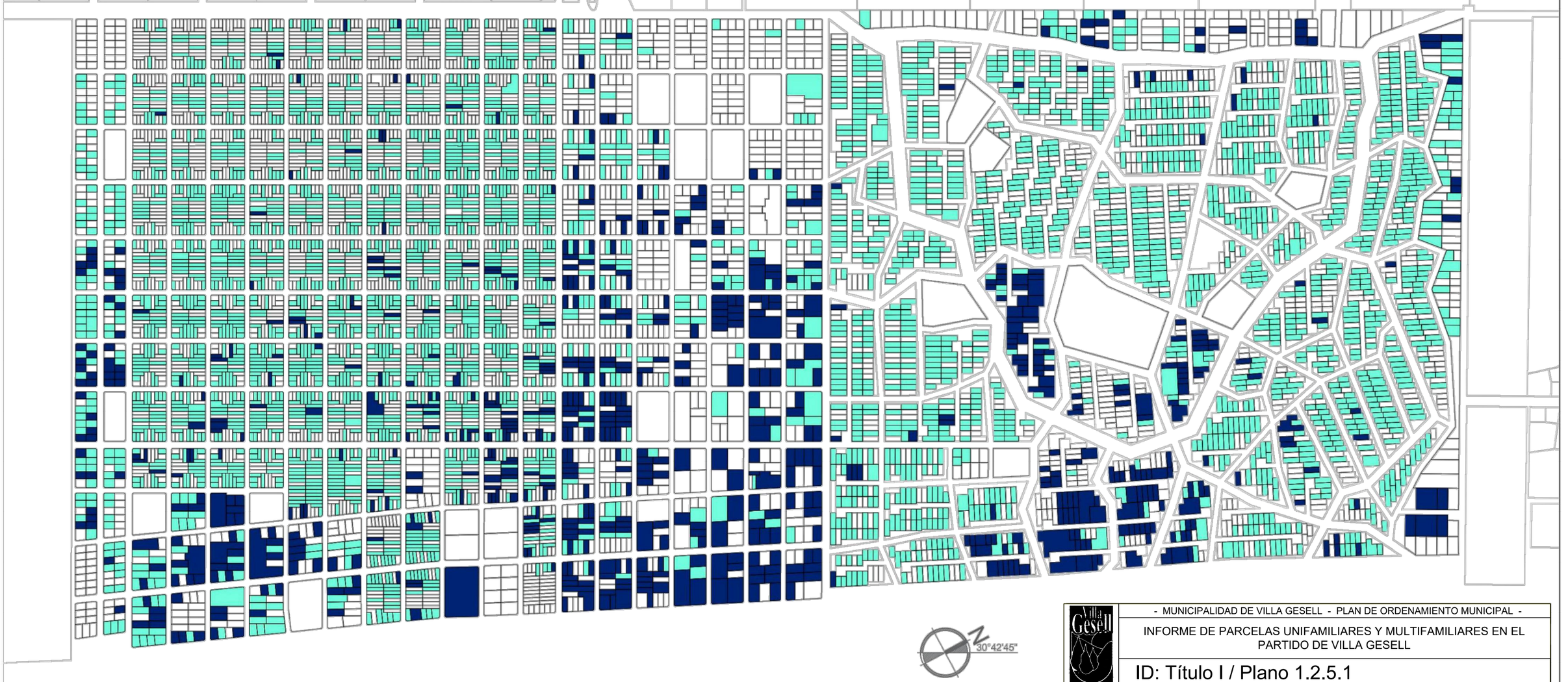
Parcelas Unifamiliares y Multifamiliares en la localidad de Mar de las Pampas, Mar Azul y Las Gaviotas

- Multifamiliar (731) 61,15 ha
- Unifamiliar (3.234) 161,84 ha

Partido de Villa Gesell			Parcelas Multifamiliares		Parcelas Unifamiliares	
Parcelas Construidas	Parcelas Multifamiliares	Parcelas Unifamiliares	Localidad de Villa Gesell	Mar de las Pampas Mar Azul Las Gaviotas	Localidad de Villa Gesell	Mar de las Pampas Mar Azul Las Gaviotas
966,49 ha	395,87 ha 40,96 %	482,37 ha 49,91 %	334,72 ha	61,15 ha	320,53	161,84
			395,87		482,37	

Parcelas Unifamiliares y Multifamiliares en el partido de Villa Gesell

- Multifamiliar (5.051) 395,87 ha
- Unifamiliar (8.594) 482,37 ha



30°42'45"

- MUNICIPALIDAD DE VILLA GESELL - PLAN DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL -

INFORME DE PARCELAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN EL PARTIDO DE VILLA GESELL

ID: Título I / Plano 1.2.5.1

Corresponde FOJA 159

Parcelas Unifamiliares y Multifamiliares en la localidad de Villa Gesell

Multifamiliar (4.320) 334,72 ha

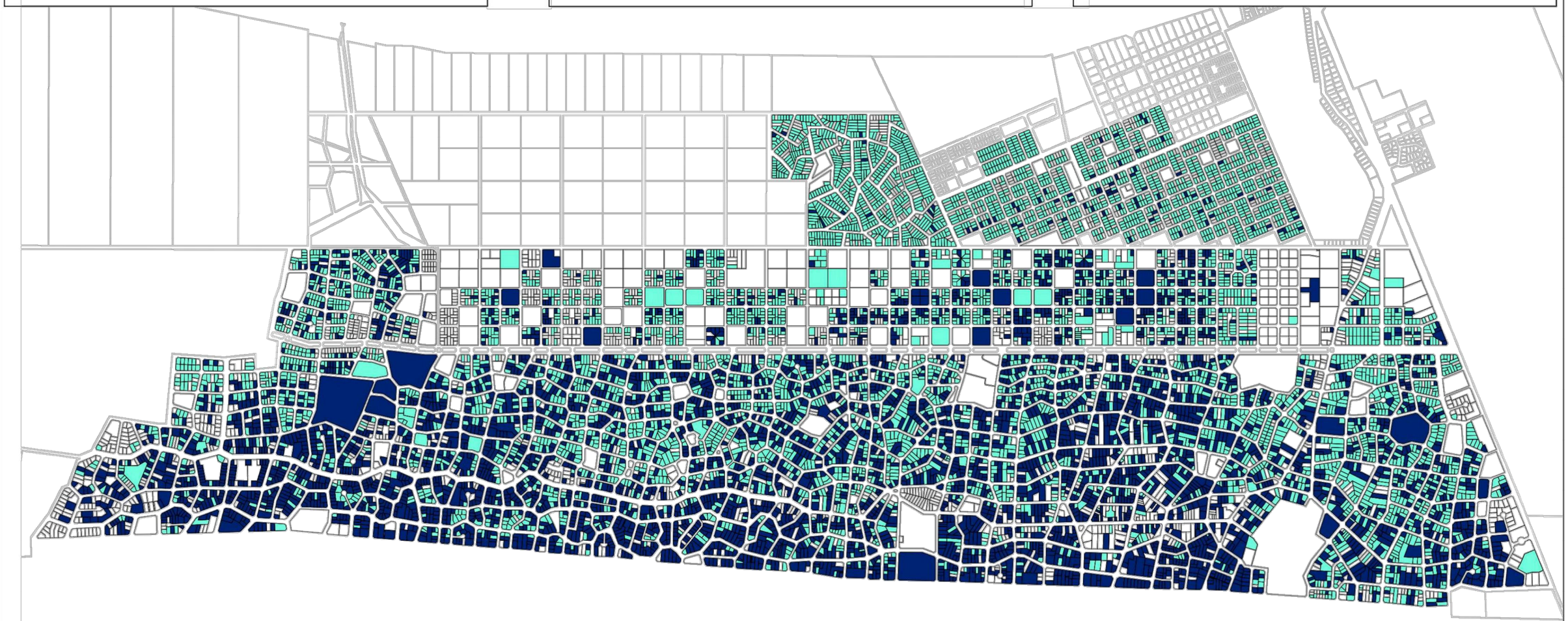
Unifamiliar (5.360) 320,53 ha

Partido de Villa Gesell			Parcelas Multifamiliares		Parcelas Unifamiliares	
Parcelas Construidas	Parcelas Multifamiliares	Parcelas Unifamiliares	Localidad de Villa Gesell	Mar de las Pampas Mar Azul Las Gaviotas	Localidad de Villa Gesell	Mar de las Pampas Mar Azul Las Gaviotas
966,49 ha	395,87 ha 40,96 %	482,37 ha 49,91 %	334,72 ha	61,15 ha	320,53	161,84
			395,87		482,37	

Parcelas Unifamiliares y Multifamiliares en el partido de Villa Gesell

Multifamiliar (5.051) 395,87 ha

Unifamiliar (8.594) 482,37 ha



- MUNICIPALIDAD DE VILLA GESELL - PLAN DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL -

INFORME DE PARCELAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES EN EL PARTIDO DE VILLA GESELL

ID: Título I / Plano 1.2.5.1

Corresponde FOJA 160

Parcelas Comerciales en la localidad de Mar de las Pampas, Mar Azul y Las Gaviotas

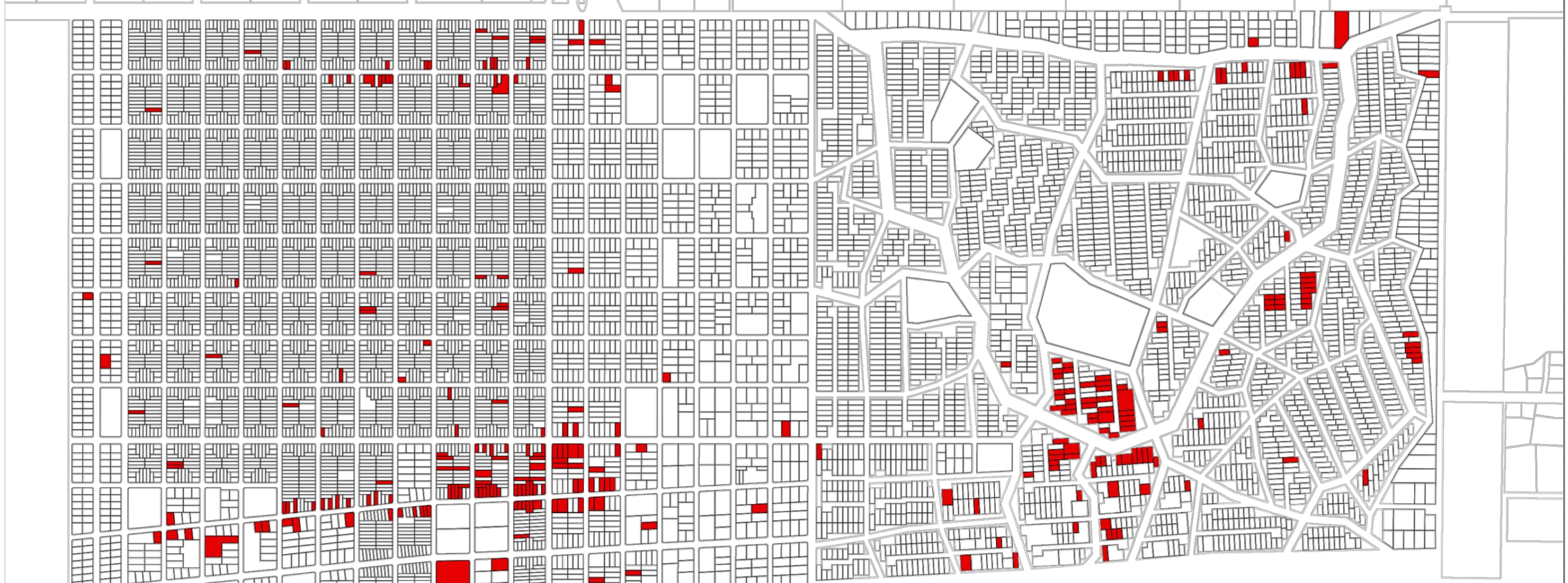
Comercios (270)
16,89 ha

Partido de Villa Gesell	
Parcelas Construidas	Parcelas Comerciales
966,49 ha	165,66 ha 17,14 %

Parcelas Comerciales	
Localidad de Villa Gesell	Mar de las Pampas Mar Azul Las Gaviotas
148,77 ha	16,89 ha
165,66 ha	

Parcelas Comerciales en el partido de Villa Gesell

Comercios (1.943)
165,66 ha



- MUNICIPALIDAD DE VILLA GESELL - PLAN DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL -

INFORME DE PARCELAS COMERCIALES EN EL PARTIDO DE VILLA GESELL

ID: Título I / Plano 1.2.5.3

Corresponde FOJA 161

Parcelas Comerciales en la localidad de Villa Gesell

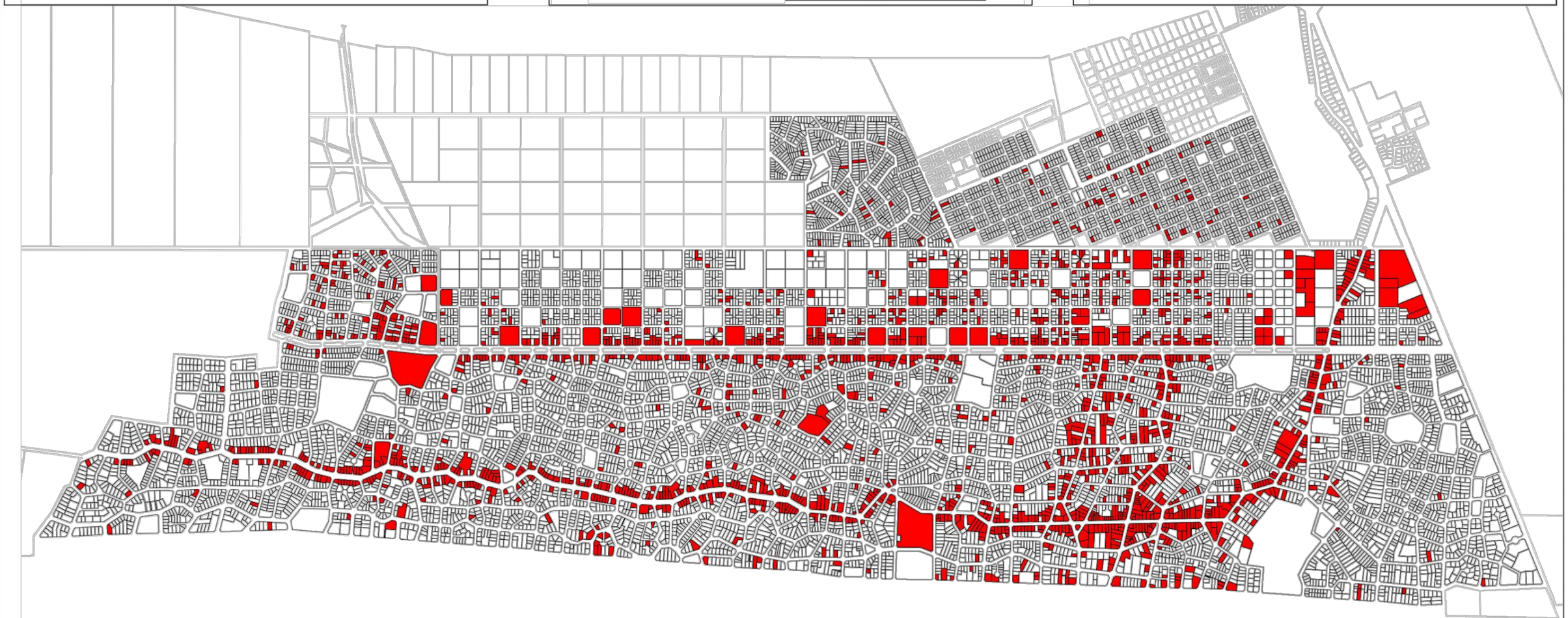
Comercios (1.673)
148,77 ha

Partido de Villa Gesell	
Parcelas Construidas	Parcelas Comerciales
966,49 ha	165,66 ha 17,14 %

Parcelas Comerciales	
Localidad de Villa Gesell	Mar de las Pampas Mar Azul Las Gaviotas
148,77 ha	16,89 ha
165,66 ha	

Parcelas Comerciales en el partido de Villa Gesell

Comercios (1.943)
165,66 ha

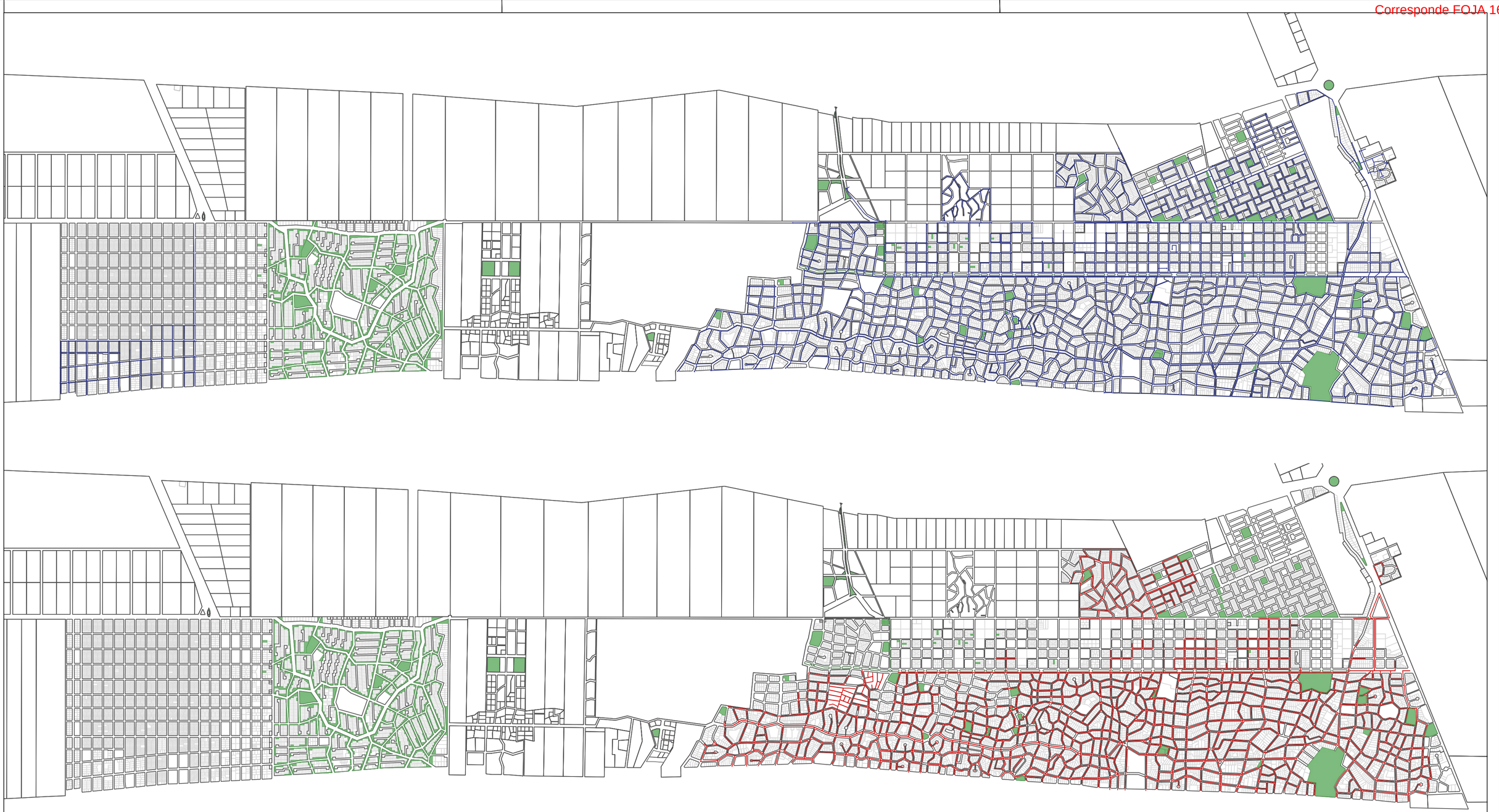


- MUNICIPALIDAD DE VILLA GESELL - PLAN DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL -

INFORME DE PARCELAS COMERCIALES EN EL PARTIDO DE VILLA GESELL

ID: Título I / Plano 1.2.5.4

Corresponde FOJA 162



SERVICIOS SANITARIOS

IDENTIFICACIÓN

Agua corriente domiciliaria

Cloacas

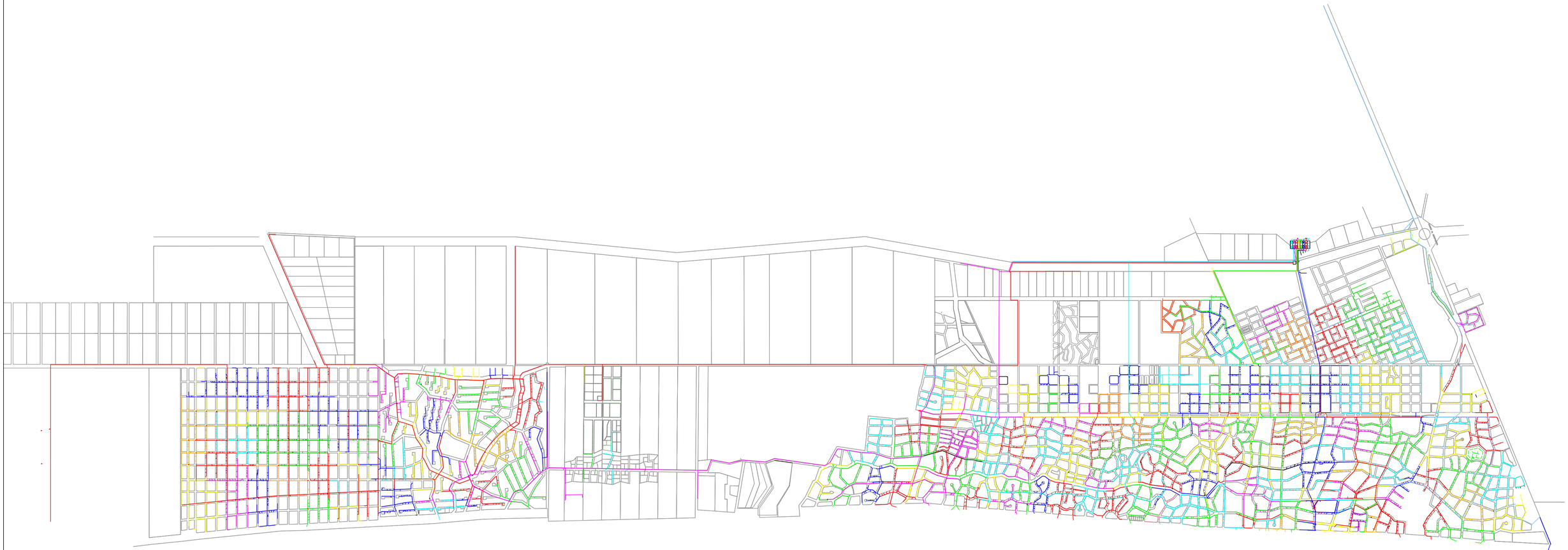
30°42'45"

- MUNICIPALIDAD DE VILLA GESELL - PLAN DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL -

INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS BÁSICOS:
AGUA / CLOACAS

ID: Título I / Plano 1.2.7.1y2

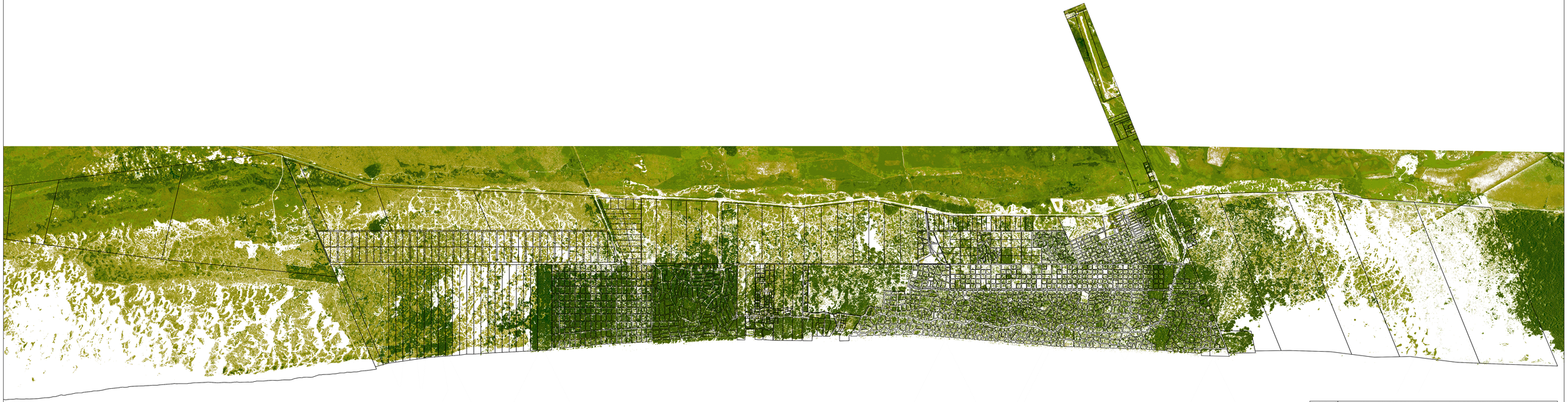
RED ELECTRICA DE BAJA Y MEDIA ELECRIFICACIÓN



- MUNICIPALIDAD DE VILLA GESELL - PLAN DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL -

INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS BÁSICOS:
RED ELÉCTRICA DE BAJA Y MEDIANA ELECTRIFICACIÓN

ID: Título I / Plano 1.2.7.3



- MUNICIPALIDAD DE VILLA GESELL - PLAN DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL -

FORESTACIÓN

ID: Título I / Plano 1.4.1

Área Urbana en el Partido de Villa Gesell

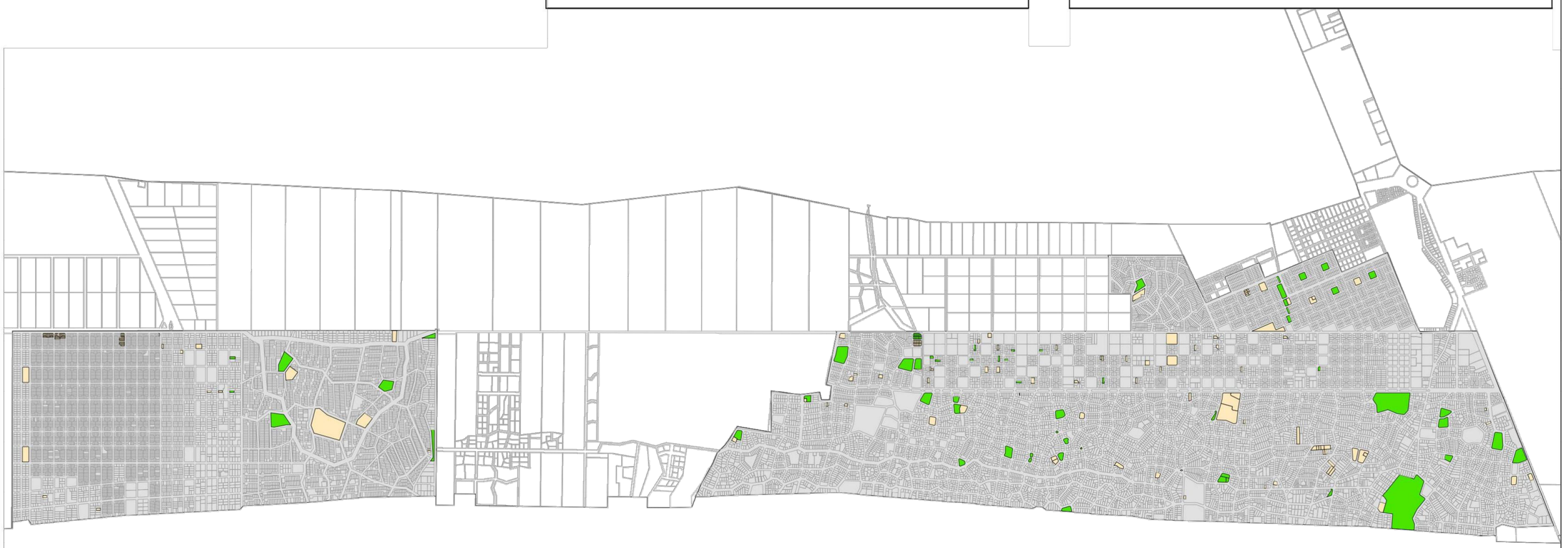
Reserva Fiscal y Uso Comunitario
31,33 hectáreas
313.288,59 m2
1,58% de Reserva Fiscal

Área Urbana
1.981,87 hectáreas
19.818.736,39 m2

Área Urbana en el Partido de Villa Gesell

Espacio Verde y Uso Público
41,67 hectáreas
416.719,74 m2
2,10 % de Espacio Verde

Área Urbana
1.981,87 hectáreas
19.818.736,39 m2



-30°42'45"

- MUNICIPALIDAD DE VILLA GESELL - PLAN DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL -

INFORME DE ESPACIOS VERDES Y RESERVAS FISCALES EN EL PARTIDO URBANO DE VILLA GESELL

ID: Título I / Plano 2.3.3

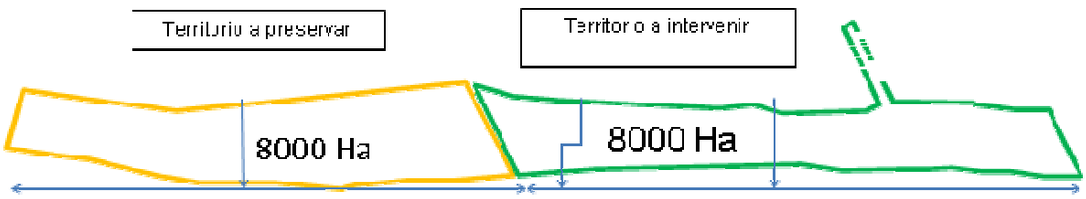
TÍTULO II. PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Corresponde FOJA 167

CAPITULO 1 / PLAN DE ORDENAMIENTO

1) MODELO DESEADO

Este plan delimita preliminarmente el territorio en dos mitades, con superficies y longitud de frente de playa similar. Una mitad es intervenida para afectar a usos propios de la urbanización, y la otra es preservada como memoria ambiental.



Silueta referencial del partido

Las directrices dadas por este Plan están orientadas a configurar un perfil de ciudad caracterizado por reconocer, permitir y fomentar los más diversos modos de vida y uso que su configuración ambiental y paisajística permita. En ella serán posibles los usos y modos de vida netamente urbanos e intensivos, así como también los más distendidos, en pleno contacto con la naturaleza. El núcleo urbano será apto para la convivencia de todos los sectores sociales en modo armónico.

El emplazamiento de las diferentes zonas residenciales permitirá la convivencia armónica de todas ellas. Generará las condiciones físicas y ambientales para alojar simultáneamente tanto emplazamientos residenciales de un turismo de la más alta categoría, como así también, y muy especialmente, a aquellos destinados a la residencia de los sectores sociales más postergados en cuanto al acceso a la ciudad.

Ambientalmente innovará en el paisaje turístico de mar, ofreciendo un perfil de playa inédito, constituido por los nuevos modos de ocupación de la misma, fundado en los presupuestos ambientales establecidos en el Decreto 3202/06, que fija la línea libre de construcciones en 250 metros desde la línea de ribera. Asimismo, preservará e incentivará la conservación de sus bosques implantados, en especial en las localidades del sur. En simultáneo, fomentará en el territorio aún no forestado, un perfil biológico propio de ambientes desérticos, más amigable con el bajo consumo de agua.

Turísticamente inducirá a la inversión destinada a la superación cualitativa de su oferta, que deberá tender a la emulación de los estándares internacionales de calidad con los que en adelante deberá competir. Esa reconversión cualitativa de la oferta edilicia será orientada a un público más exigente, pero la misma nunca deberá desatender la caracterización descontracturada y divertida que distinguió, durante décadas, al perfil del visitante que encontró en esas condiciones de vida su mejor forma de descanso.

La ciudad deberá preparase para brindar una oferta turística des-estacionaria. En ese sentido será aplicado el 15% de la superficie que el desarrollador debe afectar a usos recreativos y deportivos abiertos al uso público establecidos en el Decreto 3202/06. La ciudad promoverá la radicación de emprendimientos que rompan la estacionalidad estival fomentando mantener la vitalidad de Villa Gesell durante todo el año.

1.1 Ambiental

La revisión y corrección de la relación entre el hombre con el paisaje será la característica que distinguirá a este municipio costero de los demás, en especial en lo referido al frente de playa. En ese sentido este Plan establece las bases para alentar en modo no traumático el desplazamiento de las unidades fiscales de playa al continente.

Asimismo, establece nuevas formas de ocupación de la playa al retirar cualquier construcción fuera del área urbana a 250 metros de la línea de ribera. Finalmente, prevé una nueva forma de cubierta vegetal del suelo, de modo de reducir el consumo de agua, desalentando los parques de césped y la plantación de especies arbóreas altas (de alto consumo de agua) y en la cual anidan aves que no son nativas de este territorio.

Este Plan considera especialmente una eficiente utilización del recurso agua para abastecimiento poblacional.

En ese sentido, se prevé una densidad de diseño bruta máxima de 30 habitantes/ ha (50% inferior al indicador máximo establecido en el Decreto 3202). Esa densidad arroja una extracción máxima de agua de 4.5 m3/día/ha (150 ls/ habitante). Este volumen resulta muy inferior a la certificación oportunamente dada por el ADA establecida en 7.2 m3/día/ha.

1.2 Urbano

La ciudad de Villa Gesell se caracterizará por ser receptora de todos los perfiles urbanos que su territorio en el marco de sus singularidades paisajísticas, ambientales y sociales puede acoger. En ese sentido reconocerá diferentes tipos de zonas para las cuales se proponen las siguientes estrategias:

a) Reestructuración de áreas complementarias. Zonas de neto perfil residencial extraurbano, distendidas, con calles de arena y baja velocidad vehicular, muy arboladas, libres de carcelería y ocupación de la vía pública.

b) Zonas de quintas, destinadas a permitir a pobladores y visitantes de una forma de vida ligeramente campera, menos urbana. Emplazadas en áreas complementarias, hacia el oeste.

c) Zonas residenciales urbanas permanentes de baja, media y alta densidad. En ellas se contendrá a la población estable vinculada funcionalmente a la actividad comercial, administrativa, educativa y sanitaria, así como al turismo más intenso que busca complementar la actividad recreativa del turismo urbano y playero con la distracción nocturna, las compras y la proximidad a las vías de circulación más fluidas. Estas zonas se caracterizan por estar completamente dotadas de infraestructura. El centro de la ciudad de Villa Gesell se constituirá en un espacio urbano de alta intensidad de ocupación, humana, edilicia, comercial y turística. Esa intensidad de ocupación se irá diluyendo en la medida que se aleja del centro.

d) Zonas recreativas y deportivas, de muy baja densidad de ocupación, generalmente emplazadas frente al mar. En ellas se emplazará una hotelería de características internacionales y se abrirán al uso público para actividades de carácter recreativo – turístico.

e) Zonas de reserva y espacios verdes. Un porcentaje de la superficie a desarrollar será entregada al dominio público en modo inmediato, para que en ella se generen los pulmones ambientales y el paisaje que todo turista espera encontrar al elegir a esta ciudad como destino. Esta superficie alcanza aproximadamente a las 900 hectáreas.

f) Ofrecerá un atractivo natural de singular belleza y excepcionalidad, constituido por la reserva dunícola Faro Querandí, que alcanza no solo a la fracción fiscal sino también a las parcelas adyacentes, alcanzando una superficie total de aproximadamente 8.000 hectáreas distribuidas en 22 kilómetros de costa.

1.3 Social

Las políticas públicas de uso de suelo evitarán en adelante construir la ciudad priorizando en modo diferenciado a la población local de los visitantes. Las obras públicas, los espacios parcelarios, circulatorios y verdes públicos tenderán a satisfacer las necesidades de uso de todos los vecinos, nativos y visitantes, en modo simultáneo.

En ese sentido, la inversión pública preverá emplazamiento de la infraestructura y el equipamiento comunitario en modo armonioso y distribuido en todo el territorio, norte, sur, este y oeste.

Las vías de circulación principal que prioritariamente se desarrollan en sentido norte sur, evitarán la división funcional del este y el oeste. Este plan equilibrará, en relación al uso de suelo, la satisfacción de los requerimientos de la población estable en modo armónico con los de su población estacional.

Asimismo, los recursos físicos y financieros del Banco Municipal de Suelo procurarán la canalización de esos recursos en orden a satisfacer necesidades de hábitat insatisfechas dentro del área urbana consolidada.

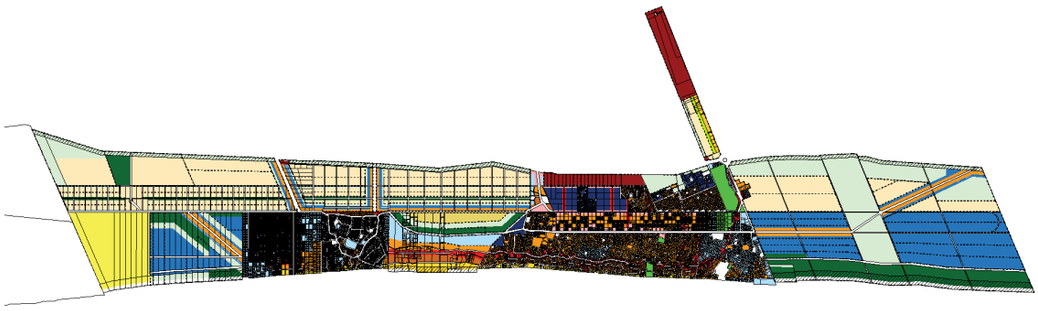
1.4 Turístico

Este Plan promoverá, en cuanto resulta de su incumbencia, un marco de receptividad amplio para todos los perfiles turísticos. Cabe referirse a la expectativa de uso que generan las zonas comerciales. En ese sentido, esta ciudad ofrecerá zonas comerciales de tipo lento, casi peatonales, como puede distinguirse en la localidad de Mar de las Pampas, así como también más urbano, como es la Avenida 3, también de carácter nocturno, como la entrada de la ciudad y el nuevo distrito de nocturnidad creado en este Plan, así como también semi camping, como se puede reconocer en Mar azul. Las zonas comerciales sin connotación turística se emplazan en el oeste cerca de los sitios de radicación de la población estable.

En relación a la calidad del alojamiento turístico, este Plan considerará la existencia de oferta de mediano, bajo y alto perfil simultáneamente. Esto quiere decir que la ciudad de Villa Gesell deberá ofrecer alternativas para todos los gustos y presupuestos, tendiendo a la mejora progresiva de la misma en términos cualitativos.

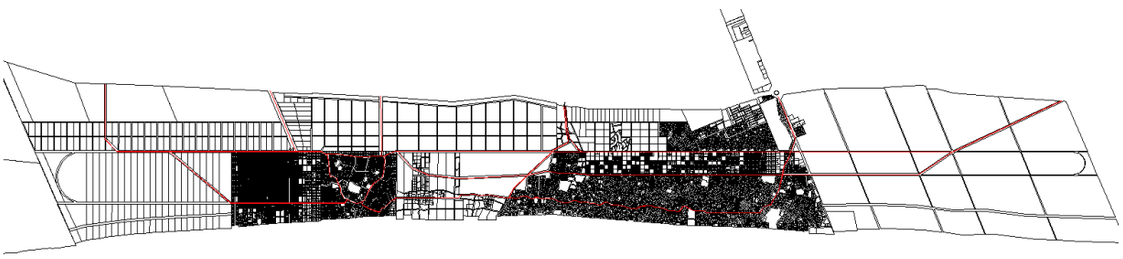
En ese sentido se desarrollaron normas especiales de promoción urbanística. Idéntico criterio será establecido para la oferta gastronómica. Las normas de promoción establecidas en los distritos de reconversión serán orientadas a la diversidad y calidad de la oferta gastronómica, sin perjuicio de que conviva con una oferta de tipo rápida y más barata.

1.5 Configuración deseada



2.1.5 – Plan total

1.6 Trama circulatoria propuesta



Plano 2.1.6 – Red vial propuesta

Corresponde FOJA 169

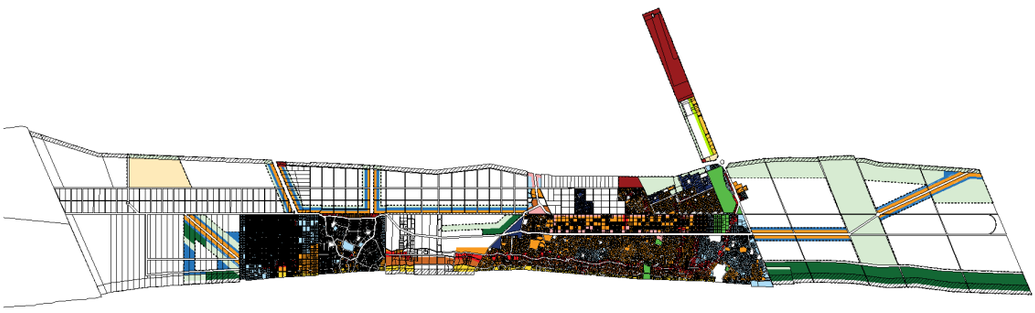
CAPITULO 2 /ESTRATEGIAS TERRITORIALES

Para resolver los problemas y disfuncionalidades descriptas en el diagnóstico este plan establece las condiciones generales dentro de las cuales deberán quedar comprendidas las diferentes propuestas de materialización particularizada de desarrollo, que se organizan bajo las siguientes acciones de planificación general:

1 Re estructuración del área urbana

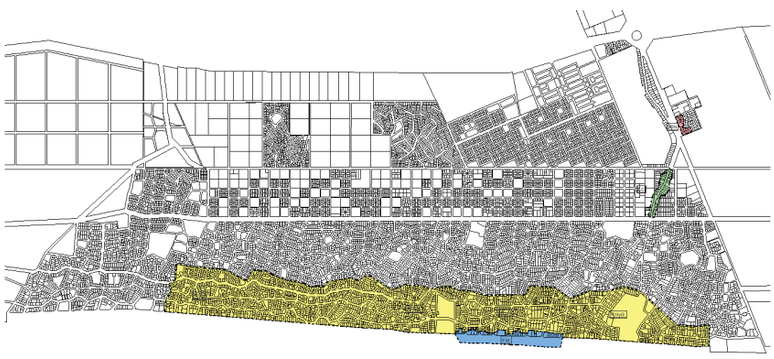
De acuerdo al criterio establecido en los artículos 20 y 21 de la Ley 8912 con esta propuesta se modificarán sustancialmente las normas que la regían en materia de uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo de las localidades de Villa Gesell, Mar de las Pampas y Mar Azul. Con ello se pretende:

Corregir la delimitación de zonas urbanas, sus usos e indicadores.

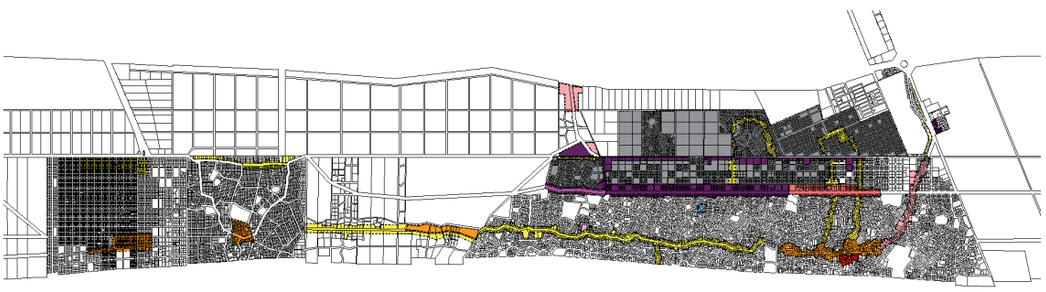


Plano 3.2.2 – Reestructuración

Establecer distritos para incentivar y desincentivar situaciones urbanas indeseables y reorganizar los rubros comerciales.



Plano 3.2.3-1 – Distritos de promoción y desincentivoDistritos comerciales



Plano 3.2.3- 2 Distritos comerciales

Reconocer situaciones y edificios de emplazamiento y/o problemas particulares y establece soluciones específicas.

2 Re estructuración de áreas complementarias

De acuerdo al criterio establecido en los artículos 20 y 21 de la Ley 8912 se propone adecuar el trazado de sus áreas constitutivas y una sustancial modificación de las normas de uso, ocupación, subdivisión y equipamiento en los siguientes sectores del territorio municipal:

a. Reestructuración del Área Complementaria Norte

b. Reestructuración del Área Complementaria Sud Oeste

c. Reestructuración del Área Complementaria Sud Este

d. Reestructuración del Área Complementaria Sur

e. Reestructuración del Área Complementaria Centro

3 Ampliación de áreas urbanas

De acuerdo al criterio establecido en los artículos 16 y 17 de la Ley 8912, se desarrollará un proceso de expansión ordenada de sus áreas o zonas, a fin de cumplimentar las necesidades insatisfechas, o satisfechas en forma deficiente. Por este plan se establece la ampliación en:

a. Sectores de Colonia Marina.

b. Sectores al noroeste (Acceso Histórico) y suroeste (Acceso Sur) de la localidad de Villa Gesell, donde se reconoce la realidad física de esa área, las zonas y usos ya aprobados por Ordenanza 2051, y las propuestas urbanas establecidas en las Ordenanzas 2452 y 2453, así como también hacia el oeste soibre la ex area complementaria centro, en donde se prevén zonas de caracter residencial encuadradas en los criterios urbanísticos de la Ley 14.449, complementadas con un sector comercial vinculado funcionalmente al mismo.

4 Preservación de la reserva dunícola Faro Querandi

Crea, aplicando los artículos 10 y 19 de la Ley 8912, un área complementaria específica tratada en un Plan Director Específico.

Reserva dunícola Faro Querandí, creada por Ord. 1487/96 (ver el texto de la ord. por si es necesario plantear acciones de protección y cuidado en el POM)

En ese área se incluyen y amplían las zonificaciones establecidas en la Ordenanza 1884 y se aplica el Plan Estratégico de Manejo de la Reserva Natural Municipal Faro Querandí establecidos en la Ordenanza 1994.

Corresponde FOJA 170

CAPITULO 3/ PLANES DIRECTORES y PROYECTOS PRIORITARIOS

Todo el territorio del partido queda abarcado por 7 planes directores y un plan sectorial identificados según la siguiente denominación:

1. Plan director Villa Gesell, Mar de las Pampas y Mar Azul

2. Plan director Colonia Marina

3. Plan director Centro (ex área complementaria centro)

4. Plan director sudoeste (ex área complementaria sudoeste)

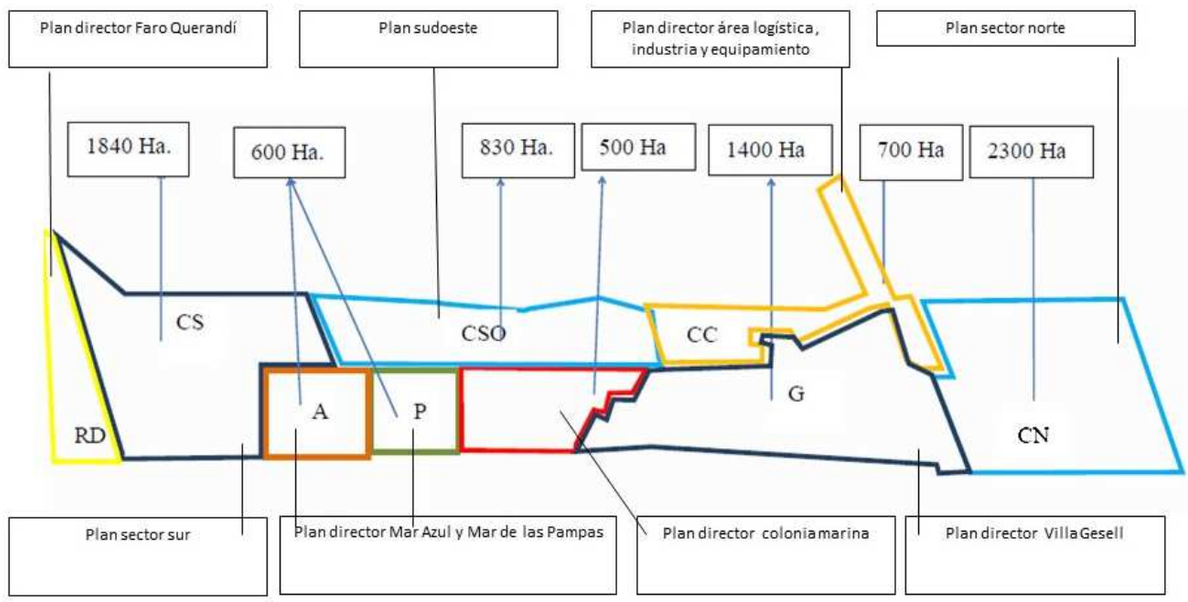
5. Plan director sur (ex área complementaria sur)

6. Plan director norte (ex área complementaria Norte)

7. Plan director Faro Querandí

1 Plan de infraestructuras

En el siguiente gráfico se expone la delimitación espacial de los planes directores



Limites y dimensiones aproximados de planes directores

La definición de cada Plan Director no implica la habilitación directa de las áreas y zonas que los constituyen. Representa el compromiso adquirido por el municipio por guiar y ordenar el crecimiento urbano sujeto a los principios establecidos en esta norma. La habilitación del territorio queda condicionada al cumplimiento de la previsión de obras y demás requerimientos establecidos en este Plan y en el DL 8912/77.

1 PLAN DIRECTOR VILLA GESELL/ COLONIA MARINA/ MAR de las PAMPAS/ LAS GAVIOTAS/ MAR AZUL

1.1 Justificación y racionalidad de la propuesta

En el diagnóstico del Plan de Ordenamiento ya se ha hecho referencia a la saturación que verifica el área urbana Villa Gesell, donde la ocupación de parcelas supera en modo regular el 76%, y más aún si se pudiera mensurar la ocupación no registrada.

Esta situación se torna más gravosa, al referir que dos amplios barrios de vivienda permanente, originalmente de carácter unifamiliar, se han consolidado como multifamiliares de densidad media, con una ocupación promedio de tres unidades por parcela. Estos barrios, denominados Carmencita y Monte Rincón están siendo provistos de servicio cloacal, sin completar aún su abastecimiento.

Esta ampliación se orienta a colaborar en la intervención sobre la crisis de suelo social agregando un amplio territorio emplazado al oeste de la ciudad para desarrollar como zona RU2 apta para procesos de urbanización establecidos en la ley **14.449**

Esta situación encuentra explicación en el alto precio que alcanzó la tierra urbana por falta de oferta. La sobre ocupación referida responde en general a la organización de diferentes generaciones de una misma familia ocupando la misma parcela. No se verifica en este caso que ese sobre uso de suelo hubiera correspondido a un negocio inmobiliario.

Finalmente, se pretende corregir dis funcionalidades de usos, atendiendo al mandato del artículo 3 inciso e) de la Ley 8912.

El territorio afectado a área urbana alcanza hoy las 2.000 has y el área a incorporar de carácter urbano por este plan director alcanza:

a) Acceso Norte 76 has
b) Acceso Sur 46 has
c) Colonia Marina 84 has
d) Zona RU2/G 11 has
e) TOTAL 217 has

Esta ampliación del área urbana comienza a corregir la densidad bruta promedio del área urbana, llevándola de los actuales 120 hab./ha a (240.000/ 2.120 has) 113 hab. Ha.

1.2 Ampliación del área urbana

Este Plan establece dos ampliaciones del área urbana actualmente dentro del área complementaria Centro. Los Accesos Norte (histórico) y el nuevo Acceso Sur, por su relación funcional con la ciudad y por la infraestructura ya emplazada en sus perímetros (Agua/ Cloaca/ Gas/ Energía y Alumbrado/ Pavimentos) funcionan de hecho como área urbana por esa razón ya cuentan con la condición de factibilidad requerida en este plan.

Superada la instancia de Evaluación de Impacto Ambiental, los desarrolladores podrán iniciar las obras de infraestructura necesaria para habilitar el fraccionamiento.

En este plan se incluyen las siguientes acciones prioritarias:

a) Consolidación de los accesos Norte y Sur con equipamientos y usos comerciales y residenciales.

b) Ampliación urbana de sectores urbanos inmediatos y/o afectados con usos intensivos de tipo urbano.

c) Desarrollo de usos complementarios (turísticos-temáticos) al club del golf, antiguo autocine, y otros

d) Consolidación de equipamientos, industrias y logística

e) Reconversión de zonas no consolidadas como residenciales extraurbanas.

f) Completamiento del sistema de espacios verdes y equipamiento comunitario.

1.3 Reestructuración de zonas en área urbana

a) Desarrollo de usos residenciales multifamiliares en parcelas frentistas a la Alameda 205

Corresponde FOJA 171

b) Consolidación de usos residenciales multifamiliares mixtos de barrios Carmencita y Monte Rincón

c) Consolidación de zonas comerciales minoristas y mayoristas

d) Desarrollo de usos complementarios (temático-turísticos) al Automóvil Club Argentino, Hotel Playa, Golf Club y Viejo Autocine

e) Equipamiento de parcelas frentistas al mar con usos hoteleros y actividad recreativa deportiva (temático-turística)

f) Consolidación de un sector comercial en torno a la terminal de ómnibus.

g) Re configuración comercial entorno al acceso Mar Azul

h) Completamiento de infraestructuras, sistema de espacios verdes y equipamientos comunitarios.

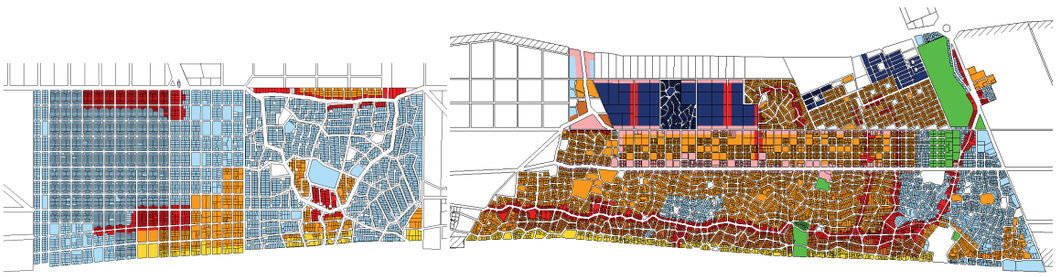
i) Protección patrimonial de edificios de valor histórico o patrimonial del dominio privado (ex Acuario, ex Molino, ex garage "Rodolfo Kuhn", centro cultural Pipach, casa Puhringer y Casa Madre y demás inmuebles incluidos en el Capítulo Patrimonio Municipal.

j) Se establece el parcelamiento obligatorio para la zonificación RU2/G en los términos de los artículos 84 al 88 de la Ley 8912 y se crean zonas compatibles con los criterios urbanísticos establecidos en la Ley 14.449, complementadas con zonas comerciales establecidas sobre la red vial principal. Estas zonas se emplazarán sobre la Reserva de Ampliación Urbana del Area Urbana Villa Gesell, una vez efectivizada la dotación de infraestructura exigida para las zonas, y cuando se encuentre superada la ocupación del 70% de las parcelas zonificadas como RU2/G. Esa ampliación ha sido prevista en dos etapas de idéntica superficie.

En síntesis, las acciones referidas se orientan al reconocimiento del carácter físico ambiental que ostenta ese territorio actualmente, reconociendo y corrigiendo las disfuncionalidades detectadas y promoviendo y/o desestimulando situaciones críticas.

Asimismo, prevé el completamiento del conjunto de las condiciones y requerimientos que en materia de infraestructura debieran ostentar las áreas urbanas.

1.4 Delimitación



Planos 2.3.1.1 y 2.3.1.2 reestructuración de núcleos urbanos

En el plano Nº 2.1.1 y 2.1.2 se delimitan los principales componentes del plan director de la localidad de Villa Gesell, la trama circulatoria propuesta, su conexión con la red existente y la localización y dimensión de los espacios verdes públicos, reservas fiscales y las principales áreas y zonas.

1.5 Plan previsto para la prestación de servicios esenciales

En materia de infraestructura urbana ciudad de Villa Gesell evidencia un déficit prioritario en material de escurrimiento de los excesos hídricos.

En términos generales la dotación actual de infraestructuras esenciales evidencian el siguiente estado:

1) Provisión de agua corriente: 100% ejecutado y en funcionamiento.
2) Red de energía eléctrica y alumbrado público: 100% ejecutado y en funcionamiento.

3) Red cloacal: 70% ejecutado y en funcionamiento y planes en ejecución para su completamiento con financiación de la Provincia de Buenos Aires (SPAR/ DIPAC) y de la Nación. (ENHOSA)
4) Red de gas natural (No esencial): 100% ejecutado y en funcionamiento.
5) Red vial principal y secundaria: 100% ejecutada y en uso.

En relación al problema hidráulico este plan prevé la generación de los recursos financieros necesarios para:
1) concebir un proyecto integral
2) Ejecutar las obras que ese proyecto establezca.

Ese plan preverá revertir el paradigma actual, que supone el sistema conocido como “desagües pluviales” por uno caracterizado por la retención y re infiltración del recurso, previendo para los casos críticos frente al médano costero su bombeo en dirección al oeste.

En ese sentido promoverá la generación de cuencas y reservorios de absorción emplazados en espacios públicos y privados.

En relación a las localidades de Mar de las Pampas/ Mar Azul la infraestructura existente evidencia un déficit crítico en relación a la red cloacal.

En términos generales su estado es el siguiente:

1) Provisión de agua corriente: 100% ejecutado y aún sin funcionamiento en áreas céntricas, aunque aún falta emplazar tableros a los pozos de captación. Falta ejecución en zonas unifamiliares.
2) Red de energía eléctrica y alumbrado público: 100% ejecutado y en funcionamiento.
3) Red cloacal: Inexistente.
4) Sistema de escurrimiento hídrico: Es superficial, con absorción íntegra dentro del territorio y solo presenta inconvenientes puntuales, cerca de la zona de playa, que requieren de solución con bombeos.
5) Red de gas natural (No esencial): parcialmente ejecutada en solo en áreas céntricas.
6) Red vial principal y secundaria: 100% ejecutada y en uso.

El financiamiento referido a las dos infraestructuras referidas, pluviales en Villa Gesell y cloacas en Mar de las Pampas/ Mar Azul será proveniente de la tasa de Proyecto Particularizado establecida en el capítulo respectivo.

La ingeniería correspondiente a cada proyecto será contratada por la Municipalidad a los profesionales que por reconocido mérito y antecedentes se encuentren en condiciones de su realización.

Los proyectos deberán abarcar en modo integral la problemática y el territorio afectado, aunque la realización de las obras pertinentes se ejecuten por etapas.

Las obras serán licitadas conforme a los mecanismos establecidos en la Ley Orgánica Municipal.

1.6 Cesiones y restricciones dominiales

En este plan se aplicarán, para futuros parcelamientos emplazados en este área urbana, las cesiones dominiales establecidas en el Decreto Ley Nº 8912/77, Artículo 56º, 58º y decreto reglam. 1549/83 y las restricciones dominiales establecidas en el art. 142 de la Ley 12.257
Su localización y configuración estará condicionada por lo establecida en el modelo deseado y trama circulatoria propuesta.

2 PLAN DIRECTOR COLONIA MARINA y SUDESTE

2.1 Justificación y racionalidad de la propuesta

Esta área se constituye en territorio reservado para el crecimiento natural de la ciudad entre el área urbana Villa Gesell y el área urbana Mar de las Pampas. En ese sentido reconoce antecedentes normativos como área prevista para futuro crecimiento urbano en la Ordenanza Nº 52/80 y ratificado en la Ordenanza Nº2051/06.

Constituye un territorio que, a falta de un ordenamiento previo, sufrió un proceso de ocupación irregular que ahora debe ser reglado y ordenado.

La Ampliación del área urbana resulta necesaria para compensar la intensidad de ocupación actual de la ciudad de Villa Gesell que, a falta de suelo urbano suficiente, ha alcanzado valores inmobiliarios que superan lo razonable, excediendo los porcentajes indicados en la Ley para justificar la ampliación del área urbana.

Colonia Marina ha sido incluida dentro del FRENTE COSTERO CONSOLIDADO (FCC) en ocasión de haber adherido al Decreto 3202/06 por ordenanza 2104. En ese sentido, la restricción dominial sobre el frente de playa queda limitado al establecido en el art. 142 de la Ley 12.253

Así también, resulta una prioridad de la planificación urbana corregir la desvinculación vial actual entre la localidad de Mar de las Pampas y el resto del territorio ubicado al norte de la Calle Juana Soria .Efectivamente, el loteo aprobado en el año 1984 generó un continuo parcelario sin vinculación vial con el área complementaria sudeste.

Se propone reconstruir la conectividad interna norte – sur ya mencionada anteriormente, que supone la vinculación de todo el territorio desde dentro del mismo, evitando la circulación por la ruta 11.Actualmente, esa vinculación se practica atravesando espacios verdes.

El ente ejecutor del Plan Director “Colonia Marina” será la propia Municipalidad de Villa Gesell.

Este Plan Director establece:

a) Una ampliación del área urbana en una intensidad de ocupación media, fijando una meta poblacional de 90 habitantes/ hectárea bruto constituyéndose así en asentamiento humano de población agrupada y

b) La generación de zonas residenciales extraurbanas, emplazadas en área complementaria sud este, con una densidad poblacional media bruta de 60 habitantes por hectárea.

2.2 Propósitos y acciones prioritarias

En este plan se incluyen las siguientes acciones prioritarias:

a) Desarrollo de la urbanización con carácter unifamiliar urbano y extraurbano, multifamiliar y hotelero.

b) Extensión del corredor comercial existente sobre avenida 3 entre Paseo 152 y Calle Juana Soria

c) Urbanización del Barrio Guaraní.

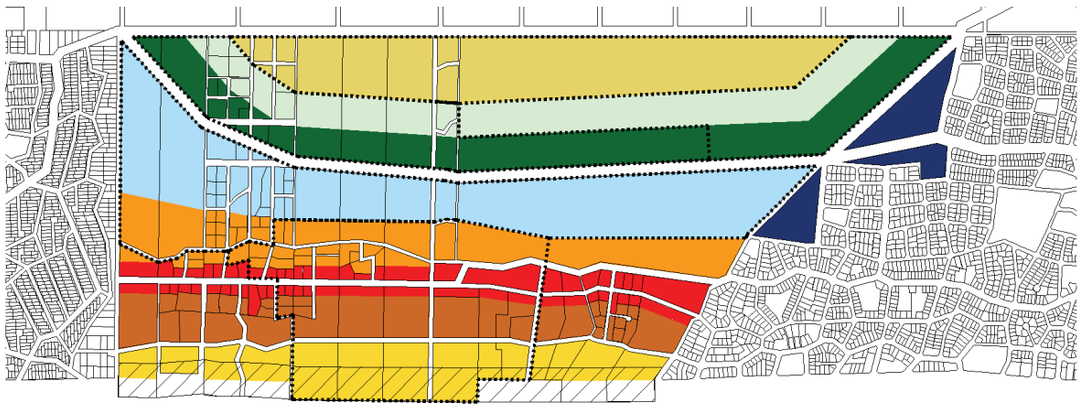
d) Rediseño vial y configuración del sistema de movimientos que incluye los distintos modos de transporte.

e) Jerarquización y materialización de las vías principales:

- Continuación de la traza de la Avenida Boulevard.
- Avenida Circunvalación
- Continuación de la Avenida 3

f) Desarrollo de un plan de dotación de infraestructuras básicas a recuperarse mediante la contribución por mejoras.

2.3 Delimitación



Plano 2.3.2 – Plan director sudeste y Área urbana Colonia Marina

En el mapa Nº 2.3.2 se delimitan los principales componentes del plan director de Colonia Marina, la trama circulatoria propuesta, su conexión con la red existente y la localización y dimensión de los espacios verdes públicos, reservas fiscales y las principales áreas y zonas.

2.4 Acciones previstas para la prestación de servicios esenciales y dotación de equipamientos

Considerando la gran cantidad de propietarios involucrados dentro del Plan, y la gran dispersión de parcelas de diferente geometría, la planificación del territorio y ejecución de las infraestructuras y equipamiento previstos para el mismo estará a cargo del municipio, bajo el mecanismo establecido en los artículos 89 y 90 de la Ley 8912 denominado de “reajuste de tierras” y el financiamiento de las obras se realizará mediante una ordenanza específica de contribución por mejoras a los propietarios frentistas involucrados.

Previo a la ejecución de las tareas enunciadas a continuación, referidas a infraestructuras a ejecutar, deberán verificar la aprobación de los pertinentes organismos del estado con competencia en la materia (ADA, OPDS, Etc.) así como las distribuidoras que habrán de hacerse cargo de la administración de esos servicios. Las obras no podrán iniciarse sino hasta superar favorablemente el proceso de Evaluación de Impacto Ambiental.

2.4.1 Red vial principal

La municipalidad planificará y ejecutará la red vial obligatoria con cargo a los frentistas involucrados en este Plan Director, financiándola bajo el sistema de contribución de mejoras.

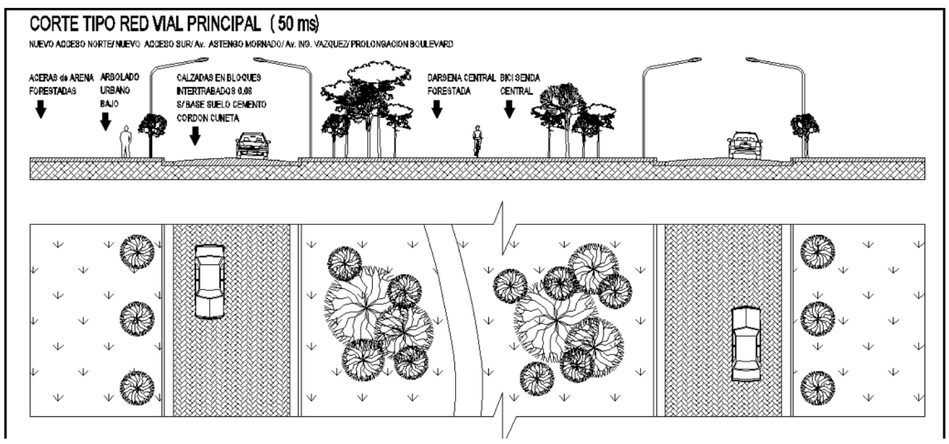
La vinculación vial entre Norte y Sur presenta la característica particular de presentar pocos puntos de acceso a la localidad de Mar de las Pampas. A ese efecto se resolverá la situación desafectando espacios verdes y/ o reservas de uso público para el trazado vial.

Constituye la red vial principal la prolongación de la Avenida Boulevard, que en un recorrido curvo vincula en sentido norte sur, con fuerte desvío al este, el nodo constituido por la intersección de la Avenida Juan Madariaga con la Avenida Circunvalación (extremo norte) con la Ac. Circunvalación y la calle Juana Soria (extremo sur).

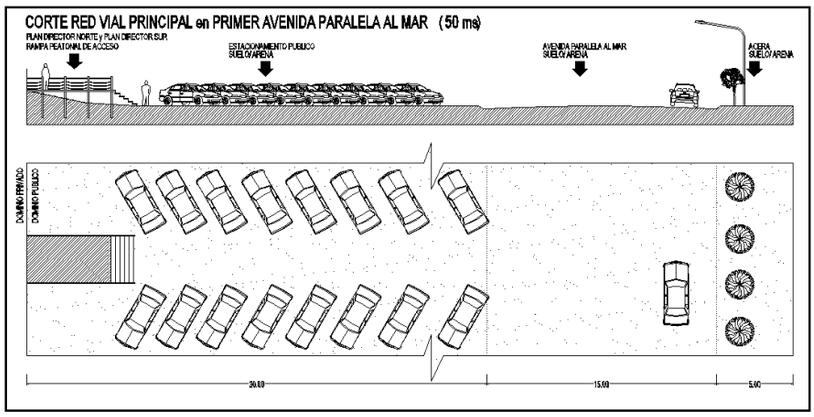
Esta via ostentará un ancho de 50 ms y se entregará con doble calzada de 7,5 ms y dársena central de 30 ms forestada provista de bici senda, con aceras a ambos lados de 10 ms.

La calzada se materializará en pavimento articulado de 0.08 sobre base suelo cemento, con cordón cuneta de hormigón. Las aceras serán de suelo arena.

Corresponde FOJA 173



Accesos peatonales a la playa: Se constituirá servidumbre de paso pública con destino a accesos peatonales al mar, como mínimo cada 100 metros lineales (medidos entre ejes) en modo perpendicular a la playa, de 10 metros de ancho, consolidados en entablados de madera tratada con insecticida a vacío presión, removibles, en un ancho de 3 metros, con pasamanos de soga de 1 pulgada sostenidos en columnas de madera de 3"x3" de idénticas condiciones al piso, respetando los parámetros establecidos en el artículo 7 inciso g del Decreto 3202/06.



Las superficies respectivas que se pierdan como consecuencia de ese trazado deberán ser compensados en el rediseño vial con superficies de otras vías circulatorias de mayor ancho al requerido, y/o del modo establecido en los artículos 60 y 61 de la Ley 8912.
Las parcelas que deban ceder superficie para la materialización de la red vial son las que quedan graficadas en el plano específico.

2.4.2 Desagües Pluviales

La Municipalidad licitará el proyecto y la ejecución de un sistema Hidráulico integral para atender a la captación y control del escurrimiento hídrico, procurando su re infiltración y evitando su escurrimiento superficial en dirección al mar.
El proyecto de toda la red vial corregirá los perfiles de las calzadas para conducir el escurrimiento hídrico con pendiente hacia los espacios verdes cedidos al dominio público.
El escurrimiento puede ser superficial o canalizado con vuelco a los espacios verdes.
Cuando conduzca aguas que arrastren lodos de las calzadas, se interpondrán cámaras de sedimentación para retención de arcillas, previo al vuelco final.

2.4.3 Agua corriente

La Dirección de Obras Sanitarias Municipales proyectará y ejecutará una red de agua dimensionada para garantizar a cada parcela un nivel piezométrico mínimo de 4 metros y un suministro diario de 150 litros/ habitante.
Esta red se vinculará a la red existente en la localidad de Villa Gesell.
A ese efecto ejecutará una única planta adonde volcará el fluido captado en los pozos para su almacenamiento, primero en cisterna y luego en elevación. El tratamiento de potabilización se ejecutará la bajada, previo al suministro a la red de abastecimiento. Cada acometida contará con sistema de micro medición de consumo.
La Dirección de Obras Sanitarias podrá subcontratar la ejecución de la obra a terceros.
Se prohíben las perforaciones particulares para captación de agua. Exceptúa esta norma el art. 57 Ley 12.257.
La Municipalidad ejecutará una segunda red de suministro de agua para riego, con sistema de micro medición, para entregar un volumen máximo de suministro de 10m3/ha/día. De esa red se derivarán hidrantes emplazados sobre la calzada, a una distancia no menor a un hidrante por lado de manzana.

2.4.4 Red cloacal

La Municipalidad proyectará y ejecutará, por administración o por contratación una red cloacal para dotar a toda el área urbana de ese servicio. El punto de vuelco final será decidido en un proyecto previo a encomendar por la municipalidad y aprobado por la autoridad provincial con competencia.
Ese punto de vuelco para posterior tratamiento completo de los fluidos podrá ser combinado con el sistema a ejecutar para las localidades de Mar de las Pampas, Las Gaviotas y Mar Azul.
El sistema proyectará pequeñas cuencas autónomas con colectoras de poco desarrollo horizontal, evitando la profundidad de las mismas, debido a la baja cohesión del suelo arenoso.
Cada cuenca volcará en modo independiente a un pozo desde donde se dará impulsión electromecánica para elevar a torres de acumulación desde donde se impulsará por presión a la planta de tratamiento.
Las zonas residenciales extraurbanas emplazadas en área complementaria Sud Este podrán digerir sus efluentes en modo particularizado previendo 3 etapas: aeróbica, anaeróbica y desinfección, en base a un proyecto o modelo alternativo aprobado por el ADA

2.4.5 Red eléctrica y alumbrado público

La Municipalidad proyectará y ejecutará una red de suministro eléctrico dimensionada para garantizar a cada parcela una potencia mínima de 1 KVA por habitante a los niveles de tensión reglamentarios.

Las líneas de media tensión y los transformadores podrán instalarse en modo aéreo. El apostamiento será siempre en hormigón armado. Las líneas de baja tensión se ejecutarán siempre enterradas.

Se ejecutará una red de alumbrado público dotada de artefactos Led de 28.000 lúmenes cada 50 metros como mínimo apostada sobre columnas de hormigón pretensado. El cableado correspondiente será enterrado.

La municipalidad podrá sub contratar para su ejecución a cualquier empresa con capacidad legal y técnica suficiente para ese destino.

2.4.6 Red de datos

La municipalidad ejecutará una red enterrada de tritubo para canalización de redes de datos. La municipalidad podrá arrendar esa red a las prestadoras de servicios digitales o de comunicación que lo demanden.

2.4.7 Red de gas

La Municipalidad proyectará y ejecutará una red de gas, para acoplar al sistema nacional.
Ejecutará esta infraestructura aún no existiendo factibilidad actual de suministro, pero atendiendo a la posibilidad de una factibilidad futura. El proyecto y la ejecución de la obra deberán ser auditados por la sub distribuidora local de ese servicio Buenos Aires Gas SA (BAGSA)

2.4.8 Equipamientos básicos

La municipalidad ejecutará el Plan de Equipamiento Comunitario establecido en este apartado. Este Plan podrá ser ampliado, pero nunca reducido. Su ejecución se desarrollará en consonancia con el proceso de edificación de las parcelas privadas.

El financiamiento previsto será por el sistema de contribución de mejoras y/o con aportes financieros provenientes del estado Nacional o Provincial. El Plan de Equipamiento prevé:

a) Una estación de bomberos. Se emplazará en la cesión que corresponda efectuar designada con “1” en el plano respectivo.
b) Una comisaría para la Policía de la Provincia de Buenos Aires en la cesión designada con “2” en el plano respectivo.
c) Dos centros escolares para afectar a la educación preescolar, primaria y secundaria pública. Se emplazarán en las cesiones designadas con “3” en el plano respectivo.
d) Un corralón para equipamiento de los equipos viales municipales.”4”
e) Una delegación de la administración pública municipal. Se emplazará en la cesión designada con “5” en el plano respectivo.
f) Un centro de salud municipal. Se emplazará en la cesión designada con “6” en el plano respectivo.
g) Una delegación de la Dirección de Obras Sanitarias municipal. Se emplazará en la cesión designada con “7” en el plano respectivo.

2.4.9 Fijación de dunas y forestación

La municipalidad ejecutará la fijación de las dunas con pastizales y especies arbustivas de baja altura, con especies que oportunamente reglamentará. Se promoverá la fijación con especies propias de climas desérticos, que consuman poco agua, evitando la parquización con césped.
Se evitará la siembra de especies arbóreas de altura superior a los 15 metros y de alto consumo de agua.

2.5 Cesiones y restricciones dominiales

En este plan se aplicarán las cesiones dominiales establecidas en las siguientes normas:

- Decreto 3202/06, Artículo 7º inciso h).

- Decreto Ley Nº 8912/77, Artículo 56º, 58º y decreto reglamentario 1549/83

Las restricciones dominiales referidas a la distancia a la línea de Ribera será la establecida en el art. 142 de la Ley 12.257

Su localización y configuración estará condicionada por lo establecida en el modelo deseado y trama circulatoria propuesta.

3 PLAN DIRECTOR CENTRO

3.1 Justificación y racionalidad de la propuesta

Consiste en reestructurar un territorio de aproximadamente 870 hectáreas para conservar en términos generales el carácter del área, que se constituye en un territorio circundante al área urbana como proveedor de servicios, nodo vial y de transporte y para la localización de plantas de infraestructura y servicios públicos.

Tendrá como destino preeminente el uso logística, industria y equipamiento (LIyE) pues se constituye en el área que circunda al área urbana principal del partido, y en ella se emplazarán los nodos de infraestructura y servicios de la ciudad (tratamiento cloacal, plantas de gas, aeropuerto, cementerio, etc.).

Sin embargo también admitirá propuestas de uso residencial de carácter extraurbano, (RUEx) dada su condición ambiental y paisajística destacada. El camino de acceso al aeropuerto es considerado por muchos como un ambiente apacible, soleado y de vistas largas, que lo dotan de condiciones especiales. Por esa razón podrá afectarse a ese uso. Sin embargo, siendo este un territorio anegable, este plan director exigirá que las cotas de todos los espacios parcelables sean elevadas para su saneamiento, como mínimo, a 0,10 ms sobre el nivel del centro de la calzada del camino de Acceso al Aeropuerto, medida en modo perpendicular al eje del mismo, siempre y cuando cuenten con la certificación hidráulica necesaria.

Cuando se haya completado el proceso de ocupación de este plan director, el resto del territorio no podrá ser afectado a futuras ampliaciones. El territorio remanente, emplazado en la parcela 107 ostentará la condición de Espacio Verde. Se propone una intensidad de uso y ocupación baja, de 30 Hab/Ha bruto en promedio. Los usos e intensidad de ocupación de esta área ya se encontraban definidos y consolidados en la normativa anterior (Ordenanza 2051) y en esta instancia se corrigen y ordenan en un plan de etapas.

3.2 Propósitos y acciones prioritarias

En este plan se incluyen las siguientes acciones prioritarias:

a) Desarrollo de una Zona Residencial Unifamiliar Extraurbana emplazada en el camino de Acceso al Aeropuerto

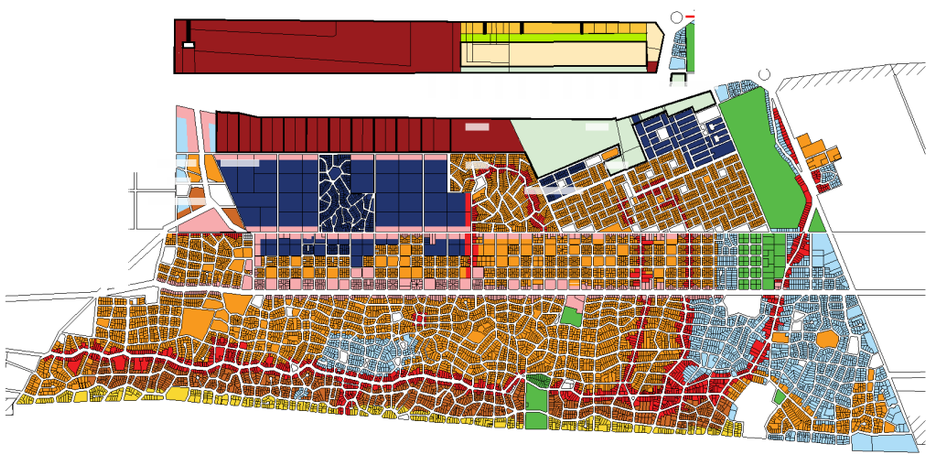
b) Desarrollo de una zona para usos de logística, Industria y Equipamiento en torno a la Ruta Provincial Nº 11 y en el camino de Acceso al Aeropuerto y Cementerio.

c) Desarrollo de una zona Recreativa y Deportiva para afectar al requerimiento impuesto en el artículo 7 inc.h) del Decreto 3202/06

d) Desarrollo de una zona de Quintas recreativas de caracter agricola.

3.3 Delimitación

En el mapa Nº 2.3.3 se delimitan los principales componentes del plan director centro, la trama circulatoria propuesta, su conexión con la red existente y la localización y dimensión de los espacios verdes públicos, reservas fiscales y las principales áreas y zonas.



Plano 2.3.3 – Plan director centro y Area urbana Villa Gesell

3.4 Acciones previstas para la prestación de servicios esenciales y dotación de equipamientos

El titular de las parcelas afectadas a cada proyecto particularizado ejecutará a su cargo la infraestructura que se desarrolla más abajo, conforme al procedimiento administrativo y demás requerimientos establecidos en este Plan. La A.Ap. podrá autorizar la ejecución de las infraestructuras exigidas en modo conjunto o compartido entre diferentes Proyectos Particularizados. Todas las redes e infraestructuras exigidas se deberán integrar en una única red vinculada funcionalmente entre sí y con los servicios actuales en operación en el área urbana.

Las obras exigidas por este plan serán cedidas al dominio municipal. La municipalidad entregará a los diferentes concesionarios de servicios públicos la tenencia de estas obras por el período que corresponda a la concesión.

3.4.1 Red vial principal

Las calles secundarias que afectan a este Plan podrán entregarse en calle suelo arena en un ancho de 15 metros, pudiendo ser menores solo en las circunstancias establecidas en el artículo 12º del Decreto Le Nº 8912/77. La calzada deberá ser de 7 metros y las aceras de 4 ms.

3.4.2 Pluviales

El proyecto de toda la red vial corregirá los perfiles de las calzadas para conducir el escurrimiento hídrico con pendiente hacia los espacios verdes cedidos al dominio público y preferentemente con vuelco al oeste, hacia el canal existente que se desarrolla paralelo a la ruta 11.

El escurrimiento puede ser superficial. Podrá sin embargo el desarrollador canalizar, por ductos debidamente dimensionados, por debajo de la calzada esos excedentes al mismo punto de vuelco antes mencionado.

En el territorio adyacente al acceso al aeropuerto podrán aprobarse uno o varios puntos de vuelco a lagunas de infiltración. El perfil del espacio parcelable deberá superar la altura de la calzada pavimentada medida en el centro de la misma.

3.4.3 Agua corriente

El desarrollador entregará a la Municipalidad, en condiciones operativas, una red de agua dimensionada y ejecutada para garantizar a cada parcela un nivel piezométrico mínimo de 4 metros y un suministro diario de 150 litros/ habitante. Este debe ser aprobado por el organismo provincial con competencia.

A ese efecto cada proyecto particularizado ejecutará una única planta adonde volcará el fluido captado o conducirlo para su almacenamiento, primero en cisterna y luego en elevación. El tratamiento de potabilización se ejecutará en la bajada, previo al suministro a la red de abastecimiento. Cada acometida contará con sistema de micro medición de consumo.

Podrá sin embargo el desarrollador extender la red existente, y complementarla con pozos nuevos que bombeen en directo a la red con etapa de cloración previa, en modo idéntico al que actualmente se encuentra en servicio, si media la conformidad de la Dirección de Obras Sanitarias Municipales.

Cada parcela involucrada en esta etapa ejecutará los pozos de captación necesarios y/o canalizaciones necesarias para abastecer al territorio afectado, en cada etapa, del volumen del fluido demandado. Tramitará los permisos pertinentes ante los organismos del estado con competencia en la materia (ADA, OPDS, Etc.)

Se prohíben las perforaciones particulares para captación de agua.

3.4.4 Sistema cloacal

Las zonas residenciales extra urbanas, en virtud de su baja densidad bruta podrán ejecutar un sistema alternativo a la red cloacal, toda vez que este resulte aprobado por el ADA.

Las zonas destinadas a Logística, Industria y Equipamiento deberán ejecutar una red cloacal con vuelco a la planta de tratamiento existente.

3.4.5 Red eléctrica y alumbrado público

El desarrollador entregará a la Municipalidad, en condiciones operativas, una red de suministro de fluido eléctrico dimensionado y ejecutado para garantizar a cada parcela una potencia mínima de 1kva por habitante verificando el nivel de tensión reglamentario.

Las líneas de media tensión podrán ejecutarse en modo aéreo. Su emplazamiento será a los lados de la red vial principal. Las subestaciones podrán ser aéreas. El apostamiento será siempre en hormigón armado. Las líneas de baja tensión se ejecutarán siempre enterradas.

Cada parcela se entregará con un artefacto de 15.000 lúmenes como mínimo cada 30 metros lineales. La apostación deberá ejecutarse en hormigón armado.

3.4.6 Red de datos

El desarrollador entregará al municipio, en condiciones operativas, una red de tritubo para canalización de redes de datos. La municipalidad podrá arrendar esa red a las prestadoras de servicios digitales o de comunicación que lo demanden.

3.4.7 Red de gas

El desarrollador proyectará y ejecutará una red de gas, para acoplar al sistema nacional.

Ejecutará esta infraestructura aún no existiendo factibilidad actual de suministro, pero atendiendo a la posibilidad de una factibilidad futura. El proyecto y la ejecución de la obra deberán ser auditados por la sub distribuidora local de ese servicio Buenos Aires Gas SA (BAGSA).

3.5 Cesiones y restricciones dominiales

En este plan se aplicarán las cesiones y restricciones dominiales establecidas en las siguientes normas:

- Decreto 3202/06, Artículo 7º inciso h).

- Decreto Ley Nº 8912/77, Artículo 56º, 58º y decreto reglamentario 1549/83

Su localización y configuración estará condicionada por lo establecida en el modelo deseado y trama circulatoria propuesta.

4 PLAN DIRECTOR SUD OESTE

4.1 Justificación y racionalidad de la propuesta

La racionalidad de la propuesta queda explicada con la baja intensidad de uso de suelo.El principio general de ocupación establecido para esta área es de una densidad bruta media baja (30 hab./ha).La mayor densidad establecida para el área (60 habitantes/hectárea) se establece en el centro del territorio, y desde allí se reduce en dirección al mar (30 hab./ha) y hacia la ruta (10 hab./ha).

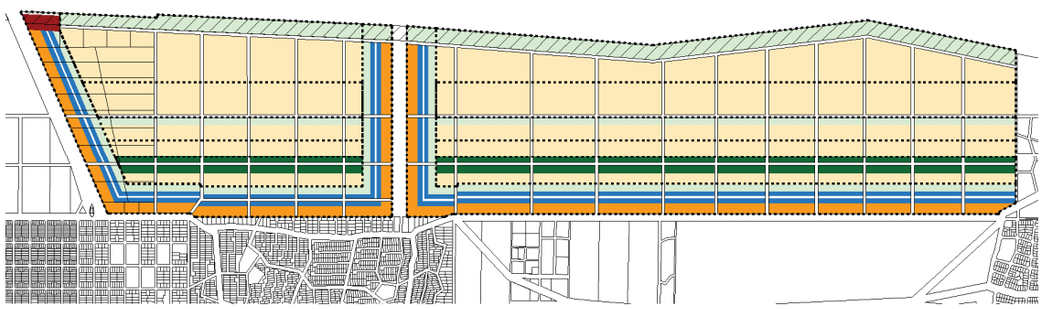
Organiza el desarrollo territorial de 824 hectáreas.

4.2 Propósitos y acciones prioritarias

En este plan se incluyen las siguientes acciones prioritarias:

a) Desarrollo de una zona destinada a usos residenciales unifamiliares de carácter extraurbano.
b) Desarrollo de una zona destinada a usos residenciales multifamiliares de baja densidad de carácter extraurbano
c) Desarrollo de una zona destinada a quintas recreativas
d) Zona destinada a Logística, Industria y Equipamiento.

4.3 Delimitación



Plano 2.3.4 – Plan director sudoeste

En el mapa Nº 2.3.4 se delimitan los principales componentes del plan director sudeste, la trama circulatoria propuesta, su conexión con la red existente y la localización y dimensión de los espacios verdes públicos, reservas fiscales y las principales áreas y zonas.

4.4 Acciones previstas para la prestación de servicios esenciales y dotación de equipamientos

El titular de las parcelas incluidas en cada proyecto particularizado ejecutará a su cargo la infraestructura que se desarrolla más abajo, conforme al procedimiento administrativo y demás requerimientos aquí establecidos.

La A.Ap. podrá autorizar la ejecución de las infraestructuras exigidas en modo conjunto o compartido entre diferentes Proyectos Particularizados.

Todas las redes e infraestructuras exigidas se deberán integrar en una única red vinculada funcionalmente entre sí y con los servicios actuales en operación.

Las obras exigidas por este plan serán cedidas al dominio municipal. La municipalidad entregará a los diferentes concesionarios de servicios públicos la tenencia de estas obras por el período que corresponda a la concesión.

La Municipalidad podrá intervenir en el proceso bajo la forma establecida en los artículos 89 y 90 de la Ley 8912, denominada de “reajuste de tierras”.

4.4.1 Red vial

Principal:

Los ejes este-oeste quedan constituidos por los Accesos a las localidad de Mar de las Pampas (Avenida Jorge Vazquez) y a la localidad de Mar Azul (Avenida Astengo Morando) ambas de 100 metros.
Las parcelas frentistas deberán proyectar y ejecutar una calzada pavimentada de doble mano de 7,5 ms cada una con dársena central forestada de 20 metros. Serán provistas de cordón cuneta

y materialización en suelo cemento con bloques inter trabados de 0.08 ms o solución similar de idéntico comportamiento estático.

Secundaria:

Los ejes norte sur se constituyen con la prolongación la traza de la Avenida32 entre la Avenida Juan Madariaga y la Avenida Astengo Morando, atravesando la Avenida Vazquez en un ancho de 20 metros y así como con la prolongación de la traza divisoria de las parcelas “44” también en un ancho de 20 ms.

La traza es referida en modo genérico, y su emplazamiento definitivo deberá reconocer las diferencias altimétricas que presente la topografía, con arreglo a los criterios generales de escurrimiento y absorción planteados en este Plan.

Las calles interiores serán de geometría variable con reconocimiento altimétrico en ancho de 15 ms

Se entregarán abiertas y en suelo arena.

4.4.2 Pluviales

El proyecto de toda la red vial corregirá los perfiles de las calzadas para conducir el escurrimiento hídrico con pendiente hacia los espacios verdes cedidos al dominio público.

El escurrimiento puede ser superficial.

Podrá sin embargo el desarrollador canalizar, por ductos debidamente dimensionados, por debajo de la calzada esos excedentes al mismo punto de vuelco antes mencionado.

En cualquier caso nunca el sentido de vuelco debe conducirse hacia el este. El sentido de circulación de las aguas debe ser siempre en dirección al oeste.

4.4.3 Agua corriente

Cada desarrollador entregará a la Municipalidad, en condiciones operativas, una red de agua potable dimensionada y ejecutada para garantizar a cada parcela un nivel piezométrico mínimo de 4 metros y un suministro diario de 150 litros/ habitante. Este debe ser aprobado por el organismo provincial con competencia.
A ese efecto cada proyecto particularizado ejecutará una única planta adonde volcará el fluido captado o conducirlo para su almacenamiento, primero en cisterna y luego en elevación. El tratamiento de potabilización se ejecutará en la bajada, previo al suministro a la red de abastecimiento. Cada acometida contará con sistema de micro medición de consumo.
Cada parcela involucrada en esta etapa ejecutará los pozos de captación necesarios y/o canalizaciones necesarias para abastecer al territorio afectado, en cada etapa, del volumen del fluido demandado. Tramitará los permisos pertinentes ante los organismos del estado con competencia en la materia (ADA, OPDS, Etc.)
Se prohíben las perforaciones particulares para captación de agua.

La desarrolladora ejecutará una segunda red de suministro de agua para riego, con sistema de micro medición, para entregar un volumen máximo de suministro de 10m3/ha/día.

Podrán asociarse dos o más parcelas para unificar el proyecto y las obras.

4.4.4 Sistema cloacal

Las zonas residenciales extra urbanas y quintas recreativas, en virtud de su baja densidad bruta podrán ejecutar un sistema alternativo a la red cloacal, toda vez que este resulte aprobado por el ADA.

4.4.5 Red eléctrica y alumbrado público

El desarrollador entregará a la Municipalidad, en condiciones operativas, una red de suministro de fluido eléctrico dimensionado y ejecutado para garantizar a cada parcela una potencia mínima de 1kva por habitante verificando el nivel de tensión reglamentario.
Las líneas de media tensión podrán ejecutarse en modo aéreo. Su emplazamiento se ejecutará sobre la Avenida de Circunvalación en sentido norte sur, y en las calles a ceder encaballadas entre parcelas para los recorridos este – oeste.
Cuando por razones debidamente fundadas, sea necesario ejecutar red de media tensión por fuera del criterio establecido, esta deberá ser enterrada. Las subestaciones podrán ser aéreas. El apostamiento será siempre en hormigón armado.
Las líneas de baja tensión se ejecutarán siempre enterradas.
Cada parcela se entregará con un artefacto de 15.000 lúmenes como mínimo cada 30 metros lineales. La apostación deberá ejecutarse en hormigón armado.

Corresponde FOJA 177

4.4.6 Red de datos

El desarrollador entregará al municipio, en condiciones operativas, una red de tritubo para canalización de redes de datos. La municipalidad podrá arrendar esa red a las prestadoras de servicios digitales o de comunicación que lo demanden.

4.4.7 Red de gas

El desarrollador proyectará y ejecutará una red de gas, para acoplar al sistema nacional.

Ejecutará esta infraestructura aún no existiendo factibilidad actual de suministro, pero atendiendo a la posibilidad de una factibilidad futura. El proyecto y la ejecución de la obra deberán ser auditados por la sub distribuidora local de ese servicio Buenos Aires Gas SA (BAGSA).

4.4.8 Equipamiento comunitario

El equipamiento comunitario previsto para esta área resulta mínimo en razón de la baja meta poblacional prevista.

En los espacios cedidos por aplicación del art. 56 de la Ley 8912 la municipalidad emplazará el conjunto de edificios que en su oportunidad estime necesarios para el cumplimiento correspondiente a la prestación de los servicios públicos administrados por ella y queda asimismo facultada para ceder a otras áreas de la administración pública, nacional y provincial, para el mismo destino.

4.4.7 Fijación de dunas y forestación

El desarrollador ejecutará la fijación de las dunas con pastizales y especies arbustivas de baja altura, con especies que oportunamente reglamentará. Se promoverá la fijación con especies propias de climas desérticos, que consuman poco agua, evitando la parquización con césped.

Se evitará la siembra de especies arbóreas de altura superior a los 15 metros y de alto consumo de agua.

4.5 Cesiones y restricciones dominiales

En este plan se aplicarán las cesiones y restricciones dominiales establecidas en las siguientes normas:

- Decreto 3202/06, Artículo 7º inciso h).
- Decreto Ley Nº 8912/77, Artículo 56º, 58º y decreto reglamentario 1549/83

Su localización y configuración estará condicionada por lo establecida en el modelo deseado y trama circulatoria propuesta.

5 PLAN DIRECTOR SUR

5.1 Justificación y racionalidad de la propuesta

Consiste en destinar a usos vinculados fundamentalmente al turismo, a un territorio de aproximadamente 1.850 hectáreas en torno a un EJE DE CRECIMIENTO signado por la red vial principal, haciendo FOCO en la ciudad de cabecera, Villa Gesell.

La justificación funcional de la propuesta quedó establecida en el capítulo de diagnóstico, y en términos generales refiere a la necesidad de dotar al territorio de mayor cantidad de suelo afectable al uso turístico, y que no permita su vinculación funcional con el resto de la ciudad en modo externo, desintegrado, a través de la ruta 11.

La racionalidad de su intensidad de ocupación se desarrolla en este ítem:

- El principio general de ocupación establecido para esta área es de una densidad bruta media baja (30 hab./ha).

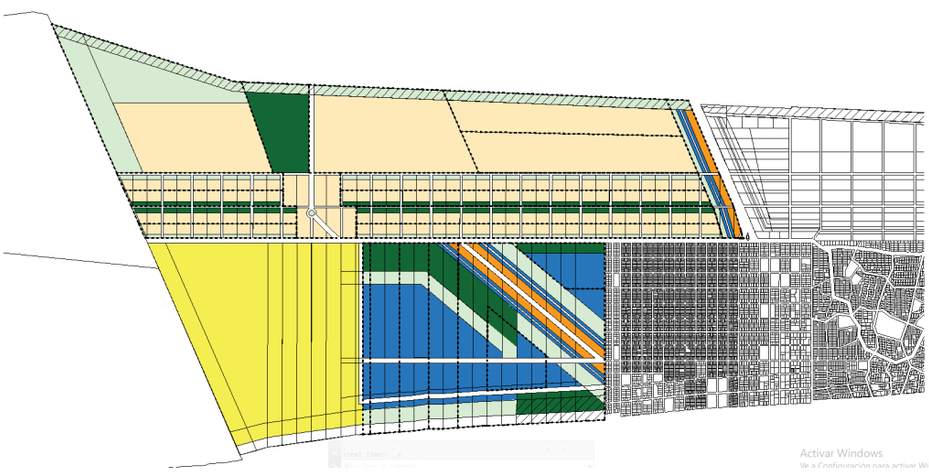
- La mayor densidad establecida para el área (60 habitantes/hectárea) se establece en el centro del territorio, y desde allí se reduce en dirección al mar (30 hab./ha) y hacia la ruta (10 hab./ha).

5.2 Propósitos y acciones prioritarias

En este plan se incluyen las siguientes acciones prioritarias:

a) Desarrollo de una zona destinada a usos residenciales unifamiliares de carácter extraurbano con baja intensidad de ocupación.
b) Desarrollo de una zona destinada a usos residenciales multifamiliares y hoteleros de carácter extraurbano con baja intensidad de ocupación.
c) Desarrollo de una zona destinada a quintas recreativas
d) Desarrollo de una zona de carácter Recreativo y Deportivo destinada a ampliar la oferta turística de baja intensidad de ocupación.
e) Creación de una Reserva de Frente Costero Libre, sin factibilidad de urbanización en virtud de lo establecido en el art. 4 del Decr. 3202/06 y del cálculo de crecimiento máximo establecido en este Plan.

5.3 Delimitación



Plano 2.3.5 – Plan director sur

En el mapa Nº 2.3.5 se delimitan los principales componentes del plan director sur, la trama circulatoria propuesta, su conexión con la red existente y la localización y dimensión de los espacios verdes públicos, reservas fiscales y las principales áreas y zonas.

5.4 Acciones previstas para la prestación de servicios esenciales y dotación de equipamientos

El titular de las parcelas incluidas en cada proyecto particularizado ejecutará a su cargo la infraestructura que se desarrolla más abajo, conforme al procedimiento administrativo y demás requerimientos aquí establecidos.

La A.Ap. podrá autorizar la ejecución de las infraestructuras exigidas en modo conjunto o compartido entre diferentes Proyectos Particularizados.

Todas las redes e infraestructuras exigidas se deberán integrar en una única red vinculada funcionalmente entre sí y con los servicios actuales en operación.

Las obras exigidas por este plan serán cedidas al dominio municipal. La municipalidad entregará a los diferentes concesionarios de servicios públicos la tenencia de estas obras por el período que corresponda a la concesión.

La Municipalidad intervendrá necesariamente en el proceso bajo la forma establecida en los artículos 89 y 90 de la Ley 8912, denominada de “reajuste de tierras”.

5.4.1 Red vial principal y secundarias

Constituyen la red vial principal de este Plan:

a) La avenida de salida que vincula las intersecciones de Calle 47 y Av. Punta del Este con la intersección de la parcela 40 rr y Avenida Circunvalación.
b) La prolongación de la traza de Avenida Circunvalación hasta el límite urbanizable
c) La prolongación de la Avenida Punta del Este hasta el límite urbanizable
d) La primera Avenida paralela al mar límite de la zona RyD/Cs hasta el límite urbanizable
e) La Avenida límite del área urbanizable.

La red vial Principal se proyectará en 40 o 50 metros de ancho según el caso.

La vía a) se entregará consolidada en pavimentos de adoquines cementicios de 0.08 ms sobre suelo cemento de 0.15 ms con cordón cuneta de hormigón en 0.60 ms, en dos calzadas de 7,5 ms cada una con dársena central de 20 metros forestada y aceras de suelo arena de 10 ms. A: 50 ms
Las vías b) y c) se entregarán íntegramente ejecutadas en suelo arena, con calzadas diferenciadas. A: 50 ms
La vía d) se entregará íntegramente ejecutada en suelo arena, pero con aceras de 5 ms, 15 ms de calzada simple, y 25 metros de área de estacionamiento para el sector playa. A: 50 ms
La vía e) se entregará en suelo arena en calzada única de 13 metros. A: 40 ms

La red vial secundaria será de 15 ms en suelo arena, siguiendo la topografía.

Accesos peatonales a la playa: Se constituirá servidumbre de paso pública con destino a accesos peatonales al mar, como mínimo cada 100 metros lineales (medidos entre ejes) en modo perpendicular a la playa, de 10 metros de ancho, consolidados en entablados de madera tratada con insecticida a vacío presión, removibles, en un ancho de 3 metros, con pasamanos de soga de 1 pulgada sostenidos en columnas de madera de 3”x3” de idénticas condiciones al piso, respetando los parámetros establecidos en el artículo 7 inciso g del Decreto 3202/06.

5.4.2 Pluviales

El proyecto de toda la red vial corregirá los perfiles de las calzadas para conducir el escurrimiento hídrico con pendiente hacia los espacios verdes cedidos al dominio público.

El escurrimiento puede ser superficial.
Podrá sin embargo el desarrollador canalizar, por ductos debidamente dimensionados, por debajo de la calzada esos excedentes al mismo punto de vuelco antes mencionado.

5.4.3 Agua corriente

El desarrollador entregará a la Municipalidad, en condiciones operativas, una red de agua dimensionada y ejecutada para garantizar a cada parcela un nivel piezométrico mínimo de 4 metros y un suministro diario de 150 litros/ habitante. Este debe ser aprobado por el organismo provincial con competencia.

A ese efecto cada proyecto particularizado ejecutará una única planta adonde volcará el fluido captado o conducirlo para su almacenamiento, primero en cisterna y luego en elevación. El tratamiento de potabilización se ejecutará en la bajada, previo al suministro a la red de abastecimiento. Cada acometida contará con sistema de micro medición de consumo.

Cada parcela involucrada en esta etapa ejecutará los pozos de captación necesarios y/o canalizaciones necesarias para abastecer al territorio afectado, en cada etapa, del volumen del

fluido demandado. Tramitará los permisos pertinentes ante los organismos del estado con competencia en la materia (ADA, OPDS, Etc.)

Se prohíben las perforaciones particulares para captación de agua.

La desarrolladora ejecutará una segunda red de suministro de agua para riego, con sistema de micro medición, para entregar un volumen máximo de suministro de 10m3/ha/día.

5.4.4 Sistema cloacal

Las zonas residenciales extra urbanas y recreativas y deportivas, en virtud de su baja densidad bruta podrán ejecutar un sistema alternativo a la red cloacal, toda vez que este resulte aprobado por el ADA.

5.4.5 Red eléctrica y alumbrado público

El desarrollador entregará a la Municipalidad, en condiciones operativas, una red de suministro de fluido eléctrico dimensionado y ejecutado para garantizar a cada parcela una potencia mínima de 1 kva por habitante verificando el nivel de tensión reglamentario.

Las líneas de media tensión podrán ejecutarse en modo aéreo. Su emplazamiento se ejecutará paralelo a la tura 11, sobre la calle colectora a ceder en sentido norte – sur, y sobre los deslindes de las parcelas en sentido este – oeste. No se podrán ejecutar líneas de media tensión fuera de esas ubicaciones. Cuando por razones debidamente fundadas, sea necesario ejecutar red de media tensión por fuera del criterio establecido, esta deberá ser enterrada. Las subestaciones podrán ser aéreas. El apostamiento será siempre en hormigón armado.

Las líneas de baja tensión se ejecutarán siempre enterradas.

Cada parcela se entregará con un artefacto de 15.000 lúmenes como mínimo cada 30 metros lineales. La apostación deberá ejecutarse en hormigón armado.

5.4.6 Red de datos

El desarrollador entregará al municipio, en condiciones operativas, una red de tritubo para canalización de redes de datos. La municipalidad podrá arrendar esa red a las prestadoras de servicios digitales o de comunicación que lo demanden.

5.4.7 Red de gas

El desarrollador proyectará y ejecutará una red de gas, para acoplar al sistema nacional.

Ejecutará esta infraestructura aún no existiendo factibilidad actual de suministro, pero atendiendo a la posibilidad de una factibilidad futura. El proyecto y la ejecución de la obra deberán ser auditados por la sub distribuidora local de ese servicio Buenos Aires Gas SA (BAGSA).

5.4.8 Equipamiento comunitario

Queda constituído por:

1) Cuartel de Bomberos
2) Comisaría policial
3) Corralón municipal y dependencia administrativas
4) Planta elevadora y reserva de agua corriente

5.4.9 Fijación de dunas y forestación

El desarrollador ejecutará la fijación de las dunas con pastizales y especies arbustivas de baja altura, con especies que oportunamente reglamentará. Se promoverá la fijación con especies propias de climas desérticos, que consuman poco agua, evitando la parquización con césped.

Se evitará la siembra de especies arbóreas de altura superior a los 15 metros y de alto consumo de agua.

5.5 Cesiones y restricciones dominiales

En este plan se aplicarán las cesiones y restricciones dominiales establecidas en las siguientes normas:

Corresponde FOJA 179

- Decreto 3202/06, Artículo 7º inciso h).

Decreto Ley Nº 8912/77, Artículo 56º, 58º y decreto reglamentario 1549/83

Su localización y configuración estará condicionada por lo establecida en el modelo deseado y trama circulatoria propuesta.

6 PLAN DIRECTOR NORTE

6.1 Justificación y racionalidad de la propuesta

Consiste en destinar para el desarrollo de usos vinculados fundamentalmente al turismo, a un territorio de aproximadamente 2.289 hectáreas, conservando su condición de área complementaria, en torno a un eje de crecimiento signado por la red vial principal, haciendo foco en la ciudad de cabecera, Villa Gesell.

La justificación funcional de la propuesta quedó establecida en el capítulo diagnóstico, y en términos generales refiere a la necesidad de dotar al territorio de mayor cantidad de suelo afectable al uso turístico.

Asimismo, la forma en que ese territorio se incorpora a la dinámica funcional del partido será en modo interno, evitando el planteo desintegrado que supone establecer accesos a la misma a través de la ruta 11.

La racionalidad de su intensidad de ocupación se desarrolla en este ítem:

- El principio general de ocupación establecido para esta área es de una densidad bruta media baja (30 hab./ha).

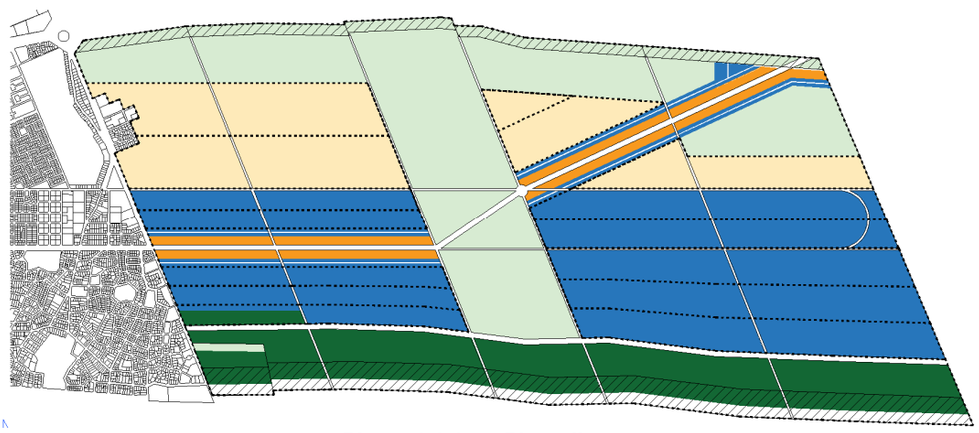
- La mayor densidad establecida para el área (60 habitantes/hectárea) se establece en el centro del territorio, y desde allí se reduce en dirección al mar (30 hab./ha) y hacia la ruta (10 hab./ha).

6.2 Propósitos y acciones prioritarias

En este plan se incluyen las siguientes acciones prioritarias:

a) Desarrollo de una zona destinada a usos residenciales unifamiliares de carácter extra urbano de baja intensidad de ocupación.
b) Desarrollo de una zona destinada a usos residenciales multifamiliares y hoteleros de carácter extra urbano de baja intensidad de ocupación.
c) Desarrollo de una zona destinada a quintas recreativas
d) Desarrollo de una zona destinada a actividades deportivas recreativas

6.3 Delimitación



Plano 2.3.6 – Plan director norte

En el mapa Nº 2.3.6 se delimitan los principales componentes del plan director sur, la trama circulatoria propuesta, su conexión con la red existente y la localización y dimensión de los espacios verdes públicos, reservas fiscales y las principales áreas y zonas.

6.4 Acciones previstas para la prestación de servicios esenciales y dotación de equipamientos

El titular de las parcelas incluidas en cada proyecto particularizado ejecutará a su cargo la infraestructura que se desarrolla más abajo, conforme al procedimiento administrativo y demás requerimientos aquí establecidos.
La A.Ap. podrá autorizar la ejecución de las infraestructuras exigidas en modo conjunto o compartido entre diferentes Proyectos Particularizados.

Todas las redes e infraestructuras exigidas se deberán integrar en una única red vinculada funcionalmente entre sí y con los servicios actuales en operación.

Las obras exigidas por este plan serán cedidas al dominio municipal. La municipalidad entregará a los diferentes concesionarios de servicios públicos la tenencia de estas obras por el período que corresponda a la concesión.

La Municipalidad intervendrá necesariamente en el proceso bajo la forma establecida en los artículos 89 y 90 de la Ley 8912, denominada de “reajuste de tierras”.

6.4.1 Red vial principal y secundaria

Constituyen la red vial principal de este Plan:

a) La nueva avenida de acceso que vincula la rotonda de “los pinos” con la nueva rotonda prevista en la Ruta 11 en el límite con el vecino partido de Pinamar. Inicia como continuación de la Avenida Boulevard hasta la parcela 9 circ. IV y luego vira en dirección noroeste hasta la traza de la Avenida Circunvalación y deslinde norte de la parcela 9 y desde allí hasta la ruta 11.
b) La prolongación de la traza de Avenida Circunvalación
c) La prolongación de la traza de la Avenida Boulevard
d) La primera Avenida paralela al mar límite de la zona RyD/Cn

La red vial Principal se proyectará en 50 metros de ancho.

La vía a) se entregará consolidada en pavimentos de adoquines cementicios de 0.08 ms sobre suelo cemento de 0.15 ms con cordón cuneta de hormigón en 0.60 ms, en dos calzadas de 7,5 ms cada una con dársena central de 20 metros forestada y aceras de suelo arena de 10 ms.
Las vías b) y c) se entregarán íntegramente ejecutadas en suelo arena, con calzadas diferenciadas.
La vía d) se entregará íntegramente ejecutada en suelo arena, pero con aceras de 5 ms, 15 ms de calzada simple, y 25 metros de área de estacionamiento para el sector playa.

La red vial secundaria será de 15 ms en suelo arena, siguiendo la topografía.

Accesos peatonales a la playa: Se ejecutarán calles perpendiculares al mar desde la primera Avenida paralela al mar (d)hasta la restricción dominial de 250 ms. A partir de allí se constituirá servidumbre de paso pública con destino a accesos peatonales al mar, como mínimo cada 200 metros lineales (medidos entre ejes) de 10 metros de ancho, consolidados en entablados de madera tratada con insecticida a vacío presión, removibles, en un ancho de 3 metros, con pasamanos de soga de 1 pulgada sostenidos en columnas de madera de 3”x3” de idénticas condiciones al piso, respetando los parámetros establecidos en el artículo 7 inciso g del Decreto 3202/06.

6.4.2 Pluviales

El proyecto de toda la red vial corregirá los perfiles de las calzadas para conducir el escurrimiento hídrico con pendiente hacia los espacios verdes cedidos al dominio público.
El escurrimiento puede ser superficial.
Podrá sin embargo el desarrollador canalizar, por ductos debidamente dimensionados, por debajo de la calzada esos excedentes al mismo punto de vuelco antes mencionado.

6.4.3 Agua corriente

El desarrollador entregará a la Municipalidad, en condiciones operativas, una red de agua corriente potable dimensionada y ejecutada para garantizar a cada parcela un nivel piezométrico mínimo de 4 metros y un suministro diario de 150 litros/ habitante. La misma deberá ser aprobada por la autoridad provincial competente.
A ese efecto cada proyecto particularizado ejecutará una única planta adonde volcará el fluido captado para su almacenamiento, primero en cisterna y luego en elevación. El tratamiento de potabilización se ejecutará en la bajada, previo al suministro a la red de abastecimiento. Cada acometida contará con sistema de micro medición de consumo.
Cada parcela involucrada en esta etapa ejecutará los pozos de captación necesarios y/o canalizaciones necesarias para abastecer al territorio afectado, en cada etapa, del volumen del fluido demandado. Tramitará los permisos pertinentes ante los organismos del estado con competencia en la materia (ADA, OPDS, Etc.)
Se prohíben las perforaciones particulares para captación de agua.
La desarrolladora ejecutará una segunda red de suministro de agua para riego, con sistema de micro medición, para entregar un volumen máximo de suministro de 10m3/ha/día.

6.4.4 Sistema cloacal

Las zonas residenciales extra urbanas y recreativas y deportivas, en virtud de su baja densidad bruta podrán ejecutar un sistema alternativo a la red cloacal, toda vez que este resulte aprobado por el ADA.

6.4.5 Red eléctrica y alumbrado público

El desarrollador entregará al municipio, en condiciones operativas, una red de suministro de fluido eléctrico dimensionado y ejecutado para garantizar a cada parcela una potencia mínima de 1 kva por habitante en el nivel de tensión reglamentario.
Las líneas de media tensión podrán ejecutarse en modo aéreo. Su emplazamiento se ejecutará paralelo a la ruta 11, sobre la calle colectora a ceder en sentido norte – sur, y sobre los deslindes de las parcelas en sentido este – oeste. No se podrán ejecutar líneas de media tensión fuera de esas ubicaciones. Cuando por razones debidamente fundadas, sea necesario ejecutar red de media tensión por fuera del criterio establecido, esta deberá ser enterrada. Las subestaciones podrán ser aéreas. El apostamiento será siempre en hormigón armado.
Las líneas de baja tensión se ejecutarán siempre enterradas.
Cada parcela se entregará con un artefacto de 15.000 lúmenes como mínimo cada 30 metros lineales. La apostación deberá ejecutarse en hormigón armado.

6.4.6 Red de datos

El desarrollador entregará al municipio, en condiciones operativas, una red de tritubo para canalización de redes de datos. La municipalidad podrá arrendar esa red a las prestadoras de servicios digitales o de comunicación que lo demanden.

6.4.7 Red de gas

El desarrollador proyectará y ejecutará una red de gas, para acoplar al sistema nacional.

Ejecutará esta infraestructura aún no existiendo factibilidad actual de suministro, pero atendiendo a la posibilidad de una factibilidad futura. El proyecto y la ejecución de la obra deberán ser auditados por la sub distribuidora local de ese servicio Buenos Aires Gas SA (BAGSA).

6.4.8 Equipamiento comunitario

Queda constituido por:

1.-Cuartel de Bomberos
2.-Comisaría policial
3.-Corralón municipal y dependencia administrativas
4.-Planta elevadora y reserva de agua corriente

6.4.9 Fijación de dunas y forestación

El desarrollador ejecutará la fijación de las dunas con pastizales y especies arbustivas de baja altura, con especies que oportunamente reglamentará. Se promoverá la fijación con especies propias de climas desérticos, que consuman poco agua, evitando la parquización con césped.
Se evitará la siembra de especies arbóreas de altura superior a los 15 metros y de alto consumo de agua.

6.5 Cesiones y restricciones dominiales

En este plan se aplicarán las cesiones y restricciones dominiales establecidas en las siguientes normas:
Decreto 3202/06, Artículo 7º inciso h).
Decreto Ley Nº 8912/77, Artículo 56º, 58º y decreto reglamentario 1549/83
Su localización y configuración estará condicionada por lo establecida en el modelo deseado y trama circulatoria propuesta.

7 PLAN DIRECTOR FARO QUERANDI

Es una zona destinada a constituirse en la memoria ambiental del territorio.
Afecta a todo el territorio del Área Complementaria Faro Querandí, incluye a la Reserva Municipal delimitada por Ordenanza 1487.
Se prohíben en ella los usos urbanos y cualquier modo de fraccionamiento.
Sólo admite accesos del público en modo supervisado por la Autoridad Municipal o la que en el futuro pudiera administrar este territorio.
Sólo se podrán ejecutar pasarelas y accesos de madera, sobre elevados del suelo.
Solo se admitirán construcciones removibles de superficie máxima 60 metros cuadrados para albergar oficinas administrativas o vivienda de cuidadores y/o guarda parques.
Este Plan reconoce el Manejo Municipal Estratégico establecido en la Ordenanza 1994.

8 PLAN DE INFRAESTRUCTURAS

8.1 Principios generales

Las infraestructuras exigidas por este plan a los proyectos particularizados serán ejecutadas y financiadas por cada desarrollador y entregadas al servicio a las diferentes prestadoras y/o concesionarias de servicios públicos. Se exceptúan las correspondientes al área urbana “Colonia Marina”, donde la financiación de las obras corresponderá a los frentistas por el sistema de tasa por contribución de mejoras.
Las infraestructuras mínimas faltantes correspondientes a las áreas urbanas (urbanizadas y semi urbanizadas) se financiarán con el sistema explicado en este título.
El equipamiento previsto para todo el núcleo urbano (áreas urbanas y complementarias) se emplazará en los espacios de uso público ya cedidos y a ceder. Su financiamiento provendrá de los recursos generales y demás fuentes fiscales. La oportunidad de su ejecución, proyecto y conducción de las obras se corresponderá con la evolución de la meta poblacional.

8.2 Estado actual y viabilidad de infraestructuras esenciales

Área urbana Villa Gesell
Agua potable: suministro completo ejecutado y en servicio
Red cloacal: 70% ejecutado y en servicio y 30% en proyecto y en ejecución regular.
Red eléctrica y alumbrado: suministro completo ejecutado y en servicio.
Escurrimiento Hídrico: Deficiente sistema de escurrimiento superficial. El proyecto y ejecución se financiará con el sistema establecido en 1) B)

Área urbana Colonia Marina
Agua potable: Sin servicio, a ejecutar conforme a 1) A).
Red Cloacal: Sin servicio, a ejecutar conforme a 1) A)
Red eléctrica y Alumbrado: parcialmente dotada. Alimentadores principales la cruzan en sentido norte sur
Escurrimiento Hídrico: A ejecutar. El proyecto y ejecución se financiará con el sistema establecido en 1) A)

Área urbana Las gaviotas/ Mar de las Pampas/ Mar Azul.
Agua Potable: Ejecutada parcialmente, aún inoperativa.
Red cloacal: Sin servicio, a ejecutar conforme a 1) B)
Red Eléctrica y Alumbrado: 100% ejecutada y en servicio.
Escurrimiento Hídrico: Deficiente sistema de escurrimiento superficial. El proyecto y ejecución se financiará con el sistema establecido en 1) B)

Todas las infraestructuras esenciales son viables técnica y financieramente conforme a los mecanismos establecidos en este Plan.

8.3 Sistema financiero

8.3.1 Tasa de visado de proyecto particularizado

Se establece una tasa específica para el visado de los Proyectos Particularizados.
Los recursos financieros generados por esa tasa solo podrán ser afectados a la provisión de infraestructuras esenciales no ejecutadas en las áreas urbanas y en los porcentajes establecidos para cada obra.
A los efectos de determinar en valores constantes la importancia de estos recursos, las tasas fueron establecidas en “mult”, unidad económica creada en la Ordenanza Fiscal Impositiva.
La determinación final de ese recurso, una vez completado el Plan, alcanzará la siguiente cuantía:

Correspondiente a Tasa de Visa de Proyecto Particularizado:

Zona	superficie	densidad neta	población	tasa/habitante	valor tasa
RUEx/	865	60	51.900	2.000	103.800.000
QR/	143	10	1.430	1.000	1.430.000
LIyE(Cc)	215	15	3.225	1.000	3.225.000
RMBEx/	235	60	14.100	7.500	105.750.000
RyD/	309	30	9.270	5.000	46.350.000

TOTAL……..260.555.000 mult

8.3.2 Participación municipal en la valorización inmobiliaria

La participación municipal en la valoración inmobiliaria de acuerdo a lo establecido en la Ley 14.449 quedó determinada por Ordenanza 2936 en un 10% de la plus valía.

Su determinación quedó establecida en la diferencia entre la valuación fiscal del inmueble antes de la ejecución del Plan y la correspondiente al Plan una vez concluidas y entregadas las obras.

La oportunidad de su exigencia es al concluir el proceso de infraestructuras y antes de disponer la habilitación de las parcelas generadas.

Bajo este concepto la Ley faculta al desarrollador a cancelar esa participación de tres formas:

1) efectivo
2) suelo dentro del mismo Plan
3) suelo en territorio de otro Plan

Los recursos generados por este concepto, sean estos en suelo o en efectivo, serán integrados al Banco Municipal de Suelo y se afectarán a la solución del déficit habitacional en los términos establecidos en el Ley 14.449

Lo establecido en este capítulo será objeto de estudio e incorporación en la normativa tributaria municipal al aprobarse la 1ra etapa del plan.

8.4 Obras de infraestructura a ejecutar

Los recursos financieros generados por aplicación de la tasa de visado serán afectados a las siguientes obras:

8.4.1 Saneamiento Hidráulico

Se ejecutarán obras tendientes a:
Impedir el vuelco de excedentes hídricos al mar
Re infiltrar el agua dulce en la napa freática
Volcar excedentes hídricos al oeste hacia un canal colector paralelo a la Ruta 11

El 30% de la tasa recaudada cada año fiscal será afectado a esta obra.

8.4.2 Saneamiento Cloacal y agua corriente.

Se ejecutará:
El completamiento de la red cloacal en el área urbana Villa Gesell con vuelco final a la red existente.
La ejecución de una nueva red independiente para el área urbana sub urbanizada Mar de las Pampas/ Las Gaviotas/ Mar Azul y la conclusión de la red de agua corriente.

Las redes de infraestructura urbana correspondientes al nuevo área urbana “Colonia Marina” así como las correspondientes a las áreas complementaria Norte, Centro, Sud Oeste y Sur serán financiadas con los mecanismos establecidos en cada Plan Director específico, y a ellos no se destinarán los recursos creados por esta tasa.

El 50% de la tasa recaudada cada año fiscal será afectado a esta obra.

8.4.3 Pavimentación de red vial principal en nuevo Acceso Norte

La materialización de la red vial principal a ejecutarse en la parcela 9 de la Circunscripción IV, de dominio municipal, se financiará con los recursos generados por este Plan.

El 10 % de la tasa recaudada cada año fiscal será afectado a esta obra.

8.4.4 Pavimentación de calzadas y aceras en calles críticas

Las calles emplazadas en el radio céntrico de la ciudad de Villa Gesell y otras que denoten alto tránsito y una necesidad debidamente fundada por la A.Ap. serán materializadas en pavimentos articulados.

El 10 % de la tasa recaudada cada año fiscal será afectado a esta obra.

8.4.5 Saldos financieros

Una vez completada la infraestructura establecida en este título, los recursos financieros excedentes podrán ser afectados a otras redes de infraestructura y/u obras de Equipamiento Comunitario emplazados en cualquier área del Núcleo Urbano.

CAPITULO 4 / ETAPABILIDAD

Cada uno de los planes directores se encuadra en un plan general de etapas de aplicación simultánea que inicia con la convalidación de la Ordenanza que aprueba este plan.

1 ZONIFICACION ACTUAL

La misma se encuentra graficada en el plano respectivo y queda constituida por:

1) La re estructuración de las áreas urbanas VG/ MdP-MA
2) La ampliación del área urbana en acceso Norte, Acceso Sur y ex área complementaria centro al oeste.
3) La ampliación de dos frentes en Colonia Marina
4) La re estructuración del Área Complementaria Norte entorno a la Nueva Avenida de Acceso
5) La re estructuración del Área Complementaria Sur entorno a la Avenida de Salida
6) La re estructuración del Área Complementaria Sur Oeste entorno a la Avenida Circunvalación
7) La re estructuración del Área Complementaria Centro sobre el frente de ruta 11, al oeste de la Avenida Circunvalación y sobre el camino de acceso al aeropuerto

La habilitación al uso de los respectivos planes directores serán permitidos una vez que resulten cumplidos los requerimientos establecidos para los respectivos proyectos particularizados en el Titulo III, Capítulo 9.

El territorio no comprendido en la zonificación actual permanecerá en condición de zona de reserva (RFC/) y no admitirá subdivisiones a excepción de las que correspondan para ceder la red vial principal.

Cumplidas las exigencias establecidas en los artículo 17 a) y/o 18 de la Ley 8912 así como las referidas a las infraestructuras en cada Plan Director, podrán habilitarse las nuevas etapas graficadas en los planos respectivos, en modo ordenado y sucesivo.

El Departamento Ejecutivo, a través de la Secretaría de Planeamiento, certificará en cumplimiento de cada etapa. Cumplido, podrá sancionarse la Ordenanza que habilite a cada etapa sucesiva.

En particular se deberá verificar la ejecución y puesta en servicio de las infraestructuras exigidas en cada Plan Director para las parcelas generadas en esa etapa.

Se admitirá para la habilitación de la zonificación actual en relación a las infraestructuras a ejecutar, que la red vial principal sea entregada abierta y consolidada en suelo arena, quedando exigible la consolidación de las calzadas y el cordón cuneta para la primera etapa de crecimiento.

2 DEFINICION TERRITORIAL DE LAS SUCESIVAS ETAPAS DE CRECIMIENTO:

En el plano respectivo se define la extensión territorial de cada etapa y su zonificación correspondiente. Las metas poblacionales de cada etapa se desarrollan en la planilla de anexa a este capítulo.

Corresponde FOJA 183

2.1 PLAN DIRECTOR COLONIA MARINA

2.1.1 PRIMERA ETAPA: Previa CERTIFICACION por parte de la A.Ap. de que se han ejecutado obras en el 70% las parcelas existentes, se dará curso al procedimiento administrativo para la habilitación de la primera etapa.

2.1.1.1 ZONA RUEx/CM:

Delimitación: Comprende el completamiento de la franja de 150 metros emplazada sobre el lado oeste de la Avenida Boulevard.

2.1.1.2 ZONA P/CM:

Delimitación: Comprende el completamiento de las parcelas frentistas al mar entre los frentes urbanizados norte y sur.

2.1.1.3 ZONA RMA/CM:

Delimitación: Comprende el completamiento de esta zonificación emplazada ente la zona P/CM al este, frentes ya urbanizados al norte y sur y la zona Comercial emplazada al oeste.

2.1.1.4 ZONA C1/CM:

Delimitación: Comprende al sector frentista a ambos lados de la Avenida 3 entre los frentes urbanizados norte y sur y las zonas RMA/CM y RMB/CM

2.1.1.5 ZONA RMB/CM:

Delimitación: Comprende al sector incluído entre la zonificación C1/CM al este y la zonificación RU1/CM al oeste y entre los frentes urbanizados norte y sur.

2.1.1.6 ZONA RyD/CM:

Delimitación: Comprende Una franja de 150 ms emplazada al oeste de la traza de la Avenida Boulecard completando la zona.

2.1.1.7 ZONA RFP/CM:

Delimitación: Comprende Una franja de 150 ms emplazada al oeste por la zona RyD/CM y al este con la zonificación RUEx/CM

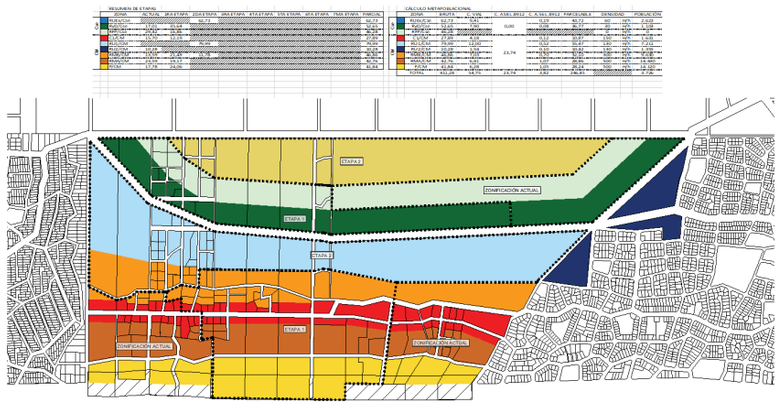
2.1.2 SEGUNDA ETAPA: Previa CERTIFICACION por parte de la A.Ap. de que se han ejecutado obras en el 70% las parcelas existentes, se dará curso al procedimiento administrativo para la habilitación de la segunda etapa.

2.1.2.1 ZONA RUEx/CM:

Delimitación: Comprende el completamiento del sector comprendido entre el área verde de uso público

2.1.2.2 ZONA RU1/CM:

Delimitación: Comprende al territorio emplazado en sentido norte sur entre el lado este de la Avenida Boulevard y la zona RMB/CM



Plano 2.3.2 – Plan director sudeste y Área urbana Colonia Marina

2.2 PLAN DIRECTOR CENTRO

2.2.1 PRIMERA ETAPA: Previa CERTIFICACION por parte de la A.Ap. de que se han ejecutado obras en el 70% las parcelas existentes, se dará curso al procedimiento administrativo para la habilitación de la primera etapa.

2.2.1.1 ZONA LIyE/Cc:

Delimitación: comprende a las 3 parcelas frentistas a la Ruta 11 emplazadas al norte y al sur de la zonificación actual, designadas catastralmente 24 aa, 24 c, 24 x y 24 y.

2.2.1.2 ZONA Q/Cc:

Delimitación: comprende el territorio comprendido entre la zona RyD/Cc y la zona RUEx/Cc

2.2.2 SEGUNDA ETAPA: Previa CERTIFICACION por parte de la A.Ap. de que se han ejecutado obras en el 70% las parcelas existentes, se dará curso al procedimiento administrativo para la habilitación de la segunda etapa.

2.2.2.1 ZONA LIyE/Cc:

Delimitación: comprende a las 2 parcelas frentistas a la Ruta 11 emplazadas al norte y al sur de la zonificación actua, designadas catastralmente 24 ab, 24 ac, 24 v y 24 w.

2.2.3 TERCERA ETAPA: Previa CERTIFICACION por parte de la A.Ap. de que se han ejecutado obras en el 70% las parcelas existentes, se dará curso al procedimiento administrativo para la habilitación de la tercera etapa.

2.2.3.1 ZONA LIyE/Cc:

Delimitación: comprende a las 2 parcelas frentistas a la Ruta 11 emplazadas al norte y al sur de la zonificación actual, designadas catastralmente 24 e, 24 f, 24 u y 24 t.

2.2.4 CUARTA ETAPA: Previa CERTIFICACION por parte de la A.Ap. de que se han ejecutado obras en el 70% las parcelas existentes, se dará curso al procedimiento administrativo para la habilitación de la cuarta etapa.

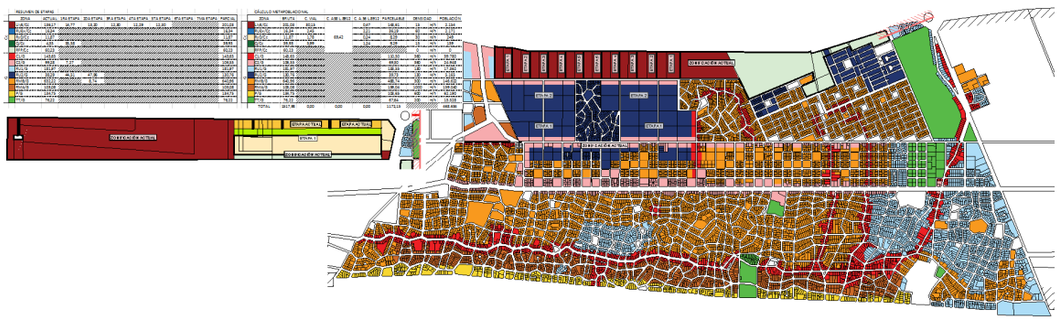
2.2.4.1 ZONA LIyE/Cc:

Delimitación: comprende a las 2 parcelas frentistas a la Ruta 11 emplazadas al norte y al sur de la zonificación actual, designadas catastralmente 24 h, 24 g, 24 r y 24 s.

2.2.5 QUINTA ETAPA: Previa CERTIFICACION por parte de la A.Ap. de que se han ejecutado obras en el 70% las parcelas existentes, se dará curso al procedimiento administrativo para la habilitación de la quinta etapa.

2.2.5.1 ZONA LIyE/Cc:

Delimitación: comprende a las 2 parcelas frentistas a la Ruta 11 emplazadas al norte y al sur de la zonificación actual, designadas catastralmente 24 k, 24 m, 24 n y 24 p.



Plano 2.3.3 – Plan director centro y Área urbana Villa Gesell

Corresponde FOJA 184

2.3 PLAN DIRECTOR SUD OESTE

2.3.1 PRIMERA ETAPA: Previa CERTIFICACION por parte de la A.Ap. de que se han ejecutado obras en el 70% las parcelas existentes, se dará curso al procedimiento administrativo para la habilitación de la primera etapa.

2.3.1.1 ZONA QR/Cso:

Delimitación: Comprende al territorio desarrollado en sentido norte-sur de 70 metros, emplazado al oeste del área verde de uso público y a una distancia de 200 metros del lado oeste de la Avenida Circunvalación.

2.3.1.2 ZONA RyD/Cso:

Delimitación: Comprende una franja de 150 metros emplazada en sentido norte sur a 270 metros del lado oeste de la Avenida circunvalación.

2.3.2 SEGUNDA ETAPA: Previa CERTIFICACION por parte de la A.Ap. de que se han ejecutado obras en el 70% las parcelas existentes, se dará curso al procedimiento administrativo para la habilitación de la segunda etapa.

2.3.2.1 ZONA QR/Cso:

Delimitación: Comprende al territorio desarrollado en una franja de 110 metros en sentido norte-sur emplazado a 390 metros del lado oeste de la Avenida circunvalación.

2.3.3 TERCERA ETAPA: Previa CERTIFICACION por parte de la A.Ap. de que se han ejecutado obras en el 70% las parcelas existentes, se dará curso al procedimiento administrativo para la habilitación de la tercera etapa.

2.3.3.1 ZONA QR/Cso:

Delimitación: Comprende al territorio desarrollado en sentido norte-sur emplazado al oeste la zonificación RyD/Cso en un ancho de 65 metros.

2.3.4 CUARTA ETAPA: Previa CERTIFICACION por parte de la A.Ap. de que se han ejecutado obras en el 70% las parcelas existentes, se dará curso al procedimiento administrativo para la habilitación de la cuarta etapa.

2.3.4.1 ZONA QR/Cso:

Delimitación: Comprende al territorio desarrollado en sentido norte-sur en un ancho de 215 metros emplazado al oeste de la traza prevista de la Avenida 32.

4.2.3.5 QUINTA ETAPA: Previa CERTIFICACION por parte de la A.Ap. de que se han ejecutado obras en el 70% las parcelas existentes, se dará curso al procedimiento administrativo para la habilitación de la quinta etapa.

2.3.5.1 ZONA QR/Cso:

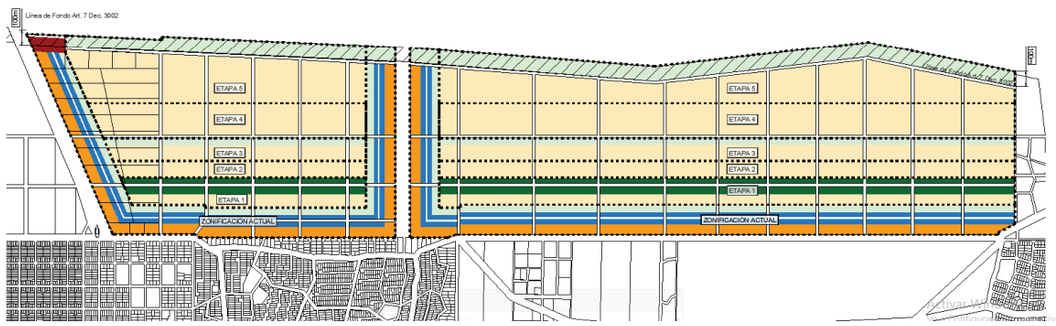
Delimitación: Comprende al resto del territorio con zonificación QR/Cso

RESUMEN DE ETAPAS

ZONA	ACTUAL	1RA ETAPA	2DA ETAPA	3RA ETAPA	4TA ETAPA	5TA ETAPA	6TA ETAPA	7MA ETAPA	PARCIAL
LIyE/Cso	2,37								2,37
RUEx/Cso	52,18								52,18
RMBEx/Cso	67,92								67,92
DJ/Cso		97,05	81,42	56,63	119,16	134,90			489,23
RyD/Cso		50,77		26,68		59,05			136,50
RFP/Cso	45,35								45,35

CÁLCULO METAPOBLACIONAL

ZONA	BRUTA	C. VIAL	C. A.56 L.8912	C. A.56 L.8912	PARCELABLE	DENSIDAD		POBLACIÓN
LIyE/Cso	2,37	0,36		0,00	1,66	15	H/h	25
RUEx/Cso	52,18	7,83		0,16	36,37	60	H/h	2.182
RMBEx/Cso	67,92	10,19	0,00	0,20	47,33	60	H/h	2.840
DJ/Cso	489,23	70,38		0,35	328,10	15	H/h	4.922
RyD/Cso	136,50	7,62		0,08	35,46	30	H/h	1.064
RFP/Cso	45,35					0	H/h	0
TOTAL	773,54	96,37	0,00	0,79	448,92			11.032



Plano 2.3.4 – Plan director sudoeste

2.4 PLAN DIRECTOR SUR

2.4.1 PRIMERA ETAPA: Previa CERTIFICACION por parte de la A.Ap. de que se han ejecutado obras en el 70% las parcelas existentes, se dará curso al procedimiento administrativo para la habilitación de la primera etapa.

2.4.1.1 ZONA RUEx/Cs:

Delimitación: Comprende dos parcelas frentistas al mar en un ancho total de 300 metros designadas catastralmente 40 ss y 40 tt. Asimismo comprende al territorio correspondiente a las parcelas 40 jj, 40 kk, 40 mm y 40 nn que resultaron comprendidas dentro de la zonificación actual. Incluye también al sector remanente de las parcela 106y parcelas 40 hh, 40 ii, 40 jj, 40 kk emplazadas al este de la avenida de Circunvalación

2.4.1.2 ZONA RyD/Cs:

Delimitación: Comprende una franja de 100 metros emplazada en las parcelas106, 40 hh, 40 ii, 40 jj, 40 kk sobre el lado este de la Avenida Circunvalación. Asimismo iincluye una franja de 300 metros emplazada al oeste de la Avenida de Circunvalación sobre las parcelas 40 ss y 40 tt. Incluye asimismo al territorio remanente de la parcela 108 b.

2.4.1.3 ZONA QR/Cs:

Delimitación: Comprende una franja de 110 metros emplazada a 50 metros del lado oeste de la Avenida Circunvalación, entre el deslinde sur de la parcela 48 bb y el lado norte de la parcela 48 ac así como también entre el lado sur de la parcela 48 s y el lado norte de la parcela 44 f al norte.

2.4.2 SEGUNDA ETAPA: Previa CERTIFICACION por parte de la A.Ap. de que se han ejecutado obras en el 70% las parcelas existentes, se dará curso al procedimiento administrativo para la habilitación de la segunda etapa.

2.4.2.1 ZONA QR/Cs:

Delimitación: Comprende una franja de 110 metros emplazada a 160 metros del lado oeste de la Avenida Circunvalación, entre el deslinde sur de la parcela 48 bb y el lado norte de la parcela 48 ac así como también entre el lado sur de la parcela 48 s y el lado norte de la parcela 44 f al norte.

2.4.2.2 ZONA RUEx/Cs:

Delimitación: Comprende dos parcelas frentistas al mar en un ancho total de 300 metros designadas catastralmente 40 uu y 40 vv hasta el área verde de uso público ubicada al oeste.

2.4.2.3 ZONA RyD/Cs:

Delimitación: Comprende una franja de 110 metros emplazada en sentido norte sur a 270 metros del lado oeste de la Avenida Circunvalación, entre los lados sur de las parcelas 48 bb y 48 cc y los lados norte de las parcelas 48 ad y 48 ac y entre los lados sur de las parcelas 48 s y 48 t y los lados norte de las parcelas 44 f y 44 e. Asimismo, incluye una franja de 285 metros sobre el lado este de la Avenida Circunvalación en las parcelas 40 uu y 40 vv.

2.4.3 TERCERA ETAPA: Previa CERTIFICACION por parte de la A.Ap. de que se han ejecutado obras en el 70% las parcelas existentes, se dará curso al procedimiento administrativo para la habilitación de la tercera etapa.

2.3.3.1 ZONA QR/Cs:

Delimitación: Comprende una franja de territorio de 110 ms emplazada a 385 ms. al oeste de la Avenida Circunvalación entre el lado sur de la parcela 48 bc y el lado norte de la parcela 48 ad y entre el lado sur de la parcela 48 t y el centro de la parcela 44 e.

2.3.3.2 ZONA RUEx/Cs:

Delimitación: Comprende dos parcelas frentistas al mar en un ancho total de 300 metros designadas catastralmente 40 yy y 40 zz hasta el área verde de uso público ubicada al oeste.

2.3.3.3 ZONA RyD/Cs:

Delimitación: Comprende una franja de 300 metros emplazada en las parcelas 40 yy, 40 zz emplazadas al este de la Avenida Circunvalación.

2.4.4 CUARTA ETAPA: Previa CERTIFICACION por parte de la A.Ap. de que se han ejecutado obras en el 70% las parcelas existentes, se dará curso al procedimiento administrativo para la habilitación de la cuarta etapa.

2.3.4.1 ZONA QR/Cs:

Delimitación: Comprende una franja de 110 ms emplazada sobre el lado este de la Avenida 32 entre el lado sur de la parcela 48 bc y el lado norte de la parcela 48 ad y entre el lado sur de la parcela 48 t y el lado norte de la parcela 44 g.

2.3.4.2 ZONA RUEx/Cs:

Delimitación: Comprende una franja de 80 metros sobre el frente marítimo en la parcela 49 i hasta el espacio verde cedido al oeste.

2.3.4.3 ZONA RyD/Cs:

Delimitación: Comprende una franja de 300 metros en sentido este oeste y por 80 metros en sentido norte sur, sobre el lado oeste de la Avenida Circunvalación en la parcela 49 i.

Plano 2.3.5 – Plan director sur

Corresponde FOJA 185

2.5 PLAN DIRECTOR NORTE

2.5.1 PRIMERA ETAPA: Previa CERTIFICACION por parte de la A.Ap. de que se han ejecutado obras en el 70% las parcelas existentes, se dará curso al procedimiento administrativo para la habilitación de la primera etapa.

2.5.1.1 ZONA QR/Cn:

Delimitación: Comprende al territorio emplazado en modo paralelo al lado este de la avenida Circunvalación en un ancho de 250 ms para la parcela 8, un territorio de forma triangular remanente de la parcela 9, u un territorio en forma de paralelogramo irregular de 350 metros de altura paralelo a la red vial principal de acceso a la ciudad también en la parcela 9, incluye asimismo, una franja paralela a la Avenida Circunvalación de 500 metros en las parcelas 10 a y 10ae.

2.5.1.2 ZONA RUEx/Cn:

Delimitación: Comprende al territorio emplazado en sentido norte - sur y distanciada a 600 ms de la línea de ribera, en una franja de 350 metros para las parcelas 8 y 9 y de 180 metros para las parcelas 10 a y 10 ae.

2.5.2 SEGUNDA ETAPA: Previa CERTIFICACION por parte de la A.Ap. de que se han ejecutado obras en el 70% las parcelas existentes, se dará curso al procedimiento administrativo para la habilitación de la segunda etapa.

2.5.2.1 ZONA QR/Cn:

Delimitación: Comprende al territorio remanente de la parcela 9 comprendido entre la reserva fiscal y la red principal de acceso a la ciudad, y una franja de 500 metros remanente de las parcelas 10 a y 10 ae.

2.5.2.2 ZONA RUEx/Cn:

Delimitación: Comprende un territorio desarrollado en sentido norte - sur de 350 metros para las parcelas 8 y 9 y de 180 metros para las parcelas 10 a y 10 ae, emplazado al oeste de la zonificación existente RUEx/Cn.

2.5.3 TERCERA ETAPA: Previa CERTIFICACION por parte de la A.Ap. de que se han ejecutado obras en el 70% las parcelas existentes, se dará curso al procedimiento administrativo para la habilitación de la segunda etapa.

2.5.3.1 ZONA RUEx/Cn:

Delimitación: Comprende un territorio desarrollado en sentido norte - sur de 350 metros para las parcelas 8 y 9 y de 180 metros para las parcelas 10 a y 10 ae, emplazado al oeste de la zonificación existente RUEx/Cn.

2.5.4 CUARTA ETAPA: Previa CERTIFICACION por parte de la A.Ap. de que se han ejecutado obras en el 70% las parcelas existentes, se dará curso al procedimiento administrativo para la habilitación de la segunda etapa.

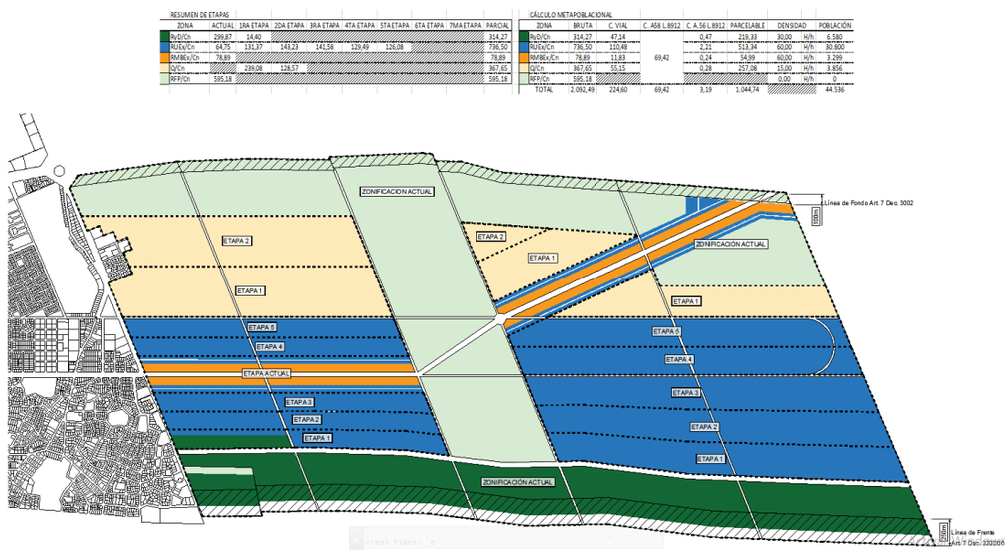
2.5.4.1 ZONA RUEx/Cn:

Delimitación: Comprende un territorio desarrollado en sentido norte - sur de 250 metros para las parcelas 8 y 9 y de 180 metros para las parcelas 10 a y 10 ae, emplazado al oeste de la Avenida Boulevard

2.5.5 QUINTA ETAPA: Previa CERTIFICACION por parte de la A.Ap. de que se han ejecutado obras en el 70% las parcelas existentes, se dará curso al procedimiento administrativo para la habilitación de la segunda etapa.

2.5.5.1 ZONA RUEx/Cn:

Delimitación: Comprende al territorio remanente del área complementaria norte.



Plano 2.3.6 – Plan director norte

CAPITULO 5/ NUEVOS PRINCIPIOS TRIBUTARIOS

1 APLICABLES AL PROCESO DE RE ESTRUCTURACION DE AREAS URBANAS Y COMPLEMENTARIAS

El Plan de Ordenamiento promoverá el desarrollo del territorio municipal atendiendo a los objetivos en él establecidos utilizando a ese efecto los recursos impositivos como herramienta de gestión. En ese sentido:

A) Alentará al inicio inmediato de las re estructuraciones en áreas urbanas y complementarias, reduciendo en modo gradual la carga impositiva prevista.

B) Corregirá la permanencia de las situaciones indeseadas o funcionalmente inconvenientes detectadas referidas al sobre uso de suelo.
Constituye un sobre uso del suelo la ejecución de obras privadas en exceso de la densidad prevista para esa zona.
La densidad ejecutada en exceso sobre usa infraestructuras instaladas y servicios públicos prestados (agua, mantenimiento de calles, recolección de residuos, etc) que han sido dimensionadas para una capacidad de carga inferior.
El sobre costo de mantenimiento de esas infraestructuras debe ser reconocido y compensado fiscalmente.

C) Financiará la dotación de infraestructuras faltantes en las áreas urbanas consolidadas.

En consecuencia,se establece el siguiente régimen impositivo específico:

A) La carga fiscal de todas las partidas generadas en un Plan Director al momento de su habilitación, tributarán con criterio ascendente en el tiempo. Una vez habilitado el Plan, las parcelas generadas tributarán con criterio promocional conforme a la zonificación tributaria correspondiente, el módulo tributario en vigencia y en relación a la siguiente escala:

Primer año……..……al 40% de la tasa plena.
Segundo año……..……al 55% de la tasa plena.
Tercer año ……..…al 70% de la tasa plena.
Cuatro año …….. …..…al 85% de la tasa plena.
Quinto año, y en adelante……..…al100% de la tasa plena.

B) La carga fiscal correspondiente a obras ejecutadas antireglamentariamente en las cuales sea verificado un sobre uso de suelo excediendo las densidades permitidas, tributará una sobre tasa de servicios urbanos en proporción al sobre uso verificado.

La fórmula aplicar será la siguiente:

Por unidad de vivienda existente ejecutada en exceso: Tasa regular ($) / Densidad permitida en la zona (habit) x Densidad efectiva construida (habit)

Las multas que oportunamente se hubieran establecido por no verificar el uso permitido constituyen una sanción a la conducta y no sanean las situaciones existentes.

2 APLICABLES A LA VIVIENDA UNICA

Este Plan distinguirá en función de su destino a aquellos edificios afectados a dar cobijo al núcleo familiar en modo permanente, de aquellos otros destinados a la obtención de una renta o lucro.

La vivienda familiar única y permanente gozará de una consideración tributaria distinta de resto del universo de obras y edificios destinados a la generación de algún rédito comercial.

Vivienda única y permanente.

Se entenderá como vivienda familiar única y permanente a aquella unidad de vivienda que no supere los 100 metros cuadrados y se constituya en la sede del núcleo familiar. Se demostrará esa condición cotejando la titularidad del dominio con la declaración de domicilio del titular.
No afectará a la condición de vivienda única y permanente el hecho de que esa unidad de vivienda comparta en modo subdividido o no la parcela con otras unidades de vivienda.

Las viviendas únicas y permanentes tributarán la tasa de visado al 50%.

La vivienda única y familiar no excederá la densidad de proyecto conforme a lo establecido en el art.37 del decreto 1549/83.

PLANILLA DE CÁLCULO METAPOBLACIONAL DEL PLAN TOTAL

AREA	LOCALIDAD	ZONAS	POBLACION ZONIFICACION ACTUAL	POBLACION 1era ETAPA	POBLACION 2da ETAPA	POBLACION 3era ETAPA	POBLACION 4ta ETAPA	POBLACION 5ta ETAPA	POBLACION 6ta ETAPA	SUPERFICIE BRUTA TOTAL de la ZONA	CESION TOTAL RFP (3202) (15%)	CESION TOTAL RED VIAL (15%)	CESION TOTAL ART 58 Ley 8912	DENS NETA	CESION TOTAL ART 56 Ley 8912	ESPACIO PARCELABLE TOTAL	POBLACION PLAN TOTAL	DENSIDAD MEDIA BRUTA 80 TOTAL
			463.230	45.112	28.434	9.943	7.798	10.033	697	7.226,88	1.504,71	510,50	130,73	7.995,00	8,81	3.962,96	564.874	
AREAS URBANAS	VILLA GESELL	C1/G	39.780							143,65	33,15			360		110,50	39.780	
		C2/G	25.830	1.832	2.180					249,78	180,48			360		69,30	29.842	
		RU1/G	15.001							182,12	48,57			130		133,55	15.001	
		RU2/G	3.829	4.048	3.050					210,29	170,56			130		39,73	10.927	
		RMB/G	97.748							605,56	116,82			300		488,74	97.748	
		RMA/G	63.432							116,28	36,99			800		79,29	63.432	
		P/G	73.086							158,35	54,70			600		103,65	73.086	
		TT/G	13.528							94,38	26,74			200		67,64	13.528	
	COL. MARINA	C1/CM	1.649	1.280						27,89	4,18	4,18		150	0,21	19,31	2.928	
		RU1/CM			7.279					62,73	9,41	9,41		130	0,41	43,50	7.279	
		RU2/CM	935							10,28	1,54	1,54	23,74	130	0,07	7,13	935	
		RMB/CM	2.854	4.513	2.474					35,08	5,26	5,26		300	0,53	24,03	9.841	
		RMA/CM	8.257	6.710						42,76	6,41	6,41		500	1,07	28,86	14.966	
		P/CM	6.223	8.421						41,84	6,28	6,28		500	1,05	28,24	14.644	
	M.PAMPAS	C1/P	7.849							37,79	26,10			270		11,69	7.849	
		RU1/P	14.173							203,15	94,13			130		109,02	14.173	
		RMB/P	3.822							24,84	5,73			200		19,11	3.822	
		P/P	1.455							7,57	1,75			250		5,82	1.455	
	M.A/ L.G.	C1/A	7.849							69,94	40,87			270		29,07	7.849	
		RU1/A	26.199							295,97	94,44			130		201,53	26.199	
		RMB/A	6.500							42,25	9,75			200		32,50	6.500	
		P/A	16.910							141,72	133,45			250		8,27	16.910	
AREAS COMPLEMENTARIAS	NORTE	RyD/Cn	6.297	302						314,27	47,14	47,14		30	0,47	219,52	6.600	
		RUEx/Cn	2.720	5.518	6.016	5.946	5.439	5.295		593,27	88,99	88,99		60	1,78	413,51	30.933	
		RMBEx/Cn	3.313							78,89	11,83	11,83	69,42	60	0,24	54,99	3.313	
		QR/Cn		2.510	1.350					239,08	35,86	35,86		15	0,18	167,18	3.860	
		RFP/Cn								595,18								
	CENT.	LIyE/Cc	1.430	155	139	129	129	129		187,83	28,17	28,17		15	0,14	131,34	2.111	
		RUEx/Cc	686							51,92	7,79	7,79		60	0,16	36,19	686	
		QR/Cso		374									0,00					
		RyD/Cc	249							11,87	1,78	1,78		30	0,02	8,29	249	
		RFP/Cc								12,87								
	S_ESTE	RUEx/Cse			2.635					62,73	9,41	9,41		60	0,19	43,72	2.635	
		RyD/Cse	357	748						52,65	7,90	7,90	0,00	30	0,08	36,77	1.106	
		RFP/Sce								29,42								
	SUDOESTE	LIyE/Cso	25							2,37	0,35	0,35		15	0,00	1,65	25	
		RUEx/Cso	2.191							52,18	7,83	7,83		60	0,16	36,37	2.191	
		RMBEx/Cso	2.852							67,92	10,19	10,19	0,00	60	0,20	47,34	2.852	
		QR/Cso		1.019	645	594	1.252	1.416		407,81	61,17	61,17		15	0,31	285,16	4.927	
		RyD/Cso		1.066		560		1.240		136,50	20,48	20,48		30	0,20	95,35	2.867	
		RFP/Cso								45,35								
	SUR	RyD/Cs	724	1.396	675	673	46			135,26	20,29	20,29		30	0,20	94,48	3.516	
		RUEx/Cs	2.678	3.051	1.427	1.470	368			180,17	27,03	27,03		60	0,54	125,58	8.994	
		RMBEx/Cs	1.578	1.578						75,12	11,27	11,27	37,57	60	0,23	52,36	3.155	
		QR/Cs	1.221	592	565	569	565	1.952	697	532,94	79,94	79,94		15	0,40	372,66	6.161	
		RFP/Cs								287,59								
		RFCL/Cs								269,49								

Corresponde FOJA 188

PLANILLA DE CÁLCULO METAPOBLACIONAL DE LA ZONIFICACIÓN ACTUAL

AREA	LOCALIDAD	ZONAS	SUP. BRUTA (Ha) 4.175,62	RED VIAL (Ha) 652	CESION 3202 15% BRUTO 165	CESION Art.58 100 MS 98	CESION ART.56 RES. USO PUB. 17	CESION ART.56 AREA VERDE 33	ESPACIO PARCELABLE 2.942	DENSIDAD NETA	META POBLACIONAL 463.276	DENSIDAD BRUTA por zona	DENSIDAD MEDIA BRUTA ACTUAL 111
AREAS URBANAS	VILLA GESELL	C1/G	143,65	33,15					110,50	360	39.780		
		C2/G	99,28	27,53					71,75	360	25.830		
		RU1/G	182,12	66,73					115,39	130	15.001		
		RU2/G	37,24	7,79					29,45	130	3.829		
		RMB/G	605,56	116,82					488,74	200	97.748		
		RMA/G	103,08	23,79					79,29	800	63.432		
		P/G	158,35	36,54					121,81	600	73.086		
		TT/G	94,38	26,74					67,64	200	13.528		
		RAU/VG	336,75										
	COL. MARINA	C1/CM	15,70	2,36	2,36		0,59	1,18	10,99	150	1.649	105	
		RU1/CM											
		RU2/CM	10,28	1,54	1,54		0,33	0,67	7,20	130	935	91	
		RMB/CM	13,59	2,04	2,04		1,02	2,04	9,51	300	2.854	210	
		RMA/CM	23,59	3,54	3,54		2,95	5,90	16,51	500	8.257	350	
		P/CM	17,78	2,67	2,67	13,35	2,22	4,45	12,45	500	6.223	350	
		RAU/CM	139,64										
	M.PAMPAS	C1/P	37,79	8,72					29,07	270	7.849		
		RU1/P	141,73	32,71					109,02	130	14.173		
		RMB/P	24,84	5,73					19,11	200	3.822		
		P/P	7,57	1,75					5,82	250	1.455		
	M.A/L.G.	C1/A	37,79	8,72					29,07	270	7.849		
		RU1/A	261,99	60,46					201,53	130	26.199		
		RMB/A	42,25	9,75					32,50	200	6.500		
		P/A	87,93	20,29					67,64	250	16.910		
		Espacios Verdes y Lotes Fiscales											
AREAS COMPLEMENTARIAS	NORTE	RyD/Cn	299,87	44,98	44,98	69,42	2,25	4,50	209,91	30	6.297	21	
		RUEx/Cn	64,75	9,71	9,71		0,97	1,94	45,33	60	2.720	42	
		RMBEx/Cn	78,89	11,83	11,83		1,18	2,37	55,22	60	3.313	42	
		Q/Cn											
		RFP/Cn	595,18						595,18				
		RFC/Cn	782,00										
	CENT.	LIyE/Cc	136,17	20,43	20,43		0,51	1,02	95,32	15	1.430	11	
		RUEx/Cc	16,34	2,45	2,45		0,25	0,49	11,44	60	686	42	
		RyD/Cc	11,87	1,78	1,78		0,09	0,18	8,31	30	249	21	
		Q/Cc	4,35	0,65	0,65		0,02	0,03	3,05	15	46	11	
		RFP/Cc	12,87	1,93	1,93				9,01				
		RFC/Cc	82,89										
	S.ESTE	RUEx/Cse					0,00	0,00					
		RyD/Cse	17,01	2,55	2,55		0,13	0,26	11,90	30	357	21	
		RFP/Cse	29,42										
		RDC/Cse	98,37										
	S.OESTE	LIyE/Cso	2,37	0,35	0,35		0,01	0,02	1,66	15	25	11	
		RUEx/Cso	52,18	7,83	7,83		0,78	1,57	36,52	60	2.191	42	
		RMBEx/Cso	67,92	10,19	10,19		1,02	2,04	47,54	60	2.852	42	
		Q/Cso					0,00	0,00					
		RyD/Cso											
		RFP/Cso	45,35										
		RFC/Cso	544,31										
	SUR	RyD/Cs	34,50	5,17	5,17	15,02	0,26	0,52	24,15	30	724	21	
		RUEx/Cs	63,77	9,57	9,57		0,96	1,91	44,64	60	2.678	42	
		RMBEx/Cs	37,56	5,63	5,63		0,56	1,13	26,29	60	1.578	42	
		Q/Cs	116,31	17,45	17,45		0,44	0,87	81,42	15	1.221	11	
		RFP/Cs	72,98										
		RFCL/Cs	269,49										
		RFC/Cs	885,96										

Corresponde FOJA 189

PLANILLA DE CÁLCULO METAPOBLACIONAL DE LA PRIMERA ETAPA

AREA	LOCALIDAD	ZONAS	SUP. BRUTA (Ha) 1.042,55	RED VIAL (Ha) 147	CESION 3202 15% BRUTO 147	CESION Art.58 100 MS	CESION ART.56 RES. USO PUB.	CESION ART.56 AREA VERDE	ESPACIO PARCELABLE 686	DENSIDAD NETA	META POBLACIONAL 45.112	DENSIDAD BRUTA por zona	DENSIDAD MEDIA BRUTA ACUMULADA 97
AREAS URBANAS	VILLA GESELL	C1/G											
		C2/G	7,27	1,09	1,09				5,09	360	1.832	252	
		RU1/G											
		RU2/G	44,48	6,67	6,67				31,14	130	4.048	91	
		RMB/G					0,44	0,22					
		RMM/G											
		RMA/G											
		P/G											
		TT/G											
	COL. MARINA	C1/CM	12,19	1,83	1,83				8,53	150	1.280	105	
		RU1/CM											
		RU2/CM				24,22	0,77	0,38					
		RMB/CM	21,49	3,22	3,22				15,04	300	4.513	210	
		RMA/CM	19,17	2,88	2,88				13,42	500	6.710	350	
		P/CM	24,06	3,61	3,61				16,84	500	8.421	350	
	M.PAMPAS	C1/MdP											
		RU1/MdP											
		RMB/MdP											
		P/MdP											
	M.A/ L.G.	C1/MA											
		RU1/MA											
		RMB/MA											
		P/A											
AREAS COMPLEMENTARIAS	NORTE	RyD/Cn	14,40	2,16	2,16				10,08	30	302	21	
		RUEx/Cn	131,37	19,71	19,71				91,96	60	5.518	42	
		RMBEx/Cn					3,85	1,92					
		Q/Cn	239,08	35,86	35,86				167,36	15	2.510	11	
		RFP/Cn											
	CENT.	LIyE/Cc	14,77	2,22	2,22				10,34	15	155	11	
		RUEx/Cc											
		Q/Cc	35,58	5,34	5,34		0,50	0,25	24,91	15	374	11	
		RyD/Cc											
		RFP/Cc											
	S_ESTE	RUEx/Cse											
		RyD/Cse	35,64	5,35	5,35		0,36	0,18	24,95	30	748	21	
		RFP/Cse	16,86										
	SUDOESTE	LIyE/Cso											
		RUEx/Cso											
		RMBEx/Cso					1,48	0,74					
		Q/Cso	97,05	14,56	14,56				67,94	15	1.019	11	
		RyD/Cso	50,77	7,62	7,62				35,54	30	1.066	21	
		RFP/CsO											
	SUR	RyD/Cs	66,49	9,97	9,97				46,54	30	1.396	21	
		RUEx/Cs	72,64	10,90	10,90				50,85	60	3.051	42	
		RMBEx/Cs	37,56	5,63	5,63	3,00	2,33	1,17	26,29	60	1.578	42	
		Q/Cs	56,36	8,45	8,45				39,45	15	592	11	
		RFP/Cs	45,32										
		RFCL/Cs											

Corresponde FOJA 190

PLANILLA DE CÁLCULO METAPOBLACIONAL DE LA SEGUNDA ETAPA

AREA	LOCALIDAD	ZONAS	SUP. BRUTA (Ha) 680,59	RED VIAL (Ha) 101	CESION 3202 15% BRUTO 101	CESION Art.58 100 MS	CESION ART.56 RES. USO PUB.	CESION ART.56 AREA VERDE	ESPACIO PARCELABLE 470	DENSIDAD NETA	META POBLACIONAL 30.269	DENSIDAD BRUTA por zona	DENSIDAD MEDIA BRUTA ACUMULADA 91
AREAS URBANAS	VILLA GESELL	C1/G					0,34	0,17					
		C2/G	8,65	1,30	1,30				6,06	360	2.180	252	
		RU1/G											
		RU2/G	33,52	5,03	5,03				23,46	130	3.050	91	
		RMB/G	8,74	1,31	1,31				6,12	300	1.835	210	
		RMM/G											
		RMA/G											
		P/G											
		TT/G											
	COL. MARINA	C1/CM					0,92	0,46					
		RU1/CM	79,99	12,00	12,00				55,99	130	7.279	91	
		RU2/CM											
		RMB/CM	11,78	1,77	1,77				8,25	300	2.474	210	
		RMA/CM											
		P/CM											
	M.PAMPAS	C1/MdP											
		RU1/MdP											
		RMB/MdP											
		P/MdP											
	M.A/ L.G.	C1/MA											
		RU1/MA											
		RMB/MA											
		P/A											
AREAS COMPLEMENTARIAS	NORTE	RyD/Cn					2,72	1,36					
		RUEx/Cn	143,23	21,48	21,48				100,26	60	6.016	42	
		RMBEx/Cn											
		Q/Cn	128,57	19,29	19,29				90,00	15	1.350	11	
		RFP/Cn											
	CENT.	UyE/Cc	13,20	1,98	1,98		0,13	0,07	9,24	15	139	11	
		RUEx/Cc											
		Q/Cn											
		RyD/Cc											
		RFP/Cc											
	S_ESTE	RUEx/Cse	62,73	9,41	9,41		0,63	0,31	43,91	60	2.635	42	
		RyD/Cse											
		RFP/Cse											
	SUDOESTE	UyE/Cso					0,61	0,31					
		RUEx/Cso											
		RMBEx/Cso											
		Q/Cso	61,42	9,21	9,21				42,99	15	645	11	
		RyD/Cso											
		RFP/CsO											
	SUR	RyD/Cs	32,15	4,82	4,82		3,01	1,20	22,51	30	675	21	
		RUEx/Cs	33,98	5,10	5,10				23,79	60	1.427	42	
		RMBEx/Cs											
		Q/Cs	53,79	8,07	8,07				37,65	15	565	11	
		RFP/Cs	8,84										
		RFCL/Cs											

PLANILLA DE CÁLCULO METAPOBLACIONAL DE LA TERCERA ETAPA

AREA	LOCALIDAD	ZONAS	SUP. BRUTA (Ha) 367,04	RED VIAL (Ha) 54	CESION 3202 15% BRUTO 54	CESION Art.58 100 MS	CESION ART.56 RES. USO PUB.	CESION ART.56 AREA VERDE	ESPACIO PARCELABLE 251	DENSIDAD NETA	META POBLACIONAL 9.943	DENSIDAD BRUTA por zona	DENSIDAD MEDIA BRUTA ACUMULADA 88
AREAS URBANAS	VILLA GESELL	C1/G											
		C2/G											
		RU1/G											
		RU2/G											
		RMB/G											
		RMM/G											
		RMA/G											
		P/G											
		TT/G											
	COL MARINA	C1/CM											
		RU1/CM											
		RU2/CM											
		RMB/CM											
		RMA/CM											
		P/CM											
	M.PAMPAS	C1/P											
		RU1/P											
		RMB/P											
		P/P											
	M.A/ L.G.	C1/A											
		RU1/A											
		RMB/A											
		P/A											
AREAS COMPLEMENTARIAS	NORTE	RyD/Cn											
		RUEx/Cn	141,58	21,24	21,24		1,42	0,71	99,11	60	5.946	42	
		RMBEx/Cn											
		Q/Cn											
		RFP/Cn											
	CENT.	LIyE/Cc	12,30	1,85	1,85		0,12	0,06	8,61	15	129	11	
		RUEx/Cc											
		Q/Cn											
		RyD/Cc											
		RFP/Cc											
	S_ESTE	RUEx/Cse											
		RyD/Cse											
		RFP/Cse											
	SUDOESTE	LIyE/Cso											
		RUEx/Cso											
		RMBEx/Cso					0,83	0,42					
		Q/Cso	56,60	8,49	8,49				39,62	15	594	11	
		RyD/Cso	26,68	4,00	4,00				18,68	30	560	21	
		RFP/CsO											
	SUR	RyD/Cs	32,07	4,81	4,81				22,45	30	673	21	
		RUEx/Cs	35,01	5,25	5,25				24,51	60	1.470	42	
		RMBEx/Cs				3,02	1,21	0,61					
		Q/Cs	54,21	8,13	8,13				37,95	15	569	11	
		RFP/Cs	8,59										
		RFCL/Cs											

PLANILLA DE CÁLCULO METAPOBLACIONAL DE LA CUARTA ETAPA

AREA	LOCALIDAD	ZONAS	SUP. BRUTA (Ha) 351,82	RED VIAL (Ha) 49	CESION 3202 15% BRUTO 49	CESION Art.58 100 MS	CESION ART.56 RES. USO PUB.	CESION ART.56 AREA VERDE	ESPACIO PARCELABLE 228	DENSIDAD NETA	META POBLACIONAL 7.798	DENSIDAD BRUTA por zona	MEDIA BRUTA ACUMULADA 84
AREAS URBANAS	VILLA GESELL	C1/G											
		C2/G											
		RU1/G											
		RU2/G											
		RMB/G											
		RMM/G											
		RMA/G											
		P/G											
		TT/G											
	COL. MARINA	C1/CM											
		RU1/CM											
		RU2/CM											
		RMB/CM											
		RMA/CM											
		P/CM											
	M.PAMPAS	C1/P											
		RU1/P											
		RMB/P											
		P/P											
	M.A/ L.G.	C1/A											
		RU1/A											
		RMB/A											
		P/A											
AREAS COMPLEMENTARIAS	NORTE	RyD/Cn											
		RUEx/Cn	129,49	19,42	19,42		1,29	0,65	90,64	60	5.439	42	
		RMBEx/Cn											
		Q/Cn											
		RFP/Cn											
	CENT.	LIyE/Cc	12,29	1,84	1,84		0,12	0,06	8,60	15	129	11	
		RUEx/Cc											
		Q/Cn											
		RyD/Cc											
		RFP/Cc											
	S_ESTE	RUEx/Cse											
		RyD/Cse											
		RFP/Cse											
	SUDOESTE	LIyE/Cso											
		RUEx/Cso											
		RMBEx/Cso											
		Q/Cso	119,26	17,89	17,89		1,19	0,60	83,48	15	1.252	11	
		RyD/Cso											
		RFP/CsO											
	SUR	RyD/Cs	2,20	0,33	0,33				1,54	30	46	21	
		RUEx/Cs	8,75	1,31	1,31				6,13	60	368	42	
		RMBEx/Cs				3,02	0,65	0,32					
		Q/Cs	53,78	8,07	8,07				37,65	15	565	11	
		RFP/Cs	26,05										
		RFCL/Cs											

PLANILLA DE CÁLCULO METAPOBLACIONAL DE LA QUINTA ETAPA

AREA	LOCALIDAD	ZONAS	SUP. BRUTA (Ha) 621,38	RED VIAL (Ha) 78	CESION 3202 15% BRUTO 78	CESION Art.58 100 MS	CESION ART.56 RES. USO PUB.	CESION ART.56 AREA VERDE	ESPACIO PARCELABLE 363	DENSIDAD NETA	META POBLACIONAL 10.033	DENSIDAD BRUTA por zona	MEDIA BRUTA ACUMULADA 80
AREAS URBANAS	VILLA GESELL	C1/G											
		C2/G											
		RU1/G											
		RU2/G											
		RMB/G											
		RMM/G											
		RMA/G											
		P/G											
		TT/G											
	COL. MARINA	C1/CM											
		RU1/CM											
		RU2/CM											
		RMB/CM											
		RMA/CM											
		P/CM											
	M.PAMPAS	C1/P											
		RU1/P											
		RMB/P											
		P/P											
	M.A/ L.G.	C1/A											
		RU1/A											
		RMB/A											
		P/A											
AREAS COMPLEMENTARIAS	NORTE	RyD/Cn											
		RUEx/Cn	126,08	18,91	18,91		1,26	0,63	88,26	60	5.295	42	
		RMBEx/Cn											
		Q/Cn											
		RFP/Cn											
	CENT.	LIyE/Cc	12,30	1,85	1,85		0,12	0,06	8,61	15	129	11	
		RUEx/Cc											
		Q/Cn											
		RyD/Cc											
		RFP/Cc											
	S_ESTE	RUEx/Cse											
		RyD/Cse											
		RFP/Cse											
	SUDOESTE	LIyE/Cso											
		RUEx/Cso											
		RMBEx/Cso											
		Q/Cso	134,90	20,24	20,24		1,94	0,97	94,43	15	1.416	11	
		RyD/Cso	59,05	8,86	8,86				41,34	30	1.240	21	
		RFP/CsO											
	SUR	RyD/Cs											
		RUEx/Cs											
		RMBEx/Cs				3,02	1,86	0,93					
		Q/Cs	185,86	27,88	27,88				130,10	15	1.952	11	
		RFP/Cs	103,19										
		RFCL/Cs											

PLANILLA DE CÁLCULO METAPOBLACIONAL DE LA SEXTA ETAPA

AREA	LOCALIDAD	ZONAS	SUP. BRUTA (Ha) 89,04	RED VIAL (Ha) 10	CESION 3202 15% BRUTO 10	CESION Art.58 100 MS	CESION ART.56 RES. USO PUB.	CESION ART.56 AREA VERDE	ESPACIO PARCELABLE 46	DENSIDAD NETA	META POBLACIONAL 697	DENSIDAD BRUTA por zona	MEDIA BRUTA ACUMULADA 80
AREAS URBANAS	VILLA GESELL	C1/G											
		C2/G											
		RU1/G											
		RU2/G											
		RMB/G											
		RMM/G											
		RMA/G											
		P/G											
		TT/G											
	COL. MARINA	C1/CM											
		RU1/CM											
		RU2/CM											
		RMB/CM											
		RMA/CM											
		P/CM											
	M.PAMPAS	C1/P											
		RU1/P											
		RMB/P											
		P/P											
	M.A/ L.G.	C1/A											
		RU1/A											
		RMB/A											
		P/A											
AREAS COMPLEMENTARIAS	NORTE	RyD/Cn											
		RUEx/Cn											
		RMBEx/Cn											
		Q/Cn											
		RFP/Cn											
	CENT.	LIyE/Cc											
		RUEx/Cc											
		Q/Cn											
		RyD/Cc											
		RFP/Cc											
	S_ESTE	RUEx/Cse											
		RyD/Cse											
		RFP/Cse											
	SUDOESTE	LIyE/Cso											
		RUEx/Cso											
		RMBEx/Cso											
		Q/Cso											
		RyD/Cso											
		RFP/CsO											
	SUR	RyD/Cs											
		RUEx/Cs											
		RMBEx/Cs											
		Q/Cs	66,42	9,96	9,96	3,02	0,66	0,33	46,49	15	697	11	
		RFP/Cs	22,62										
		RFCL/Cs											

Corresponde FOJA 195

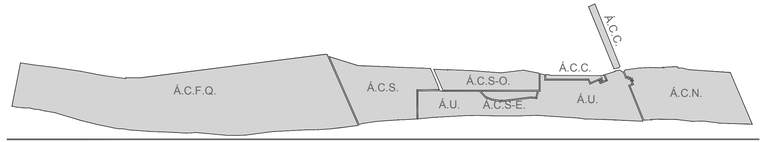
CRECIMIENTO PROYECTADO DE POBLACIÓN			
año	**poblacion**	**tasa**	**poblacion**
2020	283.561	1,03	292.068
2021	292.068	1,03	300.830
2022	300.830	1,03	309.855
2023	309.855	1,03	319.150
2024	319.150	1,03	328.725
2025	328.725	1,03	338.587
2026	338.587	1,03	348.744
2027	348.744	1,03	359.207
2028	359.207	1,03	369.983
2029	369.983	1,03	381.082
2030	381.082	1,03	392.515
2031	392.515	1,03	404.290
2032	404.290	1,03	416.419
2033	416.419	1,03	428.911
2034	428.911	1,03	441.779
2035	441.779	1,03	455.032
2036	455.032	1,03	468.683
2037	468.683	1,03	482.744
2038	482.744	1,03	497.226
2039	497.226	1,03	512.143
2040	512.143	1,03	527.507
2041	527.507	1,03	543.332
2042	543.332	1,03	559.632
2043	559.632	1,03	576.421
2044	576.421	1,03	593.714

PLANILLA DE CÁLCULO METAPOBLACIONAL DEL PLAN TOTAL

AREA	ZONAS	POBLACION ZONIFICACION ACTUAL	POBLACION 1era ETAPA	POBLACION 2da ETAPA	POBLACION 3era ETAPA	POBLACION 4ta ETAPA	POBLACION 5ta ETAPA	POBLACION 6ta ETAPA	SUPERFICIE BRUTA TOTAL de la ZONA	CESION TOTAL REF (32/CE [15%])	CESION TOTAL RED VIAL [15%]	CESION TOTAL ART 58 Ley 8912	DENS NETA	CESION TOTAL ART 56 Ley 8912	ESPACIO PARCELABLE TOTAL	POBLACION PLAN TOTAL
		463,230	45,312	28,434	9,943	7,798	10,055	697	7,220,88	1.504,71	593,50	130,73	7.995,00	8,93	5.962,96	564.474

DENSIDAD MEDIA BRUTA: 80 TOTAL

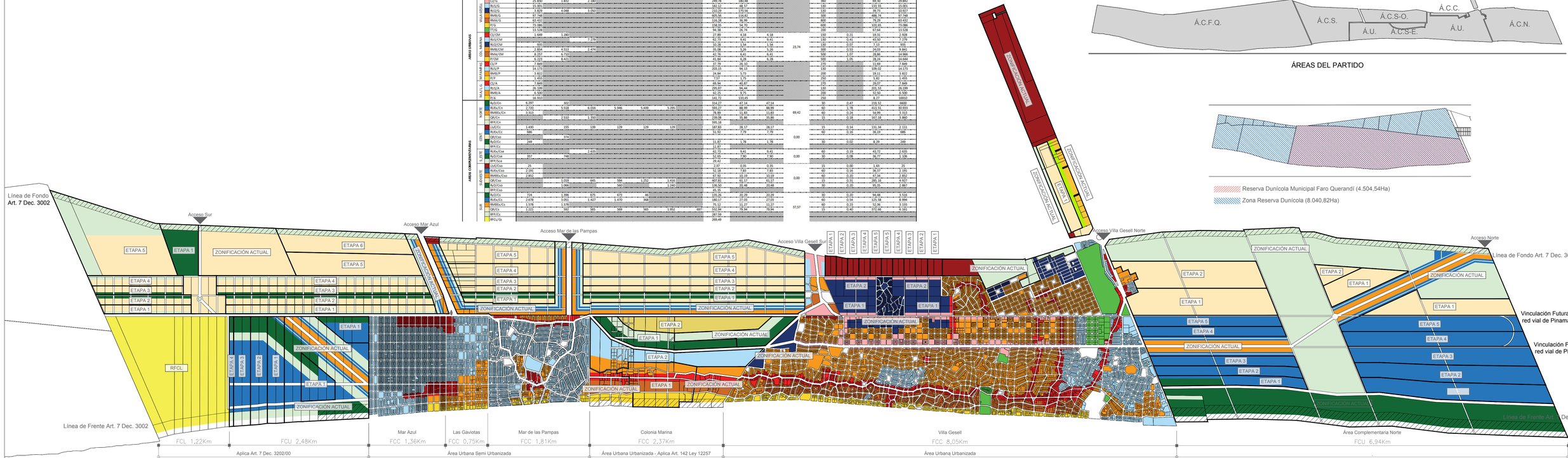
AREA		ZONAS															
AREAS URBANIZADAS	VILLA GESELL	CU/G	39.780							143,65	33,15		350		110,50	39.780
		CI/G	25.830	2.812	2.180					240,94	140,48		150		66,50	29.842
		RU1/G	15.001							182,12	48,57		130		115,55	15.001
		RU2/G	3.825	4.048	6.004					235,29	170,06		130		39,77	10.927
		RMB/G	97.788							605,56	116,82		300		488,74	97.788
		RMA/G	63.432							516,28	36,99		800		75,09	63.432
		P/G	73.086							156,15	54,70		600		103,95	73.086
		TT/G	13.528							94,38	26,74		200		67,64	13.528
	COL MARINA	CU/CM	1.649	1.280						27,89	4,18	4,18	150	0,21	19,31	2.928
		RU1/CM								62,73	9,41	9,41	130	0,42	43,92	7.279
		RU2/CM	601							10,28	1,54	1,54	130	0,07	7,11	888
		RMB/CM	2.854	4.513	2.414					53,08	5,30	5,30	500	0,03	24,03	9.841
		RMA/CM	8.207	6.716						41,75	6,26	6,26	600	0,03	28,84	14.966
		P/CM	9.207	6.716						41,75	6,26	6,26	500	0,03	28,84	14.644
	MAYAMBO	CU/P	2.464							27,72	25,26		350		14,69	2.464
		RU1/P	14.173							203,15	94,13		130		109,02	14.173	
		RMB/P	3.822							24,84	5,74		200		19,11	3.822
		P/P	1.455							7,97	1,75		250		5,82	1.455
	MAYLA-MI	CU/A	7.849							69,94	40,87		250		29,07	7.849
		RU1/A	26.109							295,97	94,44		130		203,55	26.109
		RMB/A	8.500							41,25	9,75		200		31,50	8.500
		P/A	14.957							141,11	118,16		250		23,77	14957
AREAS COMERCIALIZADAS	NORTE	AyS/Cn	6.297							314,27	47,14	47,14	30	0,47	218,53	6600
		RUSt/Cn	2.720	3.558	6.004	3.996	5.439	5.291		503,27	88,99	88,99	60	1,78	413,51	30393
		RMBSt/Cn	3.311							78,69	11,81	11,81	92	0,24	54,69	3.313
		OR/Cn		2.016	1.387					239,08	35,86	35,86	60	0,36	167,36	8.390
		RFP/Cn								595,18						
	CENTRO	CeE/Cc	1.450	155	139	129	129	129		187,83	28,17	28,17	15	0,14	131,34	2.113
		RUSt/Cc	686							51,92	7,79	7,79	60	0,16	36,19	686
		OR/Cc		274												
		RpD/Cc	248							11,87	1,78	1,78	30	0,03	8,29	248
		RFP/CC								21,87						
	SUDESTE	RUSt/Cse		2.604						62,73	9,41	9,41	60	0,16	43,72	2.605
		RpD/Cse								52,60	7,89	7,89	60	0,14	36,67	1.757
		RFP/Sce								29,42						
	ESTE	CeE/Ceo	25							2,37	0,36	0,36	15	0,00	1,65	25
		RUEs/Ceo	2.854							57,18	7,80	7,80	60	0,16	39,87	2.191
		RMBEs/Ceo	2.852							67,92	10,19	10,19	60	0,30	47,54	2.852
		OR/Ceo		2.016	640	594	1.201	1.432		407,83	61,17	61,17	60	0,61	285,48	4.927
		RpD/Ceo		1.064		560		1.240		136,50	20,48	20,48	30	0,20	95,55	2.967
		RFP/Ceo								45,55						
	SUR	RpD/Cs	224	1.996	675	673	44			135,36	20,29	20,29	30	0,20	94,48	3.516
		RUEs/Cs	2.678	3.051	1.427	1.470	568			180,17	27,03	27,03	60	0,54	125,58	8.994
		RMBEs/Cs	1.578	1.578						75,12	11,27	11,27	60	0,23	52,56	3.155
		OR/Cs	1.521	932	560	560	1.852	697		532,94	79,94	79,94	15	0,40	372,06	6.101
		RFP/Cs								287,57						
		RFCL/Cs								269,49						



ÁREAS DEL PARTIDO

Reserva Dunícola Municipal Faro Querandí (4.504,54Ha)

Zona Reserva Dunícola (8.040,82Ha)



- MUNICIPALIDAD DE VILLA GESELL - PLAN DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL -

PLAN TOTAL

ID: Título II / Plano 1.5

CIRCUITOS PRINCIPALES PROPUESTAS POR EL PLAN

- MUNICIPALIDAD DE VILLA GESELL - PLAN DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL -

PROPUESTA DE INFRAESTRUCTURA:
RED VIAL PRINCIPAL PROPUESTA

ID: Título II / Plano 1.6

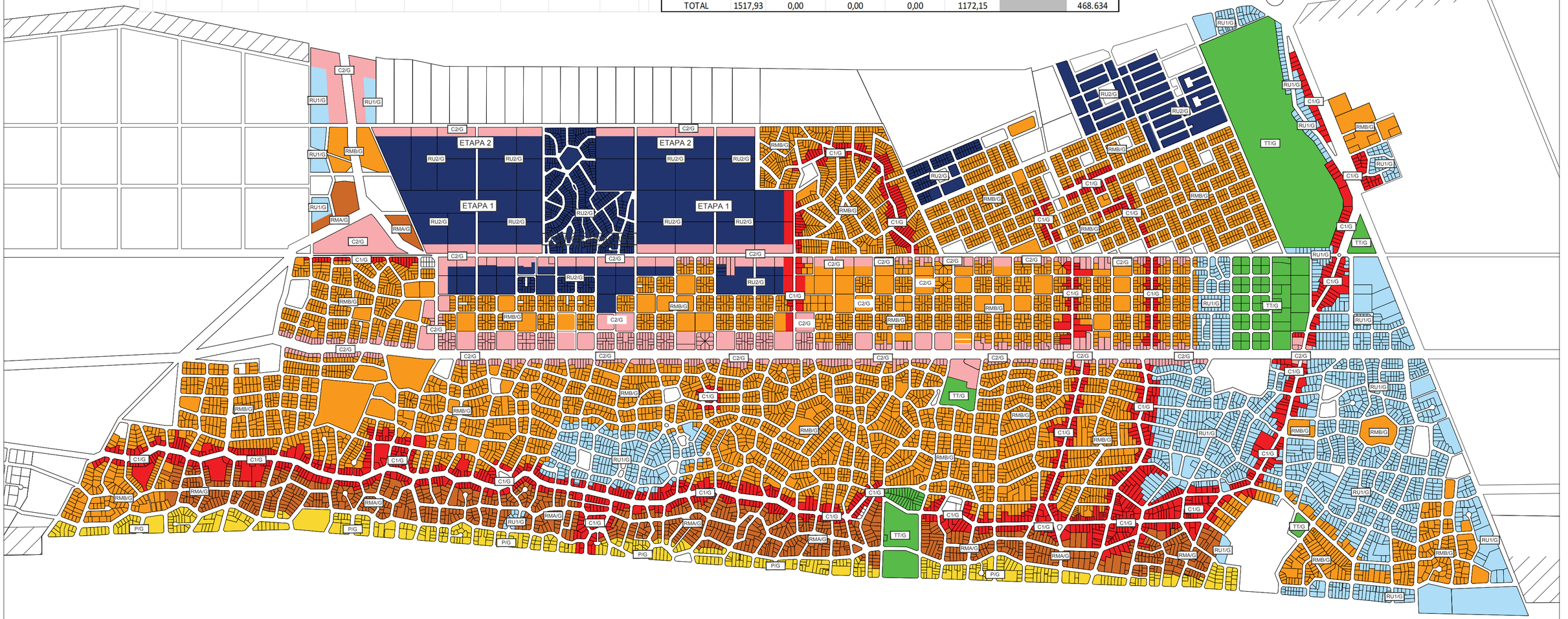
Corresponde FOJA 198

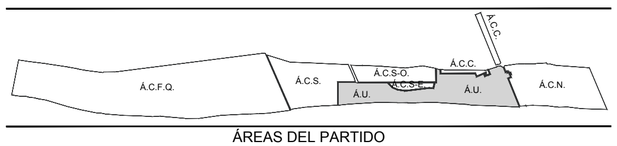
RESUMEN DE ETAPAS

	ZONA	ACTUAL	1RA ETAPA	2DA ETAPA	3RA ETAPA	4TA ETAPA	5TA ETAPA	6TA ETAPA	7MA ETAPA	PARCIAL
G	C1/G	143,65								143,65
	C2/G	99,28	7,27							106,55
	RU1/G	181,97								181,97
	RU2/G	38,29	44,51	47,96						130,76
	RMB/G	632,22		8,74						640,96
	RMA/G	103,08								103,08
	P/G	134,75								134,75
	TT/G	76,22								76,22

CÁLCULO METAPOBLACIONAL

	ZONA	BRUTA	C. VIAL	C. A58 L.8912	C. A.56 L.8912	PARCELABLE	DENSIDAD		POBLACIÓN
G	C1/G	143,65				110,50	360	H/h	39.780
	C2/G	106,55				69,30	360	H/h	24.948
	RU1/G	181,97				133,55	130	H/h	17.362
	RU2/G	130,76				39,73	130	H/h	5.165
	RMB/G	640,96				488,74	300	H/h	146.622
	RMA/G	103,08				159,04	1000	H/h	159.040
	P/G	134,75				103,65	600	H/h	62.190
	TT/G	76,22				67,64	200	H/h	13.528
	TOTAL	1517,93	0,00	0,00	0,00	1172,15			468.634





ÁREAS DEL PARTIDO

30°42'45"

- MUNICIPALIDAD DE VILLA GESELL - PLAN DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL -

REESTRUCTURACION DEL AREA URBANA

LOCALIDAD DE VILLA GESELL

ID: Título II / Plano 3.1.1

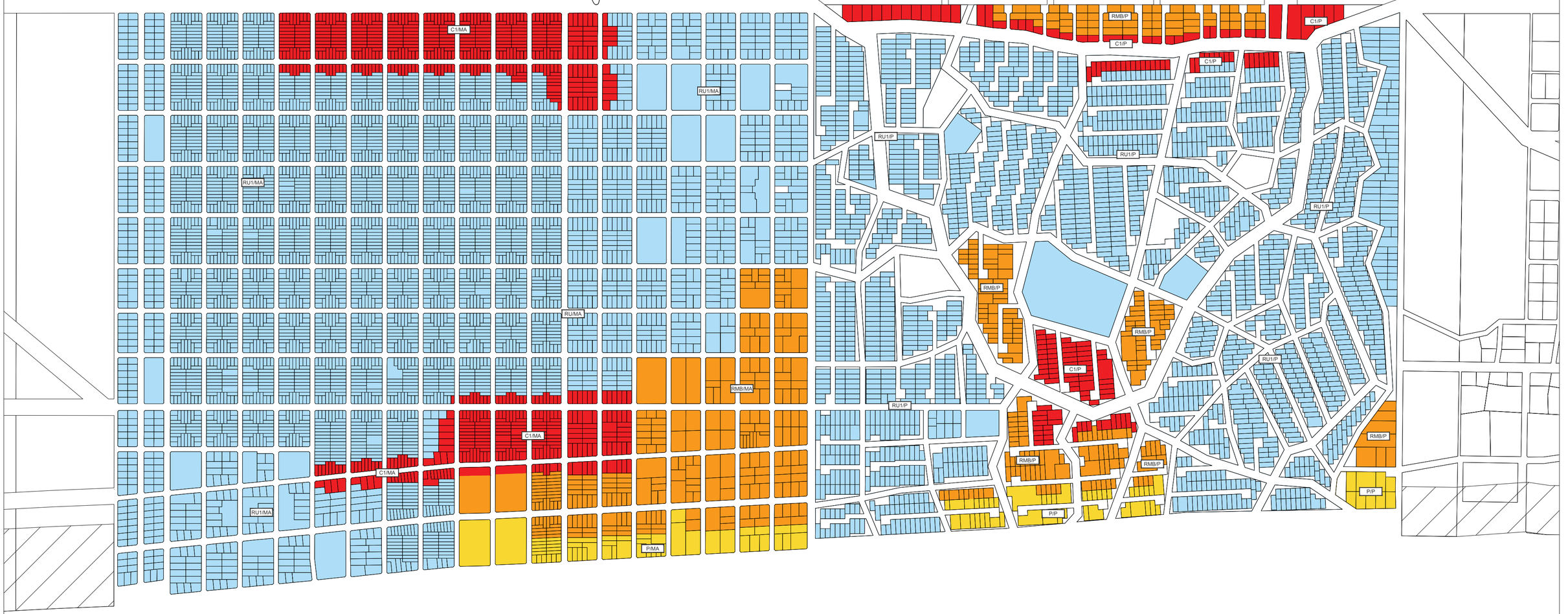
Corresponde FOJA 199

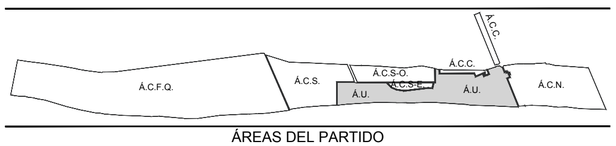
RESUMEN DE ETAPAS

	ZONA	ACTUAL
M. PAMPAS	C1/P	15,20
	RU1/P	141,73
	RMB/P	24,84
	P/P	7,57
M.A/ L.G.	C1/A	37,79
	RU1/A	261,99
	RMB/A	42,25
	P/A	10,75

CÁLCULO METAPOBLACIONAL

ZONA	BRUTA	C. VIAL	C. A58 L.8912	C. A.56 L.8912	PARCELABLE	DENSIDAD		POBLACIÓN
C1/P	15,20				11,69	270	H/h	3.156
RU1/P	141,73				109,02	130	H/h	14.173
RMB/P	24,84				19,11	200	H/h	3.822
P/P	7,57				5,82	250	H/h	1.455
C1/A	37,79				29,07	270	H/h	7.849
RU1/A	261,99				201,53	130	H/h	26.199
RMB/A	42,25				32,50	200	H/h	6.500
P/A	10,75				8,27	250	H/h	2.068
TOTAL	542,11	0,00	0,00	0,00	417,01			65.221





ÁREAS DEL PARTIDO

30°42'45"

- MUNICIPALIDAD DE VILLA GESELL - PLAN DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL -

REESTRUCTURACION DEL AREA URBANA

LOCALIDADES DE COLONIA MARINA, MAR DE LAS PAMPAS, LAS GAVIOTAS Y MAR AZUL

ID: Título II / Plano 3.1.2

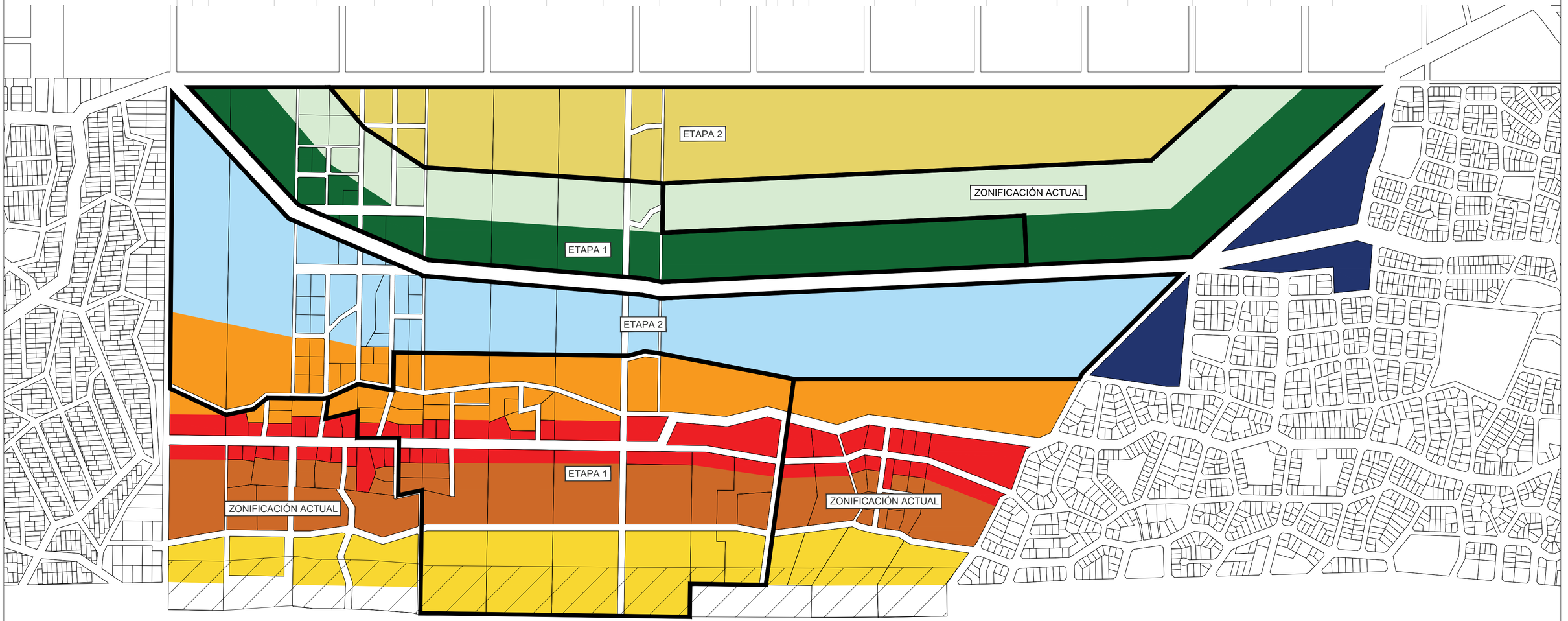
Corresponde FOJA 200

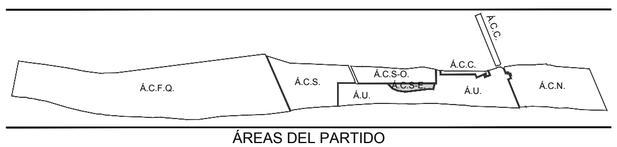
RESUMEN DE ETAPAS

	ZONA	ACTUAL	1RA ETAPA	2DA ETAPA	3RA ETAPA	4TA ETAPA	5TA ETAPA	6TA ETAPA	7MA ETAPA	PARCIAL
Cse	RUEx/Cse			62,73						62,73
Cse	RyD/Cse	17,01	35,64							52,65
Cse	RFP/Cse	29,42	16,86							46,28
CM	C1/CM	15,70	12,19							27,89
CM	RU1/CM			79,99						79,99
CM	RU2/CM	10,28								10,28
CM	RMB/CM	13,59	21,49	11,78						46,86
CM	RMA/CM	23,59	19,17							42,76
CM	P/CM	17,78	24,06							41,84

CÁLCULO METAPOBLACIONAL

	ZONA	BRUTA	C. VIAL	C. A58 L.8912	C. A.56 L.8912	PARCELABLE	DENSIDAD		POBLACIÓN
Cse	RUEx/Cse	62,73	9,41	0,00	0,19	43,72	60	H/h	2.623
Cse	RyD/Cse	52,65	7,90		0,08	36,77	30	H/h	1.103
Cse	RFP/Cse	46,28					0	H/h	0
CM	C1/CM	27,89	4,18	23,74	0,12	10,87	150	H/h	1.631
CM	RU1/CM	79,99	12,00		0,52	55,47	130	H/h	7.211
CM	RU2/CM	10,28	1,54		0,10	10,42	130	H/h	1.355
CM	RMB/CM	46,86	7,03		0,70	32,10	300	H/h	9.630
CM	RMA/CM	42,76	6,41		1,07	28,86	500	H/h	14.430
CM	P/CM	41,84	6,28		1,05	28,24	500	H/h	14.120
	TOTAL	411,28	54,75	23,74	3,82	246,45			3.726





ÁREAS DEL PARTIDO

30°42'45"

- MUNICIPALIDAD DE VILLA GESELL - PLAN DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL -

PLANES DIRECTORES PARA LAS ÁREAS COMPLEMENTARIAS DEL NÚCLEO URBANO

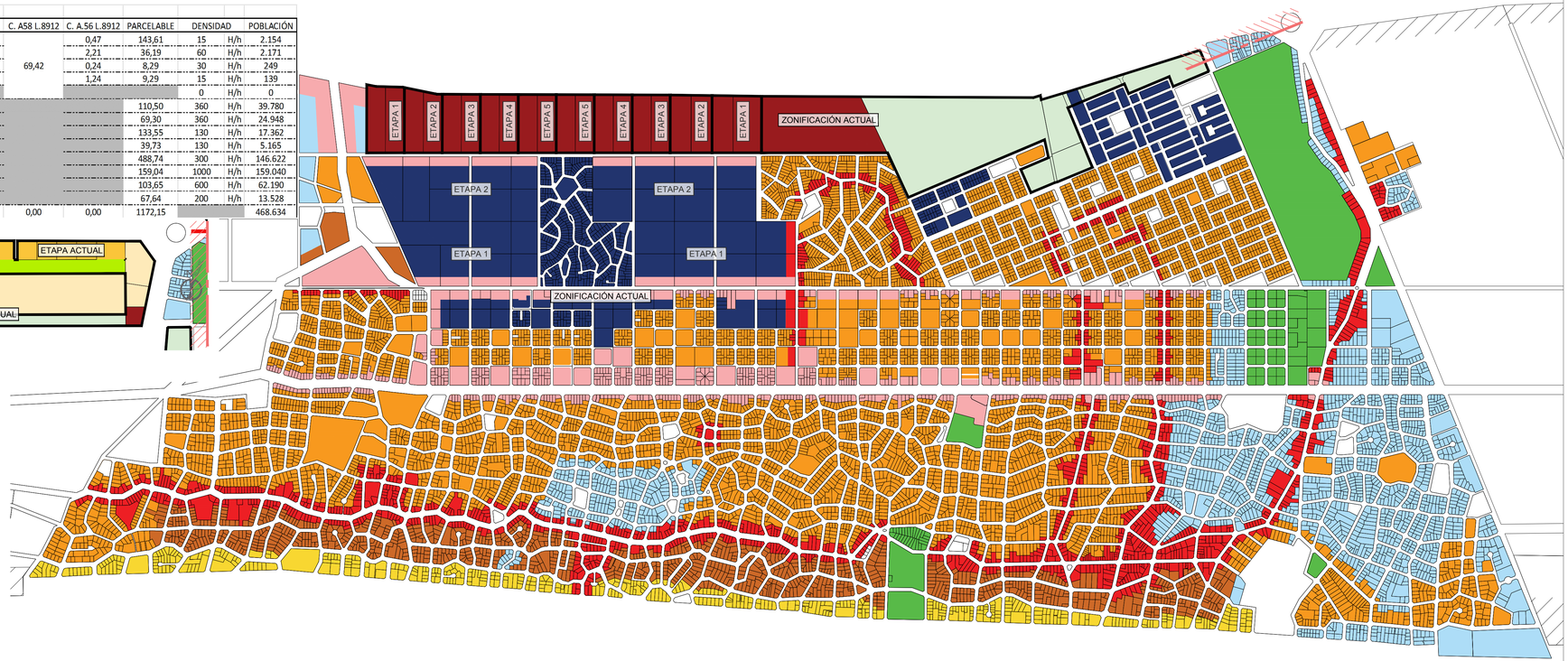
ID: Título II / Plano 3.2

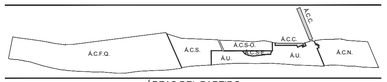
RESUMEN DE ETAPAS

	ZONA	ACTUAL	1RA ETAPA	2DA ETAPA	3RA ETAPA	4TA ETAPA	5TA ETAPA	6TA ETAPA	7MA ETAPA	PARCIAL
Cc	LIyE/Cc	136,17	14,77	13,20	12,30	12,29	12,30			201,03
Cc	RUEx/Cc	16,34								16,34
Cc	RyD/Cc	11,87								11,87
Cc	Q/Cc	4,35	35,58							39,93
Cc	RFP/Cc	60,23								60,23
G	C1/G	143,65								143,65
G	C2/G	99,28	7,27							106,55
G	RU1/G	181,97								181,97
G	RU2/G	38,29	44,51	47,96						130,76
G	RMB/G	632,22		8,74						640,96
G	RMA/G	103,08								103,08
G	P/G	134,75								134,75
G	TT/G	76,22								76,22

CÁLCULO METAPOBLACIONAL

	ZONA	BRUTA	C. VIAL	C. A58 L.8912	C. A.56 L.8912	PARCELABLE	DENSIDAD		POBLACIÓN
Cc	LIyE/Cc	201,03	30,15		0,47	143,61	15	H/h	2.154
Cc	RUEx/Cc	16,34	2,45		2,21	36,19	60	H/h	2.171
Cc	RyD/Cc	11,87	1,78	69,42	0,24	8,29	30	H/h	249
Cc	Q/Cc	39,93	5,99		1,24	9,29	15	H/h	139
Cc	RFP/Cc	60,23					0	H/h	0
G	C1/G	143,65				110,50	360	H/h	39.780
G	C2/G	106,55				69,30	360	H/h	24.948
G	RU1/G	181,97				133,55	130	H/h	17.362
G	RU2/G	130,76				39,73	130	H/h	5.165
G	RMB/G	640,96				488,74	300	H/h	146.622
G	RMA/G	103,08				159,04	1000	H/h	159.040
G	P/G	134,75				103,65	600	H/h	62.190
G	TT/G	76,22				67,64	200	H/h	13.528
	TOTAL	1517,93	0,00	0,00	0,00	1172,15			468.634





ÁREAS DEL PARTIDO

- MUNICIPALIDAD DE VILLA GESELL - PLAN DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL -

PLANES DIRECTORES PARA LAS ÁREAS COMPLEMENTARIAS DEL NÚCLEO URBANO

ID: Título II / Plano 3.3

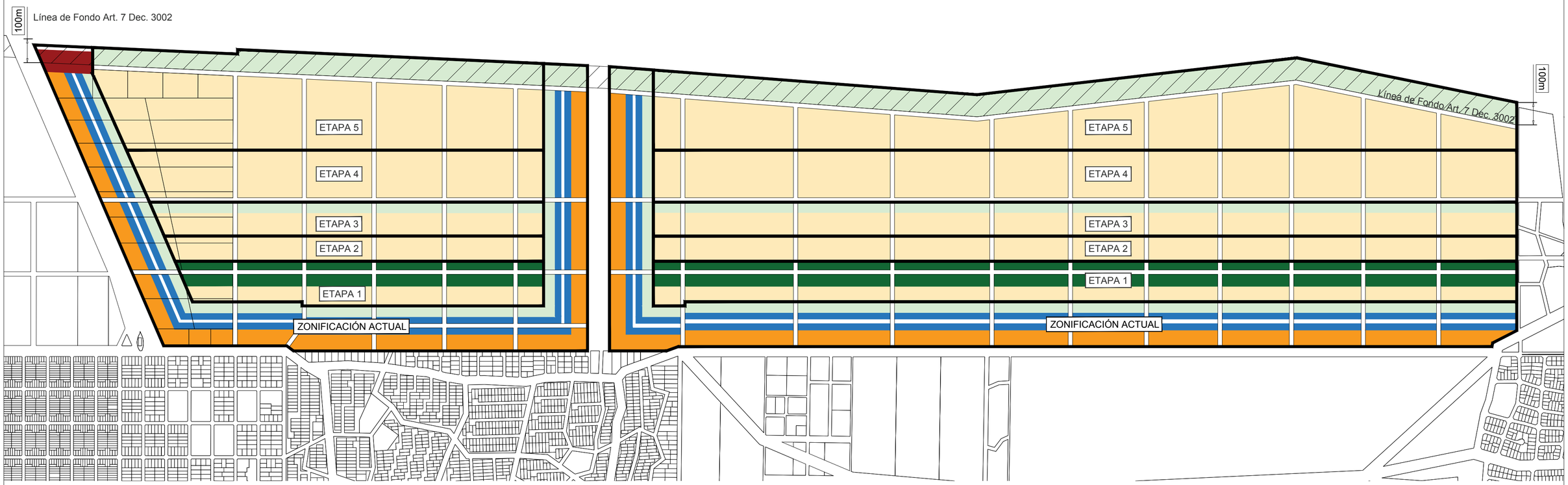
Corresponde FOJA 202

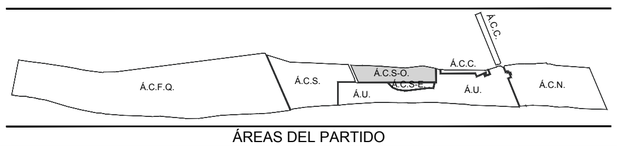
RESUMEN DE ETAPAS

ZONA	ACTUAL	1RA ETAPA	2DA ETAPA	3RA ETAPA	4TA ETAPA	5TA ETAPA	6TA ETAPA	7MA ETAPA	PARCIAL
LIyE/Cso	2,37								2,37
RUEx/Cso	52,18								52,18
RMBEx/Cso	67,92								67,92
Q/Cso		97,05	61,42	56,60	119,26	134,90			469,23
RyD/Cso		50,77		26,68		59,05			136,50
RFP/Cso	45,35								45,35

CÁLCULO METAPOBLACIONAL

ZONA	BRUTA	C. VIAL	C. A58 L.8912	C. A.56 L.8912	PARCELABLE	DENSIDAD		POBLACIÓN
LIyE/Cso	2,37	0,36	0,00	0,00	1,66	15	H/h	25
RUEx/Cso	52,18	7,83		0,16	36,37	60	H/h	2.182
RMBEx/Cso	67,92	10,19		0,20	47,33	60	H/h	2.840
Q/Cso	469,23	70,38		0,35	328,10	15	H/h	4.922
RyD/Cso	136,50	7,62		0,08	35,46	30	H/h	1.064
RFP/Cso	45,35					0	H/h	0
TOTAL	773,54	96,37	0,00	0,79	448,92			11.032





ÁREAS DEL PARTIDO

- MUNICIPALIDAD DE VILLA GESELL - PLAN DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL -

PLANES DIRECTORES PARA LAS ÁREAS COMPLEMENTARIAS DEL NÚCLEO URBANO

ID: Título II / Plano 3.4

Corresponde FOJA 203

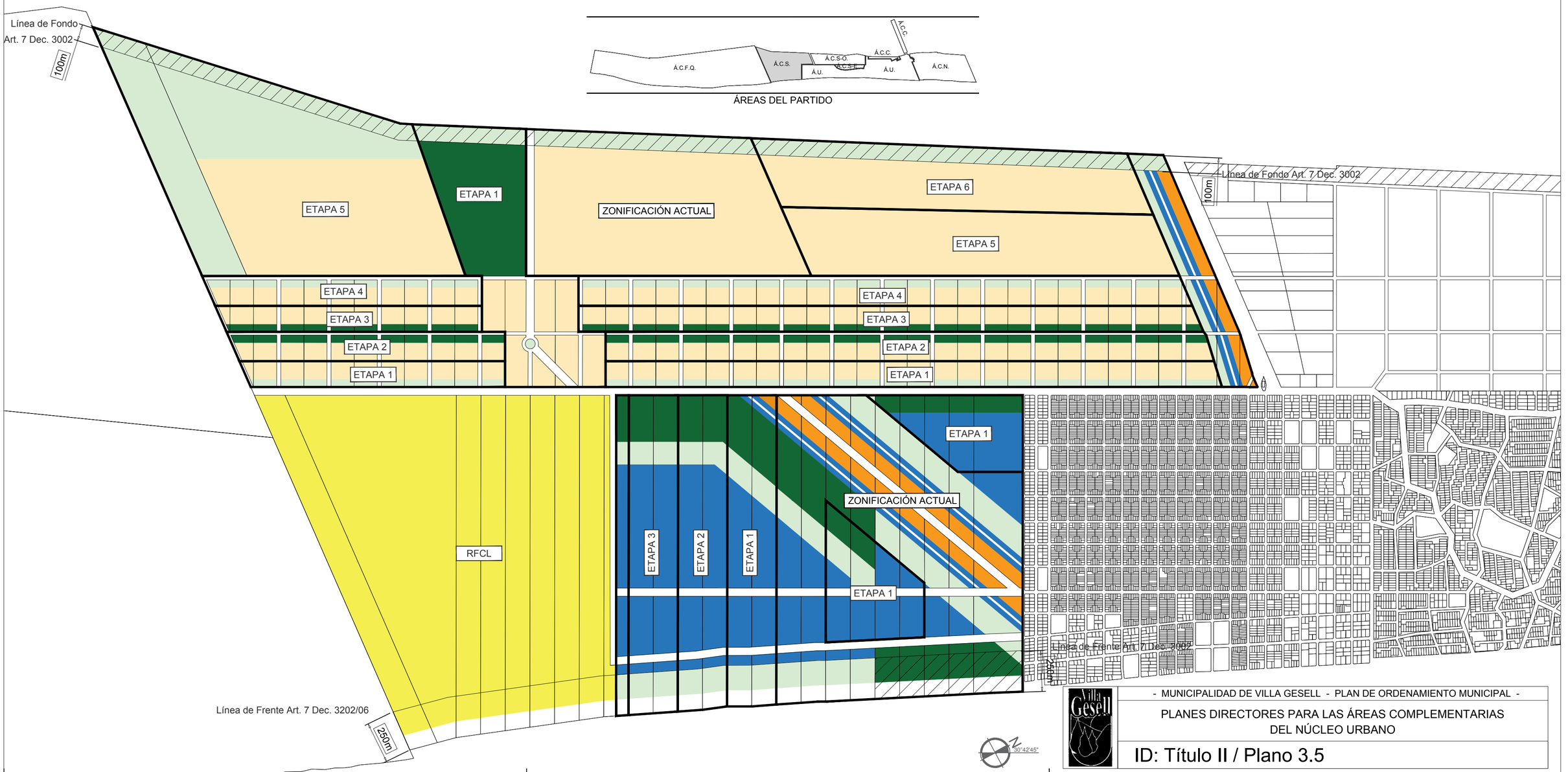
RESUMEN DE ETAPAS

ZONA	ACTUAL	1RA ETAPA	2DA ETAPA	3RA ETAPA	4TA ETAPA	5TA ETAPA	6TA ETAPA	7MA ETAPA	PARCIAL
RyD/Cs	34,50	66,49	32,15	32,07	2,20				167,41
RUEx/Cs	63,77	72,64	33,98	35,01	8,75				214,15
RMBEx/Cs	37,56	0,57							38,13
Q/Cs	116,31	86,36	53,79	54,21	53,78	185,86	66,42		616,73
RFP/Cs	72,98	45,32	8,84	8,59	26,05	103,19	22,62		287,59
RFP/Cs	269,49								269,49

CÁLCULO METAPOBLACIONAL

ZONA	BRUTA	C. VIAL	C. A58 L.8912	C. A.56 L.8912	PARCELABLE	DENSIDAD		POBLACIÓN
RyD/Cs	167,41	34,15	37,57	0,34	159,01	30	H/h	4.770
RUEx/Cs	214,15	65,08		1,30	302,39	60	H/h	18.143
RMBEx/Cs	38,13	5,72		0,11	26,58	60	H/h	1.595
Q/Cs	616,73	92,51		0,46	431,25	15	H/h	6.469
RFP/Cs	287,59					0	H/h	0
RFP/Cs	269,49					0	H/h	0
TOTAL	1.593,50	197,45	37,57	2,22	919,22			30.977

ÁREAS DEL PARTIDO



- MUNICIPALIDAD DE VILLA GESELL - PLAN DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL -

PLANES DIRECTORES PARA LAS ÁREAS COMPLEMENTARIAS
DEL NÚCLEO URBANO

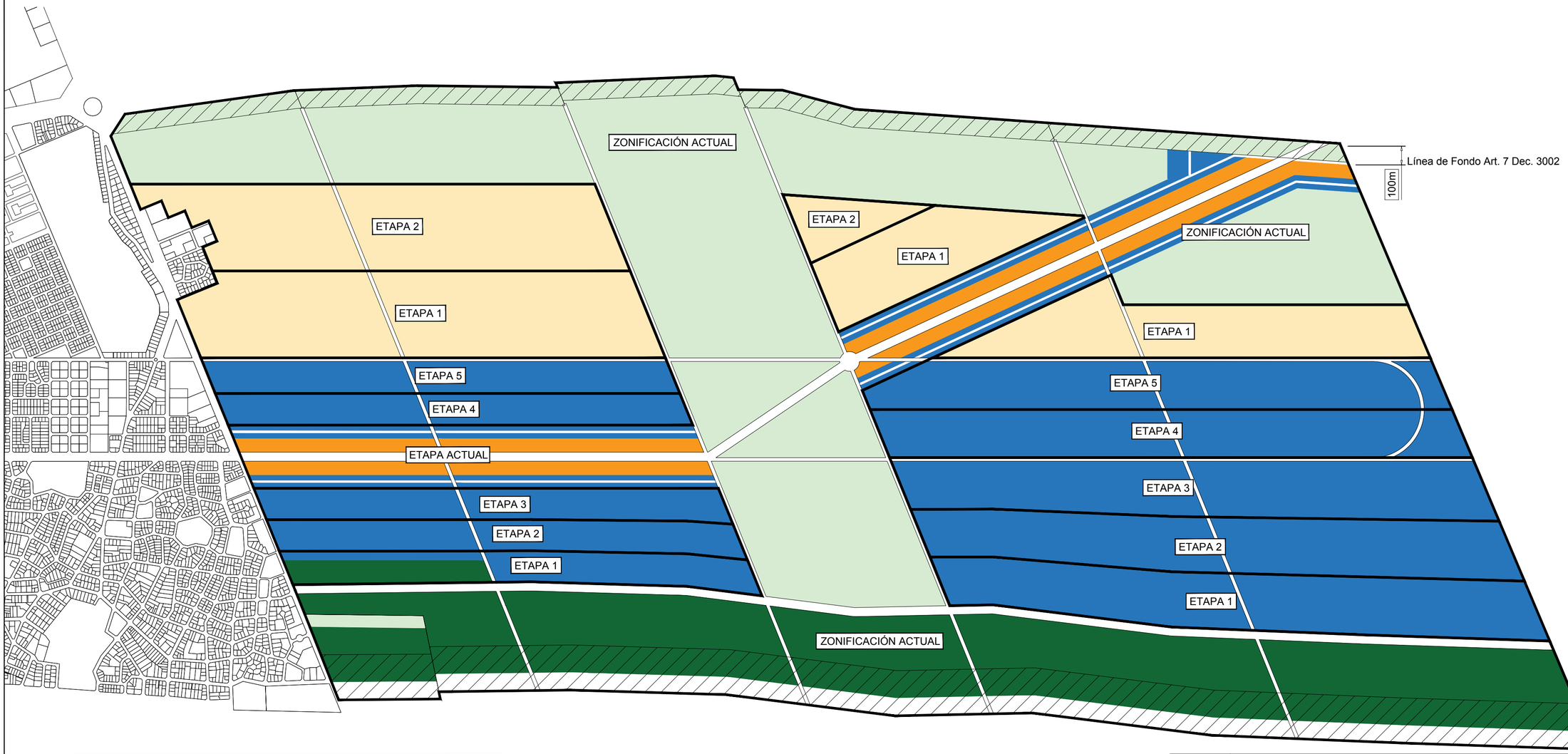
ID: Título II / Plano 3.5

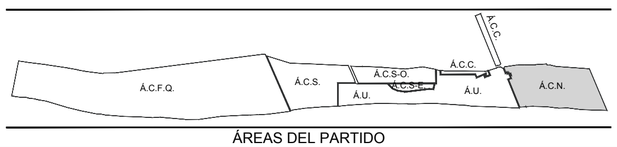
RESUMEN DE ETAPAS

ZONA	ACTUAL	1RA ETAPA	2DA ETAPA	3RA ETAPA	4TA ETAPA	5TA ETAPA	6TA ETAPA	7MA ETAPA	PARCIAL
RyD/Cn	299,87	14,40							314,27
RUEx/Cn	64,75	131,37	143,23	141,58	129,49	126,08			736,50
RMBEx/Cn	78,89								78,89
Q/Cn		239,08	128,57						367,65
RFP/Cn	595,18								595,18

CÁLCULO METAPOBLACIONAL

ZONA	BRUTA	C. VIAL	C. A58 L.8912	C. A.56 L.8912	PARCELABLE	DENSIDAD		POBLACIÓN
RyD/Cn	314,27	47,14		0,47	219,33	30,00	H/h	6.580
RUEx/Cn	736,50	110,48		2,21	513,34	60,00	H/h	30.800
RMBEx/Cn	78,89	11,83	69,42	0,24	54,99	60,00	H/h	3.299
Q/Cn	367,65	55,15		0,28	257,08	15,00	H/h	3.856
RFP/Cn	595,18					0,00	H/h	0
TOTAL	2.092,49	224,60	69,42	3,19	1.044,74			44.536





ÁREAS DEL PARTIDO

30°42'45"

- MUNICIPALIDAD DE VILLA GESELL - PLAN DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL -

PLANES DIRECTORES PARA LAS ÁREAS COMPLEMENTARIAS
DEL NÚCLEO URBANO

ID: Título II / Plano 3.6

TITULO III - CÓDIGO

1. CAPÍTULO 1 / GENERALIDADES

1) TITULO y OBJETIVOS

1.1) TITULO

Este conjunto de normas constituye el "Código de Ordenamiento Urbano del Partido de Villa Gesell". En adelante será referido como el "Código".

El mismo se sostiene en el Diagnóstico Territorial y los Lineamientos de Ordenamiento, presentados en el Título I de este documento y constituye un instrumento emergente del Plan de Ordenamiento Municipal, desarrollado en el Titulo II.,

Asimismo, acompañará la gestión urbana junto con los instrumentos expuestos en el capítulo 10, y otros que pudieran desarrollarse para el mejoramiento de las herramientas para la operacionalización del ordenamiento.

1.2) OBJETIVOS:

1.2.1) JURÍDICOS:

Establecer un marco de equidad en el acceso a la ciudad y garantizar que todas las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas estén sometidas al cumplimiento de sus normas.

Reglamentar el poder de policía dado a los municipios para verificar el cumplimiento de la Ley 8912 y de este Plan de Ordenamiento.

1.2.2) TÉCNICOS:

Implementar el planeamiento físico del proceso de ordenamiento territorial, conforme a lo establecido en los artículos 74 y 80 de la Ley 8912.

Crear las condiciones físicas y espaciales que posibiliten satisfacer al menor costo económico y social los requerimientos y necesidades de la comunidad en materia de vivienda, industria, comercio, recreación, infraestructura, equipamiento, y calidad del medio ambiente.

1.2.3) ADMINISTRATIVOS:

Verificar el cumplimiento del proceso establecido en el artículo 3 inc. a) de la Ley 8912, dando continuidad al proceso iniciado con la sanción y convalidación de la Ordenanza 2051 "Código de Ordenamiento Urbano". Esa categoría del ordenamiento territorial, establecida en el artículo 75 de la misma norma corresponde a la denominada "zonificación según usos", etapa 2.

En esta instancia, se propone alcanzar la etapa 3 de ese proceso, denominada "Plan de Ordenamiento Municipal".

La ciudad de Villa Gesell ha intentado, en modo desarticulado, la convalidación de diferentes Planes Directores, todos ellos observados por la Dirección de Ordenamiento Urbano y Territorial de la Pcia, de Buenos Aires (D.P.O.U.T.)

Por ello, en esta ocasión, esta norma corrige las observaciones dadas por esa Dirección, en especial las referidas a:

1) Unificación de la propuesta urbanística
2) Justificación y racionalidad de la propuesta
3) Etapabilidad del crecimiento

Asimismo, aborda las siguientes materias:

a) Reglamenta los casos en que resultan de aplicación los alcances de la Ley 11.723 para los procesos sometidos a evaluación por la Autoridad Municipal (Anexo II, II de la citada Ley)

b) Reglamenta la participación del municipio en la plusvalía urbana para todos los casos establecidos en la Ley Nº 14449/12 en su artículo 46º

c) Establece los mecanismos de financiación para la obra de infraestructura no ejecutada en el área urbana existente.

d) Considera los alcances del artículo 142 de la Ley 12.257 que refieren a las restricciones dominiales en las parcelas ubicadas frente al Océano Atlántico..

e) Se refiere a la Ley de Industrias (Ley 11.459) en cuanto a su autorización para la respectiva zona.

f) Reconoce una regulación específica para los edificios y espacios que ostenten algún tipo de valoración histórica y/o patrimonial.

2) ÁMBITOS

2.1) ÁMBITO TEMÁTICO (PLAN DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL)

Las disposiciones de este Código alcanzan a todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con las obras civiles, el uso del suelo, su intensidad y modo de ocupación.

Afecta al planeamiento del suelo de dominio privado y público.

Aborda la planificación integral del territorio estructurando ese proceso en un PLAN DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL, alcanzando de este modo la ETAPA 3 de los estamentos normativos establecidos en el art. 75 de la Ley 8912.

2.2) ÁMBITO JURÍDICO

Las disposiciones de este Código se extienden a las personas de derecho público y privado y a sus bienes, localizados dentro de la jurisdicción territorial del Partido de Villa Gesell.

2.3) ÁMBITO TEMPORAL y SITUACIONES TRANSITORIAS

2.3.1) EXPEDIENTES DE OBRA EN TRÁMITE DE APROBACIÓN y/o REGISTRACIÓN

Los expedientes que se encuentren en trámite de aprobación y/o registración a la fecha de entrada en vigencia de este Plan se considerarán y resolverán conforme a la normativa vigente a la fecha de su ingreso, cuando cuenten con la documentación correspondiente completa. La fecha límite para cerrar ese proceso será de un año, vencido el cual las tramitaciones pasarán a archivo.

Cumplido ese plazo, las diferentes propuestas de obra y/o desarrollo urbano deberán ajustarse en un todo a las directivas establecidas en este Plan.

Los proyectos de obra aprobados en el marco de la normativa vigente en su ocasión, serán admitidos respetando los indicadores vigentes en esa oportunidad.

2.3.2) EXPEDIENTES DE OBRA APROBADOS o “REGISTRADOS”.

Las obras erigidas en modo irregular y/o anti reglamentario emplazadas en áreas urbanas, que hubieran declarado esa construcción y tramitado un plano “registrado” podrán subsistir, pero no podrán efectuar nuevas modificaciones si no adaptan el conjunto del proyecto al conjunto de normas establecidos en este Plan. Se exceptúan las obras con Decreto de demolición registrado.

Cuando en esas parcelas se prevea modificaciones y/o ampliaciones, ellas serán permitidas y/o aprobadas solo cuando el proyecto ajuste su propuesta íntegramente a este Plan.

Los edificios comerciales ejecutados anti reglamentariamente si contaran con habilitación previa podrán ser considerados como "uso no conforme" y extender su habilitación mientras su funcionamiento no perjudique a terceros y no cambie su titular. En caso contrario, deberá ajustarse a la nueva reglamentación. Sin embargo, en adelante no podrán efectuar modificaciones y/o ampliaciones, si la propuesta arquitectónica no verificara su ajuste al uso de suelo establecido en este Plan.

Los edificios emplazados fuera de las áreas urbanas, ejecutados indebidamente que hubieran declarado las mejoras tramitando un plano “registrado” no se considerarán en estado regular, hasta tanto no ajusten su propuesta urbanística en un todo al Plan Director establecido para esa área, modificando, re adaptando o demoliendo las construcciones erigidas indebidamente, conforme queda establecido en el artículo 94 de la Ley 8912.

Los desarrolladores podrán gestionar un plan de etapas específico para el acondicionamiento de la realidad actual a la norma.

2.3.3) AUTORIZACIONES PARA OCUPAR EL ESPACIO PÚBLICO

Toda forma de ocupación de la vía pública deberá solicitar nuevamente permiso en un plazo de 60 días a partir de la entrada en vigencia de esta norma.
La municipalidad podrá denegar cualquier renovación que no se ajuste a los principios regulatorios establecidos en este Código.
El departamento Ejecutivo creará una Dirección específica de Espacios Públicos, dependiente funcionalmente de la Secretaría de Planeamiento para fiscalizar el uso de los mismos, que contará con un archivo específico para organizar esa fiscalización.

2.3.4) OBRAS NUEVAS

Futuros edificios erigidos sin respetar las normas urbanas y el procedimiento administrativo establecidos en este Plan, serán pasibles de las multas y procedimientos establecidos en el capítulo correspondiente, incluyendo eventualmente su demolición, y/o re adecuación.

2.3.5) VIGENCIA DEL PLAN DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL

Los alcances establecidos en este Código serán válidos luego de verificada la convalidación provincial de la Ordenanza respectiva.
Las futuras propuestas de uso de suelo deberán verificar su compatibilización con este nuevo marco jurídico. Se faculta a la A.Ap. para resolver en los casos particulares que se encuadren en los supuestos establecidos en la presente.
La A.Ap. resolverá con intervención previa, consultiva y no vinculante del Consejo Asesor Urbanístico.
Cualquier nuevo permiso de obra deberá ajustar su propuesta a esta norma.

2.3.6) FUTURAS REVISIONES DEL PLAN DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL

Esta norma será revisada en el futuro cada dos años, estableciéndose como primera ocasión el año 2022.
Las diferentes propuestas de modificación que pudiera merecer por parte de la comunidad, tramitarán en un expediente único como alcances, que serán registrados por la A.Ap.
La A.Ap. se expedirá necesariamente sobre todos ellos, verificando su viabilidad previo informe consultivo al Consejo Asesor Urbanístico.
Las conclusiones serán elevadas al departamento deliberativo para su tratamiento en cada ocasión bianual.

3) AUTORIDAD DE APLICACIÓN

3.1) COMPETENCIA

El Departamento Ejecutivo de la Municipalidad de Villa Gesell, será la Autoridad de Aplicación (A.Ap.) del presente Plan de Ordenamiento. El mismo delega en la Secretaría de Planeamiento la facultad de resolución en la aplicación del presente Plan.

Las intervenciones urbanísticas, permisos de obra y habilitación de actividades se condicionarán a la verificación estricta del cumplimiento del uso de suelo, indicadores urbanos e intensidad de ocupación establecida en este Plan.

La A.Ap. no podrá conceder excepciones a los índices que definen la intensidad de ocupación (FOS, FOT, DENS) ni a las medidas mínimas de subdivisión.

Podrá sin embargo entender en los diferentes planteos morfológicos (alturas, retiros, volumen edificable, etc.) que se presenten a su consideración, toda vez que la atención del interés privado implique simultáneamente una mejora en relación al interés público, fundando esa decisión.

3.2) C.A.H.U. (Consejo asesor de hábitat y urbanismo)

Se implementa el funcionamiento el Consejo Asesor de Hábitat y Urbanismo (C.A.H.U.) conformado por los delegados locales de los Colegios Profesionales de Arquitectos, Técnicos, Ingenieros, Agrimensores, Martilleros y demás profesiones y/o entidades con incumbencia en los temas que afectan a este plan. Su opinión será necesaria y no vinculante, previa al dictamen de la Autoridad de Aplicación en los casos que aquí se establecen y será asimismo órgano de consulta permanente para la comisión de Obras del Honorable Concejo Deliberante.

3.3) REGISTRO de MATRÍCULAS MUNICIPALES

La A.Ap. administrará el registro de Profesionales y Constructores o Empresas Constructoras disponiendo las altas y bajas del mismo.
Asimismo se constituirá en la autoridad disciplinaria del mismo, resolviendo las suspensiones de las matrículas cuando así corresponda.
La A.Ap. reglamentará el régimen de faltas con sanciones que variarán en un mínimo de un mes y un máximo de dos años.

3.4) FACULTADES Y DEBERES

Serán Facultades y Deberes de la Autoridad de Aplicación:

a) Evaluar con periodicidad los resultados de la aplicación de estas normas y proponer cada dos años como mínimo las reformulaciones que resulten convenientes.
b) Autorizar o rechazar con dictamen fundado los Proyectos Particularizados puestos a consideración. Proponer correcciones a los mismos.
c) Verificar el cumplimiento de las etapas planificadas para cada plan director. .
d) Queda facultado el departamento ejecutivo a constituir consorcios desarrolladores para encauzar las ampliaciones del área urbana aquí previstas.
e) Deberá solicitar al Honorable Concejo Deliberante la creación de tasas por contribución de mejoras destinadas al financiamiento de la planificación y ejecución de las obras de

infraestructura y equipamiento comunitario necesarios que ordene este Plan, para los casos en que corresponda.

f) Deberá aplicar las sanciones pecuniarias establecidas por Ordenanza de las obras erigidas indebidamente.
g) Administrará la matrícula de profesionales y constructores.
h) Se faculta a la A.Ap. a disponer, sin perjuicio de las multas que pudieran corresponder, a:
   1) la suspensión
   2) la remoción
   3) la demolición
   4) la re adecuación de las obras erigidas indebidamente tanto en espacio público como en espacio privado, en conformidad con lo dispuesto en el artículo 94 de la Ley 8912.

4) PUBLICACIÓN DEL CÓDIGO

La publicación del presente Código será realizada por la Municipalidad, en modo gráfico y en soporte digital de acceso público libre, solo para visualización y consulta.
En las sucesivas ediciones no podrá alterarse la continuidad del articulado.
Cualquier modificación parcial debe redactar nuevamente la integridad del capítulo modificado.

5) CONCEPTOS Y DEFINICIONES RELATIVOS AL USO DE SUELO

Se introducen nuevos conceptos normativos, dando por entendido que aquellos que ya merecieron un significado en la Ley 8912 no requieren de mayor abundancia.
Con criterio de economía normativa se resumen disposiciones diversas insistentemente repetidas en la Ordenanza 2051.
Se agregan, modifican y redefinen los siguientes conceptos y definiciones:

a) **Territorio**: Toda la superficie correspondiente a la jurisdicción del partido de Villa Gesell. Incluye espacios verdes y libres públicos, circulatorios y parcelables. (art. 8 Ley 8912)
b) **Núcleo urbano**: Unidad territorial conformada por las áreas urbanas y complementarias que constituyen el partido, exceptuando el área complementaria "reserva Dunícola Faro Querandí".
c) **Área**: Delimitación territorial primera. Será Urbana o Complementaria.
d) **Zona**: Delimitación territorial segunda. Organiza funcionalmente al territorio clasificando por usos en términos generales. Regula la subdivisión y parcelamiento, morfología e intensidad de ocupación del suelo de los edificios construidos y/o a construir.
e) **Distrito**: Delimitación territorial tercera. Puede contener territorio de diferentes zonas.

Organiza funcionalmente los diversos rubros comerciales permitidos en términos generales en cada zona.
Asimismo puede disponer medidas de estímulo o de desincentivo a los efectos de revertir situaciones críticas (art.3 inc. e ley 8912)

f) **Plan de Ordenamiento Municipal**: Acción planificadora integral de todo el territorio, que supone una visión integradora y general del mismo, en un plan de etapas general de crecimiento.
g) **Plan Director**: Plan general destinado a desarrollar un área específica, creando zonas, afectando usos e indicadores urbanos y estableciendo la dotación de infraestructuras a ejecutar, en etapas, en concordancia con el Plan de Ordenamiento Municipal.
   Incluye una visión general, modificable, de la traza vial principal, de la futura delimitación de zonas, prevé los recorridos y modos generales de ejecución de las redes de infraestructura, la cesión de espacios verdes y de uso comunitario, su emplazamiento tentativo, un balance urbanístico con establecimiento de metas poblacionales, etapas temporales de ejecución, su equipamiento urbano, su vinculación con las áreas adyacentes y fundamentalmente crea un marco normativo previo bajo el cual, en adelante, deberán ajustarse los diferentes planes particularizados que soliciten subdivisión del suelo.
h) **Proyecto Particularizado**: Es el instrumento técnico jurídico por medio del cual los propietarios y/o desarrolladores de una o varias parcelas solicitan permiso para subdividir el suelo con arreglo al Plan Director especifico, materializado en un proyecto de planificación territorial.
i) **Desarrollador**: Propietario o profesional competente que, en representación y con permiso del propietario, solicita permiso para desarrollar un proyecto particularizado.
j) **Equipamiento Comunitario**: Esta norma asigna a ese concepto el siguiente significado: Constituye el conjunto de edificios o instalaciones destinadas a dotar a la población de las funciones esenciales comunitarias y de las empresas prestadoras de servicios públicos, así como también a las instituciones comunitarias de servicio social, religioso o de nucleamiento barrial.

Todas las zonas admiten equipamiento comunitario observando el carácter del área y zona de pertenencia y de acuerdo a la planilla de usos.
Se incluirán dentro de esta categoría no solo los edificios públicos destinados a la administración central, sino también aquellos de dominio privado afectados a seguridad, comunicaciones, salud, educación, culto, nodos o centros de redes de infraestructura, y cualquier situación que a criterio de la A.Ap resulten análogos.

Corresponde FOJA 208

k) **Volumen Edificable** (V.E.): Es el volumen virtual dentro del cual debe resultar comprendido el proyecto de edificio a construir. El FOS, el FOT y los diferentes planos de retiros determinan el V.E.

l) **Superficie Cubierta Edificable**: Es la suma de todas las superficies edificables de una parcela, con altura útil superior a 2 metros, ubicadas por encima de la plata baja o planta general de accesos. No incluye a las cocheras enterradas ni a las instalaciones complementarias ubicadas en terrazas o azoteas. (Art. 42 y 43 Ley 8912). Superficies con alturas inferiores a 2 metros que se presuman afectadas al uso humano no serán permitidas.

m) **Instalaciones y obras complementarias**: Están formadas por el conjunto de obras que, sin constituirse en superficie cubierta, deben incluirse dentro del V.E. y reciben de todos modos reglamentación. (por ej. Piscinas, muros medianeros, veredas, antenas, tanques de agua, etc.).

n) **Perfil topográfico**: Está constituido por la superficie variable del suelo, exterior al perímetro del edificio construido y/o a construir.

o) **Permiso de obra**: Es la autorización expresa dada dentro del procedimiento administrativo para ejecutar una obra en propiedad privada. Deberá ser siempre anterior al inicio de la misma, y solo será otorgado si se verifica el uso de suelo y el cumplimiento de los indicadores urbanísticos establecido en este Plan de Ordenamiento.

p) **Registro de obra**: Es el reconocimiento administrativo de la existencia de una obra ejecutada sin permiso en propiedad privada. No supone el reconocimiento de derechos por parte de la Municipalidad, la cual podrá ordenar su adecuación, remoción y/o demolición cuando lo considere oportuno, con arreglo a lo establecido en el artículo 94 de la Ley 8912.

q) **Autorización de obra**: Es la autorización expresa, dentro del procedimiento administrativo, dada por la autoridad competente para ejecutar obra en el espacio público.
La Autorización de obra es siempre de carácter precario, condicional y sujeto a demolición y/o adecuación por disposición administrativa. El plazo de notificación mínimo para ordenar su remoción será de 48 hs.
La responsabilidad por los daños a terceros por obras autorizadas en espacio público es siempre de quien la hubiera solicitado.

r) **Obra**: Cualquier tarea que modifique en modo permanente el estado físico de un inmueble.

s) **Construcción precaria**: Son obras de carácter provisorio que no requieren de permiso previo ni registración. No constituyen superficie edificada o edificable que afecte al uso de suelo. Son obras menores destinadas a locales de tercer categoría (depósito, taller, obrador, etc), ejecutadas con materiales desmontables y no pétreos (madera, chapa, etc) y una superficie máxima de 4 metros cuadrados. Solo son admisibles fuera de zona de prioridad de diseño urbano.

t) **Tareas menores**: No se considerará obra, taxativamente a:

a) Pintura de edificios
b) Reparaciones menores de obra permitida.
c) Senderos peatonales o vehiculares
d) Canteros
e) Reparación de techos o cubiertas
f) Recambio de aberturas dentro del mismo vano aprobado.

u) **Certificado Final de Obra**: Es el documento que cierra el proceso administrativo iniciado con la solicitud de permiso de obra. Hasta ese momento, la responsabilidad entre el director de obra, el o los constructores y el propietario, es solidaria respecto al cumplimiento de este Plan de Ordenamiento. Solo a partir de ese momento el profesional y el constructor se desvinculan de la responsabilidad asumida en relación al uso de suelo. Su tramitación será obligatoria dentro de los 60 días de finalizada la obra.

v) **Habilitación Comercial**: Es el documento expedido en trámite administrativo que autoriza al propietario de un edificio, o a quien este autorice, a destinar a la práctica de una actividad comercial, industrial o de servicios un inmueble, liberándolo al uso público, habiendo verificado previamente las condiciones mínimas de seguridad e higiene edilicia.
Entre otros requerimientos, esta solo resultará viable si se verifica la correspondencia previa entre la obra ejecutada y el plano de obra aprobado o registrado y que el uso a habilitar se encuentre permitido en la zona y/o distrito.
La inconsistencia entre el plano aprobado y/o registrado, en relación a la obra ejecutada, implica la caducidad inmediata de la habilitación otorgada. La habilitación deberá tramitarse nuevamente ajustando el edificio a los parámetros establecidos en este Plan.

w) **Zona de Prioridad de Diseño Urbano:** Es una categorización que condiciona al proyecto de obra en su proceso de aprobación y/o habilitación.
Otorga facultades a la A.Ap. para establecer criterios morfológicos especiales al proyecto puesto a consideración.
Esa situación implica que el emplazamiento propuesto, así como el V.E podrán merecer consideraciones específicas, permiso a cambio del cual se faculta a la A.Ap a exigir en compensación consideraciones especiales en relación a la propuesta de uso y/o inversión comprometida.
Toda consideración que opere en beneficio del interés particular deberá en compensación retribuir al interés público. Deberá mediar dictamen con opinión fundada de la A.Ap y del CAU.
No se podrá autorizar bajo ninguna circunstancia indicadores de uso de suelo superiores a los normados para la zona.
En zonas de prioridad de diseño urbano la demolición y/o readecuación de las obras ejecutadas indebidamente será obligatoria. El proceso será conducido por la A.Ap.

x) **Unidad de vivienda (U.V.):** Se entenderá por unidad de vivienda, al espacio físico cubierto en el cual se pueda reconocer funcionalmente el alojamiento de un núcleo humano, entendiendo que a ese efectos debe contar como mínimo con un acceso independiente desde un espacio de uso común o público, un espacio para cocinar y un espacio sanitario de higienización. Este reconocimiento funcional será aplicable aún cuando la propiedad no se encuentre dividida bajo alguna forma de dominio compartido.

y) **Certificado Urbanístico**: Documento expedido por la Autoridad de Aplicación que certifica la pertenencia de una parcela a un área, zona y/o distrito. Transmite seguridad jurídica del uso de suelo permitido para esa parcela.Su duración será de un año.

6) CRITERIOS DE VALORACIÓN E INTERPRETACIÓN

6.1) Resolución ante discrepancias entre partes de la norma:

En caso de discrepancia entre las definiciones territoriales de los polígonos correspondientes a áreas, zonas o distritos, se tendrán por válidas las definiciones gráficas por sobre las literales.

6.2) Interpretación:

La definición de los polígonos correspondientes a áreas, zonas y distritos iniciará en su vértice norte y en sentido horario, indicando rumbos geográficos.

CAPÍTULO 2 / CLASIFICACIÓN y DELIMITACIÓN DEL TERRITORIO

En relación al uso de suelo, el territorio del Partido de Villa Gesell se divide en:

1) AREAS
2) ZONAS
3) DISTRITOS

1) ÁREAS:

1.1) ÁREA URBANA:

Delimitación: Rotonda de Acceso a la ciudad, hacia el este por la Avenida de Acceso hasta el Océano Atlantico, incluyendo las parcela 10af y manzanas 86, 96 de la sección L y 115 a 119 de la seccion L de la Circunscripción IV, al sur por el litoral Atlántico hasta la Calle 47 de la localidad de Mar Azul, al Oeste hasta Avenida Circunvalación (Monte Hermoso), al Norte hasta la Calle Juana Soria, al Norte por la traza prevista para la prolongación de la Avenida Boulevard definiendo una curva hasta la intersección de la Avenida 8 y Paseo 149, al noroeste hasta la intersección de Avenida Circunvalación y Paseo 146, al oeste por el lado norte de la parcela 78 Secc. R hasta la Ruta 11, al norte por la Ruta 11 hasta el lado norte de la Fracción I, al este hasta la Avenida 32, al norte por la Av.32 hasta el Paseo 112, al este hasta la Avenida 30, al norte hasta el Paseo 106 bis, al este hasta la Avenida 29, al sur hasta el Paseo 107, al este hasta la Avenida 27, al norte hasta el Paseo Cortada 105, al oeste hasta la Ruta 11, al norte hasta el Paseo 105, al este hasta la avenida 32, al norte hasta el Paseo 103, al este hasta la Avenida 31, al norte hasta el Paseo 101 bis, al este hasta la Avenida 30, al norte hasta el Paseo 100, al oeste hasta la Ruta 11 cerrando de este modo el polígono en la Rotonda de Acceso.

1.1.1) ÁREA URBANIZADA
Villa Gesell

Delimitación: Rotonda de Acceso a la ciudad, hacia el este por la Avenida de Acceso hasta el Océano Atlantico, incluyendo las parcela 10af y manzanas 86, 96 y 115 a 119 de la sección L de la Circunscripción IV, al sur por el litoral Atlántico hasta el Paseo 152, al oeste hasta la Avenida 3, al norte hasta el Paseo 151, al noroeste por la traza prevista para la prolongacion de la Avenida Boulevard hasta encontrar la Avenida Circunvalación, al norte hasta el Paseo 145, al oeste por el lado norte de la parcela 78 hasta encontrar la ruta 11 , al norte por la Ruta 11 hasta el lado norte de la Fracción I, al este hasta la Avenida 32, al norte por la Av.32 hasta el Paseo 112, al este hasta la Avenida 30, al norte hasta el Paseo 106 bis, al este hasta la Avenida 29, al sur hasta el Paseo 107, al este hasta la Avenida 27, al norte hasta el Paseo Cortada 105, al oeste hasta la Ruta 11, al norte hasta el Paseo 105, al este hasta la avenida 32, al norte hasta el Paseo 103, al este hasta la Avenida 31, al norte hasta el Paseo 101 bis, al este hasta la Avenida 30, al norte hasta el Paseo 100, al oeste hasta la Ruta 11 cerrando de este modo el polígono en la Rotonda de Acceso.

1.1.2) ÁREA URBANIZADA
Colonia Marina

Delimitación: inicia en Avenida Circunvalación y Paseo 146, al sur, siguiendo la traza prevista para la continuación de la Avenida Boulevard hasta la SAvenida 4 y Paseo 151, por Paseo 151 al este hasta Avenida 3, al sur por Paseo 152 hasta el Océano Atlantico, al sur hasta la calle Juana Soria, al oeste hasta la Avenida Circunvalación, al norte por la traza prevista para la Avenida Boulelevard, siguiendo una curva hasta Avenida Circunvalación, cerrando el polígono.
En el Área Urbanizada "Colonia Marina" podrá hacerse efectivo el uso de suelo previsto para las diferentes zonas, una vez habilitado el territorio en conformidad con el Plan Director previsto.

1.1.3) ÁREA URBANIZADA
Mar de Las Pampas/ Las Gaviotas/ Mar Azul

Delimitación: Intersección de Calle Juana Soria y Avenida Circunvalación, en dirección Este hasta el Océano Atlántico, al sur hasta Calle 47, al Oeste hasta Avenida Circunvalación (Monte Hermoso), al Norte cerrando el polígono en el punto de inicio.

1.2) ÁREAS COMPLEMENTARIAS:

a) Complementaria Norte

Delimitación: Rotonda de Acceso a la Ciudad, al este hasta el Océano Atlántico excluyendo la parcela 10 af y las manzanas 86, 96 y 115 a 119 de la seccion L circunscripción IV, al norte hasta el límite con el partido de Pinamar, al oeste hasta la ruta 11 cerrando el polígono en el punto de inicio.

b) Complementaria Centro

Delimitación:
Frente al Camino al Aeropuerto: Rotonda de Acceso en Ruta 11, al sur por la ruta 11 hasta el lado sur del Ex Matadero Municipal (parcela 18f) al oeste hasta el lado oeste del Cementerio Municipal, al Norte hasta el camino de Acceso al Cementerio, al Este hasta la Ruta 11 cerrando el polígono.

Frente a la Ruta 11: Ruta 11 y Paseo 100, al este hasta la Avenida 30, al sur hasta el Paseo 101 bis, al oeste hasta la Avenida 31, al sur hasta el Paseo 103, al oeste hasta la Avenida 32, al sur hasta el Paseo 105, al oeste hasta la Ruta 11 y al norte cerrando el polígono.
Cortada 105 y Ruta 11 al este hasta la Avenida 27, al sur hasta Paseo 107, al oeste hasta la Avenida 29, al norte hasta el Paseo 106 bis, al oeste hasta la Avenida 30, al sur hasta el Paseo 112, al oeste hasta Avenida 32, al sur hasta el lado sur de la parcela 24y, al norte cerrando el polígono.

c) Complementaria Sud Oeste

Delimitación: Desde la Intersección de la Ruta 11 con el lado norte de la parcela 78 de la Sección Catastral "R" en dirección Este hasta la prolongación de la Avenida Circunvalación (Monte Hermoso), al Sur hasta Avenida "Astengo Morando", al Oeste hasta la Ruta 11, al Norte cerrando el polígono.

d) Complementaria Sud Este

Delimitación: Desde la intersección de la Avenida Circunvalación y Paseo 146 al sur siguiendo la traza prevista para la continuación de la Avenida Boulevard, definiendo una curva hasta |Calle Juana Soria y Av. Circunvalación, desde ese punto en dirección norte hasta cerrar el polígono.

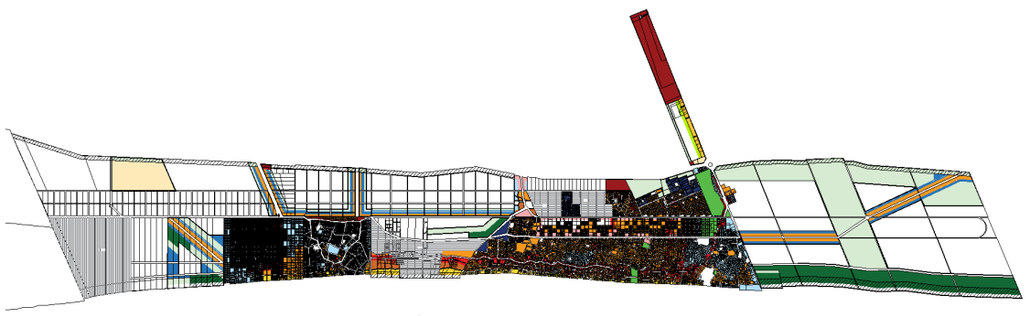
e) Complementaria Sur

Delimitación: Desde la Intersección de la Avenida "Astengo Morando" en dirección Este hasta la Avenida Circunvalación, al Sur hasta el lado norte de la parcela 106 de la sección catastral "R", al Este hasta el Océano Atlántico, al Sur hasta el lado sur de la parcela 49 a, al Oeste hasta la Ruta 11, al norte por la Ruta 11 hasta cerrar el polígono.

f) Complementaria Faro Querandí

Delimitación: Desde la Intersección de la Ruta 11 y lado norte de la parcela 54 al este hasta el Océano Atlántico, al sur hasta el límite con el partido de Mar Chiquita, al oeste hasta al límite oeste del partido de villa Gesell y al norte cerrando el polígono.

2) ZONAS:



Plano 3.2.2 – Plano de zonificación actual

2.1.) ZONIFICACION EN AREA URBANA (/G/CM/P/A)

1) RESIDENCIAL
a) UNIFAMILIAR (RU1/)
b) UNIFAMILIAR (RU2/)
c) MULTIFAMILIAR DE BAJA DENSIDAD/ HOTELERA (RMB/)
d) MULTIFAMILIAR DE ALTA DENSIDAD/ HOTELERA (RMA/)
2) COMERCIAL Y ADMINISTRATIVA
a) MINORISTAS (C1/)
b) MAYORISTAS (C2/G)
3) TEMATICA TURISTICA (TT/G)
4) DE PROTECCION DE PLAYA (P/)

Corresponde FOJA 210

2.1.1) RESIDENCIAL

2.1.1.a) RESIDENCIAL UNIFAMILIAR 1 (RU1)- /G/CM/P/A

Caracterización general: Zona destinada pre eminentemente a la residencia del núcleo familiar radicado en modo estable, emplazada en un entorno urbano.
Este uso admite, excepcionalmente, coexistencia con usos administrativos, educacionales y/o sanitarios.
Funcionalidad: Considera un modo de ocupación propio de la vida cotidiana de la población estable, con horarios de circulación y funcionamiento diurno en horarios hábiles y de descanso en fines de semana y en la nocturnidad.
Vinculado funcionalmente a los centros educacionales y zonas comerciales y administrativas.
Admite cerramientos laterales, frente y fondo destinados a dotar a la parcela de intimidad y seguridad y/o a encierro de mascotas.
Esta zona deberá ser cuidada de la publicidad en la vía pública y de los ruidos molestos.
Estas zonas consideran la coexistencia de la población estable con la afluencia de turistas en períodos estacionales, alterando eventualmente la rutina de los primeros.
Se promoverá en ella el arbolado urbano de baja altura y especialmente de hojas caducas, tendientes a dotar de asoleamiento en épocas invernales.
Admite un estudio profesional anexo que constituya con la vivienda un único volumen edilicio.
Solo admite como único volumen escindido del principal, un comedor tipo quincho, que no podrá exceder el 15% de la superficie del edificio principal.
No admite parrillas o fogones emplazados sobre los ejes divisorios ni de fondo.
Las piscinas deberán retirarse 3 metros de cualquier deslinde como mínimo.
No admite la cría de animales de granja. Solo se admite la convivencia con mascotas domésticas.
Supone la generación de Residuos Sólidos Urbanos de pequeño volumen.
Cuando la superficie lo permita, aplicando el indicador C.U.V podrá edificar mayor cantidad de unidades.
La cantidad de dormitorios correspondiente al núcleo familiar podrá ajustarse conforme a lo establecido en el decreto 1549/83 en el artículo 37.

2.1.1.a.1) RU1/G:

Delimitación:
Secc A y B: De Avenida Circunvalación y Continuación de la traza de Avenida de Acceso, en dirección este hasta el Océano Atlantico, al sur hasta Calle 304, al oeste hasta Alameda 205, al sur hasta la Avenida Buenos Aires, cruzando la Av. Buenos Aires hasta Avenida 5 por ésta en dirección sur hasta el Paseo 105, en direccion Noroeste hasta Av. Boulevard, en direccion Noreste hasta Paseo 101, en direccion sureste hasta Av.11, en direccion Noreste hasta Av Buenos Aires, al oeste hasta la Avenida Circunvalación y al norte cerrando el polígono.
Secc. A: Avenida 6 y Paseo 131 en dirección norte hasta Paseo 127, en dirección noroeste hasta Avenida 7, por ésta en dirección Norte hasta Paseo 124, en dirección sureste hasta Avenida 5, en dirección sur hasta Paseo 126, en dirección este hasta Avenida 4, en dirección sur hasta Paseo 128, en dirección sureste hasta Pasaje 3 bis, en dirección suroeste hasta Paseo 130, en dirección noroeste hasta Avenida 4, en dirección suroeste hasta Paseo 131 y cierra polígono en dirección noreste hasta Avenida 6.
***Se Incluyen* de la sección A:** Parcelas 42a y 42b de la fracción II; Parcelas 8 a 12 de la Manzana 238 y Parcelas 1 a 6 y 13 de la Manzana 241. Parcelas 2 a 7 de la Manzana 362; Parcelas 2 a 6 de la Manzana 358, Parcelas 2 a 7 de la Manzana 357; Parcelas 2 a 6 de la Manzana 352; Parcelas 8 a 15 de la Manzana 244; Parcela 7 de la Manzana 148; Parcelas 1 y 5 a 8 de la Manzana 151; Parcela 9 de la Manzana 152; Parcelas 1, 13 a 14 y 19 de la Manzana 155; Parcelas 1 y 7 de la Manzana 157; Parcelas 1 y 11 a 16 de la Manzana 161; Parcela 7 de la Manzana 217; Parcela 6a de la Manzana 224; Parcelas 1 a 3 y 8 a 11 y 20 de la Manzana 232a; Parcelas 1 a 6 y 20 de la Manzana 232b. Parcela 6 y 7 de la Manzana 412; parcelas 2 a 9 de la Manzana 80; 1, 2a y de 7d a 12 de la Manzana 20; 1 y de 7d a 9b de la Manzana 18, 11 y 8a de la Manzana 98b. Parcela 2d de la fraccion 2.
***Se excluyen* de l a Secc.A**: las parcelas frentistas a la Avenida Buenos Aires y parcela 1d de la Manzana 32. Asimismo se excluyen las parcelas frentistas a la Alameda 205 entre Av.Bs.As y Calle 307; se excluyen las parcelas frentistas a Av Boulevard desde Paseo 101 hasta Paseo 105; las parcelas frentistas al Paseo 105; la parcela 7c de la manzana 39; la parcela 15b de la manzana 442 y las manzanas 5a, 5b, 1, 144, 411, 435, 438, 441, 444, 447, 449, 450, 457, 454, 456, 422, Fraccion 3; Parcelas 1, 8, 9, y 13 de la Manzana 245;

Parcelas 1 y 10 de la Manzana 248; Parcela 1 de la Manzana 249; Parcelas 1 y 2 y de 11 a 15 de la Manzana 349; parcela 2 a 11e de la Manzana 40.
Secc.B: Paseo 104 y Circunvalación en dirección norte hasta Paseo 102, al este hasta av. Boulevard, al sur hasta Paseo 104, al oeste cerrando el polígono excluyendo las parcelas frentistas al Paseo 104.
Se incluyen en la Secc. B: Parcelas de 16 a 30 de la fracción 2.
Secc. H: De Avenida 30 y Paseo 100 en dirección oeste hasta la Avenida 31, en dirección norte hasta la Rotonda Acceso, al este hasta Avenida 30 y Cierra Polígono en dirección Sur hasta Paseo 100.
Se Incluye en Sección H: Parcelas 1 a 19 de la Fracción I; Parcelas 1 a 16 de la Fracción II; Parcelas 22 a 33 de la Fracción IV y Parcelas 18 a 27 de la Fracción VI.
Sección G: Fracciones XV y XVI, parcelas no frentistas a la Av. Gral. Juan Madariaga ni a la ruta 11 de las Fracciónes I, II y XVIII
Secc. L: Manzanas 115, 116 y 117

2.1.1.a.2) RU1/CM:

Delimitación: Bifurcación de los brazos Este y Oeste de la traza prevista para la prolongación de la Avenida Boulevard, al Sud Este por la Avenida Boulevard hasta la Avenida Cuatro, al Sur por la traza prevista para la prolongación de la Avenida Cuatro hasta la Calle Juana Soria, al Oeste hasta Avenida Circunvalación, al Norte hasta el punto de inicio por la traza establecida para la Avenida Boulevard.

2.1.1.a.3) RU1/P:

Delimitación:
Avenida del Plata y Juana Soria en dirección sureste hasta camino de acceso (avenida 3) en dirección sur por calle Los Condores hasta la intersección con Las Toninas y en dirección este a frente costero y por éste hasta la intersección con Juez Repetto, en dirección noroeste hasta Las Toninas y por ésta en dirección suroeste hasta Avenida Cruz del Sur, subiendo en dirección noroeste hasta Juan de Garay, y por ésta hasta El Lucero, bajando en dirección este hasta la calle Virazón, en dirección sureste hasta Alferez Sobral y por éste en dirección sur hasta Alfonsina Storni, bajando en dirección este hasta frente costero, continuando por éste en dirección sur hasta el límite de Mar de las Pampas en la intersección con Avenida Almirante Guillermo Brown y por ésta en dirección noroeste hasta Avenida del Plata, siguiendo por ésta en dirección noreste hasta la calle Juanita Gesell, cerrando el polígono.
Se Incluye: La fraccion 37.
Se excluyen: De la Parcela 1 a a 7a de la Fraccion 26; 1a a 9a de la Fraccion 27; 1a y de 18a a 31a de la Fraccion 28.

2.1.1.a.4) RU1/A:

Delimitación:
Avenida Monte Hermoso y Av. Almirante Guillermo Brown en dirección noreste hasta Calle Punta del Indio, siguiendo por ésta en dirección sur hasta Calle 29, en dirección Sureste hasta Calle Copacabana y por ésta en dirección sur hasta Calle 38, en dirección Sureste hasta Avenida Punta del Este, en direccion suroeste hasta Calle 41, en direccion Sureste hasta Calle Mar Azul, en direccion Noreste hasta Calle 37 y por ésta hasta frente costero, en dirección sur hasta el límite de Mar Azul, Calle 47, en dirección noroeste hasta Avenida Monte Hermoso, en direccion Noreste hasta Calle 42, continuando por ésta en dirección Sureste hasta Calle Miramar, en dirección noreste hasta calle 32, en dirección Noroeste hasta Avenida Monte Hermoso y cerrando el polígono en dirección Noreste hasta Av. Almirante Guillermo Brown.
Se Incluye: Parcelas 1 a 10 y 17 a 20 de la Manzana 244; Parcelas 2 a 8 y 15 a 16 de la Manzana 245; Parcelas 12 a 27 de la Manzana 267; Parcelas 5 a 28 de la Manzana 278; Parcelas 2 a 28 de la Manzana 289; Parcelas 2 a 28 de la Manzana 300; Parcelas 2 a 28 de la Manzana 311; Parcelas 2 a 28 de la Manzana 322; Parcelas 2 a 28 de la Manzana 333; Parcelas 2 a 28 de la Manzana 344.
Parcelas 1 a 5 y 12 a 20 de la Manzana 251; Parcelas 1 a 5 y 12 a 20 de la 262; Parcelas 1 a 9a y 19 a 34 de la Manzana 273; Parcelas 1 a 10 y 20 a 36 de la Manzana 284; Parcelas 1 a 10 y 20 a 36 de la Manzana 295; Parcelas 1 a 10 y 12 a 36 de la Manzana 306; Parcela 11 a 19 de la Manzana 307; Parcela 1 a 13 y 23 a 42 de la Manzana 318; Parcela 1 a 14 y 24 a 44 de la Manzana 329; Parcela 1 a 15 y 25 a 46 de la Manzana 340; Parcelas 2 a 24 de la Manzana 308; Parcelas 2 a 26 de la Manzana 319; Parcelas 1b a 12 de la Manzana 330; Parcelas 1b a 12 de la Manzana 341.

2.1.1.b) RESIDENCIAL UNIFAMILIAR 2

Caracterización general: Zona destinada preeminentemente a la radicación de la población estable y al emplazamiento de las urbanizaciones definidas en la Ley 14.449, particularmente en su artículo 19 incisos a) y b) y en los Artículos 44 y 45.
Resulta una zona apta también para parcelamientos mayores a los fijados en la Ley 14.449 y menores a los requeridos para RU1/.
Admitirá actividad comercial como uso complementario de la vivienda, restringido solo a productos de abastecimiento diario.

Funcionalidad: Se prevé para esta zona una funcionalidad de neto perfil barrial, con horarios vinculados a la escolaridad y la actividad laboral.
Delimitación: Para el emplazamiento y delimitación de esta zona se han previsto los parámetros de calidad establecidos en el artículo 15º de la Ley 14.449.

2.1.1.b.1) RU2/G:

Delimitación:
Secc. H: De Paseo 100 y Avenida 24, en dirección oeste hasta Avenida 28, en direccion Sur hasta el Paseo 101 bis, en direccion Oeste hasta la Av. 31, en direccion Sur hasta el Paseo 103, en direccion Oeste hasta la Av. 32, en direccion Sur hasta el Paseo 105, en direccion Este hasta Av. 27, en direccion Norte hasta el Paseo 103, en direccion Este hasta Av. 24 cerrando el poligono en direccion Norte hasta el Paseo 100.
De Paseo 112 y Av. 30 en direccion Norte hasta Paseo 108, en direccion Este hasta Av. 29, en direccion Sur hasta Paseo 109, en direccion Este hasta Av. 27, en direccion Sur hasta Paseo 112, cerrando el poligono en direccion Oeste hasta Av.30.
Se incluye: Manzana 139.

Secc. J: parcelas 3 a 8 de chacra 3, y chacras 4, 5, 6 y 7, exceptuando lotes frentistas a las avenidas circunvalación y 32. Tampoco incluye parcelas frentistas a Paseo 119 entre Circunvalación y Av. 30. Todas las parcelas generadas por la aplicacion de la Ley 14.449.

Secc.B: Av. Circunvalación y Paseo 139, al Noreste hasta Paseo 119, al este hasta Av.14, al suroeste hasta Paseo 139, al oeste cerrando el polígono. Se exceptúan las parcelas Frentistas al Paseo 139, a la Avenida circunvalación y al Paseo 119. Se exceptúan también las manzanas 18a y 18k, 19m, 19b, Pc.9 de Qta 18 y manzana 18b. Se incluye la parcela 8 de la Quinta 20.

2.1.1.b.2) RU2/CM:

En la parcela 57, en los territorios ya ocupados en modo irregular denominados “Valle Guaraní” en la superficie triangular que vincula Avenida 4 y Paseo 151 con la intersección de Av. Circunvalación y Paseo 146, todos emplazados al norte de la traza prevista para la Avenia Boulevard

2.1.1.c) RES. MULTIFAMILIAR/ HOTELERA DE DENSIDAD BAJA (RMB) /G/CM/P/A

Caracterización general: Zona destinada preeminentemente a la radicación permanente de población estable y estacionalmente al alojamiento transitorio de turistas, en edificios de mediana envergadura con coexistencia de varios núcleos familiares en la misma parcela, bajo régimen de Propiedad Horizontal o no.
Funcionalidad: Implica el manejo ordenado de la coexistencia, que supone un criterio de uso compartido para los accesos, los patios privativos y comunes, el tratamiento de la acera común, las ventilaciones de los locales, los horarios, etc.
Admite coexistencia con el uso hotelero bajo todas sus formas (hotel, hostería, hostal, pensión, en baja densidad). No admite la hotelería casual por horas.
Exige control especial sobre el espacio de estacionamiento. El requerimiento de espacios de estacionamiento y accesos desde la vía pública serán condicionantes prioritarios al momento de permitir obras nuevas y/o reformas. La previsión de espacios para estacionamiento limitará la densidad permitida.
Asimismo, admite el establecimiento de pequeños talleres y comercios vinculados funcionalmente a la vivienda permanente, en los distritos específicos.
Supone la generación de Residuos Sólidos Urbanos de mediana envergadura.

2.1.1.c.1) RMB/G:

Delimitación:
Secc.A: las manzanas 5a, 5b, 1, 144, 411, 435, 438, 441, 444, 447, 449, 450, 457, 454, 456 y 422. Manzana 40, parcelas frentistas a la Alameda 205 entre Av. Bs.As y Calle 307, excepto fraccion II y mz.3. Incluye Parc. 2c de la Mz. 121.
Incluye parcelas 12 a 15, 19a a 23, 24f a 24k, 26 a 29a, 30 y 31a, 37 a 41 de la Fr. II y parcela 15b de la manzana 442.
De Paseo 105 y Avenida Boulevard en dirección sureste hasta Avenida 3, en dirección suroeste hasta Paseo 107, en dirección oeste hasta Avenida 4, en dirección suroeste hasta Paseo 124, en dirección noroeste hasta Avenida 7, por ésta en dirección sur hasta Paseo 131, en dirección sureste hasta Avenida 4, en dirección suroeste hasta Paseo 132, en dirección sureste hasta la continuación de la Avenida 4, en dirección suroeste hasta Paseo 137, en dirección noroeste hasta Avenida 5, en dirección sur hasta el Paseo 142, en dirección sureste hasta la Avenida 3, en dirección suroeste hasta el Paseo 151, en dirección noroeste hasta la Avenida 4, en dirección noreste hasta el Paseo 149, en dirección noroeste hasta la Avenida 8, en dirección norte hasta el Paseo 146, en dirección este hasta la Avenida 7, en dirección norte hasta Paseo 145, en

dirección oeste hasta Avenida Boulevard Silvio Gesell, en dirección suroeste hasta el Paseo 146, en dirección noroeste hasta Avenida Circunvalación, por ésta en dirección norte hasta el Paseo 140, en dirección sureste hasta Avenida 15, en dirección norte hasta Paseo 139, en dirección sureste hasta Avenida Boulevard, por ésta en dirección norte hasta cerrar polígono en Paseo 105 y Avenida Boulevard.

De Avenida Circunvalación y Paseo 104 en dirección en dirección sureste hasta la Avenida Boulevard, en dirección suroeste hasta Paseo 118, subiendo en dirección noroeste hasta Avenida 12, en dirección suroeste hasta Paseo 139, en dirección noroeste hasta Avenida 14, en dirección noreste hasta Paseo 128, subiendo en dirección noroeste hasta Avenida 15, en dirección noreste hasta Paseo 125, subiendo en dirección noroeste hasta Avenida Circunvalación, en dirección noreste hasta Paseo 123, en dirección sureste hasta Avenida 14, continuando en dirección noreste hasta Paseo 119, subiendo en dirección noroeste hasta Avenida Circunvalación y cierra Polígono en dirección noreste hasta Paseo 104.

De Avenida Circunvalación y Paseo 100 en dirección oeste hasta Avenida 24, en dirección sur hasta Paseo 103, en dirección oeste hasta Avenida 27, en dirección sur hasta Paseo 107, en dirección oeste hasta Avenida 29, en dirección sur hasta Paseo 109, en dirección este hasta Avenida 27, en dirección sur hasta Paseo 112, en dirección oeste hasta Avenida 32, en dirección suroeste hasta Paseo 122, en dirección sureste hasta Avenida 30, en dirección noreste hasta Paseo 119, en dirección sureste hasta Avenida Circunvalación y cierra polígono en dirección norte hasta el Paseo 100.

Se excluyen en Sección A: Parcelas 1 y 12 a 16b de la Manzana 40. Todas las parcelas frentistas al Paseo 105; Parcelas 3b, 17 y 18a de la Manzana 180; Parcela 5 de la Manzana 83; Parcelas 1g y 1r de la Manzana 24a; Parcela 7 a 24 y 40 de la Manzana 24b. Todas las Parcelas frentistas a la Avenida 3 y al Paseo 107; Parcela 10 de la Manzana 84; Parcela 18 de la Manzana 86; Parcela 7b de la Manzana 90; Parcelas 7 a 10 de la Manzana 107; Parcela 4 de la Manzana 100; Parcela 7 de la Manzana 148; Parcelas 10e y 10d de la Manzana 374; Parcela 6 de la Manzana 380. Todas las Parcelas frentistas a la Avenida Boulevard; Manzana 335 y las parcelas frentistas a la misma; Parcela 2 de la Fraccion 4; Parcela 7 de la Manzana 148 y Parcelas de 8 a 15 de la Manzana 244.

Se excluyen en Sección B: Todas las parcelas frentistas al Paseo 105; Todas las parcelas frentistas al Paseo 107; Todas las Parcelas frentistas al Paseo 119; Todas las parcelas frentistas al Paseo 139; Todas las parcelas frentistas a la Avenida Boulevard y Todas las parcelas frentistas a la Avenida Circunvalación; Parcela 8 de la Quinta 20.

Se excluyen en Sección G: Todas aquellas parcelas frentistas a la Avenida 3; Parcela 10, 14, 24 y 28 de la Manzana 17; Parcela 7 de la Manzana 21; Parcela 4 de la Manzana 39; Todas las Parcelas frentistas a la Avenida Boulevard, ambas manos y todas las parcelas frentistas a la Avenida Circunvalación; Todas las parcelas frentistas al Paseo 139 entre Boulevard y Avenida 14.

Se excluyen en Sección H: Parcelas 5 y 6 de la Manzana 85; Parcelas 10 a 13 de la Manzana 83; Parcelas 1 a 7 de la Manzana 94; Parcelas 5 y 6 de la Manzana 82; Parcelas 11 a 15 de la Manzana 81; Parcelas 1 a 4 y 12 a 18 de la Manzana 93; Parcela 1 de la Manzana 95; Parcelas 2 a 10 de la Manzana 91a; Parcelas 2 a 5 de la Manzana 91b; parcela 4 y 5 de la Manzana 106a; Parcelas 1, 6 a 8 de la Manzana 106b; Parcelas 1 y 16 a 18 de la Manzana 92c; Manzana 92b; Parcela 2 a 7 y 10 a 15 de la Manzana 92a; Parcelas 8 a 11 de la Manzana 111; Parcelas 5 y 6 de la Manzana 110; Parcelas 1 a 7 de la Manzana 124; Parcelas 1, 6 a 8 de la Manzana 107b; Parcelas 9 y 10 de la Manzana 107a; Parcela 2 de la Manzana 122 y Parcelas 1 a 4 de la Manzana 123.

Se excluyen en Sección J: Parcelas 11a y 12 de la Manzana 5; Parcelas 1 y 16 a 24 de la Manzana 10; Parcelas 14 a 22 de la Manzana 4; Parcelas 16 a 28 de la Manzana 3; Parcelas 1 a 8 de la Manzana 9; Parcelas 1 a 6 de la Manzana 8; Parcelas 21 a 30 de la Manzana 2; Parcelas 1, 2, 21 y 22 de la Manzana 7; Parcelas 15 a 19 de la Manzana 1; Parcelas 1 y 14 a 17 de la Manzana 6; Parcelas 6 a 11 de la Manzana 11; Parcelas 1 y 26 a 28 de la Manzana 12; Parcela 5 de la Manzana 16; Parcelas 1 y 27 a 34 de la Manzana 17; Parcelas 1 a 8 de la Manzana 21; Parcela 5 de la Manzana 27; Parcela 1 de la Manzana 28; Parcelas 10 y 11 de la Manzana 23; Parcela 10 a 19 de la Manzana 29 y Parcelas 13a a 17a de la Manzana 30.

Se Incluyen de Sección A: Manzana 85; Parcela 7c de la Manzana 39; Parcelas 6 y 7 de la Manzana 412; Parcelas 8a y 11 de la Manzana 98b; Parcelas 1 y 7d a 9b de la Manzana 18; Parcelas 1, 2a, y 7d a 12 de la Manzana 20; Parcelas 2 a 9 de la Manzana 80; Parcelas 1 a 11 y 16 a 18 de la Manzana 81; Parcelas 16 a 26 de la Manzana 89; Parcelas 1a y 10 a 12 de la Manzana 47; Parcelas 1 y 8 de la Manzana 53; Parcelas 9 a 15 de la Manzana 60; Parcelas 10 a 19 de la Manzana 76; Parcelas 1 a 7 y 12 a 16 de la Manzana 102; Parcelas 1a a 4 y 8d a 14 de la Manzana 103; Parcelas 1a a 5a y 10 a 16 de la Manzana 105; Parcelas 1a, 1b, 7 y 8 de la Manzana 129; Parcelas 1 y de 8 a 10 de la Manzana 132; Parcelas 1 a 4 y 13 a 17 de la Manzana 136; Parcelas 1 a 3 y 12 a 17 de la Manzana 147; Parcelas 1 a 3 y 11 a 16 de la Manzana 149; Parcelas 2 a 4 de la Manzana 151; Parcelas 1 a 2 y 10 de la Manzana 152; Parcelas 1, 8, 9 y 13 de la Manzana 245; Parcelas 1 y 10 de la Manzana 248; Parcela 1 de la Manzana 249; Parcelas 1 a 2 y 11 a 15 de la Manzana 349; Parcelas 1a y 7 a 8 de la Manzana 352; Parcelas 1, 8 y 9 de la Manzana 357; Parcelas 1 y 7 a 10 de la Manzana 358; Parcelas 1, 8 y 9 de la Manzana 362; Parcelas 17 a 19 de la Manzana 232b; Parcelas 1 a 3 y 11b a 14 de la Manzana 263; Parcelas 11 a 16 de la Manzana 261; Parcelas 1 a 4 y 11 a 18 de la Manzana 260; Parcelas 1a a 4 y 9 a 14 de la Manzana 259; Parcelas 1 a 5 y 9 a 13 de la Manzana 258; Parcelas 1 a 4 y 6 a 7 de la Manzana 395.

Se Incluyen en Sección B: Parcelas 5b a 5d de la Manzana 5h; Parcelas 8a a 8g de la Manzana 5g; Parcelas 13 a 16 de la Manzana 5c; Parcelas 15a a 23 de la Manzana 5f.

Corresponde FOJA 212

Se Incluyen de Sección G: Parcelas 1 y 7 a 8 de la Manzana 88; Parcelas 1 a 5 de la Manzana 1; Parcelas 1 a 2 y 12 a 16 de la Manzana 96; Parcelas 1 a 2 y 7 a 16 de la Manzana 97; Parcelas 1 a 9 y 15 a 26 de la Manzana 12; Parcelas 15a a 20 de la Manzana 13; Parcelas 1b y 2a de la Fracción IV, y parcela I de la Fracción XI; Parcelas 6a a 15a de la manzana 40; Parcelas 3 a 9 de la Manzana 41a; Manzana 41b; Parcelas 2 a 13 y 15 a 24 de la Manzana 44; Parcelas 2 a 23 de la Manzana 47; Manzana 48; Parcelas 2 a 18 de la Manzana 51; Manzana 52.
Se Incluyen de Sección R: Parcela 10af sobre Acceso Norte.
Se Incluyen de Sección J: Una Franja de 50 metros de profundidad emplazada sobre el lado este de la Avenida 32 entre Paseos 121 y lado sur de la chacra 7, exceptuando a las parcelas generadas bajo régimen de Ley 14.449.
Se incluyen de Sección L: Manzana 86 y Manzana 96.

2.1.1.c.2) RMB/CM:

Delimitación: Avenida Cuatro y Paseo 151, al Este hasta Avenida 3, al Sur hasta el lado Norte de la parcela 19ag, continua al sur una línea imaginaria hasta el vértice norte de la Parcela 19df, al Sur por los fondos de las parcelas frentistas a la Avenida 3 zonificadas como C1/CM hasta el vértice sudoeste de la Parcela 19cu, desde ahí al Sudoeste una línea imaginaria hasta la calle Juana Soria, al Oeste hasta la futura prolongación de la Av.4, al Norte por la traza prevista para la prolongación de la Avenida Cuatro hasta cerrar el polígono.

2.1.1.c.3) RMB/P:

Delimitación:
De Avenida El Lucero y Calle Virazón en dirección sur por Virazón hasta Cuyo, continuando por ésta en dirección norte hasta Juez Repetto, subiendo en dirección norte hasta Las Toninas y por ésta en dirección oeste hasta Joaquín V. González y por ésta en dirección sur hasta la intersección con G. Hudson, continuando en dirección Sur hasta Limay, subiendo en dirección oeste hasta Avenida El Lucero, cierra polígono.
De Puerto Deseado y Avenida del Plata en dirección suroeste hasta Los Incas y en dirección noroeste hasta el límite con la Parcela 91 de la Sección Rural y en dirección noreste hasta la intersección con Calle Puerto deseado, cerrando el polígono en dirección sureste hasta Avenida del Plata. Se excluyen todos las parcelas frentistas de Avenida del Plata.
Se Incluye: Parcelas 20b a 23b de la Fracción 22; Parcelas 3b a 13b, 43b y 50b a 55b de la Fracción 39; Parcelas 77 a 81 de la Fracción 40, Parcelas 27 a 34 de la Fracción 1, Fracción 36, Fracción 50, Parcelas 1a y de 13 a 21 de la Fracción 64.

2.1.1.c.4) RMB/A:

Delimitación:
De Calle Punta del Indio y Av. Almirante Guillermo Brown en dirección sureste hasta Avenida Mar Azul, en dirección Sur hasta Calle 35, subiendo por ésta en dirección noroeste hasta Avenida Mar del Plata y por ésta en dirección norte hasta Calle 32, subiendo por ésta hasta Calle Copacabana, en dirección noreste hasta Calle 29, subiendo en dirección noroeste hasta Punta del Indio y cierra el polígono en dirección norte hasta Av. Almirante Guillermo Brown.
Se excluye: Parcelas 1 y 16 a 20 de la Manzana 253; Parcelas 1 y 16 a 20 de la Manzana 264 y Parcelas 1 y 28 a 33a de la Manzana 275.
Se Incluye: Parcelas 1 a 2 y 9 a 12 de la Manzana 199; Parcelas 1 a 2 y 8 a 10 de la Manzana 210; Parcelas 1a a 1c y 4 de la Manzana 221; Parcelas 1b y 1c de la Manzana 232; Parcelas 1 a 3 y 14 a 20 de la Manzana 243; Parcelas 1 a 3 y 14 a 20 de la Manzana 254; Parcelas 1 a 3 y 14 a 20 de la Manzana 265; Parcelas 1 a 5 y 22 a 32 de la Manzana 276; Parcela 5 de la Manzana 297; Parcela 5 de la Manzana 286.

2.1.1.d) RES. MULTIFAMILIAR/ HOTELERA DE DENSIDAD ALTA (RMA) - /G/CM/

Caracterización general: Zona destinada preeminentemente a la recepción de contingentes turísticos con ocupación temporal, y con ocupación de población estable en menor medida, y ambos con una intensidad de ocupación máxima.
Constituye una zona de prioridad de diseño urbano.
Se caracteriza especialmente por emplazarse próxima a las redes troncales de infraestructura y al litoral marítimo.
Admite coexistencia con el uso hotelero en todas sus formas así como también con el gastronómico.

Funcionalidad: Supone funcionamiento de tipo turístico, con horarios extendidos a las primeras horas de la noche, y de descanso hasta media mañana, especialmente en temporada estival, con bajo nivel de ocupación fuera de temporada.
Las situaciones de convivencia ya reseñadas afectan a esta zona también.
El estacionamiento es un factor determinante para extender permisos de obra y/o de modificación de edificios, y su exigencia opera como limitador de la densidad permitida.

Supone la generación de Residuos Sólidos Urbanos de mediana envergadura.
Es obligatoria la construcción de veredas en la acera como condición previa para cualquier permiso de obra nuevo, sea frente a calzadas pavimentadas o no.

2.1.1.d.1) RMA/G:

Delimitación:
Avenida Buenos Aires y Alameda 201 al Sureste hasta frente costero, al Sur hasta Paseo 103 bis, al Noroeste hasta Pasaje Costanero norte, al Suroeste hasta Paseo 104 y continua en esta dirección por Avenida 1 hasta Paseo 125, en dirección Oeste hasta la Avenida 1, en dirección Sur hasta el Paseo 126, en dirección Sureste hasta Avenida 1, en dirección Suroeste hasta el Paseo 128, en dirección Oeste hasta la Avenida 1, en dirección Sur hasta el Paseo 129, continua por Avenida 1 hasta el Paseo 143, en dirección Sur hasta Avenida 1, continua por Avenida 1 hasta el Paseo 148, en dirección Suroeste hasta la Avenida 3, por esta en dirección Norte hasta el Paseo 107, en dirección Este hasta Avenida 2, en dirección Norte hasta el Paseo 102, cierra polígono en dirección Este hasta intersección con Avenida Buenos Aires.
Se excluyen en Sección A: las Parcelas frentistas a la Avenida 3; las Manzanas 67, 218, 219, 220 y 225; Parcelas 6a a 12 de la Manzana 12; Parcelas 7n, 8a, 8b de la Manzana 13a; Parcelas 3 a 10 de la Manzana 13e; Parcelas 1a, 1d, 12a a 17 de la Manzana 14, Parcelas 2 a 5 de la Manzana 29; Parcela 10 de la Manzana 48; Parcelas 25ª de la Manzana 61; Parcelas 6a a 11 de la Manzana 71; Parcela 11a de la Manzana 73; Parcelas 9 de la Manzana 133; Parcela 14a de la Manzana 141; Parcelas 7 de la Manzana 162; Parcelas de 9 a 12 de la Manzana 163; Parcela 10 de la manzana 165; Parcela 9 de la Manzana 166; Parcelas 5 y 6 de la Manzana 168; Parcelas 1a a 6 de la Manzana 170; Parcelas 5 a 7 y 11 a 14 de la Manzana 171; Parcela 1 de la Manzana 226; Parcelas 1 a 9 de la Manzana 227; Parcelas 2 de la Manzana 237; Parcelas 14 de la Manzana 264; Parcelas 8 a 12 de la Manzana 238 y Parcelas 1 a 6 y 13 de la Manzana 241.
Se excluyen en Sección G: las Parcelas frentistas a la Avenida 3; Parcelas 2 y 15 de la Manzana 5; Parcelas 10 de la Manzana 9; Parcelas 2 de la Manzana 14; Parcelas 9a a 12 de la Manzana 22; Parcela 9b de la Manzana 24; Parcela 7 de la Manzana 28; Parcelas 2 y 14 de la Manzana 23; Parcelas 2 y 20 de la Manzana 27; Parcelas 2 y 20 de la Manzana 31; Parcela 2 de la Manzana 35.
Se Incluye en Sección A: Parcelas 1 y de 12 a 17 de la Manzana 9b; Parcelas 4c a 8 y 9b a 11 de la Fracción II; Parcelas 1b a 2g y 4b a 5m de la Manzana 10. Parcela 5 de la Manzana 225; Parcelas 1, 2 y 13 de la Manzana 75; Parcelas 9 a 15 de la Manzana 143a; Parcela 2 de la Manzana 173.
Se Incluye en Sección G: Parcela 1b de la Manzana 41a; Parcelas 2b a 5a de la Manzana 40. Parcela 2 de la Fr. XIV y parcelas frentistas a la Av. Gral. Juan Madariaga de la Fracción XVIII.

2.1.1.d.2) RMA/CM:

Delimitación: Avenida Dos y Paseo 152 al Este hasta la traza prevista para la prolongación de la Avenida Uno, al sur por la traza prevista para la Avenida Uno hasta la calle Juana Soria, al Oeste hasta una línea imaginaria paralela a 50 metros al este de la Avenida Tres, límite de la zona C1/Cm, al norte por el límite este de la zona C1/Cm hasta cerrar el polígono.

2.1.2) COMERCIAL/ ADMINISTRATIVA /G/CM/P/A

2.1.2.a) MINORISTAS (C1) – /G/CM/P/A

Caracterización general: Zona destinada preeminentemente al consumo de mercadería y servicios de tipo minorista, dirigidos al consumidor final.
Supone edificios relativamente bajos, de escasa superficie, que disponen de su propio espacio de almacenaje, y admiten el abastecimiento desde la calzada y que no producen ruidos molestos como consecuencia de algún proceso mínimo de elaboración, producción y/o reparación.
Admite talleres con algún grado mínimo de elaboración.
Incluye oficinas comerciales y profesionales y al equipamiento comunitario, los establecimientos educacionales y sanitarios.
Admite vivienda, en cualquiera de sus formas, hasta la intensidad de ocupación que corresponda a cada zona.
Supone necesidad de zonas de estacionamiento próximas, y proximidad al transporte público.
Funcionalidad: Sus horarios de funcionamiento son preeminentemente laborales o administrativos, durante todo el año.
Suponen la generación de residuos domiciliarios que superan a las medidas correspondientes al Residuo Sólido Urbano, y requieren eventualmente un servicio de contenerización pequeño.
Admiten ocupación de la vía pública con destino a publicidad, ocupación con mesas y demás usos por parte del transeúnte, si disponen de autorización previa de la A.Ap.
La definición específica de los rubros admisibles en esta zona queda establecida en los distritos comerciales.

2.1.2.a.1) C1/G:

Delimitación:

Corresponde FOJA 213

Se Incluyen de la Sección H: Parcelas frentistas a Avenida Acceso Norte: parcelas de 2 a 20 de la Fracción IV, Parcelas 1 a 4 de la fracción V y Parcelas 1a a 17 de la fracción VI.
Parcelas 5 y 6 de la Manzana 85; Parcelas 10 a 13 de la Manzana 83; Parcelas 5 y 6 de la Manzana 82; Parcelas 11 a 15 de la Manzana 81, Parcelas 1 a 4 y de la 12 a 18 de de la Manzana 93, Parcela 1 de la Manzana 95 y Parcelas 1 a 7 de la Manzana 94; Parcelas 1, 8,9 y de 16 a 18 de la Manzana 92.
Parcelas 2 a 10 de la Manzana 91a, Parcelas 2 a 5 de la Manzana 91b, Parcelas 4 y 5 de la Manzana de la Manzana 106a, Parcelas 1, 6 a 8 de la Manzana 106b, Parcelas 1 y 16 a 18 de la Manzana 92c y Manzana 92b.
Parcelas 9 y 10 de la Manzana 107a; Parcelas 1, 6 a 8 de la Manzana 107b; Parcelas 5 y 6 de la Manzana 110; Parcelas 8 a 11 de la Manzana 111; Parcelas 1 a 7 de la Manzana 124; Parcelas 1 a 4 de la Manzana 123 y Parcela 2 de la Manzana 122.
Se incluyen en la Sección L: Manzana 118 y Manzana 119.
Se Incluyen de la Sección J: Parcelas 11a y 12 de la Manzana 5; Parcelas 14 a 22 de la Manzana 4; Parcelas 16 a 28 de la Manzana 3; Parcelas 21 a 30 de la Manzana 2; Parcelas 15 a 19 de la Manzana 1; Parcelas 6 a 11 de la Manzana 11; Parcelas 5 de la Manzana 16; Parcelas 1 a 8 de la Manzana 21; Parcelas 5 de la Manzana 27; Parcelas 1 de la Manzana 28; Parcelas 1, 27 a 34 de la Manzana 17; Parcelas 1, 26 a 28 de la Manzana 12; Parcelas 1 y de la 14 a 17 de la Manzana 6; Parcelas 1, 2, 21 y 22 de la Manzana 7; Parcelas 1 a 6 de la Manzana 8; Parcelas 1 a 8 de la Manzana 9; Parcelas 1 y Parcelas de la 16 a 24 de la Manzana 10.
Parcelas 10 y 11 de la Manzana 23; Parcelas 10 a 19 de la Manzana 29 y Parcelas 13a a 17a de la Manzana 30.
Parcelas frentistas del lado sur del paseo 119 entre Circunvalación y Av. 30.
Se Incluyen de la Sección B: Parcelas frentistas a Avenida Buenos Aires; Parcela 9 a 11 de la Manzana 3e, exceptuando la Parcela 2a y 4 de la Manzana 3e; Parcela 4a de la Quinta 3 y Parcela 14b de la Manzana 2e.
Parcelas frentistas Paseo 105, exceptuando las Parcelas frentistas a Avenida Boulevard Silvio Gesell.
Parcelas frentistas Paseo 107, exceptuando las Parcelas frentistas a la Avenida Silvio Gesell y a la Avenida Circunvalación Roberto Soria.
Parcelas frentistas a Paseo 119: frentistas de la Parcela 7 de la Quinta 15; Parcelas 6 y 7 de la Manzana 15c; frentistas de la Parcela 9 de la Quinta 15; Parcelas 1, 7 y 8 de la Manzana 15f; frentistas de la Parcela 1,2,4 y 5 de la Quinta 16, exceptuando los frentistas a la Avenida Boulevard Silvio Gesell; Parcelas 1 a 4 de la Manzana 16c.
Se Incluyen de la Sección G: Parcelas frentitas a Avenida Circunvalación mano este, exceptuando la Parcela 14 de la Manzana 130; no se incluye la Manzana 80a.
Parcelas frentistas a la Avenida 3, Parcelas 8 a 12a de la Manzana 1; Parcelas 2 a 6 de la Manzana 88; Parcelas 3 a 11 de la Manzana 96; Parcelas 3 a 6 de la Manzana 97; Manzana 4 y Manzana 8; Parcelas 1 a 7a de la Manzana 13; Parcela 10,14, 24 y 28 de la Manzana 17; Parcelas 7 de la Manzana 21; Parcelas 4 de la Manzana 39; Parcelas 14a de la Manzana 44; Parcelas 1d y 17 de la Manzana 40; Parcelas 2 de la Manzana 35; Parcelas 2, y 20 de la Manzana 31; Parcelas 2 y 20 de la Manzana 27; Parcelas 2, y 14 de la Manzana 23; Parcela 2 de la Manzana 14; Parcelas 10 de la Manzana 9; Parcelas 2 y 15 de la Manzana 5.
Se Incluyen de la Sección A: Manzana 335 y las parcelas frentistas a la misma; todas las Parcelas frentistas a la Avenida Buenos Aires, desde Avenida Boulevard Silvio Gesell hasta la Avenida 3, exceptuando la Parcela 2c de la Manzana 121; Parcela 1 de la Manzana 412; Parcela 11 de la Manzana 124 y Parcela 8a de la Manzana 98b.
Todas las Parcelas frentistas al Paseo 105 desde Avenida Boulevard Silvio Gesell hasta Avenida 2, exceptuando las frentistas a la Avenida Boulevard Silvio Gesell.
Todas las Parcelas frentistas al Paseo 107, desde Avenida Boulevard Silvio Gesell hasta la Avenida 2, exceptuando las frentistas a la Avenida Boulevard Silvio Gesell y a la Avenida 2.
Todas las Parcelas frentistas a la Avenida 3, exceptuando las Manzanas 54, 66, 67 y 262.
Todas las Parcelas frentistas a la Avenida 4, desde Avenida Buenos Aires hasta Paseo 105.
Parcelas 5b a 5d y de 8 a 10 de la Manzana 412; Parcelas 1d de la Manzana 32; Parcelas 2a de la Manzana 18; Parcelas 1 23 a 29 de la Manzana 80; Parcelas 8 y 13 de la Manzana 115; Parcelas 8 a 10, 13 y 14 de la Manzana 116; Parcelas 10, 11, 16 y 17 de la Manzana 178; Parcelas 12 y 13 de la Manzana 279; Parcelas 15 de la Manzana 278; Parcelas 3, 17 y 18a de la Manzana 180; Parcelas 5 de la Manzana 83; Parcelas 1g y 1r de la Manzana 24a; Parcelas 24 y 40 de la Manzana 24b; Parcelas 10 de la Manzana 84; Parcelas 18 de la Manzana 86; Parcelas 1a,3a, 14 y 15 de la Manzana 89; Parcelas 3ª, 8 y 9 de la Manzana 47; Parcelas 2a, 3c, 6 y 7 de la Manzana 53; Parcelas 1 a 4 de la Manzana 60; Parcelas 7 a 10 de la Manzana 107; Parcelas 4 de la Manzana 100; Parcelas 11 de la Manzana 102; Parcelas 5b de la Manzana 103; Parcelas 2 y 7 de la Manzana 132; Parcelas 5 y 11b de la Manzana 136; Parcelas 4 y 11 de la Manzana 147; Parcelas 4 de la Manzana 149; Parcelas 3, 4, 7 y 8 de la Manzana 152; Parcelas 2 y 3 de la Manzana 155; Parcelas 2 y 6 de la Manzana 157; Parcelas 2 de la Manzana 161; Parcelas 4 de la Manzana 232a; Parcelas 15 y 16 de la Manzana 232b; Parcelas 4 de la Manzana 263; Parcelas 10e y 10d de la Manzana 374; Parcelas 6 de la Manzana 380; Parcelas 1 a 3 de la Manzana 261; Parcela 5a de la Manzana 395; Parcelas 14 de la Manzana 264; Parcelas 2 de la Manzana 237; Parcelas 1 de la Manzana 226; Parcelas 1 a 9 de la Manzana 227; Parcelas 1 a 3 de la Manzana 228; Parcelas 1, 7 a 11 de la Manzana 173; Manzanas 219 y 220; Parcelas 11 a 14 de la Manzana 171; Parcelas 7 de la Manzana 162; Parcelas 14a de la Manzana 141; Parcelas 9 de la Manzana 133; Parcela 11a de la Manzana 73; Parcelas 25a de la Manzana 61; Parcelas 10 de la Manzana 48; Parcelas 11e de la Manzana 25; Parcela 1a, 1d y 12a a 17 de la Manzana 14; Parcelas 7n a 8b de la Manzana 13a; Parcelas 5a a 5e de la Manzana 10; Manzanas 7, 8, 21, 22 y 23; Parcelas 9a, 16a y 36 de la fracción II.

2.1.2.a.2) C1/CM:

Delimitación: Avenida 3 y Paseo 152, al Este hasta Avenida 2, al Sur por los fondos de las parcelas frentistas a la traza prevista para la prolongación de la futura Avenida 3 hasta la intersección con la actual Avenida 3 Bis, al Sur por los fondos de las parcelas frentistas a la Avenida 3 hasta la Calle Juana Soria, al Oeste hasta la intersección con la traza prevista para la Avenida 3 Bis, al Norte por los fondos de las parcelas frentistas a la Avenida 3 hasta el lado norte de la parcela 19 aq. al norte hasta cerrar el polígono.
En los casos en que la poligonal se refiere a "los fondos de las parcelas", esa definición alcanzará una distancia máxima de 50 metros, medidos en modo perpendicular a la Avenida referenciada.

2.1.2.a.3) C1/P:

Delimitación:
Se incluye: Fracción 38 y Parcelas 1 a 15 de la Fracción 40; Parcelas frentistas a Avenida del Plata, de las Fracciones 23 y 24, exceptuando Parcela 25; se incluyen también Fracciones 42, 26, 27 y 28; Parcelas 1b, 2b y 14b a 23b de la Fracción 39; Parcela 25 de la Fracción 24.

2.1.2.a.4) C1/A:

Delimitación:

Se incluyen: Manzanas 252, 263, 274, 285 y 296; Parcelas frentistas a la Avenida Punta del Este de Manzanas 251, 262, 273, 284 y 295; Parcela 11 de la Manzana 306; Parcelas frentistas a la calle 37 de la Manzana 307; Parcelas frentistas a Avenida Mar del Plata de las Manzanas 253, 264, 275, 307, 308, 318, 319, 329, 330, 340 y 341; Línea imaginaria de las futuras Parcelas frentistas a Avenida Mar del Plata de las Manzanas 286 y 297.
Se incluyen también Manzanas 255, 256, 266, 277, 288, 299, 310, 321, 332 y 343; Parcelas frentistas a la calle 33 de las Manzanas 244 y 245; Parcelas frentistas a la Avenida 34 de la Manzana 267; Parcelas frentistas a calle San Clemente de las Manzanas 267, 278, 289, 300, 311, 322, 333 y 344.
.

2.1.2.b) MAYORISTAS (C2) - /G

Caracterización general: Zona Destinada a la radicación preeminente de distribuidoras comerciales, talleres de mediana envergadura y depósitos. Admite complementariamente comercios de tipo minorista.
Supone edificios de grandes luces, con amplios espacios de estacionamiento y maniobra de camiones dentro de la parcela, accesos de vehículos de carga para atender la afluencia principal de proveedores y complementariamente de los consumidores finales, con superficies amplias destinadas a espacios de almacenamiento, estacionamiento y/o depósito.
Se emplazarán próximos a la red vial principal, y solo en la ciudad de cabecera, Villa Gesell.
Admite pequeños talleres con algún grado mínimo de molestia, lavaderos, estaciones de servicio, carpinterías, herrerías, vidrierías, corralones de materiales, talleres mecánicos, etc.
Incluye oficinas comerciales y profesionales y al equipamiento comunitario los establecimientos educacionales y sanitarios.
Admite vivienda, en cualquiera de sus formas, hasta la intensidad de ocupación que corresponda a cada zona.
Admite la ocupación de la vía pública con destino a publicidad.
Funcionalidad: Los horarios de operación son preeminentemente laborales y permanentes durante todo el año.
Suponen la generación de residuos en mediana y/o gran escala, y distintos del Residuo Sólido Urbano (RSU). Requiere de recolección con contenerización**.**

2.1.2.b.1) C2/G:

Delimitación:
Todas las Parcelas frentistas a la Avenida Boulevard Silvio Gesell, desde Paseo 104 hasta Paseo 146; Todas las Parcelas frentistas, mano sureste, de la Avenida Circunvalación Roberto Soria, desde Paseo 104 hasta Paseo 139; todas las Parcelas frentistas del Paseo 139, desde Avenida Circunvalación Roberto Soria hasta Avenida Boulevard Silvio Gesell; todas las Manzanas encerradas en el siguiente polígono: De Paseo 118 y Avenida Boulevard en dirección suroeste hasta Paseo 139, en dirección noroeste hasta Avenida 12 y por ésta en dirección noreste hasta el Paseo 118, donde cierra polígono en dirección este hasta Avenida Boulevard.

Se incluye de la Sección A: Parcelas 1 y de 5 a 7 de la Manzana 276; Parcela 11 de la Manzana 124 y Parcela 1 de la Manzana 412.
Se incluye de la Sección B: Parcela 14b de la Manzana 2e, Parcelas 2a a 5a de la Manzana 3e; Parcela 4 de la Quinta 2; Manzana 20g; Parcela 7 de la Quinta 15; Manzana 14c, Manzana 12j; Parcela 14 de la Manzana 5f.

Se incluye de la Sección G: Fracciones XIII y VIII y parcelas frentistas a la Ruta 11 y Av. Gral. Juan Madariaga de las Fracciones I y II.
Se incluye de la Sección J: Una franja de 50 metros de profundidad emplazada sobre el lado oeste de la Avenida Circunvalación entre los Paseos 119 y 139, exceptuando las parcelas generadas por aplicación de la Ley 14.449.
Una franja de 50 metros de profundidad emplazada sobre el lado Este de la Avenida 32, entre los Pasos 122 y 139, exceptuando las Parcelas generadas por la aplicación de la Ley 14.449.

Se excluye de la Sección A: Parcela 1 de la Fracción 4, Manzana 299 y Manzana 391.
Se excluyen de la Sección G: Manzanas 80a, 80b y 85.
Se excluyen de la Sección B: Parcela 1 de la Manzana 7a; Parcela 1 de la Manzana 15f; Parcela de la Quinta 16; Parcela 13 de la Manzana 6k.

Se contemple una Línea imaginaria con un fondo de Parcela de 50 metros para las Quintas, Manzanas y Parcelas con una superficie mayor a los 2.500 metros cuadrados.

2.1.3) TEMATICO TURISTICO (TT) -/G

Caracterización general: Es la zonificación correspondiente a parcelas con emplazamientos específicos y singularidades ambientales que serán inducidas a un uso temático que se constituya en un atractivo turístico.
Supone la admisión de acceso público contra el pago de una entrada.
Admite hasta una única habilitación comercial por parcela, necesariamente vinculada a un uso temático turístico como actividad dominante y uso hotelero de categoría mínima 3 estrellas y servicios gastronómicos anexos como actividad complementaria.
Solo a modo de referencia, pueden entenderse incluidos los siguientes temas: canchas o patios deportivos, viveros, medicina estética o rehabilitadora, talasoterapia, club de golf, club de playa, piscinas climatizadas, parques de diversiones o temáticos, parques termales, auditorios, estadios cubierto y/o descubiertos, cines y teatros, etc.
Al considerarse en esta zona una disimilitud tan amplia de usos, su autorización definitiva quedará condicionada a una Declaratoria de Impacto Ambiental favorable.
Constituye una zona de prioridad en el diseño urbano.
Funcionalidad: Supone una relación funcional equilibrada entre el destino temático/ turístico y la hotelería anexa. La primera actividad supone ruido y la segunda descanso.
Asimismo, merece un cuidado especial entre la actividad turística y el carácter residencial de las zonas aledañas.
En el primer caso, el gerenciamiento de esas unidades turísticas y hoteleras corresponden a un mismo operador comercial, por ende esa situación no debería constituirse en un problema.
En el segundo caso, la A.Ap. evaluará minuciosamente el uso propuesto y sus posibles consecuencia en relación a las zonas residenciales, previamente a disponer la autorización comercial respectiva.
En general los horarios y épocas de funcionamiento se encuentran vinculados a los períodos turísticos y fines de semana.
Requieren de amplias áreas de estacionamiento y proximidad al transporte público.
Suponen la generación de volúmenes importantes de RSU y contenerización.

2.1.3.1) TT/G

Delimitación:
Sección A: Manzanas 66, 67 y 68 (Automóvil Club) y Manzana 3 (Hotel Playa); Parcela 2 de la Fracción 4.
Sección B: Remanente de Quinta 3 y Manzanas 4a, 4b, 4c, 4d, 4e, 4f, 4g, 4h, 4j y 4k
Sección H: Parcela 18 ak (Autocine) y 102 (Golf Club)

2.1.4) DE PROTECCION DE PLAYA (P) -/G/CM/P/A

Caracterización general: Zona emplazada inmediatamente próxima al mar, en área urbana, con alta intensidad de ocupación pero restringida morfológicamente por sus consecuencias en relación a la dinámica de los vientos y la sombra proyectada en la tarde sobre la playa.
Admite usos residenciales, comerciales y administrativos. Los diferentes usos comerciales admitidos son una actividad complementaria de la dominante, sin embargo podrán tramitar habilitaciones comerciales independientes.
Constituye una zona de prioridad en el diseño urbano.
Funcionalidad: Su funcionalidad resulta análoga a la zona RMA/.

2.1.4.1) P/G:

Delimitación:
De Alameda 201 y calle 303 en dirección Este hasta el frente costero, por este en dirección Suroeste hasta Paseo 152, en dirección Noroeste hasta Avenida 1, en dirección Noreste hasta Paseo 143, en dirección Norte hasta Avenida 1, en dirección Noreste hasta Paseo 129, en dirección Norte hasta Avenida 1, en dirección Noreste hasta Paseo 128, en dirección Este hasta Avenida 1, en dirección Noreste hasta Paseo 126, en dirección Norte hasta Avenida 1, en dirección Noreste hasta Paseo 125, en dirección Noreste hasta Avenida 1, en dirección Norte

hasta Paseo 123, en dirección Noroeste hasta Avenida 1, en dirección Noreste hasta Paseo 103 bis, en dirección Noroeste hasta Avenida 1, en dirección Noreste hasta Paseo 103, en dirección Noroeste hasta Avenida 1, en dirección Noreste hasta Avenida Buenos Aires, en dirección Sureste hasta Pasaje costanero, en dirección Noreste hasta calle 301, en dirección Noroeste hasta Alameda 201, cierra Polígono en dirección Noreste hasta calle 303.

Incluye en Sección A: Parcelas 9 a 12 de la Manzana 163; Parcela 10 de la Manzana 165; Parcela 9 de la Manzana 166; Parcelas 5 y 6a de la Manzana 168; Parcelas 1a a 6 de Manzana 170; Parcelas de 5 a 7 de Manzana 171.
Incluya en Sección G: Parcelas 9a a 12 de Manzana 22, Parcela 9b de Manzana 24; Parcela 7 de Manzana 28.

Excluye de Sección A: Parcelas 1 y de 12 a 17 de Manzana 9b; Parcelas 1 a 5 y de 13 a 21 de Manzana 12; Parcelas 1a y de 11 a 13 de Manzana 13a; Manzana 68; Parcelas 1 a 5 y 12 a 16 de Manzana 71; Parcelas 1, 2 y 13 de Manzana 75; Parcelas 9 a 15 de Manzana 143a; Parcelas 1, 2 y de 7 a 11 de Manzana 173; Parcelas 1 a 3 de Manzana 228.

2.1.4.2) P/CM:

Delimitación: Avenida Uno y Paseo 152 al Este hasta el Océano Atlántico, al Sur hasta la calle Juana Soria, al Oeste hasta la traza prevista para la prolongación de la Avenida Uno, al Norte hasta cerrar el polígono.

2.1.4.3) P/P:

Delimitación:
De Barlovento y Juanita Gesell en dirección sur hasta Los Condores y por éste en dirección sureste hasta frente costero, en dirección noreste hasta Juanita Gesell y cierra el polígono en dirección noroeste hasta Barlovento.
De Juez Repetto y B. Lynch en dirección sur hasta Alfonsina Storni, en dirección este hasta frente costero, por éste en dirección norte hasta Juez Repetto y cierra el polígono en dirección noroeste hasta B. Lynch.
Se excluyen: las Parcelas 20b a 23b de la Fracción 22, las Parcelas 43b y 50c a 55b de la Fracción 39; Parcelas 77 a 81 de la Fracción 40 y Parcelas 1a, y 13 a 21 de la Fracción 64.

2.1.4.4) P/A:

Delimitación:
De Avenida Mar Azul y Calle 35 en dirección sur hasta Calle 37 y por ésta hasta frente costero, continuando en dirección norte hasta Calle 35 y cierra el polígono subiendo en dirección noroeste hasta Avenida Mar Azul.
Se Incluye: Parcelas 6 a 21 de la Manzana 276, Parcelas 4a a 12 de la Manzana 265, Parcela 4 a 13 de la Manzana 254, Parcelas 4a a 13 de la Manzana 243, Parcelas 1a, 2a y 2b de la Manzana 232, Parcelas 2 y 3 de la Manzana 221, Parcelas 3 a 7 de la Manzana 210 y Parcelas 3 a 8 de la Manzana 199.

2.2) EN AREA COMPLEMENTARIA (/CN/CC/CSO/CS/FQ)

1) RESIDENCIAL EXTRAURBANO
a) UNIFAMILIAR (RUEx/)
b) MULTIFAMILIAR DE BAJA DENSIDAD/ HOTELERA (RMBEx/)
2) QUINTAS RECREATIVAS (QR/)
3) DE USOS ESPECIFICOS LOGISTICA/ INDUSTRIA/ EQUIPAMIENTO y DEPOSITO (LIyE/)
4) RECREACION Y DEPORTIVA (RyD/)
5) DE RESERVA PARA FUTURO CRECIMIENTO (RFC)
6) DE RESERVA FISCAL PERMANENTE (RFP)
7) DE RESERVA p/ AMPLIACION DEL ÁREA URBANA (RAU)
8) DE RESERVA DE FRENTE LIBRE COSTERO (RFLC)
9) DE RESERVA DUNICOLA (RD/FQ)

2.2.1.a) RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTRAURBANA: (RUEx) -/Cn/Cc/Cso/Cs

Caracterización general: Supone un modo de ocupación distendido, ocasional, temporario, en pleno contacto con la naturaleza, cuidado funcionalmente de ruidos y actividad urbana intensiva.
La materialización de los deslindes no admitirá obra húmeda, solo podrán ejecutarse con cercos vivos o madera.
Solo admite la construcción de un único volumen edilicio emplazado en el baricentro de la parcela.
Solo admite una unidad de vivienda por parcela, constituyendo un único volumen arquitectónico.
No admitirá subdivisiones bajo el régimen de propiedad horizontal.
Esta zona debe ser cuidada de cualquier forma ocupación de la vía pública con destino a publicidad.
No admite estudios profesionales anexos.
No admite parrillas emplazadas sobre los ejes divisorios ni de fondo.

Las piscinas deberán retirarse 3 metros de cualquier deslinde como mínimo.
Es zona de prioridad de diseño urbano.

Funcionalidad: Supone horarios de funcionamiento vinculados al descanso y el turismo, sin actividad por las noches y hasta media mañana, en especial en durante la temporada estival turística. Prevé escasa población fuera de temporada. Se concibe como una zona orientada a preeminentemente al emplazamiento de viviendas de temporada turística.
No requiere necesariamente de proximidad al transporte público, pues se supone que la población que la ocupe ha llegado a la ciudad por sus medios.
Supone asimismo baja generación de RSU.

2.2.1.a.1) RUEx/Cn

Delimitación:

a) Para las parcelas Circ.IV, 10 a y 10 ae: en modo paralelo al mar, entre a las zonas RMBEx/Cn en un ancho de 300 metros y por fuera de ellas en una ancho de 50 metros
b) Para las parcelas Circ.IV, 8 a y 8 b: En modo paralelo al mar, a los lados de la zona RMBEx/Cn, hacia la ruta 11 y hacia el mar, en un ancho de 50 metros

2.2.1.a.2) RUEx/Cc

Delimitación:

a) Una franja de 110 metros desde el lado este de la parcela 18ax hasta el lado oeste de la parcela 18 am.
b) Una franja de 500 metros al este del lado este de la parcela 18 ax

2.2.1.a.3) RUEx/Cso

Delimitación:

a) Describiendo un triángulo de 100 metros de ancho distanciada a otros 100 metros de la Avenida de Acceso “Astengo Morando”, a 100 metros de la Avenida Circunvalación y a 100 metros del lado sur de la parcela 93 de la sección catastral “R”.
b) En un ancho de 500 metros paralelo a la Avenida Circunvalación, distanciado a 100 metros de esta.
c) En un ancho de 100 metros en modo paralelo a ambas manos de la Avenida de Acceso a Mar de las Pampas, distanciado 100 metros de esta y con un desarrollo de 1.000 metros.

2.2.1.a.4) RUEx/Cs

Delimitación:

a) En modo paralelo al mar entre la prolongación de la Avenida Punta del Este y una línea imaginaria paralela a la prolongación de la Avenida de Circunvalación, en un ancho de 800 metros, entre la Calle 47 y el lado norte de la parcela 40ss de la sección catastral “R”.
b) En modo paralelo al mar, entre la calle sin nombre designada en el plano adjunto con la letra A, y la calle a ceder designada en el mismo plano con la letra B, en un ancho de 270 metros, entre los lados norte de las parcelas 44g y 48 ad.
c) Frente a la Avenida Astengo Morando, entre la calle a ceder “B”y la ruta 11 en un ancho de 100 metros.

2.2.1.b) RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR EXTRAURBANA DE BAJA DENSIDAD/ HOTELERA (RMBEx) /Cn/Cso/Cs

Caracterización general: Zona destinada al emplazamiento de complejos de vivienda de baja densidad en períodos estacionales, vinculados a un entorno natural.
Solo admite un único edificio común emplazado en el centro de la parcela, en una superficie de parcela mínima de media hectárea.
No admite usos comerciales, solo hotelero en cualquiera de sus formas, excepto alojamiento por horas.
Esta zona debe ser protegida de ruidos, de actividad en horarios nocturnos y de cualquier forma de publicidad en la vía pública.
En términos ambientales solo se distingue del uso residencial unifamiliar extraurbano por la mayor intensidad de ocupación.
Es zona de prioridad de diseño urbano.

Funcionalidad: Resulta análoga a la zona RUEx.

2.2.1.b.1) RMBEx/Cn

Delimitación:

a) Para las parcelas Circ.IV, 10 a y 10 ae: a los lados de las prolongaciones de las Avenidas de circunvalación y Boulevard, en un ancho de 100 metros por cada caso.
b) Para las parcelas Circ.IV, 8 a y 8 b: En modo paralelo al mar, a los lados de la Nueva Avenida de Acceso Norte en un ancho de 300 metros.

2.2.1.b.2) RMBEx/Cso

Delimitación:

a) Describiendo un triángulo de 100 metros de ancho frente a la Avenida de Acceso a Mar Azul, frente a Avenida Circunvalación y frente al lado sur de la parcela 93 de la sección catastral "R".
b) Frente a la Avenida Circunvalación en un ancho de 100 metros en las parcelas
c) Frente a la Avenida de Acceso a Mar de las Pampas, en ambas manos, en un ancho de 100 metros y un desarrollo de 1.000 metros.

2.2.1.b.3) RMBEx/Cs

Delimitación:

a) Frente al lado oeste de la Avenida Circunvalación entre la Avenida de Acceso a Mar Azul y el lado norte de las parcela 48 ad.
b) Frente al lado este de la Avenida Circunvalación entre la Avenida de Acceso a Mar Azul entre el lado norte de la parcela 49d y la Calle 47

2.2.2)QUINTA RECREATIVA (QR) /Cn /Cso /Cs

Caracterización general: Zona caracterizada por un uso análogo al residencial extra urbano, de muy baja densidad, con complemento de actividad hortícola y de crianza de animales de granja y/o abejas y/o peces a modo recreativo.
Por esa razón admite instalaciones complementarias propias de esa situación, tales como molinos de viento, jaulas para aves y/o conejos, cercos para huertas, alambrados perimetrales para contención de mascotas, equinos u ovinos, Galpones, tanques australianos y/o depósitos.
No admite la crianza de porcinos.
La plantaciones de frutales deberá distanciarse 3 metros de los ejes divisorios.
Esta zona debe ser protegida de ruidos, de actividad en horarios nocturnos y de cualquier forma de publicidad en la vía pública.
En términos ambientales supone una situación cuasi rural que solo se distingue de las áreas rurales por su acotada extensión parcelaria y por no resultar afectada a la actividad comercial que implica el paso de camiones de carga.
Es zona de prioridad de diseño urbano.

Funcionalidad: Supone un uso en extremo distendido, de bajísimo tránsito vehicular. Asimismo, la coexistencia con animales domésticos que deben permanecer en las parcelas adonde corresponden, para cuyo caso se deberán tomar las medida preventivas de contención que impidan su salida y/o acceso a otras propiedades.
También implica tareas mínimas de fumigación de insecticidas, herbicidas y/o fungicidas, aceptándose solo aquellos que resulten de carácter orgánico o natural (tierra de diatomea, caldo bordelés, etc) quedando prohibidos el uso de insecticidas o herbicidas sistémicos o tóxicos.
Admitirá los ruidos generados por maquinarias de tipo agrícola, tales como motosierras, cortadoras de césped motorizadas así como también los sonidos emitidos por aves o mamíferos.
Implica un uso horario diurno, con prohibición de cualquier actividad nocturna.

2.2.2.1) QR/Cn

Delimitación:

Se emplazarán en sentido norte – sur, entre la prolongación de la Avenida Circunvalación y la Ruta 11.

2.2.2.2) QR/Cso

Delimitación:

Se emplazarán en sentido norte – sur, entre la prolongación de la Avenida Circunvalación y la Ruta 11.

2.2.2.3) QR/Cs

Delimitación:

Se emplazarán en sentido norte – sur entre la prolongación de la Avenida Circunvalación y la Ruta 11.

2.2.2.4) QR/Cc

Delimitación:

Se emplazarán en sentido este - oeste entre la zonificación RUEx/Cc y RyD/Cc

2.2.3) DE USO ESPECIFICO LOGISTICA/ INDUSTRIA y EQUIPAMIENTO (LIyE) - /Cc/Cso

Caracterización general: Zona destinada al emplazamiento de empresas prestadoras de servicios públicos e infraestructura, así como de centros de distribución de mercaderías al por mayor, sin presencia del consumidor final. Asimismo admite la radicación de pequeños establecimientos agropecuarios intensivos e industriales.
Requiere de amplias áreas de estacionamiento, accesos rápidos amplios frente a la red vial principal y acceso de gran escala a las redes de infraestructura. Implica edificios de grandes luces.
Sin ser taxativos incluye también estaciones de radio y televisión, estaciones de servicio, terminales de transporte urbano, viveros, plantas de tratamiento de residuos vegetales u sólidos urbanos, corralones de materiales de construcción, lavaderos industriales, carpinterías, herrerías, vidrierías, corralones de materiales, talleres mecánicos, etc.
Incluye también al equipamiento comunitario y a las zonas destinadas a emplazamiento de estaciones transformadoras, de tratamiento cloacales, aeropuertos, cementerios, centros de transbordo, centros sanitarios y/o educacionales, etc.
Asimismo admite granjas o huertos.
Admite establecimientos industriales de hasta 25 puntos S./ Anexo II/ Art. 15 Ley 11459 Res. 531/19
Admiten la ocupación de la vía pública con destino a publicidad.
Sus horarios de funcionamiento serán preeminentemente laborales.
Emplazados frente a la Ruta 11, solo podrán habilitarse una vez cedida y materializada la calle colectora y la Avenida 32.

Funcionalidad: Se prevé para esta zona una funcionalidad de neto perfil de servicios a gran escala, industrial, comercial mayorista y de infraestructura, con horarios administrativos y actividad durante todo el año.

2.2.3.1) LIyE/Cc

Delimitación:

a) Entorno a la Ruta Provincial 11
b) En el camino de Acceso al Aeropuerto y Cementerio

2.2.3.2) LIyE/Cso

Delimitación:

a) Las parcelas 1, 24, 25 y 26 de la Fracción I de la sección “E” frentistas a la Ruta 11 y en modo paralelo a la Ruta 11 en un ancho de 100 metros sobre la parcela 23 de la Fracción I sección catastral “E”.

2.2.4) RECREACION Y DEPORTIVA EXTRA URBANO (RyD) /Cn/ Cs/ Cso/ Cc

Caracterización general: Constituye un uso de esparcimiento conforme a lo establecido en el Art 7 inciso d) de la Ley 8912 y Art. 7 inc. H) del Decreto 3202/06.

Corresponde a las zonas destinadas al emplazamiento de centros de esparcimiento públicos y/o privados, recreativos y también de carácter turístico específico.
Al considerarse en esta zona una disimilitud tan amplia de usos, su autorización definitiva quedará condicionada a una Declaratoria de Impacto Ambiental favorable.
Admite estadios e instalaciones para eventos y deportes, parques temáticos, parques acuáticos, establecimientos termales, hipódromos, velódromos, circuitos de moto cross y automovilismo en cualquiera de sus formas, canchas de golf, camping, parques, exposiciones permanentes, viveros, predios abiertos para eventos musicales, centros de convenciones, etc.
Incluye fundamentalmente a los “abiertos al uso colectivo” establecidos en el artículo 7 inc. H del Decreto 3202/06.
Admite también a los usos vinculados a actividades propias de los puertos náuticos deportivos.

Admiten como actividad complementaria hasta un edificio destinado al uso hotelero de categoría 3 estrellas o superior, vinculado a la actividad principal recreativa o turística propuesta, así como

también el servicio gastronómico vinculado funcionalmente, con las limitaciones edificatorias que le correspondan por la aplicación de los distintos indicadores urbanos.

En estos casos, las actividades comerciales complementarias (hotelería y gastronomía), conservarán su vinculación funcional a la actividad dominante recreativa.
No podrán tramitar habilitaciones comerciales independientes de la actividad funcional recreativa, que deberá ser una sola por parcela. La habilitación de la actividad complementaria "Hotel" y "servicio gastronómico" se vincularán a la actividad dominante "recreativa". La caducidad de la habilitación otorgada a la actividad dominante, producirá la caducidad inmediata de la actividad complementaria.

Las diferentes propuestas de actividad recreativa deberán constar en la carátula del plano de subdivisión, con descripción pormenorizada de la misma.

La actividad recreativa propuesta deberá ser aceptada por la A.Ap., la que al momento de otorgar pre factibilidad a proyecto particularizado verificará que exista relación entre la inversión a realizar entre la actividad dominante y la actividad complementaria.

No se admitirán propuestas hoteleras y/o gastronómicas que no guarden una relación de equilibrio de inversión entre la actividad dominante y la complementaria.

El propósito que fundamenta la creación de esta zona es el de generar actividades turísticas que rompan la estacionalidad que caracteriza a la economía de la ciudad.

No admite su fraccionamiento posterior para generación de nuevas parcelas destinadas a la venta.

Cualquier construcción de carácter permanente y/o instalación complementaria de cualquier naturaleza deberá verificar un distanciamiento de la línea de ribera de 250 metros.

En los casos en que se encuentren emplazadas frente al mar deberán prever pasarelas públicas de acceso, conforme a lo establecido en el art.7 Dec. 3202/06

> En áreas complementarias Centro y Sudoeste, el emplazamiento de las zonas RyD/ quedarán sujetas a aprobación previa de la A.Ap debido a:

A) la variedad del estado parcelario en dominio de diferentes propietarios
B) La exigencia impuesta en el art.7 Dec. 3202

Es zona de prioridad de diseño urbano.

Funcionalidad: Supone horarios y períodos vinculados a la agenda turística.
Este código reglamenta al art. 7 del Decreto 3202/06 en relación al uso propuesto, entendiendo que cuando se refiere a que estas áreas deben ser "abiertas al uso colectivo" establece que serán libradas al uso público, pero no necesariamente en forma gratuita. Se entiende que es posible que el administrador de esos parques regule un precio de acceso y las condiciones de uso y permanencia del mismo en relación al funcionamiento comercial general.

No admite su fraccionamiento posterior para generación de nuevas parcelas.

2.2.4.1) RyD/Cn

Delimitación:
Emplazados frente al mar en modo paralelo, en un ancho de 500 metros con restricción de construcción 250 ms desde la línea de ribera.

2.2.4.2) RyD/Cs

Delimitación:
Emplazados frente al mar en modo paralelo, en un ancho de 500 metros con restricción de construcción 250 ms desde la línea de ribera y en modo paralelo a la Avenida circunvalación 300 metros al oeste de esta. Incluye una fracción de la parcela 108b.

2.2.4.3) RyD/Cc

Delimitación:
Emplazados contra el lado oeste de la zona RUEx/ Cc.

2.2.4.4) RyD/Cso

Delimitación:
Emplazados en modo paralelo a la Avenida circunvalación 300 metros al oeste de esta.

2.2.5) DE RESERVA DE FUTURO CRECIMIENTO (RFC) -/Cn/ Cso/ Cc/ Cs

Caracterización general: Zona destinada a recibir futuras ampliaciones de zonas dentro del área complementaria. Solo admite uso vivienda unifamiliar.

No admite fraccionamientos, a excepción de los que pudieran corresponder a la ejecución de la red vial principal

2.2.6) DE RESERVA DE FISCAL PERMANENTE (RFP) -/Cn/ Cso/ Cc/ Cs

Caracterización general: Zona correspondiente a las cesiones exigida por el Decreto 3202/06 que serán afectadas a espacio verde en un 12,5% y a reserva de uso común en un 2,5%.
Asimismo, se constituyen con las cesiones establecidas en el art. 56 de la Ley 8912.

2.2.7) DE RESERVA DE AMPLIACION URBANA (RAU) -/CM

Caracterización general: Zona destinada a recibir futuras ampliaciones de zonas dentro del área urbana. Solo admite uso vivienda unifamiliar.

No admite fraccionamientos, a excepción de los que pudieran corresponder a la ejecución de la red vial principal

2.2.8) DE RESERVA DE FRENTE COSTERO LIBRE (RFCL) -/Cs

Caracterización general: Zona imposibilitada de urbanización en virtud de lo establecido en el art.4 del Dec. 3202/06 y de la determinación del FCU en el Título 1 item 2.2 de este Plan. Solo admite la construcción de una vivienda por parcela.
No admite fraccionamientos, a excepción de los que pudieran corresponder a la ejecución de la red vial principal

2.2.9) DE RESERVA DUNICOLA (RD) -/FQ

Caracterización general: Zona destinada a constituirse en la memoria ambiental del territorio.

No admite fraccionamientos ni edificaciones.

3) DISTRITOS:

Se establecen dos tipos de distritos:

1) De re conversión edilicia y gastronómica y de desincentivo de usos
2) De regulación comercial

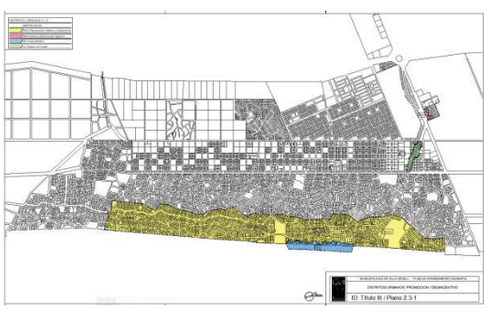
3.1) DISTRITOS DE RECONVERSION EDILICIA y DE DESINCENTIVO DE USOS

La creación de distritos se propone revertir, corregir, estimular y organizar situaciones críticas, en conformidad con lo dispuesto en el art. 9 y 3 inc. e) de la Ley 8912.

La implementación de los beneficios establecidos en estos distritos serán conducidos bajo el mecanismo de reajuste de tierras establecido en el artículo 90 de la Ley 8912 y en el capítulo específico de este Código.

Se crean los siguientes distritos:

3.1.1) DISTRITO DE RECONVERSION HOTELERA y GASTRONOMICA. DRH/G



Planos 3.2.3-1 – Distritos de promoción y desincentivo

Objeto: Promoverá la reconversión hotelera y gastronómica vetusta emplazada en el núcleo urbano Villa Gesell. Aspira a mejorar las condiciones de la oferta edilicia que evidencia des inversión sostenida en relación a su calidad física y/o espacial. Estimulará las reformas de los dormitorios, baños, cocinas y salas comunes en orden a ampliar su superficie, su ventilación y su

accesibilidad. Asimismo, impulsará a la creación de los estacionamientos internos exigidos por esta norma.
Promoverá asimismo la transformación de usos en relación a reconvertir establecimientos hoteleros en centros de atención geríatrica y/o especializados en el alojamiento de personas de tercera edad.

Delimitación: Afecta a todos los establecimientos hoteleros emplazados entre el Océano Atlántico y la Avenida Buenos Aires, al sur hasta el Paseo 139, al oeste hasta Avenida 5, al norte hasta Avenida Buenos Aires y al este cerrando el polígono.

Incentivos: Los propietarios que adhieran a este procedimiento de reajuste, en compensación por la inversión comprometida, podrán acceder a los siguientes beneficios:

1) Descuentos especiales en las tasas correspondientes a servicios urbanos y tasas comerciales (insp. e higiene) por un lapso determinado.
2) Descuentos especiales en las tasas de visado
3) Conservar la densidad habitacional ya registrada.
4) Podrá efectivizar menor módulos de estacionamiento interno al exigido por régimen general.
5) Podrá eventualmente incluir un modo especial de ocupación del espacio público frentista para afectar a usos publicitarios y/o comerciales.
6) Admitirá consideraciones morfológicas especiales en relación al Volumen Edificable.

Plazo: El proceso completo comprendido entre la adhesión al reajuste y la finalización de las obras es de tres años. Vencido ese plazo, el distrito quedará desafectado de los beneficios establecidos y cualquier obra posterior deberá tramitar bajo el régimen general.

Procedimiento: La A.Ap. Intervendrá en la propuesta de modificación edilicia y urbana, emitiendo dictamen fundado en relación a los beneficios convenidos en relación a la inversión comprometida.
El departamento ejecutivo, previa conformidad, girará los actuados al departamento deliberativo para la aprobación de la Ordenanza respectiva.

3.1.2) DISTRITOS DE RECONVERSION de la NOCTURNIDAD DRN/G

Objeto: Promoverá la re conversión y/o des inversión de los edificios destinados al rubro discoteca emplazados en toda la ciudad en los modos e intensidad aprobados hasta la fecha.
Todas las habilitaciones vigentes dadas hasta la fecha caducarán a los 10 años de la aprobación de este Plan.
Las nuevas habilitaciones que se pudieran otorgar en relación al destino discoteca serán acotadas a los siguientes restricciones:
A) Nuevas habilitaciones solo serán permitidas en los distritos de nocturnidad.
A) La superficie máxima de cada establecimiento no podrá superar los 300 metros cuadrados cubiertos.
B) No podrá emplazarse mas de un establecimiento por parcela.
C) Cada parcela deberá contener un módulo de estacionamiento por cada 10 m2 de superficie
D) Las aislaciones acústicas deberán verificar un máximo de 85 decibeles medidos en la puerta de entrada principal y en todo el perímetro del edificio a un metro de distancia.
E) Deberá cumplimentar el resto de las exigencias establecidas en la Ordenanza de regulación comercial 1958.

Delimitación: Afecta a todos los establecimientos comerciales dedicados a discoteca emplazados en área urbana ya habilitados, dentro o fuera de zona.

Se establece un distrito comercial específico para la radicación de nuevas discotecas (DC10/G) en las manzanas 118 y 119 de la sección catastral L, dentro del cual deberán emplazarse, una vez finalizados los plazos aquí establecidos, todos los establecimientos correspondientes a ese rubro comercial (rubro clasificado como 1.4.2)

Incentivos: Los propietarios que adhieran a este procedimiento de reajuste, en compensación por la inversión comprometida, podrán acceder a los siguientes beneficios:

1) Descuentos especiales en las tasas correspondientes a servicios urbanos y tasas comerciales (insp. e higiene) por un lapso determinado.
2) Descuentos especiales en las tasas de visado
3) Conservar la densidad habitacional ya registrada.
4) Podrá efectivizar menor módulos de estacionamiento interno al exigido por régimen general.

5) Podrá eventualmente incluir un modo especial de ocupación del espacio público frentista para afectar a usos publicitarios y/o comerciales.
6) Admitirá consideraciones morfológicas especiales en relación al Volumen Edificable

Los propiedades que se incorporen a este sistema de reajuste podrán habilitar establecimientos del rubro discoteca y análogos (bar, café concert, etc), adecuando las condiciones constructivas y funcionales establecidas más arriba.

Plazo: El proceso completo comprendido entre la adhesión al reajuste y la finalización de las obras es de tres años. Vencido ese plazo, el distrito quedará desafectado de los beneficios establecidos y cualquier obra posterior deberá tramitar bajo el régimen general.

Procedimiento: La A.Ap. Intervendrá en la propuesta de modificación edilicia y urbana, emitiendo dictamen fundado en relación a la verificación de las restricciones establecidas.
El departamento ejecutivo, previa conformidad, girará los actuados al departamento deliberativo para la aprobación de la Ordenanza respectiva.

3.1.3) DISTRITO DE ACCESO A LA CIUDAD. AC/G

Objeto: Promoverá el corrimiento de la línea de edificación consolidada a 5 metros de la línea de frente, demoliendo las construcciones emplazadas sobre la Línea Municipal, liberando así ese espacio al uso público y desistiendo del uso destinado a taller mecánico.
Podrá sin embargo afectarse al uso venta y/o alquiler de automóviles o rodados, motorizados o no.

Delimitación: Afecta a todas las parcela frentistas a la Avenida Buenos Aires entre Avenidas de Circunvalación y Avenida Boulevard.

Incentivos: Los propietarios que adhieran a este procedimiento de reajuste, en compensación por la inversión comprometida, podrán acceder a los siguientes beneficios:

1) Descuentos especiales en las tasas correspondientes a servicios urbanos y tasas comerciales (insp. e higiene) por un lapso determinado.
2) Descuentos especiales en las tasas de visado
3) Conservar la densidad habitacional ya registrada.
4) Podrá efectivizar menor módulos de estacionamiento interno al exigido por régimen general.
5) Podrá eventualmente incluir un modo especial de ocupación del espacio público frentista para afectar a usos publicitarios y/o comerciales.
6) Admitirá consideraciones morfológicas especiales en relación al Volumen Edificable

Plazo: El proceso completo comprendido entre la adhesión al reajuste y la finalización de las obras es de tres años. Vencido ese plazo, el distrito quedará desafectado de los beneficios establecidos y cualquier obra posterior deberá tramitar bajo el régimen general.

Procedimiento: La A.Ap. Intervendrá en la propuesta de modificación edilicia y urbana, emitiendo dictamen fundado en relación a la verificación de las restricciones establecidas.
El departamento ejecutivo, previa conformidad, girará los actuados al departamento deliberativo para la aprobación de la Ordenanza respectiva.

3.1.4) DISTRITO FRENTE MARITIMO/ CONCESIÓN DE UNIDAD FISCAL. DFM/G

Objeto: Promoverá el desistimiento voluntario de la concesión de playa en las condiciones actuales, transfiriendo el volumen edificado y su operación comercial a alguna parcela frentista a la playa y al lote fiscal respectivo.

Delimitación: Afecta a todas las unidades fiscales de playa emplazadas entre el eje del Paseo 104 en dirección al sur hasta el eje del Paseo 112.

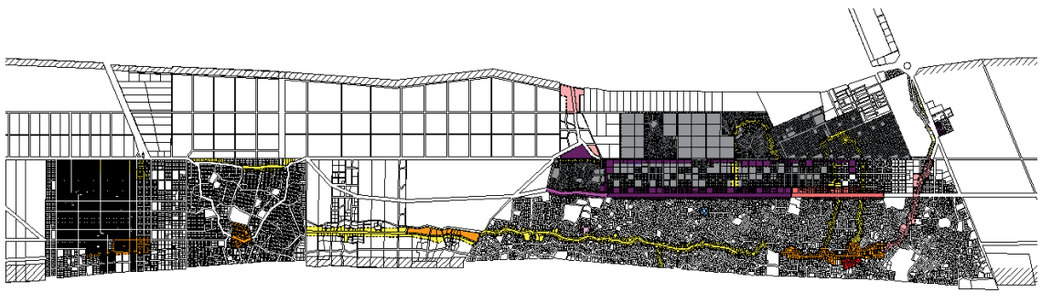
Incentivos: Los concesionarios que adhieran a este procedimiento de reajuste, en compensación por la inversión comprometida, podrán acceder a los siguientes beneficios:

1) Descuentos especiales en las tasas correspondientes a servicios urbanos y tasas comerciales (insp. e higiene) por un lapso determinado.
2) Descuentos especiales en las tasas de visado
3) Conservar la densidad habitacional ya registrada.
4) Podrá efectivizar menor módulos de estacionamiento interno al exigido por régimen general.

5) Podrá eventualmente incluir un modo especial de ocupación del espacio público frentista para afectar a usos publicitarios y/o comerciales.
6) Admitirá consideraciones morfológicas especiales en relación al Volumen Edificable
7) Podrá concederse una exclusividad en relación a la operación comercial gastronómica extensible a los metros de frente que corresponda a la concesión, por un lapso de tiempo.
8)

Plazo: El proceso completo comprendido entre la adhesión al reajuste y la finalización de las obras es de tres años. Vencido ese plazo, el distrito quedará desafectado de los beneficios establecidos.

3.2) DISTRITOS COMERCIALES



Plano 3.2.3-2 Distritos comerciales

Este Plan regula en modo complementario los usos pormenorizados y/o rubros que corresponden a las zonas comerciales minoristas C1/ organizándolos en distritos comerciales.
Se pretende de este modo evitar y/o corregir disfuncionalidades comerciales.
Asimismo de este modo, se regulan por un lado la definición volumétrica y/o morfológica de los edificios, del uso comercial que posteriormente se pueda hacer en los mismos, en tanto ellos correspondan a la actividad comercial minorista.

3.2.1.a) DISTRITO COMERCIAL DC1/G

Caracterización general: Distrito destinado al comercio cotidiano de la población estable, de transito intenso, céntrico con preeminencia de vehículos livianos. Con restricción de carga y descarga en la distribución. Con estacionamiento público transitorio contra las aceras. Vinculado funcionalmente a la red vial secundaria que une el este con el oeste de la ciudad y a la Avenida 3 desde El gateado hasta el límite sur.

Delimitación:
*Se Incluyen de la Sección H***:** Parcelas frentistas a Paseo 105: Parcelas 5 y 6 de la Manzana 85, Parcelas 10 a 13 de la Manzana 83, Parcelas 5 y 6 de la Manzana 82, Parcelas 11 a 13 de la Manzana 81, Parcelas 1 a 4 y de la 12 a 18 de de la Manzana 93, Parcela 1 de la Manzana 95 y Parcelas 1 a 7 de la Manzana 94.
Parcelas frentistas por Avenida 24: Parcelas 2 a 10 de la Manzana 91a, Parcelas 2 a 5 de la Manzana 91b, Parcelas 4 y 5 de la Manzana de la Manzana 106a, Parcelas 1, 6 a 8 de la Manzana 106b, Parcelas 1 y 16 a 18 de la Manzana 92c y Manzana 92b.
Parcelas 9 y 10 de la Manzana 107a; Parcelas 1, 6 a 8 de la Manzana 107b; Parcelas 5 y 6 de la Manzana 110; Parcelas 8 a 11 de la Manzana 111; Parcelas 1 a 7 de la Manzana 124; Parcelas 1 a 4 de la Manzana 123 y Parcela 2 de la Manzana 122.
*Se Incluyen de la Sección J***:** Parcelas 11a y 12 de la Manzana 5; Parcelas 14 a 22 de la Manzana 4; Parcelas 16 a 28 de la Manzana 3; Parcelas 21 a 30 de la Manzana 2; Parcelas 15 a 19 de la Manzana 1; Parcelas 6 a 11 de la Manzana 11; Parcelas 5 de la Manzana 16; Parcelas 1 a 8 de la Manzana 21; Parcelas 5 de la Manzana 27; Parcelas 1 a 7 de la Manzana 28; Parcelas 1, 27 a 34 de la Manzana 17; Parcelas 1, 26 a 28 de la Manzana 12; Parcelas 1 y de la 14 a 17 de la Manzana 6; Parcelas 1, 2, 21 y 22 de la Manzana 7; Parcelas 1 a 6 de la Manzana 8; Parcelas 1 a 8 de la Manzana 9; Parcelas 1 y Parcelas de la 16 a 24 de la Manzana 10.
Parcela 11 de la Manzana 23; Parcelas 11 a 18 de la Manzana 29 y Parcelas 14a 16a de la Manzana 30.
*Se Incluyen de la Sección B***:**
Parcelas frentistas Paseo 105: Parcela 10 a 14 de la Manzana 6f; Parcelas 9 a 13 de la Manzana 6g; Parcelas 9 a 13 de la Manzana 6h; Parcelas 9 a 14 de la Manzana 6j; Parcelas 7 a 13 de la Manzana 6k; Parcelas 1 a 6 de la Manzana 7a; Parcelas 1 a 5 de la Manzana 7b; Parcelas 1 a 5 de la Manzana 7c; Parcelas de 4m, 4n y 4a a 4e de la Manzana 7d; Parcelas 1 a 4 de la Manzana.
Parcelas frentistas Paseo 107: Parcelas 7a y 7b de la Quinta 8; Parcela 14 de la Manzana 8g; Parcelas 9 a 13 de la Manzana 8h; Parcelas 9 a 13 de la Manzana 8j; Parcelas 10a, 16,17 y 10f de la Manzana 8k; Parcelas 1 a 4 de la Manzana 9a; Parcelas 1 a 5 de la Manzana 9b; Parcelas 1 a 4 de la Manzana 9c; Parcelas 1 y 2 de la Manzana 9d.

Corresponde FOJA 219

Parcelas frentista a Paseo 119: frentistas de la Parcela 7 de la Quinta 15; Parcelas 6 y 7 de la Manzana 15c; frentistas de la Parcela 9 de la Quinta 15; Parcelas 1, 7 y 8 de la Manzana 15f; frentista de la Parcela 1 de la Quinta 16, exceptuando los frentistas al Boulevard; frentistas de la Parcela 2 de la Quinta 16; Parcelas 1 a 4 de la Manzana 16c; frentista de la Parcela 4 de la Quinta 16.

Se Incluyen de la Sección G:

Parcelas frentitas a Avenida Circunvalación mano este: Parcelas 1 y de 17 a 25 de la Manzana 89; Parcelas 1 y 7 a 10 de la Manzana 98; Parcelas 1, 16 y 17 de la Manzana 104; Parcelas 1 y 6 a 8 de la Manzana 110; Parcelas 1 y 14 a 18 de la Manzana 118 y Parcela 1 de la Manzana 130.

Parcelas 6 y 7 de la Manzana 1; Parcelas de 4 a 10a de la Manzana 4;parcelas 5b y 8a de la Manzana 8; Parcelas 9a a 14 de la Manzana 13; Parcelas 10 a 14 de la Manzana 12; Parcela 11a, 13 y de 25 a 28 de la Manzana 17; Parcelas 8 a 16 de la Manzana 21; Parcelas 4 a 20 de la Manzana 26; Parcelas 3 a 10a de la Manzana 34; Parcelas 5 a 10 de la Manzana 39; Parcelas 4a a 8 de la Manzana 43; Parcelas 7 a 11 de la Manzana 46; Parcelas 5 a 8 de la Manzana 50; Parcelas 1, 18 a 21 de la Manzana 51; Parcelas 1, 24, y 25 de la Manzana 47; Parcelas 1 y 25 a 35 de la Manzana 44; Parcelas 1c y 17 a 21 de la Manzana 40; Parcelas 1, 10a y 12 de la Manzana 35; Parcelas 1 y 20 a 27a de la Manzana 31; Parcelas 1 y 21 a 30 de la Manzana 27; Parcelas 1 y 15 a 18 de la Manzana 23; Parcelas 1, y 16 a 26a de la Manzana 18; Parcelas 1 y 27 a 33 de la Manzana 14; Parcelas 1,2 y 11 a 14 de la Manzana 9; Parcelas 1 y 16 a 20 de la Manzana 5.

Se Incluyen de la Sección A:

Parcelas 15 y 16 de la Manzana 278; Parcelas 13 a 15 de la Manzana 279; Parcelas 12 a 17 de la Manzana 178; Parcelas 9 a 12b de la Manzana 116; Parcelas 9 a 13 de la Manzana 115; Parcelas 11 a 15 de la Manzana 81; Parcelas 17 a 24 de la Manzana 80; Parcelas 1a a 4 de la Manzana 82; Parcelas 1 a 5 de la Manzana 83; Parcelas 1 a 5b y 23 de la Manzana 114b; Parcelas 1 a 3b y 18a de la Manzana 180; Parcelas 1 a 4 de la Manzana 179; Parcelas 1 y 2 de la Manzana 281;Parcela 2 de la Manzana 280;

Parcelas 6 y 7 de la Manzana 283; Parcelas 11 a 14 de la Manzana 284; Parcelas 8a a 11b de la Manzana 181; Parcelas 14 a 20 de la Manzana 113; Parcelas 13a a 18 de la Manzana 86; Parcelas 16 a 22 de la Manzana 85; Parcelas 1 a 7 de la Manzana 87;

Parcelas 1b a 5 de la Manzana 88; Parcelas 1a a 7 de la Manzana 112; Parcelas 1a a 4b de la Manzana 182; Parcelas 1 a 4 de la Manzana 286; Parcelas 3 a 5 de la Manzana 285;

Parcelas 7 a 10 de la Manzana 107; Parcelas 4 de la Manzana 100; Parcelas 1 a 9c de la Manzana 76; Parcelas 8 a 10 de la Manzana 102; Parcelas 5c a 8a de la Manzana 103; Parcelas 5b a 8a de la Manzana 105; Parcelas 2 a 6 de la Manzana 129; Parcelas 2 a 6 de la Manzana 132; Parcelas 5 a 11b de la Manzana 136; Parcelas 5 a 10 de la Manzana 147; Parcelas 4 a 10 de la Manzana 149; Parcelas 4 a 6 de la Manzana 152; Parcelas 4 a 14 de la Manzana 155; Parcelas 1 a 5 de la Manzana 157; Parcelas 3 a 10c de la Manzana 161; Parcelas 1 a 6 de la Manzana 217; Parcelas 1a a 5 de la Manzana 224; Parcelas 5 a 7 de la Manzana 232a; Parcelas 7b a 14 de la Manzana 232b; Parcelas 5 a 9a de la Manzana 263; Parcelas 10e de la Manzana 374; Parcelas 2 a 10 de la Manzana 261; Parcelas 5a a 10 de la Manzana 260; Parcelas 5 a 8 de la Manzana 259; Parcelas 6a y 8 de la Manzana 258; Parcelas 1,2 y 15 a 17 de la Manzana 264; Parcelas 1 y 12 a 17a de la Manzana 265; Parcelas 1, 16 a 22 de la Manzana 266; Parcelas 1, 11 a 12a de la Manzana 267; Parcelas 1a y 11 de la Manzana 240; Parcelas 1 y 19 a 26 de la Manzana 237; Parcelas 1, 14 a 16 de la Manzana 233b; Parcelas 1 y 10 de la manzana 233a; Parcelas 1a, 4 y 6a de la Manzana 225; Parcelas 1 de la Manzana 226; Parcelas 1 a 6c de la Manzana 227; Parcelas 1 y 2 de la Manzana 228; Parcelas 1, 7 a 11 de la Manzana 173; Manzanas 218, Parcelas 7 y 8 de la manzana 219; Parcelas 4b a 7 de la manzana 220; Parcelas 1 y 8 a 10 de la Manzana 162; Parcelas 1 y 8a de la Manzana 159; Parcelas 1a y 7 y 8 de la Manzana 158; Parcelas 1 a 11a a 17 de la Manzana 153: Parcelas 1 y 8 a 14 de la Manzana 150; Parcelas 1 y 14a a 17 de la Manzana 141; Parcelas 1 y 8 a 14 de la Manzana 137; Parcelas 1 y 10 a 16 de la Manzana 133; Parcelas 1 y 15a de la Manzana 130; Parcelas 1 y 15a a 19 de la Manzana 106; Parcelas 1 y 11 a 13 de la Manzana 104; Parcelas 1, 11 y 12 de la Manzana 77; Parcela 11a de la Manzana 73; Parcelas 1 a 3a y 8 a 12 de la Manzana 72; Parcelas 1c de la Manzana 70

3.2.1.b) DISTRITO COMERCIAL DC1/CM

Caracterización general: Distrito destinado preeminentemente al abastecimiento diario, perecedero, de la localidad de Colonia Marina.

Delimitación:

Incluyen de la Sección R:

Parcelas que resulten frentistas a la Avenida Tres mano Este de la Parcela 59a ; Parcelas que resulten frentistas a la Avenida Tres mano Este de la Parcela 59b; Parcelas que resulten frentistas a la Avenida Tres mano Este de la Parcela 96; Parcelas que resulten frentistas a la Avenida Tres mano Este de la Parcela 97; Parcelas que resulten frentistas a la Avenida Tres mano Este de la Parcela 19u; Parcelas que resulten frentistas a la Avenida Tres mano Este de la Parcela 19v; Parcela 19w; Parcelas que resulten frentistas a la Avenida Tres mano Este de la Parcela 19ar; Parcelas que resulten frentistas a la Avenida Tres mano Este de la Parcela 19as; Parcelas que resulten frentistas a la Avenida Tres mano Este de la Parcela 19dz; Parcela 19ea, ed, bs, cb, bz, by, bx, ee, eh, em, en, cv, cx, cy, cz, cu, ct, cr, ck, ch, cf, ce, bn, bm, bk, bh, dy, dx, dn, dh, df; Parcelas que resulten frentistas a la Avenida Tres mano Oeste de la Parcela 19ag; Parcela 19aq.

*Se Incluyen de la Sección M***:**
Parcelas que resulten frentistas a la Avenida Tres mano Este de la Parcela 19fg.

3.2.1.c) DISTRITO COMERCIAL DC1/P

Caracterización general: Distrito destinado preeminentemente al abastecimiento diario, perecedero, de la localidad de Mar de las Pampas.

Delimitación:
Desde la Parcela 5 de la Fracción 23 en dirección sur por Avenida Del Plata hasta Avenida Del Lucero y por ésta en dirección oeste hasta el deslinde de la Fracción 42 con la Parcela 92 y en dirección norte cierra el polígono hasta el deslinde de la Fracción 23 y la Parcela 88.
Se Incluye: Parcelas 1a a 7a de la Fracción 26; Parcelas 1a a 16a de la Fracción 27; Parcelas 1a y 19a a 31a de la Fracción 28.

3.2.1.d) DISTRITO COMERCIAL DC1/A

Caracterización general: Distrito destinado preeminentemente al abastecimiento diario, perecedero, de la localidad de Mar Azul y Las Gaviotas, así como a los rubros destinados al abastecimiento de mercaderías y pequeños talleres vinculados a la industria de la construcción.

Delimitación:
De Avenida Monte Hermoso y Calle 33 en dirección sureste hasta Calle Miramar, en dirección sur hasta Avenida Gral. José de San Martín, subiendo en dirección noroeste hasta San Clemente del Tuyu y por ésta en dirección sur hasta Calle 42, en dirección noroeste hasta Avenida Monte Hermoso y por ésta en dirección norte cierra el polígono hasta Calle 33.
Se Incluyen: Parcelas 11 a 16 de la Manzana 244, Parcelas 9 a 14 de la Manzana 245, Manzana 256; Parcelas 1 a 11 y 28 a 34 de la Manzana 267, Parcelas 1a y 29 a 35 de la Manzana 278, Parcelas 1 y 29 a 36 de la Manzana 289, Parcelas 1 y 29 a 36 de la Manzana 300, Parcelas 1 y 29 a 36 de la Manzana 311, Parcelas 1 y 29 a 36 de la Manzana 322, Parcelas 1 y 29 a 36 de la Manzana 333, Parcelas 1 y 29 a 36 de la Manzana 344; Parcelas 1 a 11 y 12 a 20 de la manzana 255; Parcelas 2 a 34 de la manzana 266; Manzana 277; Manzana 288: Parcelas 6 y 11 a 33 de la manzana 299; Manzana 310; Manzana 321 y manzana 343.

3.2.2.a) DISTRITO COMERCIAL DC2/G

Caracterización general: Distrito destinado preeminentemente al comercio ocasional, con especial orientación al público y consumidor turístico, de esparcimiento y uso casual peatonal, con mayor concurrencia en temporada alta y fines de semana. Supone mayores restricciones al tráfico correspondiente a la distribución de mercaderías comerciales en horarios especiales. Abarca el circuito peatonal del casco céntrico.

Delimitación:
*Se Incluyen de la Sección A***:**
*Parcelas frentistas a Avenida Tres***.** *Parcela 17 y 9ª de la Fracción II***;** Parcelas 1,3e y3f de la Manzana 8**;** Parcelas 1a, 1d**,** 2e, 2k, 3,4a, 4d, 5a a 5g de la Manzana 10; Parcelas 1b y 10b a 14 de la Manzana 23; Parcelas 1b a 1m, 6 y 9 a 16a de la Manzana 25; Manzana 27; Parcelas 1 a 5 y 15 a 23 de la Manzana 29; Parcelas 1d, 1c y 9a a 15 de la Manzana 42; Parcelas 1, 2 y 10 a 14 de la Manzana 48; Parcelas 1c y 11a a 19 de la Manzana 55; Parcelas 1 y 25b a 27 de la Manzana 61; Parcelas 1 a 8 de la Manzana 60; Manzana 53; Parcelas 5 a 11 de la Manzana 47; Parcelas 1a a 13a de la Manzana 89; Parcela 7b de la Manzana 90; Parcelas 9b y 8 de la Manzana 87; Parcela 15 de la Manzana 85; Manzana 28; Parcelas 8 a 17 de la Manzana 84; Parcelas 1 a 26 y 40 de la Manzana 24b; Parcelas 1c a 1g y 1r de la Manzana 24a; Parcelas 5 y 6 de la Manzana 82; Parcelas 10 a 16 de la Manzana 80; Parcelas 2b a 7c de la Manzana 20; Parcela 3 a 6 de la Manzana 18; Parcelas 1c a, 1r, 2s a 2y y 4 de la Manzana 7.
Incluidas las manzanas 21, 22 y 28.

3.2.2.b) DISTRITO COMERCIAL DC2/CM

Caracterización general: Distrito destinado preeminentemente al comercio ocasional, con especial orientación al público y consumidor turístico, de esparcimiento y uso casual peatonal, con mayor concurrencia en temporada alta y fines de semana. Supone mayores restricciones al tráfico correspondiente a la distribución de mercaderías comerciales en horarios especiales.

Delimitación:
Parcelas frentistas a la Avenida Tres mano Este desde el Paseo 152 y hacia el Sur hasta la Manzana 19aq.
Se incluyen: Parcelas que resulten de la subdivisión de la Parcela 59a y 59b frentistas a la Avenida Tres, mano este; Parcelas que resulten de la subdivisión de las Parcelas 96 y 97 frentistas a Av tres manos este; Parcelas 19r de la circunscripción VI.

3.2.2.c) DISTRITO COMERCIAL DC2/P

Caracterización general: Distrito destinado preeminentemente al comercio ocasional, con especial orientación al público y consumidor turístico, de esparcimiento y uso casual peatonal, con mayor concurrencia en temporada alta y fines de semana. Supone mayores restricciones al tráfico correspondiente a la distribución de mercaderías comerciales en horarios especiales. Abarca el circuito peatonal local.

Delimitación:
De El Ceibo y Querandies en dirección noreste hasta Santa María y por ésta en dirección este hasta Avenida El Lucero, continuando por ésta en dirección sur hasta Mercedes Sosa, en dirección sureste hasta Los Andes, en dirección sur hasta Limay y en dirección noroeste hasta Avenida El Lucero, en dirección oeste hasta Querandies y cierra polígono continuando por ésta en dirección oeste hasta El Ceibo.
Se incluyen: Fracción 38, Parcelas 1b, 2b y 14 a 23b de la Fracción 39; Parcelas 1 a 15 de la Fracción 40

3.2.2.d) DISTRITO COMERCIAL DC2/A

Caracterización general: Distrito destinado preeminentemente al comercio ocasional, con especial orientación al público y consumidor turístico, de esparcimiento y uso casual, con mayor concurrencia en temporada alta y fines de semana. Supone mayores restricciones al tráfico correspondiente a la distribución de mercaderías comerciales en horarios especiales.

Delimitación:
De Av. Punta del este y Calle 32 en dirección sureste a Av. Mar del Plata y por ésta en dirección sur hasta calle 37, en dirección noroeste hasta Av. Punta del Este y cierra el polígono continuando por ésta en dirección noroeste hasta Calle 32.
Se incluye: Parcelas 6 a 11 de la Manzana 251; Parcelas 6 a 11 de la Manzana 262; Parcelas 11 a 18 de la Manzana 273; Parcelas 11 a 19 de la Manzana 284; Parcelas 11 a 19 de la Manzana 295; Parcela 11 de la Manzana 306; Parcelas 1 a 10 de la Manzana 307; Parcelas 14 a 22 de la Manzana 318; Parcelas 15 a 23 de la Manzana 329; Parcelas 16 a 24 de la Manzana 340; Parcelas 1a y 13 a 15 de la Manzana 341; Parcelas 1a y 13 a 15 de la Manzana 330; Parcelas 1 y 27 a 34 de la Manzana 319; Parcelas 1 y 27 a 34 de la Manzana 308; Parcelas frentistas
A la Avenida Mar del Plata continuando una traza imaginaria del límite este de la Parcela 1 de la Manzana 308 en dirección norte hasta el límite sur de la Parcela 28 de la Manzana 275; Parcelas 1 y 28 a 33a de la Manzana 275; Parcelas 1 y 16 a 20 de la Manzana 264; Parcelas 1 y 16 a 20 de la Manzana 253.

3.2.3) DISTRITO COMERCIAL DC3/G

Caracterización general: Distrito caracterizado por alto transito con alta presencia de inmobiliarias, estudios profesionales y oficinas comerciales de servicios públicos, junto con al abastecimiento cotidiano de turistas y locales. Incluye comercios destinados al equipamiento del hogar y muebles, con amplias zonas de exposición. Emplazado sobre la Avenida Buenos Aires, se caracteriza por un retiro de 5 metros de las construcciones que deberá mantenerse como restricción morfológica específica de este distrito.

Delimitación:
Se Incluyen de la Sección B:
Parcelas frentistas a Avenida Buenos Aires: Parcelas 1a y 15 a 26 de la Fracción I; Parcelas 1 a 14 de la Fracción II; Parcelas 13 a 18 de la Manzana 2d; Parcelas 15 a 19 de la Manzana 2e; Manzana 3e y Parcelas 3 y 4a de la Manzana 3.

Se Incluyen de la Sección A:
Parcelas 8 a 11 de la Manzana 124; Parcelas 8 y 9a de la Manzana 123; Parcelas 8c a 11 de la Manzana 122; Frente sobre Avenida Buenos Aires de la Parcela 2c de la Manzana 121; Parcelas 1, 2a, 3 y 13 a 20 de la Manzana 175a; Parcelas 10 a 12 de la Manzana 175b; Parcelas 18a, 18b, 24g a 25; 33 a 36 de la fracción II; ; Parcelas 1n, 2g y 3 de la Manzana 7; Parcelas 2a a 2c de la Manzana 18; Parcelas 1 a 8a de la Manzana 98b; Parcelas 1b a 3 de la Manzana 98a; Parcelas 1 a 7 de la Manzana 33; Parcelas 1a a 5c de la Manzana 32; Parcelas 1 a 5a de la Manzana 445; Parcelas 1 a 3a, 5b y 10 de la Manzana 412.

Se Incluyen de la Sección H:
Parcela 17 Fracción VI

Se Incluyen de la Sección G:
Frente sobre Ruta Provincial 11 y Avenida General Juan Madariaga de las Fracciones I y II y Fracción XII.

3.2.4) DISTRITO COMERCIAL DC4/G

Caracterización general: Distrito destinado a recategorizar un sector de la ciudad, a partir de la refuncionalización realizada en un edificio municipal con una impronta cultural. Se prevé que se constituya en una zona de cafés y gastronomía vinculada a eventos culturales.

Delimitación:

*Se Incluyen de la Sección G***:**
Parcelas 5 a 9 de la Manzana 96; Parcela 6 de la Manzana 97; Parcelas 12 a 15 de la Manzana 4; Parcela 1a de la Manzana 8; Parcelas 1 a 7a de la Manzana 13.

3.2.5) DISTRITO COMERCIAL DC5/G

Caracterización general: Distrito destinado a la provisión de servicios complementarios al Hospital Municipal (consultorios externos, farmacias, etc). Requieren de amplios estacionamientos y movilidad del transporte público.

Delimitación:
Se Incluyen de la Sección A:
Parcela 8 de la Manzana 329; Parcelas 8 y 9 de la Manzana330; Parcela 9 de la manzana 331; Parcelas 1 y 6 de la Manzana 336; Parcela 1 de la Manzana 339; Parcelas 4 a 6 de la Manzana 338; Parcelas 4 y 5a de la Manzana 334; Manzana 335.

3.2.6) DISTRITO COMERCIAL DC6/G

Caracterización general: Distrito ocasional destinado al uso gastronómico, generando un área de servicio a otro distrito, potenciando un sector destinado mayormente a turistas y visitantes.
Delimitación:
*Se Incluyen de la Sección A***:**
Parcelas frentistas a la Avenida Dos y Paseo Ciento Cuatro y Paseo Ciento Cinco. Parcelas 5f y 5e de la Manzana 10; Parcelas 7n a 8b de la Manzana 13a; 1a, 1d y 12a a 17 de la Manzana 14; Parcelas 1h a 5 de la Manzana 25; Parcelas 2 a 10d de la Manzana 23.

3.2.7) DISTRITO COMERCIAL DC7/G

Caracterización general: Distrito orientado al establecimiento de casas de té, artesanías y restaurantes. Emplazado a un lado de la entrada histórica de la ciudad ostentará una situación comercial de baja intensidad, condicionada por la dificultad para el estacionamiento en conflicto con el tránsito de ingreso y egreso. Su oferta comercial es ocasional y de perfil turístico.

Restricciones morfológicas específicas: Deberá mantener un retiro mínimo de cualquier construcción de 5 metros desde el frente, un plano límite de 6 metros y un plano lateral de 3 metros desde cada eje.

Delimitación:
*Se Incluyen de la Sección H***:**
Parcelas frentistas a Avenida Acceso Norte mano Sur: parcelas de 2 a 20 de la Fracción IV, Parcelas 1 a 4 de la fracción V y Parcelas 1a a 16 de la fracción VI.

3.2.8) DISTRITO COMERCIAL DC8/G

Caracterización general: Distrito de abastecimiento diario y pequeños talleres, emplazado a los lados de la Avenida Boulevard. Los edificios deberán verificar su plano de frente de 5 metros destinado al estacionamiento de los consumidores.

Delimitación:
De Avenida Boulevard y Paseo 103 mano este en dirección suroeste parcelas frentistas a la Avenida Boulevard Silvio Gesell hasta Paseo 112,
*Se Incluyen de la Sección A***:**
Parcelas 1 y 5 a 7 de la Manzana 276; Parcelas 1 y 17 a 28 de la Manzana 278; Parcelas 1 y 8 a 11 de la Manzana 280; Parcelas 1 y 10 a 13 de la Manzana 282; Parcelas 1 y 8 a 9 de la Manzana 283; Parcelas 1b, c, 10 y 11 de la Manzana 285; Parcelas 1 y 10 a 14a de la Manzana 287; Parcelas 1 y 8 a 12 de la Manzana 291; Parcelas 1 y 10 a 15 de la Manzana 295.
*Se Incluyen de la Sección B***:**
Manzanas 11f, 11e, 10f, 10e, 9f, 9e, Parcelas 5a a 5i y de 6b a 6d de la Manzana 8; Manzanas 8f, 7f; Parcelas 5 a 16 de la Manzana 7e; Parcelas 5 a 9 de la Manzana 6f; Parcelas 3 a 8 de la Manzana 6e; Parcelas 10 a 14 de la Manzana 5f;
*Se Incluyen de la Sección G***:**
Frente sobre la Avenida Boulevard Silvio Gesell de las Manzanas 83, 85; Parcelas 1 y 11 a 15 de la Manzana 102; Parcelas 1 y 14 a 25 de la Manzana 116; Parcelas 1 y 12 a 20 de la Manzana 122; Parcelas 3 a 7 de la Manzana 133; Parcelas 7 a 15 de la Manzana 121; Parcelas 4 a 8 de la Manzana 115; Parcelas 5 a 9 de la Manzana 108; Parcelas 1d, 8 y 9 de la Manzana 101; Parcelas 8 a 11 de la Manzana 92; Parcelas 7 a 10 de la Manzana 91.
Incluye Parcela 9 de la Manzana 24k de la Sección B.

3.2.9) DISTRITO COMERCIAL DC9 /G

Caracterización general: Distrito destinado al uso cotidiano de la población estable, abastecimiento diario, procesos industriales de primera categoría y/o mayorista de alto transito. Emplazado a los lados de la Avenida Boulevard, deberán verificar un plano de frente de 5 metros destinado al estacionamiento del público consumidor.

Corresponde FOJA 221

Delimitación:
*Se Incluyen de la Sección B***:**
Parcelas 13 a 16 de la Manzana 6k; Parcela 1 y 13 a 16 de la Manzana 7ª; Manzanas 7k y 7j; Parcelas 1g, 1d, 1f y frente sobre Avenida Circunvalación de la Parcela 1h de la Manzana 8; Parcelas 1 y 9 a 12a de la Manzana 9a; Parcelas 1 y 13 a 16 de la Manzana 9k; Parcelas 1 y 13 a 16 de la Manzana 10a; Manzana 10; ; Parcelas 1 y 13 a 16 de la Manzana 11a; Parcelas 10b y 10c de la Manzana 11; Manzanas 12a, Parcelas 10g, 10c, 10n, 10k de la Manzana 12; ; Parcelas 1 y 10 a 12 de la Manzana 13a; Parcela 10 de la Manzana 13; Parcelas 1 y 10 de la Manzana 14; ; Parcelas 1 de la Manzana 15; Parcelas 2 y 3 de la Manzana 15f; Parcelas 1 y 10 de la Manzana 16; Frente sobre Avenida Circunvalación de la parcela 1a y de 10d a 10h de la Manzana 17; Frente sobre Avenida Circunvalación de las parcelas 1 y 10 de la Manzana 19; Frente sobre Avenida Circunvalación de las parcelas 1 y 10 de la Manzana 20; Frente sobre Avenida Circunvalación de las parcelas 1 y 10 de la Manzana 21; Parcela 1 Frente sobre Avenida Circunvalación de la parcela 2 de la Manzana 22a; Frente sobre Avenida Circunvalación de la parcela 10 de la Manzana 22; Frente sobre Avenida Circunvalación de la parcela 1 y parcelas 10b y 10c de la Manzana 23; Frente sobre Avenida Circunvalación de la parcela 1 y parcelas 10 y 9 de la Manzana 24; Frente sobre Paseo 139 de la parcela 6 de la Manzana 24f; Parcelas 9 a 13 de la Manzana 24g; Parcelas 1 a 8, 10 a 14 y 16 de la Manzana 24k; Parcela 5 de la Manzana 24; Manzanas 23f, 23, 22f, 22e; Parcela 6 de la Manzana 21; Manzanas 21e, 20f, 20e, 19f, 19e; Parcelas 6a y 6b de la Manzana 18; Manzanas 18e, 17, 17e, 16f; Parcela 5 de la Manzana 16 y Manzanas 15m, 15e, 14f, 14e, 13f, 13e, 12f y 12e.
*Se Incluyen de la Sección G***:**
*Parcelas 1 y 2 de la Manzana 80b***;** Frente sobre Paseo 139 de la Parcela 1 de la Manzana 8; Parcela 2 y 3 de la Manzana 82 y Manzana 83, excepto su frente sobre Avenida Circunvalación.
*Se Incluyen de la Sección A***:**
Parcelas 1 y 9 a 11 de la Manzana 302; Parcelas 1a y 6 a 9a de la Manzana 305; Parcelas 1 y 9 a 11 de la Manzana 308; Parcelas 1 y 11a a 16a de la Manzana 311; Parcelas 1a y 15 a 23 de la Manzana 314; Parcelas 1 y 9 a 10 de la Manzana 318; Parcelas 1 y 25 a 32 de la Manzana 321; Parcelas 1 y 7 a 9 de la Manzana 324; Parcelas 1 y 16 a 22 de la Manzana 328; Parcelas 1 y 7 a 9 de la Manzana 333; Parcelas 1 y 12 a 16 de la Manzana 337; Parcelas 1 y 9 a 15 de la Manzana 340; Parcelas 1 y 12a a 17b de la Manzana 345; Parcelas 1 y 8 a 14 de la Manzana 353; Parcelas 1 y 12 a 18 de la Manzana 359; Parcelas 1,2 y 10 a 14 de la Manzana 363; Parcelas 1 y 4 a 6 de la Manzana 369; Parcelas 1 y 12 a 16 de la Manzana 375; Parcelas 1 y 3 a 5 de la Manzana 376; Parcelas 1 y 11 a 14 de la Manzana 381; Parcelas 1 y 12 a 14 de la Manzana 386.

3.2.10) DISTRITO COMERCIAL DC10 /G

Caracterización general: Distrito destinado preeminentemente al emplazamiento de la recreación vinculada a la nocturnidad. Las discotecas reconvertidas a los nuevos parámetros constructivos y funcionales deberán emplazarse exclusivamente en este distrito.

Delimitación:
Corresponde a las manzanas 118 y 119 de la Sección catastral L.

3.2.11) DISTRITO COMERCIAL DRC /G

Caracterización general: Distrito emplazado en los barrios con población estable que ostentan zonificación residencial de baja densidad (RMB/G y RU2/G) en la cual resultan permitidas actividades comerciales, pequeños talleres y/o semi industriales vinculadas funcionalmente con la vivienda.

Delimitación:
Corresponde a todas las parcelas que ostentan zonificación RMB/G y RU2/G emplazadas en las secciones catastrales H, J y B. Incluye asimismo a las parcelas que ostentan la zonificación RMB/G emplazadas en la sección catastral G exclusivamente entre la Avenida Boulevard y la Avenida Circunvalación.

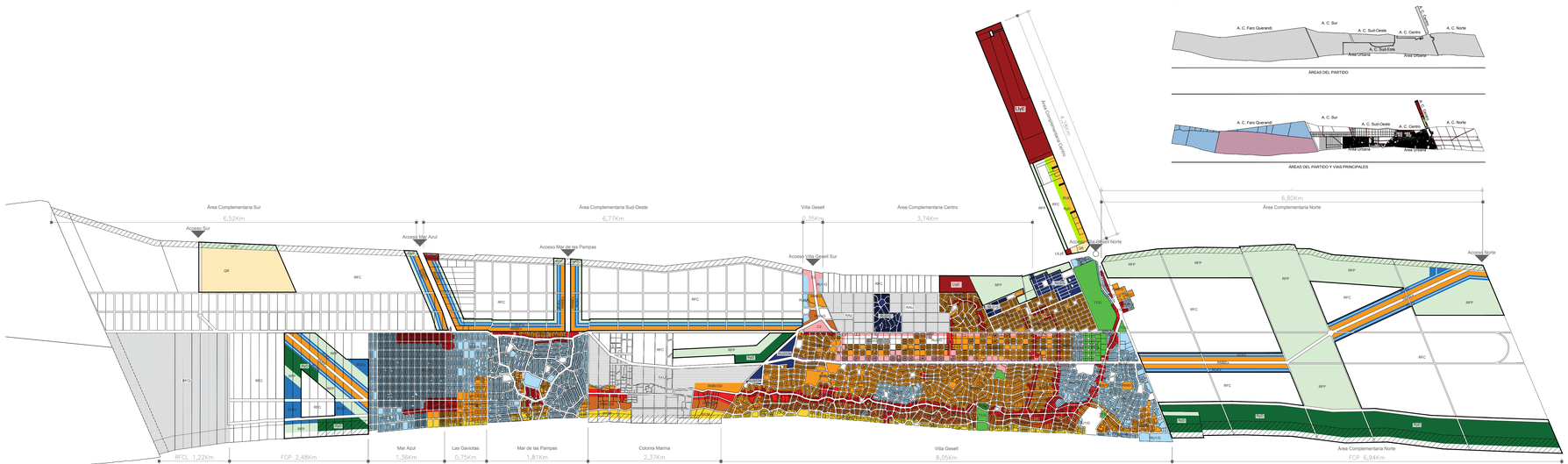
Corresponde FOJA 222

CLASIFICACION DEL TERRITORIO

AREAS		ZONAS									DISTRITOS					
		RESIDENCIALES EXTRAURBANAS			ESPARCIMIENTO	USOS ESPECIF/INDUST.	DE RESERVA			DE RECUPERACION						
COMPLEMENTAR.	NORTE	QR/Cn	RUEx/Cn	RMBEx/Cn	RyD/Cn	--	RFC/Cn	--	--	RFP	--					
	CENTRO	QR/Cc	RUEx/Cc		RyD/Cc	LIyE/Cc	RFC/Cc	--	--	RFP	--					
	SUD ESTE	--	--	--	--	--	--	RAU	--	RFP	--					
	SUD OESTE	QR/Cso	RUEx/Cso	RMBEx/Cso	--	LIyE/Cso	RFC/Cso	--	--	RFP	--					
	SUR	QR/Cs	RUEx/Cs	RMBEx/Cs	RyD/Cs	--	RFC/Cs	--	RFCL	RFP	--					
	FARO Q	--	--	--	--	--	--	--	--	RFP	RFP					
		COMERCIALES		RESIDENCIALES					PROT.PLAYA	ESPARCIMIENTO	COMERCIALES		DE RECONVE. EDILICIA y DESINCENTIVO DE USOS			
URBANA	VILLA GESELL	C1/G	C2/G	RU1/G	RU2/G	RMB/G	--	RMA/G	P/G	TT/G	DC1/G...DC8/G	DRC/G	DRH/G	DN/G	DA/G	DFM/G
	COLONIA MARINA	C1/CM		RU1/CM	RU2/CM	RMB/CM	--	RMA/CM	P/CM	--	DC1/CM....DC2/CM	--	--	--	--	--
	MAR d.l.PAMPAS	C1/P		RU1/P	--	RMB/P	--	--	P/P	--	DC1/MdP..DC2/MdP	--	--	--	--	--
	LAS GAVIOTAS	C1/MA		RU1/MA	--	RMB/MA	--	--	P/MA	--	DC1/MA..DC2/MA	--	--	--	--	--
	MAR AZUL	C1/MA		RU1/MA	--	RMB/MA	--	--	P/MA	--	DC1/MA...DC2/MA	--	--	--	--	--

PLANILLA DE CÁLCULO METAPOBLACIONAL DE LA ZONIFICACIÓN ACTUAL

AREA	LOCALIDAD	ZONAS	SUP. BRUTA (Ha) 4.175,62	RED VIAL (Ha) 652	CESION 3202 15% BRUTO 165	CESION Art.SR 100 MS 98	CESION ART.56 RES. USO PUB. 17	CESION ART.56 AREA VERDE 33	ESPACIO PARCELABLE 2.942	DENSIDAD NETA	META POBLACIONAL 463.276	DENSIDAD BRUTA por zona	DENSIDAD MEDIA BRUTA ACTUAL 111
AREAS URBANAS	VILLA GESELL	C1/G	143,65	33,15					110,50	360	39.780		
		C2/G	99,28	27,53					71,75	360	25.830		
		RU1/G	182,12	66,73					115,39	130	15.001		
		RU2/G	37,24	7,79					29,45	130	3.829		
		RMB/G	605,56	116,82					488,74	200	97.748		
		RMA/G	103,08	23,79					79,29	800	63.432		
		P/G	158,35	36,54					121,81	600	73.086		
		TT/G	94,38	26,74					67,64	200	13.528		
		RAU/VG	336,75										
	COL. MARINA	C1/CM	15,70	2,36	2,36		0,59	1,18	10,99	150	1.649	105	
		RU1/CM											
		RU2/CM	10,28	1,54	1,54		0,33	0,67	7,20	130	935	91	
		RMB/CM	13,59	2,04	2,04		1,02	2,04	9,51	300	2.854	210	
		RMA/CM	23,59	3,54	3,54		2,95	5,90	16,51	500	8.257	350	
		P/CM	17,78	2,67	2,67	13,35	2,22	4,45	12,45	500	6.223	350	
		RAU/CM	139,64										
	M.PAMPAS	C1/P	37,79	8,72					29,07	270	7.849		
		RU1/P	141,73	32,71					109,02	130	14.173		
		RMB/P	24,86	5,79					19,11	200	3.822		
		P/P	7,27	1,75					5,52	250	1.455		
	M.A/ L.G.	C1/A	37,79	8,72					29,07	270	7.849		
		RU1/A	261,99	60,46					201,53	130	26.199		
		RMB/A	42,25	9,75					32,50	200	6.500		
		P/A	87,93	20,29					67,64	250	16.910		
		Espacios Verdes y Lotes Fiscales											
AREAS COMPLEMENTARIAS	NORTE	RyO/Cn	299,87	44,98	44,98	69,42	2,25	4,50	209,91	30	6.297	21	
		RUEx/Cn	64,75	9,71	9,71		0,97	1,94	45,33	60	2.720	42	
		RMBEx/Cn	78,89	11,83	11,83		1,18	2,17	55,22	60	3.313	42	
		Q/Cn											
		RFP/Cn	595,18						595,18				
		RFC/Cn	762,00										
	CENT.	LyE/Cc	136,17	20,43	20,43		0,51	1,02	95,32	15	1.430	11	
		RUEx/Cc	16,34	2,45	2,45		0,25	0,49	11,44	60	686	42	
		RyO/Cc	11,87	1,78	1,78		0,09	0,18	8,31	30	249	21	
		Q/Cc	4,35	0,65	0,65		0,02	0,03	3,05	15	46	11	
		RFP/Cc	12,87	1,93	1,93				9,01				
		RFC/Cc	62,89										
	S.ESTE	RUEx/Cse					0,00	0,00					
		RyO/Cse	17,01	2,55	2,55		0,13	0,26	11,90	30	357	21	
		RFP/Cse	29,42										
		RDC/Cse	98,37										
	S.OESTE	LyE/Cso	2,37	0,35	0,35		0,01	0,02	1,66	15	25	11	
		RUEx/Cso	52,18	7,83	7,83		0,78	1,57	36,52	60	2.191	42	
		RMBEx/Cso	67,56	10,13	10,13		1,02	2,04	47,26	60	2.836	42	
		Q/Cso					0,00	0,00					
		RyO/Cso											
		RFP/Cso	45,35										
		RFC/Cso	144,31										
	SUR	RyO/Cs	34,50	5,17	5,17	15,02	0,26	0,52	24,15	30	724	21	
		RUEx/Cs	63,77	9,57	9,57		0,96	1,91	44,64	60	2.678	42	
		RMBEx/Cs	37,56	5,63	5,63		0,56	1,13	26,29	60	1.578	42	
		Q/Cs	116,31	17,45	17,45		0,44	0,87	81,42	15	1.221	11	
		RFP/Cs	72,98										
		RFC1/Cs	269,49										
		RFC/Cs	885,96										



· MUNICIPALIDAD DE VILLA GESELL · PLAN DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL ·

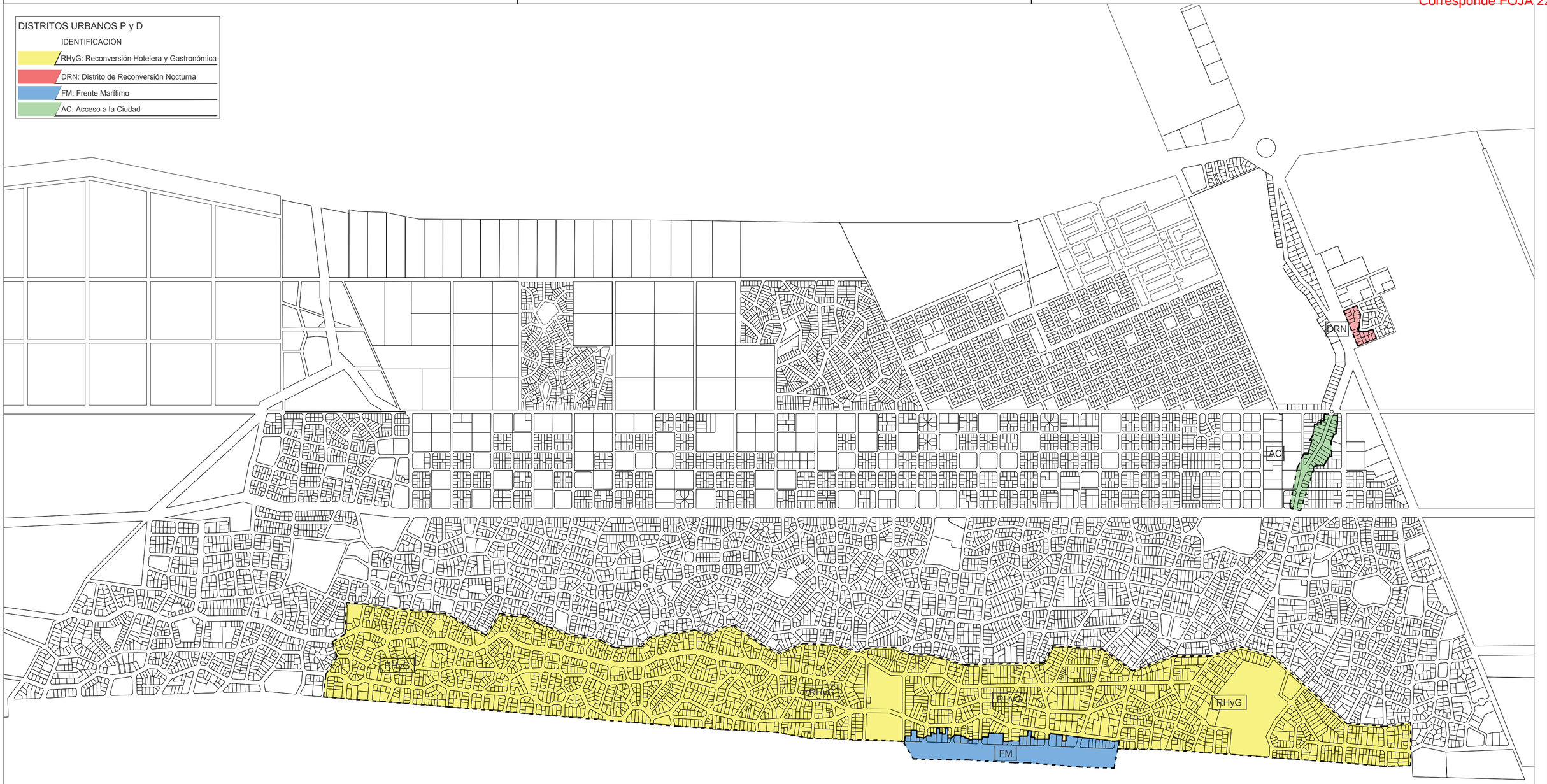
ZONIFICACIÓN ACTUAL

ID: Título III / Plano 2.2

DISTRITOS URBANOS P y D

IDENTIFICACIÓN

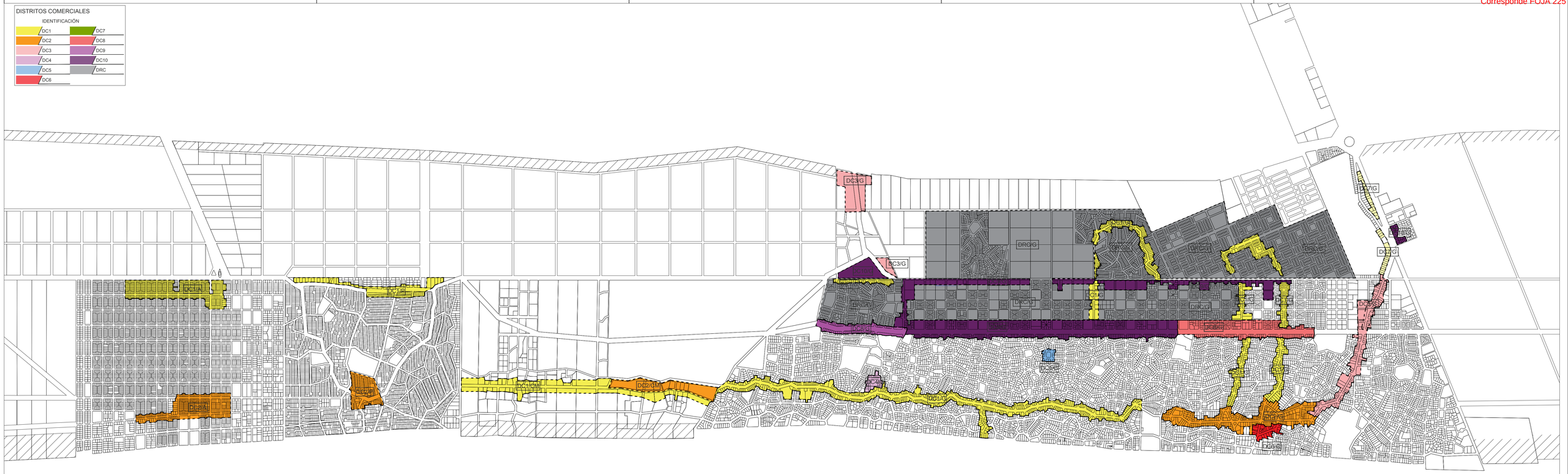
- RHyG: Reconversión Hotelera y Gastronómica
- DRN: Distrito de Reconversión Nocturna
- FM: Frente Marítimo
- AC: Acceso a la Ciudad



- MUNICIPALIDAD DE VILLA GESELL - PLAN DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL -

DISTRITOS URBANOS: PROMOCION / DESINCENTIVO

ID: Título III / Plano 2.3-1



- MUNICIPALIDAD DE VILLA GESELL - PLAN DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL -

DISTRITOS COMERCIALES

ID: Título III / Plano 2.3-2

CAPITULO 3 / TRAZADO Y SUBDIVISIÓN

1) GENERALIDADES

El presente Capítulo tiene por objeto regular el trazado y la subdivisión del suelo en las Áreas Urbanas y Complementarias.

2) DEFINICIONES

Se entiende por **Subdivisión del Suelo** a toda modificación y/o verificación del estado parcelario de los inmuebles, representado en un Plano de Mensura con Visado Municipal y Aprobación de la Dirección de Geodesia / ARBA

La Subdivisión del Suelo puede instrumentarse de las siguientes maneras: Deslinde y Amojonamiento; Posesión Prescriptiva; Fraccionamiento; Unificación; Redistribución Predial; Reconocimiento de Accesión; Afectación; Desafectación y Rectificación.

Se define como **Parcela** la unidad de registración catastral, entendiéndose por tal a la cosa inmueble, de extensión territorial continua, determinada por un polígono cerrado de límites, perteneciente a un propietario o varios en condominio o la poseída por una persona o varias en común, cuya existencia y elementos esenciales consten en el documento cartográfico de un acto de mensura registrado en la Dirección de Catastro.

Se define como **Subparcela** a las unidades de dominio exclusivo resultante de los planos de mensura y división bajo el régimen de propiedad horizontal.

Se entiende por **Subdivisión Integral** al parcelamiento con cesión de superficies con destino a calles públicas y ochavas y/o espacios verdes y reservas fiscales.
Para la aprobación de toda Subdivisión Integral, éstas deberán tener cotas de nivel interiores y pendientes que garanticen el correcto escurrimiento de las aguas sin afectar a linderos.

Para la aprobación de toda Subdivisión Integral se exigirá además, el correspondiente proyecto de desagües pluviales vinculados a la referencia altimétrica que especifique la Autoridad de Aplicación.
En el documento aprobatorio de toda subdivisión de parcelas, deberá figurar la cota mínima de nivel de edificación a fin de garantizar el escurrimiento de las aguas hacia la vía pública.

Se define como **Bloque** a toda superficie territorial rodeada de calles.

Se define como **Manzana** a todo bloque registrado como tal por la autoridad catastral Provincial.

Se define como **Cota de la Manzana o Bloque** al nivel del punto más alto de la Línea Municipal de la manzana o bloque, determinado por la autoridad municipal competente.

Se define como **ochava** a la parte del espacio público que se encuentra en la intersección de las líneas de frente de dos calles. Dicha superficie triangular definida por la línea de ochava y las Líneas Municipales convergentes, será en todos los casos, de cesión gratuita y obligatoria, formando parte de la vía pública, y por lo tanto no computable como espacio libre de edificación de la superficie de la parcela.

3) SUBDIVISIONES EN EL ÁREA URBANA Y COMPLEMENTARIA

3.1) DIMENSIONADO DE LAS PARCELAS

La relación máxima entre ancho y fondo no será inferior a un tercio (1/3), salvo en los casos de división de manzanas o macizos preexistentes al decreto-ley 8912/77 o con condiciones urbanísticas gestados con anterioridad a su vigencia. El ancho mínimo deberá cumplirse en todos los sectores y frentes de las parcelas creadas. En las ochavas podrá considerarse la proyección de los lados concurrentes.

Las dimensiones mínimas de parcelas serán las determinadas para cada zona, conforme a lo establecido en el presente Código.

Estarán exceptuados de cumplimentar las disposiciones de dimensionado de parcelas, los inmuebles que formen parte de conjuntos habitacionales surgidos de planes oficiales, que se incluyan en programas públicos de regularización dominial. Estos casos se regirán por la reglamentación Provincial y Municipal vigente.

Toda parcela deberá tener acceso por vía pública. Solo se permitirá crear parcelas interiores sin salida a la vía pública cuando tenga por objeto incorporarse a una parcela lindera, pero siempre que no se originen quiebres o martillos que representen una conveniente solución urbanística. La parcela remanente deberá tener la superficie mínima y cumplir con los indicadores urbanísticos establecidos para la zona.

Podrá admitirse la creación de parcelas de dimensiones menores que las establecidas para la zona respectiva, cuando la operación tenga por objeto:

a. Sanear un título afectado por una invasión de linderos materializada por una construcción de difícil y costosa remoción.

b. Evitar que entre los edificios construidos en parcelas linderas queden espacios que conformen pasillos de dimensiones menores a las exigidas en los reglamentos de construcción.

c. Corregir una baja relación frente-fondo, entendiendo por tal a la inferior a 1/3. En estos casos, la parcela remanente deberá mantener la superficie mínima establecida para la zona.

d. Transferir superficies entre parcelas linderas para permitir soluciones que desde el punto de vista urbanístico sean superiores o equivalentes a la anterior, o para efectuar remodelaciones parcelarias compatibles con el diseño parcelario consolidado en el sector.

e. Posibilitar la generación de parcelas edificadas que gocen de independencia funcional y estructural, para evitar el vínculo jurídico que implica la incorporación de las mismas al régimen de la propiedad horizontal.

En todos los casos la ochava mínima no podrá ser inferior a DIEZ METROS (10 ms).

Está prohibido la subdivisión para fines urbanos:

a. En el espacio territorial clasificado como Área Complementaria en zona de reserva para futuro crecimiento.

b. En terrenos que hayan sido rellenados con material nocivo para la salud, sin que sean previamente saneados.

c. En terrenos donde las condiciones geológicas e hidrológicas no aconsejan su edificación, excepto que se hubieran ejecutado las obras de saneamiento.

3.2) PROYECTO Y GEOMETRIA DE LAS PARCELAS

3.2.1) EN AREAS URBANAS

SECCION CATASTRAL	GEOMETRIA	LADOS Y SUPERFICIES
SECCION A	IRREGULAR	SEGUN CADA ZONA
	(CALLES POR LOS BAJOS/PARCELAS EN EL CENTRO)	
SECCION B	DAMERO	SEGUN CADA ZONA
	(RESPETANDO DESLINDES EXISTENTES DE QUINTAS)	
SECCION C	IRREGULAR	SEGUN CADA ZONA
	(CALLES POR LOS BAJOS/PARCELAS EN EL CENTRO)	
SECCION E	DAMERO	SEGUN CADA ZONA
	(RESPETANDOGEOMETRIA DE MANZANA SEXISTENTES)	
SECCION F	DAMERO	SEGUN CADA ZONA
	(RESPETANDOGEOMETRIA DE MANZANA SEXISTENTES)	
SECCION G	IRREGULAR	SEGUN CADA ZONA
	(CALLES POR LOS BAJOS/PARCELAS EN EL CENTRO)	
SECCION H	DAMERO EN EJE NORTE/SUR	SEGUN CADA ZONA
	(CONTINUANDO RED VIAL EXISTENTE)	
SECCION J	IRREGULAR	SEGUN CADA ZONA
	(CALLES POR LOS BAJOS/ PARCELAS EN EL CENTRO)	
SECCION M	IRREGULAR	SEGUN CADA ZONA
	(CALLES POR LOS BAJOS/PARCELAS EN EL CENTRO)	
SECCION R	IRREGULAR	SEGUN CADA ZONA
	(CALLES POR LOS BAJOS/PARCELAS EN EL CENTRO)	

3.2.2) EN AREAS COMPLEMENTARIAS

SECCION R	IRREGULAR	SEGUN CADA ZONA
	(CALLES POR LOS BAJOS/PARCELAS EN EL CENTRO)	

Corresponde FOJA 227

3.3) TRAZADO DE CALLES:

En toda nueva subdivisión a realizarse en Área Urbana o Complementaria los propietarios de las parcelas involucradas deberán ceder gratuitamente al Municipio los espacios destinados a vías de circulación, que aseguren la continuidad de la trama vial urbana vigente y/o planificada.

Será EXIGIBLE mantener la continuidad vial correspondiente al amanzanamiento existente en la Ciudad. En toda subdivisión, la línea de frente de las parcelas deberá retirarse hasta una distancia del eje de la vía pública, En los casos en que el eje no se encuentre perfectamente definido, se tomará como tal el eje de la franja de camino o el que indique la Autoridad de Aplicación.
En los casos que por causas debidamente justificadas no se pudiera mantener la continuidad vial correspondiente al amanzanamiento existente y/o en aquellos que por diseño particular se incluyesen calles terciarias y/o de servicio, las manzanas que se conformen cumplirán los siguientes requisitos:

Lado mínimo: 50 m.
Lado máximo: 150 m.

Las vías públicas del Partido se clasifican de acuerdo a su jerarquía, y deberán respetar los anchos mínimos y materiales de acuerdo a su disposición en las distintas áreas según la siguiente tabla:

VIAS	AREA URBANA	AREA COMPLEMENTARIA	MATERIAL
ACCESOS	50mts	50mts	Pavimento
DE INTERCONEXION PRINCIPAL	Mantienen los anchos actuales	40 mts./ 2 Carriles	Pavimento
DE INTERCONEXION SECUNDARIA	Mantiene los anchos actuales	30 mts	Suelo arena
CALLES INTERIORES	Mantienen lo anchos actuales. En nuevos amanzanamientos mantendrán los del tipo donde se incluyen	Sujeta a estudio Proyecto Particularizado. Mínimo 15 metros	Compactado Suelo arena

3.4) CESIONES:

Asimismo, toda subdivisión de la tierra que exija la apertura de vía pública o propuesta de urbanización quedará sujeta a las cesiones que según el caso correspondan:

1) En áreas urbanas: se exigirán las cesiones mínimas establecida en el artículo 56 y 58 de la Ley 8912

Las parcelas destinadas a espacios verdes libres públicos y reservas de uso público exigidas y cedidas por el art. 56 deberán cumplimentar las dimensiones mínimas de parcela exigidas para cada zona.

Las cesiones con destino a espacios verdes y libres públicos y reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público podrán estar localizadas fuera del área de la subdivisión siempre que, a criterio del Departamento Ejecutivo Municipal, se cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a. Cuando permita satisfacer de mejor forma el destino establecido.

b. Cuando se persiga la conformación de reservas de mayor dimensión.

c. Cuando estén ubicadas en mejor situación para satisfacer el interés público.

En estos casos, la compensación territorial propuesta como alternativa deberá igualar o superar en superficie y valuación fiscal a la parcela emplazada dentro de la subdivisión originadora.

2) En áreas complementarias: además de las cesiones exigidas en la Ley 8912 será exigible la cesión del 15% bruto de la superficie de la parcela establecida en el artículo 7 del Decreto 3202/06.
De ese total, un 12,5% será afectado a área verde y un 2,5% a reserva de uso público.

La cesión territorial establecida en el art. 7 inc. H) del Decreto 3202/6 podrá resultar emplazada fuera del área de la subdivisión que la generesiempre que, a criterio del Departamento Ejecutivo municipal, se cumpla alguna de las siguientes condiciones:

d. Cuando permita satisfacer de mejor forma el destino establecido.

e. Cuando se persiga la conformación de reservas de mayor dimensión.

f. Cuando estén ubicadas en mejor situación para satisfacer el interés público.

En estos casos, la compensación territorial propuesta como alternativa deberá superar en un 50% la superficie correspondiente a la parcela emplazada dentro de la subdivisión originadora.

Asimismo, deberán afectar a actividades recreativas y de esparcimiento abiertas al uso público un 15%, que no podrá ser parcelado.
Ese territorio se emplazará en las áreas donde fueron establecidas zonas RyD/.
En el territorio en que no hubieran sido establecidas zonas para su emplazamiento, debido a la variedad del parcelamiento y propietarios concurrentes, la A.Ap. Establecerá para cada caso su ubicación, en ocasión de constituirse en consorcio respectivo encuadrado dentro del mecanismo de reajuste de tierras.

3.5) RESTRICCIONES DOMINIALES:

3.5.1) EN RELACION AL ART. 142 DE LA LEY 12.257:

Las nuevas parcelas que se generen dentro del FRENTE COSTERO CONSOLIDADO aprobado por Ordenanza 2104 no podrán alterar su constitución parcelaria hasta los 150 metros de la línea de ribera. No podrán generar calles de acceso al mar. Los accesos peatonales se resolverán con servidumbres públicas de acceso peatonal materializadas en ramblas sobre elevadas de madera. Tampoco estará permitido edificar dentro de ese espacio generado.

3.5.2) EN RELACION AL ART.7 DEL DECRETO 3202/06:

Las nuevas parcelas que se generen fuera del FRENTE COSTERO CONSOLIDADO probado por Ordenanza 2104 y que se encuentren emplazadas en el núcleo urbano complementario desarrollado con anterioridad al 30 de mayo del año 2006, deberán verificar dos restricciones de parcelamiento y edificación.
A) Linea de Frente: no se podrá subdividir, abrir calles, ni construir en una franja de 250 metros desde la línea de ribera. Los accesos peatonales se resolverán con servidumbres públicas de acceso peatonal materializadas en ramblas sobre elevadas de madera.
B) Linea de fondo: no se podrá construir en una franja de 100 metros medidas desde los deslindes actuales. En ese espacio se emplazará la calle colectora de 20 metros. No se podrá construir en ese espacio, que será afectado a Reserva Fiscal Permanente.

3.5.3) EN RELACION AL ART.7 DEL DECRETO 3202/06:

Las nuevas parcelas que se generen fuera del FRENTE COSTERO CONSOLIDADO probado por Ordenanza 2104 y que se encuentren emplazadas en el núcleo urbano complementario desarrollado con anterioridad al 30 de mayo del año 2006, deberán afectar un 15% bruto de la superficie dividida a una actividad abierta al uso colectivo que permanecerá en dominio privado. Estas actividades se emplazarán en las zonas RyD/ en los casos que sean frentistas al océano. Cuando no sea así, el emplazamiento será propuesto en el proyecto particularizado y la aprobación de ese emplazamiento corresponderá a la A.Ap.

3.6) INFRAESTRUCTURAS Y SANEAMIENTOS:

Para todas las subdivisiones integrales en el Área Urbana será obligatoria la dotación, de los siguientes servicios de infraestructura como mínimo:

a. Agua potable por red para consumo humano

b. Electricidad,

c. Alumbrado público,

d. Solución de escurrimiento y absorción de excedentes/ Desagües Pluviales

e. Red. Vial:

a) primaria: según lo exigido en cada Plan Director

b) secundaria: Mejorado de calles suelo/ arena compacta

f. Dotación de red Cloacal.

g. Arbolado de Calles y Parquización de Espacios Verdes

A los efectos del cumplimiento de la provisión de servicios, se deberá aplicar lo siguiente:

a. En bloques a crearse: en los casos que se exijan, los servicios deberán hallarse sobre uno de los lados del bloque.

b. En parcelas a crearse: los servicios serán exigidos sobre el frente de las mismas.

c. Mejorado de Calles: cuando sea exigido el tratamiento y/o pavimento de las calles, también se podrá requerir su vinculación con la red troncal pavimentada del partido.

Cuando el proyecto de subdivisión exija realizar obras de relleno y terraplenes en que las cotas naturales del terreno sean alteradas, deberán ser demostrados y asegurados:

a. Inexistencia de perjuicio al medio biofísico y paisajístico del entorno al terreno mediante Estudio de Impacto Ambiental que lo avale.

b. Protección contra erosión de los terrenos sometidos a las obras.

c. Condiciones físicas óptimas para la implantación de edificaciones en las áreas rellenadas y terraplenadas.

d. El Proyecto deberá contar con la Aprobación de la Dirección de Hidráulica de la Pcia. de Buenos Aires previo al inicio de cualquier actividad.

Cuando una subdivisión tenga como carga pública la provisión de servicios básicos de infraestructura el propietario deberá ofrecer una garantía por un valor equivalente al total de las obras presentadas en el proyecto y el cronograma físico-financiero que lo acompañará.

La garantía a la que se refiere el Artículo anterior será ofrecida por el propietario a través de un seguro de caución.

Cumplido el cronograma de obras, el seguro de caución podrá ser restituido, hasta el máximo del 70% (setenta por ciento), en el momento de la liberación del parcelamiento, después de haber sido efectuada la inspección y aprobación de los organismos y/o empresas competentes en materia provisión y distribución de agua y saneamiento, de gas natural y de energía eléctrica.

El 30% (treinta por ciento) restante del seguro de caución deberá ser restituido 1 (un) año después de la liberación del parcelamiento al público en concepto de periodo de garantía de obras**..**

No se permitirá la aprobación de una nueva subdivisión por parte del propietario o cualquier otra persona física o jurídica, que tenga aprobado una subdivisión cuyas obras de provisión de infraestructura se encuentran con atrasos significativos en el cronograma de ejecución o presenten otro tipo de irregularidades.

Deberá respetarse para cada zona, la cantidad establecida como máximo de Unidades de vivienda destinadas al uso habitacional y/o de densidad afectado al uso comercial.

3.7) RESTRICCION DE VENTA:

Los proyectos de parcelamientos que oportunamente se autoricen, verificarán una restricción de venta que permanecerá anotada en la carátula y en el Registro de la Propiedad Inmueble y que solo será liberada una vez verificado el correcto funcionamiento de la infraestructura exigida en cada plan y su entrega para administración al respectivo ente público.
Se verificará el procedimiento administrativo establecido en el capítulo 9 del Título 3 (pre factibilidad, factibilidad y habilitación).

3.8) PUBLICIDAD:

Toda **publicidad a realizarse en los fraccionamientos**, requerirá la previa aprobación municipal. En dicha aprobación quedará constatada el cumplimiento de las normas urbanísticas a la que fue sometido para su aprobación.
Para proceder a la venta de tierra se exigirá al vendedor la exhibición del plano de subdivisión aprobado, el número y fecha de aprobación y la escritura pública que lo certifique así como todas las restricciones que lo afecten surgidas del presente Código.
Igual criterio se exigirá para cualquier operación tendiente a la venta de bienes inmuebles en general.
Para efectuar la publicidad respectiva se controlará el estricto cumplimiento a la Ley provincial y/o Ordenanza Municipal en la materia.

CAPÍTULO 4 / USO DE SUELO

Los usos se clasifican de acuerdo a las características de sus actividades dominantes y se encuadran según sus posibilidades de localización en las diferentes áreas, zonas y distritos, a los fines de potenciar su desempeño y atenuar los conflictos por incompatibilidades o impactos negativos que pudiesen surgir de su instalación y funcionamiento.
De este modo el usuario, a los efectos del conocimiento y aplicación de esta norma en relación de las potencialidades constructivas y de uso de suelo que admite una parcela, deberá consultar:
A) En el plano de zonificación y en la planilla de zonas, la intensidad de uso de suelo establecida a través de los diferentes indicadores urbanísticos y morfológicos, medidas de parcelamientos mínimos, infraestructura prevista y demás limitaciones.
B) En los planos y planillas de zonas los usos de suelo admitidos en un modo genérico, y en los planos de distritos y planilla de uso de suelo los usos de suelo en un modo más específico.

1) USOS EN RELACION A LAS ACTIVIDADES HUMANAS

1.1) ENCUADRE DE USOS:

El ordenamiento racional de las actividades humanas, en relación al destino de los espacios y edificios, se organizará conforme al criterio establecido en este capítulo. Se verificará que los usos se encuentren admitidos en las áreas, zonas y distritos, y cumplan los requisitos y limitaciones impuestos para cada caso.
En función de ello, los usos podrán encuadrarse como: **Permitidos, No Conformes, Prohibidos, o No previstos.**

1.1.1) USOS PERMITIDOS:

En cada zona solo se autorizarán los usos y actividades humanas caracterizadas en términos generales en el apartado normativo correspondiente a su definición general.

En relación a los rubros comerciales en particular, la reglamentación pormenorizada de cada uno de ellos se establece en los distritos comerciales.

Asimismo, la A. Ap. entenderá en relación a aquellos usos que sean reconocidos como no conformes, no previstos y complementarios.

Los usos permitidos pueden ser:

a) Dominantes
Son los usos permitidos en las planillas respectivas, que definen funcionalmente a la zona.
b) Complementarios
Son los usos que solo pueden ser permitidos como complemento del uso dominante. No son admitidos si no se verifica en modo efectivo el uso dominante.

1.1.2) USOS PROHIBIDOS:

Son aquellos que bajo ningún modo podrán ser autorizados y/o convalidados aún si se verificara su funcionamiento actual, situación que deberá ser corregida.
El plazo establecido para la remoción de las actividades emplazadas fuera de zona es de tres años contados a partir de la convalidación de esta Ordenanza.
Hasta tanto no sea verificado por la A.Ap. el desistimiento de esa actividad, se aplicará el principio tributario establecido en el capítulo respectivo
Cumplido ese plazo sin obtener el desistimiento de esa actividad, la A.Ap. podrá disponer la demolición del edificio conforme a lo establecido en el mismo artículo.

1.1.3) USOS NO CONFORMES:

Son aquellos usos que no resultan permitidos, pero cuya subsistencia puede admitirse en modo condicional mediante certificado, si se adoptan las medidas necesarias para neutralizar sus efectos negativos.

En esos casos, resultará de aplicación obligatoria el principio tributario específico establecido en este código en el capítulo respectivo.

Una vez cesado o desistido el uso no conforme, la propiedad volverá a tributar conforme al criterio general.
Esa tributación específica no significará el reconocimiento a un derecho en relación al uso no conforme.

Si fuese necesario lograr su erradicación, se establecerá un plazo para su traslado definitivo. Su existencia no posibilita la habilitación de otros casos cuyo uso sea igual o similar al existente.

No se dará curso a un nuevo permiso de obra en las parcelas en las cuales se verifique esa situación, hasta tanto no sean revertidas las obras y/o condiciones de uso no conformes.

Corresponde FOJA 229

1.1.4) USO NO PREVISTO:

Constituye el uso que no ha sido previsto en ocasión de redactarse esta norma.
La A.Ap. determinará su viabilidad con opinión fundada y opinión accesoria no vinculante del CAU teniendo en consideración la analogía funcional con otros usos reconocidos.
Cumplido, esa resolución será de aplicación universal, y se adecuará el cuadro de usos en la presente Ordenanza.

2) CLASIFICACIÓN de USOS PERMITIDOS

Este Plan de Ordenamiento Municipal DEFINE y CLASIFICA a las actividades humanas permitidas y sujetas a regulación en relación al uso de suelo del modo que a continuación se enuncia.

2.1) RESIDENCIALES
2.1.1) Vivienda Unifamiliar
2.1.2) Vivienda Multifamiliar
2.1.3) Vivienda Comunitaria

2.2) COMERCIALES
2.2.1) Comercios minoristas y servicios básicos
2.2.2) Comercios mayoristas en general

2.3) EQUIPAMIENTOS
2.3.1) Enseñanza e Investigación
2.3.2) Sanitario
2.3.3) Cultural
2.3.4) Religioso
2.3.5) Social, Recreativo y/o Deportivo

2.4) SERVICIOS
2.4.1) Administrativos
2.4.2) Hotelería
2.4.3) Gastronómicos
2.4.4) Recreativos
2.4.5) Fúnebres
2.4.6) Seguridad
2.4.7) Servicios al automotor
2.4.8) Transporte
2.4.9) Infraestructuras

2.5) PRODUCTIVOS
2.5.1) Industrial
2.5.2) Agropecuario intensivo

2.1 HABITACIONALES (RESIDENCIALES)

2.1.1) VIVIENDA UNIFAMILIAR O INDIVIDUAL: Establecimiento habitacional destinado al alojamiento de una persona o grupo familiar en forma estable o transitoria en una única parcela. En áreas urbanas puede incluir consultorio, estudio profesional u otras dependencias siempre que resulten un uso complementario e inescindibles funcional y dominialmente.

2.1.2) VIVIENDA MULTIFAMILIAR O COLECTIVA: Establecimiento habitacional destinado al alojamiento de personas o grupos familiares en forma estable o permanente, en dos o más unidades funcionales de tipo residencial, susceptibles de regularse bajo régimen de Propiedad Horizontal o no. Comparten accesos, circulación interna de distribución y servicios de infraestructura, pudiendo pertenecer al mismo o distintos propietarios.

2.1.3) VIVIENDA COMUNITARIA: Establecimiento habitacional destinado al alojamiento de personas en forma estable o temporaria bajo el régimen de convivencia, con servicios e instalaciones comunes. Incluye residencias de niños, niñas y adolescentes, madres, estudiantes, comunidades religiosas, casas de retiros espirituales y/o actividades relacionadas.

2.2 COMERCIALES

2.2.1) COMERCIOS MINORISTAS Y SERVICIOS BÁSICOS: establecimientos destinados a la exposición y venta minoristas de productos, de frecuencia diaria o periódica, comercios integrales o galerías comerciales, destinados al consumidor final. No incluye artículos comerciales de gran porte como vehículos y/o naves deportivas.

Los establecimientos comerciales de grandes superficies y cadenas de distribución reconocidos en el art. 2° de la Ley 12.573 no podrán emplazarse en áreas urbanas ni en área complementaria.

A este efecto se establece que la población a considerar es la que corresponde a la ocupación plena del territorio, compuesta por población permanente y turística (240.000 habit.)

2.2.1.1 COMERCIO MINORISTA ALIMENTICIO CON ESPECIFICIDAD de VENTA:
Establecimientos destinados a la exposición y venta de productos comestibles con especificidad de oferta. Admiten, pese a su pre eminencia de producto, el complemento anexo de productos de otras especificidades.

2.2.1.1.a. CARNICERÍAS: Establecimiento comercial dedicado pre eminentemente al fraccionamiento de cortes bovinos,, ovinos, porcinos y caprinos en general, así como a sus menudencias y embutidos.
2.2.1.1.b. PESCADERÍA: Establecimientos dedicados a la venta de productos de mar y agua.
2.2.1.1.c. VERDULERÍA: Establecimiento dedicado pre eminentemente a la venta de frutas, hortalizas, tubérculos y/o verduras sueltas o envasados, frutas secas, carbón embolsado en material ecológico en estanterías o lugar separado.
2.2.1.1.d. FIAMBRERIA: Establecimiento dedicado pre eminentemente a la venta de fiambres pre elaborados y quesos.
2.2.1.1.e PANADERIA, REPOSTERIA y/o PASTELERIA: Local destinado a la venta de pan, masas finas, con factibilidad de consumo en el lugar, sin fabricación
2.2.1.1.f VENTA DE PRODUCTOS DE GRANJA: Local destinado a la venta minorista de carnes caprinas, conejos y aves y sus derivados.

2.2.1.1.2 COMERCIO MINORISTA ALIMENTICIO CON MULTIPLICIDAD de ARTICULOS de VENTA:
Establecimientos destinados a la exposición y venta de productos comestibles fraccionados o no con antelación, productos de limpieza, bazar, regalos y otras variedades de oferta. Clasificados según la superficie de exhibición y venta.

a) **DESPENSA**: Local para la venta minorista simultánea, dividido en secciones comercialmente independientes, de sustancias alimenticias en general, bebidas envasadas, tocador, bazar y limpieza. Pudiendo tener como anexo compatible los usos de venta de golosinas y despacho de pan. De superficie máxima de exposición y venta 100 m2.

b) **PROVEEDURIA:** Local para la venta minorista simultánea, dividido en secciones comercialmente independientes, de sustancias alimenticias en general, bebidas envasadas, tocador, bazar y limpieza. Pudiendo tener como anexo compatible los usos de venta de golosinas y despacho de pan. De superficie máxima de exposición y venta 300 m2.

c) **SUPERMERCADO:** Local para la venta minorista simultánea, dividido en secciones comercialmente independientes, de sustancias alimenticias en general, bebidas envasadas, tocador, bazar y limpieza. Pudiendo tener como anexo compatible los usos de venta de golosinas y despacho de pan. De superficie máxima de exposición y venta 900 m2.

2.2.1.1.3 DIETÉTICA/ HERBORISTERIA/ PRODUCTO APTO CELÍACOS: Local para la venta minorista de productos aptos celiacos y dietéticos, hierbas, productos naturales y desecados. Se podrá comercializar productos congelados y envasados

2.2.1.1.4 ELABORACIÓN Y VENTA DE ALFAJORES, CHOCOLATES Y DULCES: Podrán expender además de los productos mencionados como anexo los siguientes usos compatibles cafetería, venta de licores artesanales y repostería. Puede incluir consumo en el lugar.

2.2.1.1.5 ELABORACIÓN Y VENTA DE BEBIDAS ALCOHOLICAS ARTESANALES: Establecimiento destinado a la elaboración y venta de bebidas alcohólicas artesanales como vino, cerveza o licores. Sin consumo en el lugar.

2.2.1.1.6 ELABORACIÓN Y VENTA DE PAN, REPOSTERIA y/o PASTELERIA: Establecimiento destinado a la elaboración y venta de pan y productos de pastelería y reposterías. Puede incluir consumo el lugar.

2.2.1.1.7 LOCAL DE VENTA COMIDAS PARA LLEVAR: Establecimientos destinados a la producción, elaboración, exposición y venta de productos comestibles que no podrán ser consumidos en el lugar. Ej. Rotiserías.

2.2.1.1.8 LOCAL DE VENTA DE GOLOSINAS ENVASADAS:(KIOSCO): comercio minorista sin acceso al público, donde se vende golosinas, cigarrillos, bebidas sin alcohol envasadas o enlatadas, y helados envasados al vacío.

2.2.1.1.9 HELADERÍA: Establecimiento destinado a la venta de helados con o sin fabricación en el mismo local. Podrán tener sillas y mesas en el local de venta. Pudiendo tener como anexo compatible los usos de venta de chocolates, Cafetería y repostería.

2.2.1.1.10 VENTA DE ARTÍCULOS REGIONALES: Local destinado a la venta de productos alimenticios pre envasados y de realización artesanal como mermeladas, licores tabla de fiambres o embutidos. Puede complementar con fiambrería. Sin consumo en el lugar.

2.2.1.1.11 TABAQUERÍA, CIGARRERÍA: Local donde se efectúa la venta de productos relacionados con el tabaco.

2.2.1.2 COMERCIO MINORISTA EXCLUIDO COMESTIBLE (ALIMENTICIO) COMO USO PRINCIPAL: Local de venta de productos al consumidor final, excluido productos alimenticios.

2.2.1.2.1 LOCAL DE VENTA DE ANTIGÜEDADES, objetos de arte: Locales destinados a la venta de muebles, vajillas, relojes, adornos, cuadros con valor de antigüedad y/o arte.

2.2.1.2.2 LOCAL DE VENTA DE ARTICULOS DEPORTIVOS: Locales destinados a la venta de artículos y vestimenta deportiva, armas y/o cuchillos de carácter deportivo.

2.2.1.2.3 VIVERO: Establecimiento destinado a la venta de flores, semillas, árboles y arbustos, plantas en general. Incluye artículos para el jardín.

2.2.1.2.4 FLORERIA: Locales destinados a la venta flores y regalos anexos.

2.2.1.2.5 LOCAL DE VENTA DE ARTÍCULOS DE DECORACIÓN: Locales donde se efectúa la venta de cortinas, alfombras, tapices, rieles, telas para tapicería, papeles decorativos, madera, ornamentos de goma, colas y demás accesorios y útiles para la decoración. Comprende el servicio de asesoramiento y colocación

2.2.1.2.6 VENTA DE ARTÍCULOS PARA EL HOGAR: Comercio minorista, sin depósito en el lugar, destinado a la venta de electrodomésticos, muebles y electrónica. Industria blanca.

2.2.1.2.7 VENTA DE MUEBLES: Local destinado a la venta de muebles de madera, mimbre, aceros, plásticos o similar.

2.2.1.2.8 BAZAR/ REGALOS: Establecimiento dedicado a la venta de artículos de uso doméstico
De almacenamiento y conservación doméstica, instrumentos de cocción, limpieza doméstica, regalos para la decoración

2.2.1.2.9 MERCERIA/ BOTONERIA: Comercio minorista donde se venden accesorios para la vestimenta

2.2.1.2.10 TIENDA DE ROPA/ DE VESTIR/ DE BLANCO/ ZAPATERIA: Comercio minorista destinado a la venta de indumentaria y/o accesorios de la higiene compuestos por fibras textiles vegetales y/o sintéticas y/o de marroquinería y/o cuero

2.2.1.2.11 ARTICULOS DE PLAYA : Comercio minorista donde se venden accesorios y complementos para estadía en la playa. Incluye protecciones solares, flotantes, anteojos, elementos de sombra, sillas, heladeras, etc.

2.2.1.2.12 SANTERIA, art. De CULTO: Comercio minorista donde se venden productos asociados al culto y/o liturgia

2.2.1.2.13 FORRAJERIA: Comercio minorista donde se vende alimentos, semillas, venenos, herramientas y todo lo comprendido, con acceso al público.

2.2.1.2.14 MASCOTERIA: local donde se efectúa la venta de artículos para mascotas, incluido alimento y mascotas.

2.2.1.2.15 ÓPTICA Y FOTOGRAFÍA: local de venta de productos ópticos, electrónicos, procesos de revelado, enmarcado. Incluye artículos e instrumentos musicales.

2.2.3.2.16 JOYERÍA y/o RELOJERÍA: establecimiento dedicado a la venta y/o reparación de joyas y relojes, incluye enmarcados, grabados, encadenados y metalizados.

2.2.1.2.17 FARMACIA: Comercio minorista donde se venden medicamentos, perfumería y todo lo comprendido.

2.2.1.2.18 PERFUMERIA: Comercio minorista donde se venden esencias aromáticas, perfumes o similares.

2.2.1.2.19 ARTICULOS DE LIMPIEZA/ QUIMICA: Comercio minorista donde se venden sanitizantes, líquidos envasados destinados a la asepsia, higiene y tocador. Derivados químicos, fraccionados previamente o no.

2.2.1.2.20 ORTOPEDIA: Locales destinados a la venta de artículos y vinculados a la ortopedia y otros fines médicos.

2.2.3.2.21 LOCAL DE VENTA DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN p/ terminaciones (exposición y venta): Local donde se efectúa venta minorista de materiales de construcción con especialidad en revestimientos, sanitarios, carpinterías, electricidad y terminaciones varias, previamente fraccionados, con exhibición de muestras, sin despacho con camiones.

2.2.1.2.22 PINTURERÍA: local donde se efectúa la venta de artículos de origen químico como pinturas, esmaltes, solvente, pinceles, etc.

2.2.1.2.23 FERRETERÍA: Comercio minorista donde se venden herramientas, herrajes, clavos y tornillos, cañerías, repuestos y accesorios en general.

2.2.1.2.24 VIDRIERIA: Comercio minorista donde se cortan y expenden vidrios y espejos

2.2.1.2.25 CERRAJERÍA: Local destinado a la venta y reparación de candados, herrajes, cerraduras, llaves, cajas de seguridad, de tipo mecánico y/o electrónico.

2.2.1.2.26 CASA DE ILUMINACION/ PRODUCTOS ELECTRICOS: Comercio dedicado a la exposición y venta de componentes eléctricos del hogar e iluminación.

2.2.1.2.27 LAVANDERIA: Establecimiento donde se hace recepción y/o lavado y/o limpieza y/o secado y/o planchado de ropa destinado al consumidor final.

2.2.1.2.28 LIBRERIA: Establecimiento dedicado a la venta de libros, papeles, insumos de oficina, tintas, sellos, cotillón, envases, envoltorios.

2.2.1.2.29 SALÓN DE ESTÉTICA/ PELUQUERIA: Establecimientos donde se preste a las personas servicios de corte y/o lavado y/o peinado del cabello, rasurado de la barba, manicura, aplicaciones de fomentos y masajes faciales y corporales, pedicura, cosmetología y afines (peluquerías)

2.2.1.2.30 GALERÍA COMERCIAL: Edificio o parte de él que contiene comercios de diferente oferta comercial, propietarios y/o locatarios, ubicados en locales, quioscos o góndolas que posean vidriera o mostrador emplazados directamente sobre un paso general de circulación, con acceso común desde la vía pública.

2.2.1.2.31 BICICLETERIAS: local destinado a la venta de bicicletas, triciclos y accesorios vinculados.

2.2.1.2.32 DISQUERÍAS, AUDIO: local destinado a la venta de grabaciones musicales, bajo cualquier forma, incluye instrumentos musicales. Grabaciones de video.

2.2.1.2.33 COMPUTACION: local destinado a la venta de insumos y componentes de la industria de la información. Equipos, papeles, accesorios, repuestos, grabaciones y programas, etc.

2.2.1.2.34 PRODUCTOS ARTESANALES: local destinado a la venta elementos elaborados bajo técnicas no industriales, sin repetición o cadena de producción. De elaboración manual o individual.

2.2.1.3.35 REPUESTOS DEL AUTOMOTOR: Venta de repuestos para el automotor.

2.2.1.2.36 CALESITA/ CARRUSEL: Juego mecánico constituido por una plataforma giratoria con asientos inmóviles y móviles, de diversas formas y colores, simultáneos al movimiento de la plataforma. Incluye otros juegos electromecánicos infantiles.

2.2.1.2.37 JUEGOS ELECTRÓNICOS y/o ELECTROMECÁNICOS: salón de juegos de naturaleza digital y juegos de carácter electromecánico para toda edad..

2.2.2) COMERCIOS MAYORISTAS EN GENERAL: establecimientos comerciales destinados al almacenamiento y/o exposición y/o venta al por mayor con depósitos y/o distribución de productos para atender a la demanda comercial de la cadena de distribución y/o al consumidor final. Incluye establecimientos con áreas de maniobra y equipos de abastecimiento especiales. Incluye en modo complementario venta minorista. Incluye la venta de elementos y/o productos de gran porte y/o volumen así como elementos que por su explosividad requieren calificación especial.

2.2.2.1 CORRALONES DE MATERIALES. Establecimientos dedicados a la venta de componentes y materiales de construcción, con superficie de acopio cubierta y/o descubierta, con maniobra de camiones en carga y descarga.

2.2.2.2 VENTA DE GAS ENVASADO: Establecimiento destinado a la venta de garrafas y/o combustibles gaseosos. Deberán verificar distancia mínima a cualquier establecimiento educativo de 100 ms.

2.2.2.3. VENTA DE COMBUSTIBLES/ LUBRICANTES: Establecimiento destinado al despacho de combustibles líquidos y aceites. Deberán verificar distancia mínima a cualquier establecimiento educativo de 100 ms.

2.2.2.4 ASERRADEROS: Establecimiento destinado al fraccionamiento y venta de maderas a granel.

2.2.2.5 DEPOSITOS SECOS: local o ambiente cubierto y/o descubierto destinado al almacenamiento genérico de mercaderías sin acceso de consumidores. Puede incluir productos de diferente clasificación en el nomenclador. No incluye productos perecederos.

2.2.2.6 DEPOSITOS HÚMEDOS y/o FRIOS: local o ambiente cubierto (refrigerado o no) destinado al almacenamiento de alimentos perecederos. No admite el ingreso de público consumidor.

2.2.2.7 DISTRIBUIDORAS DE BEBIDAS: establecimiento destinado al almacenamiento, distribución y venta de bebidas previamente fraccionadas con elaboración externa.

2.2.2.8 DISTRIBUIDOAS DE ALIMENTOS: establecimiento destinado al almacenamiento, distribución y venta de alimentos previamente fraccionados con elaboración externa.

2.2.2.9 PAPELERAS: local destinado a la venta de envases y envoltorios comerciales.

2.2.2.10 VENTA DE VEHICULOS: establecimiento destinado a la exhibición y venta de vehículos automotores, motocicletas, bicicletas, náutica, agrícolas o similares.

2.3. EQUIPAMIENTOS COMUNITARIO

Se entiende por equipamiento las actividades destinadas a satisfacer las necesidades sociales y culturales en sus distintas formas, la atención social y la vida de relación, que están referidos a:

2.3.1) ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN: equipamientos destinados a la formación, enseñanza o investigación en sus distintos grados o especialidades.

2.3.1.1 EDUCACIÓN INICIAL definición Ley 26.206

2.3.1.2 EDUCACIÓN PRIMARIA definición Ley 26.206

2.3.1.3 EDUCACION SECUNDARIA definición Ley 26.206

2.3.1.4 EDUCACIÓN SUPERIOR definición Ley 26.206

2.3.1.5 EDUCACION ESPECIAL Definidos en Resolución 311/16 Consejo Federal de Educación

2.3.1.6 INSTITUTO DE INVESTIGACIÓN: Establecimiento donde se realizan estudios de carácter científico y/o técnico con o sin laboratorio (físico, químico, biológico, etc.).

2.3.1.7 TALLER PROTEGIDO DE PRODUCCIÓN y/o TERAPEUTICO: Entidad estatal o privada bajo dependencia de asociaciones con personería jurídica y reconocidas como de bien público, que tenga por finalidad la producción de bienes o servicios, cuya planta esté integrada por trabajadores discapacidad preparados y entrenados para el trabajo, en edad laboral, y afectados de una incapacidad tal que les dificulte obtener y conservar un empleo competitivo, conforme a lo dispuesto por la Ley Nacional N° 26.816,su reglamentación y modificatorias.

2.3.2) SALUD PUBLICA: Incluye a los establecimientos incluidos y definidos en la Resolución 47/2001 del Ministerio de salud

2.3.2.1 CENTRO ESPECIALIZADO
2.3.2.2 CLINICA
2.3.2.3 INSTITUTO
2.3.2.4 SANATORIO
2.3.2.5 HOSPITAL

Asimismo incluye Laboratorios:

2.3.2.6 LABORATORIO DE ANÁLISIS CLÍNICOS: Establecimientos que tienen por finalidad realizar análisis de muestras biológicas.

Incluye también establecimientos destinados a la guarda de personas con atención médica especializada:

2.3.2.7 RESIDENCIA (con internación)-Discapacidad: Establecimiento destinado a cubrir los requerimientos de vivienda de las personas con discapacidad con suficiente y adecuado nivel de auto-valimiento e independencia para abastecer sus necesidades básicas o que requieran un mínimo de acompañamiento para ello.

2.3.2.8 RESIDENCIA DE SALUD MENTAL: Establecimiento de salud/salud mental, destinado a población con padecimiento mental que requiere mayor cuidado y que por su autonomía limitada y/o su condición de vulnerabilidad pisco –social requiere la provisión de cuidados básicos y esenciales y diversos niveles de apoyo, en el marco de un programa de rehabilitación.

2.3.2.9 RESIDENCIA PARA PERSONAS MAYORES: establecimiento privado residencial o no, que tenga como fin brindar servicios de alojamiento, alimentación, higiene, recreación y/o atención médica y psicológica no sanatorial a personas mayores de sesenta (60) años, en forma permanente o transitoria, a título oneroso o gratuito.

2.3.2.10 VETERINARIA: Local destinado a la atención médica de animales domésticos. Pudiendo tener como anexo compatible el uso de venta de accesorios y alimentos para dichos animales.

2.3.3) CULTURALES: establecimientos destinados al fomento y goce del conocimiento y la cultura.

2.3.3.1 BIBLIOTECA: Establecimiento dedicado al almacenamiento, consulta y difusión de libros, revistas, periódicos, discos, grabaciones, etc.

2.3.3.2 MUSEO: Establecimiento donde se coleccionan y exhiben al público elementos históricos, de arte, técnica o ciencia. Constituyendo o no el edificio en si un bien del patrimonio artístico o histórico.

2.3.3.4 CINE, TEATRO: Establecimiento cerrado donde se proyectan películas y/o se practican obra teatrales. Lugar de reuniones caracterizado por poseer un espacio, que puede albergar espectadores que observan la función, desarrollada en un escenario, tarima, podio, plataforma o elemento similar.

2.3.3.6 CENTRO DE EXPOSICIONES, GALERÍA DE ARTE: Espacio para la exhibición y promoción del arte, en especial del arte visual, y principalmente pintura y escultura, de forma similar a un museo, caracterizado por la alternancia de las obras expuestas en el tiempo.

2.3.3.7 SALÓN DE CONFERENCIAS: Local donde pueden llevarse a cabo conferencias científicas, empresariales, etc. De morfología y funcionamiento análogo al cine o teatro.

2.3.3.8 AUTOCINE: Explanada donde se ubican automóviles cuyos ocupantes asisten a la proyección de películas.

2.3.3.9 ACUARIO: Espacio abierto o cubierto donde se exhiben ambientes subacuáticos de agua dulce, marina o salobre con fines educativos y de conservación.

2.3.4) RELIGIOSOS: establecimientos destinados a la organización de personas con el propósito de adoración, estudio y difusión teológica. Reuniones de carácter reflexivo, de estímulo espiritual.

2.3.5) SOCIAL, RECREATIVO y/o DEPORTIVO: equipamientos destinados al encuentro social y/o deportivo, así como a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes con o sin asistencia de espectadores. Incluye clubes, sociedades de fomento, agrupaciones tradicionalistas, así como asociaciones y centros recreativos de entidades públicas y privadas, gimnasios, piscinas y canchas de tenis, paddle, básquet, vóley.

2.3.5.1 CLUB DE BARRIO: Establecimiento de alcance y complejidad barrial destinado al encuentro social, deportivo y lúdico

2.3.5.2 PEÑA: Espacio mixto, socio- cultural y comercial, donde se desarrollan actividades artísticas y/o lúdicas como canto, narración oral, pintura, telar, plástica, aprendizaje y práctica de danzas típicas argentinas expresadas por artistas propios o concurrentes, teatro criollo, títeres, donde se elaboran y/o expenden comidas y bebidas típicas regionales del país.

2.3.5.3 CIRCUITOS DEPORTIVOS, CANCHAS de PRACTICA y EJERCICIO: Establecimientos de carácter deportivo con extensas superficies descubiertas destinadas a pistas de competición y/o prácticas para destinos varios, atletismo, golf, motociclismo, etc.

Corresponde FOJA 232

2.3.5.4 NATATORIO: Establecimiento cubierto o descubierto equipado con natatorio para la práctica de la natación.

2.3.5.5 GIMNASIO: Establecimiento cerrado para la práctica de ejercicios y/o disciplinas varias, gimnasia, artes marciales, esgrima, o similares.

2.3.5.6 ESTADIO DEPORTIVO CUBIERTO: Salón cubierto para la práctica de deportes con o sin cancha, con o sin gradas.

2.3.5.7 PARQUE TERMAL: Establecimiento con instalaciones cubiertas y descubiertas con piscinas de variada temperatura de origen termal, con instalaciones complementarias de servicios, salas de masajes, talleres, etc . Puede incluir terapias en base a aguas marinas.

2.3.5.8 ECO PARQUE : Establecimiento con instalaciones cubiertas y descubiertas provistas de atracciones naturales, jaulas y cercos para animales, jardines botánicos, lagunas artificiales, salas complementarias de cuidados y talleres, etc

2.3.5.9 PARQUE TEMATICO : Establecimiento con instalaciones cubiertas y descubiertas provistas de atracciones mecánica y electromecánicas de carácter lúdico, con focalización temática en esa oferta de servicios.

2.3.5.10 PARQUE ACUATICO: Establecimiento con instalaciones cubiertas y descubiertas afectadas a actividades náuticas de baja escala, baños y juegos en base a agua.

2.4. SERVICIOS

2.4.1 ADMINISTRATIVOS: comprende sedes de administración pública, organismos y/o entidades públicas o privadas destinadas a la prestación de servicios públicos, bancarios o financieros, compañías de seguros, agencias de cambio, etc. así como oficinas en general, estudios profesionales, agencias de viajes y turismo, inmobiliarias, etc.

2.4.1.1 OFICINA PÚBLICA CON O SIN ACCESO DE PÚBLICO: Local o edificio de la administración pública nacional, provincial, municipal, incluyendo entidades descentralizadas, empresas o sociedades del Estado, en el cual se efectúan tareas técnicas administrativas, productivas o científicas. Suponen afluencia de público. Inlcuiye depósito y corralones dependientes de la administración pública.

2.4.1.2 JUSTICIA establecimientos afectados a Fiscalías, juzgados, tribunales y demás dependencias dependientes del poder judicial de cualquier jurisdicción.

2.4.1.3 INMOBILIARIA: Local destinado a la oferta de alquiler o venta de inmuebles.

2.4.1.4 OFICINA CONSULTORA: Uno o más locales en los cuales se desarrolla un servicio profesional prestado por empresas o profesionales en forma individual con experiencia o conocimiento específico en un área, asesorando personas, empresas, grupos de empresas, países u organizaciones en general.

2.4.1.5 ESTUDIO PROFESIONAL: Establecimiento donde se desarrolla la actividad profesional correspondiente.

2.4.1.6 OFICINAL POSTAL, COBRO DE IMPUESTOS Y SERVICIOS: Establecimientos postales y/o autorizados para el cobro de impuestos o servicios.

2.4.1.7 OFICINAL COMERCIAL de SERVICIOS: Establecimientos que administran servicios públicos. Incluyen áreas de atención al público consumidor usuario así como a los galpones destinados al equipamiento y servicio.

2.4.1.8 AGENCIA DE INFORMACIÓN Y NOTICIAS: Local donde se recogen noticias y se transmiten a la central desde donde, después de tratarla, se envía (radio, diario, revista, etc.)

2.4.1.9 AGENCIAS COMERCIALES Y TURISMO: Local donde se desarrolla una actividad comercial delegada a un intermediario. El local no incluye depósito ni expende mercaderías.

2.4.1.10 BANCOS y/o ENTIDADES FINANCIERAS Instituciones de crédito autorizadas por el BCRA

2.4.1.10 ESTUDIO DE RADIO y TELEFONIA: Establecimientos mediáticos dedicados a la difusión de contenidos radiales. Puede incluir antenas de bajo porte.

2.4.2 HOTELERÍA: Establecimientos afectados a la actividad reconocida en la Ley 14.209 y clasificados mediante decreto 23/2014como ALOJAMIENTO TURISTICO HOTELERO en sus diferentes categorías

2.4.2.1 HOTEL:

2.4.2.2 APART-HOTEL

2.4.2.3 HOTEL BOUTIQUE

2.4.2.4 HOSTERIA

2.4.2.5 RESIDENCIAL

2.4.2.6 HOSTEL

2.4.2.7 ALBERGUE JUVENIL

2.4.2.8 CAMA Y DESAYUNO

2.4.2.9 CABAÑA

2.4.2.10 CASA o DEPARTAMENTO con SERVICIOS

2.4.3 GASTRONÓMICOS: Establecimientos dedicados a la actividad gastronómica y de refrigerios en general. Incluye a los establecimientos y categoría definidos en el Decreto 6838/1974

2.4.3.1 RESTAURANTE: Establecimientos destinados al servicio de platos fríos o calientes en en salón comedor propio, elaborados de variada composición, en una cocina ubicada en el mismo lugar, en sus diferentes variantes y menúes: Restaurantes, parrillas, Munich, pizzerías, pescados, pastas, hamburgueserías, etc.)

2.4.3.2 PANCHERIA/ HAMBURGUESERIA: Establecimientos dedicados al servicio de un plato único o de un menú muy acotado, para servicio en salón propio y/o al paso.

2.4.3.3 CAFETERÍA/ BAR: Establecimiento donde se sirven aperitivos y comidas, generalmente platos combinados, pero no menúes o cartas. Una cafetería comparte algunas características con un bar y otras con un restaurante. Principalmente se caracteriza por realizar el servicio en barra, y las posibilidades de consumir alimento son básicas. El servicio es rápido. Incluye expendio de bebidas alcohólicas para consumo en el lugar.

2.4.4 NOCTURNIDAD: Establecimientos dedicados a la recreación social en salón cubierto. Con reproducción de sonido y/o contenidos audiovisuales, en hábitos y horarios pre eminentemente nocturnos.

2.4.4.1 CAFÉ-CONCERT: Local donde además de una consumición (bebida y comida) el público presencia espectáculos musicales, teatrales o mixtos.

2.4.4.2 DISCOTECA: local público por el cual a cambio de un pago de acceso, con horario regularmente nocturno, se escucha música grabada o en vivo, baila y/o se inter actúa con otras personas y se consumen bebidas.

2.4.4.3 SALON DE FIESTA O DIVERSIÓN: Establecimiento destinado a la realización de eventos, recreación, cumpleaños, casamientos, ocio, relación social y actividades asociadas con asistencia de espectadores, donde en general no se cobra un derecho de acceso y el evento resulta programado con anticipación y sin regularidad horaria y/o diaria.

2.4.5 FÚNEBRES: comprende establecimientos destinados al funcionamiento de servicios funerarios, casas velatorias y actividades relacionadas.

2.4.6 SEGURIDAD: comprende actividades destinadas a la defensa y seguridad del Estado y protección a ciudadanos y bienes. Incluye comisarías, destacamentos y otras dependencias policiales, cuarteles de bomberos o defensa civil.

2.4.7) SERVICIOS DEL AUTOMOTOR Y NÁUTICA: comprende actividades destinadas al mantenimiento, reparación y atención del parque automotor y náutico público y privado, incluyendo talleres mecánicos y lavaderos.

2.4.7.1 GOMERÍA: Local donde se realizan reparaciones sencillas, básicamente de neumáticos, donde los vehículos no quedan en depósito en el lugar.

2.4.7.2 TALLER DE CHAPA y PINTURAS: Establecimientos afectados a las tareas de reparación de carrocerías y repintado.

2.4.7.3 TALLER DE MECANICA: Establecimiento dedicado a la reparación de la mecánica automotor.

2.4.7.4 LAVADERO AUTOMÁTICO O SEMIAUTOMÁTICO DE AUTOMÓVILES: Establecimientos dedicados al lavado y/o aspirado de carrocería e interiores.

2.4.7.5 GARAJE: Edificio o parte de él destinado a la guarda de vehículos automotores.

2.4.7.6 PLAYA DE ESTACIONAMIENTO: Parcela urbana o parte de ella afectada a la guarda de vehículos automotores.

2.4.7.7 ESTACIÓN DE SERVICIO: Establecimiento donde se expenden combustibles (nafta, gasoil, GNC) y aditivos para el automotor mediante surtidos emplazados en playa de maniobra. Deberán verificar distancia mínima a cualquier establecimiento educativo de 100 ms.

2.4.8 TRANSPORTE: Establecimientos afectados al transporte público de personas y/o mercaderías. Comprende playas de maniobra, estacionamientos, atención y depósito, salas de espera y embarque.

2.4.8.1 EXPRESO DE CARGA LIVIANA (Taxi flet): Local donde se prestan servicios de transporte de carga liviana, que incluye paquetería y encomienda.

2.4.8.2 EXPRESO DE CARGAS GENERALES: Servicio afectado al transporte de productos de gran porte, por lo general inter jurisdiccional, con depósito.

2.4.8.3 AGENCIA DE TAXI y/o REMISE: Local destinado a la atención al público y recepción de pedidos de servicios referidos al transporte de personas a pedido con destino no preestablecido.

2.4.8.4 SALIDA DE EXCURSIONES Actividad referida al transporte con destino específico pre pautado de caracter turístico.

2.4.8.5 TERMINAL DE OMNIBUS Establecimientos afectados al transporte de personas dentro y fuera de la jurisdicción. Serán de corta, media y /o larga distancia.

2.4.8.6 CENTRO DE CONCENTRACIÓN LOGÍSTICA: predios donde se brinden servicios de alquiler y uso de espacios para: carga, descarga, distribución, redistribución y almacenamiento de mercadería transportada.

2.4.8.9 TERMINAL AEROPORTUARIA: Establecimiento afectado al transporte de personas y/o mercadería en modo aéreo. Incluye pistas, hangares, estacionamiento, salones y depósitos.

2.4.9 INFRAESTRUCTURAS: comprende instalaciones relacionadas a sistemas, producción, almacenamiento, tratamiento o distribución de fluidos y energía, de comunicación y de tratamiento de residuos.

2.4.9.1 PLATA DE TRATAMIENTO DE RSU: Establecimientos afectados a procesos relacionados con la gestión de residuos sólidos urbanos (RSU), clasificación, almacenamiento y transporte posterior a sitio de disposición final y/o de recuperación y reconversión.

2.4.9.2 PUNTO LIMPIO: Establecimiento para el acopio temporal de residuos de la poda y/o el movimiento de suelos previo posterior tratamiento y/o destino final.

2.4.9.3 PLANTA DE TRATAMIENTO DE EFLUENTES CLOACALES: Establecimiento para el final y saneamiento de efluentes cloacales para su vuelco final posterior.

2.4.9.4.: PLANTA REDUCTORA DE PRESION DE GAS: Establecimiento afectado a la reducción de la presión de fluidos que ingresan y egresan al establecimiento a diferentes presiones.

2.4.9.5 SUB ESTACION TRANSFORMADORA DE CORRIENTE ELECTRICA: Establecimiento afectado a la reducción de tensión de alimentadores para su distribución posterior a otra tensión.

2.4.9.6 PLANTA DE PRODUCCION DE AGUA POTABLE: Establecimiento afectado a la captación, purificación y posterior distribución de agua potable.

2.4.9.7 PLANTA PRODUCTORA y TRANSMISORA DE RADIO y TV Establecimiento productor de contenidos con instalación de antenas, estudios, depósitos y oficinas comerciales

2.5. USOS PRODUCTIVOS

2.5.1) Industriales: son aquellos definidos en la Ley 11.459 y su Decreto 531/19.

En Villa Gesell solo serán admitidas industrias cuyo nivel de complejidad ambiental (NCA) no superen los 15 puntos establecidos en el Anexo 2 del Decreto 531/19

A ese efecto se establece la escala de equivalencias respectiva en la planilla de usos, diferenciando zonas

A: de vivienda exclusiva y/o recreativas deportivas y/o turísticas temáticas. NO aptas para establecimientos industriales.
B: Mixta: zonas aptas para establecimientos industriales en combinación con infraestructuras, logística y agropecuaria intensiva en área complementaria. Asimismo pueden ser incluidas en ciertas zonas comerciales mayoristas y/o minoristas y/o diferentes distritos comerciales de áreas urbanas.

Usos de EQUIVALENCIA MIXTA:

2.5.1.1 Hormigoneras. Acopio y mezclado de áridos y aglomerantes
2.5.1.2 Ladrilleras o bloqueras: Elaboración de ladrillos o bloques cementicios
2.5.1.3 Fabricación de embutidos. Procesamiento de carnes previamente depostadas
2.5.1.4 Procesadoras de pescado de mar. Faenado de pescados de origen marino
2.5.1.5 Textiles: corte y cosido de paños textiles para uso doméstico, gastronómico u hotelero
2.5.1.6 Lavaderos industriales: lavado y planchado comercial de textiles procedentes de la hotelería y gastronomía.
2.5.1.7 Fabrica de Soda: Establecimiento dedicado a la elaboración de bebidas gaseosas.

ESTABLECIMIENTOS QUE NO CLASIFICAN COMO INDUSTRIA: no clasificarán como industria aquellos establecimientos cuyas actividades consistan en elaboración de productos a escala minorista para la comercialización directa al público en un mismo y único ámbito, o bien actividades de distribución, consolidación, desconsolidación, empaque o envase con carácter minorista de productos para su venta directa al público en un mismo y único ámbito.

2.5.1.8 zinguerías tratamiento de chapas plegado, soldadura y doblado
2.5.1.9 carpinterías metálicas o de madera corte y ensamblado de materia prima en orden a generar aberturas
2.5.1.10 herrerías corte y soldado de piezas o barras distribuidas en largos comerciales
2.5.1.11 reparación de electrodomésticos reparación de elementos eléctricos fabricados por la industria.
2.5.1.12 talleres textiles domésticos corte y costura de paños y lienzos en carácter doméstico

2.5.2) AGROPECUARIO: actividades comprendidas en el artículo 6 decreto 1549/83 de carácter intensivo.

2.5.2.1 ESTABLECIMIENTOS ICTICOLAS cría y procesamiento de pescados de agua dulce
2.5.2.2 HUERTAS siembra y cosecha de verduras, legumbres y hortalizas así como frutales.
2.5.2.3 ESTABLECIMIENTOS APICOLAS cosecha, tratamiento y fraccionamiento de miel
2.5.2.4 GRANJAS AVICOLAS y/o CUNICOLAS cría y faena de aves de corral.

3) REGLAMENTACION referida a las características constructivas y funcionales de cada uso.

Los usos clasificados y reconocidos en el punto 2 verificarán las condiciones particularizadas de funcionamiento, depósito, enfriado y conservación, características constructivas, de seguridad, de sanidad, de estacionamiento y demás particularidades propias de cada una de ellas, establecidas en la Ordenanza 1958.

4) REGLAMENTACIÓN referida a las limitaciones a la localización o incompatibilidad del uso

El departamento Ejecutivo establecerá las limitaciones por adición o por incompatibilidad o propias del mismo uso para cada caso, cuando no se encuentren contempladas en la normativa vigente, pudiendo además ampliar las establecidas para los mismos, previo informe elaborado por la Autoridad de Aplicación e intervención de la CAHU.

PLANILLA DE USO DE SUELO

AREAS URBANAS

LOCALIDAD VILLA GESELL

ZONA: RU1 | RU2 | RMB | RMA | C1 | C2 | TT | P

RU1: 1DEC
RU2: 2DEC
RMB: 3DEC
RMA:
C1: DC1 | DC2 | DC3 | DC4 | DC5 | DC6 | DC7 | DC8 | DC9 | DC10

LOCALIDAD COLONIA MARINA

ZONA: RU1 | RU2 | RMB | RMA | C1 | P

C1: DC1 | DC2

LOCALIDAD MAR DE LAS PAMPAS

ZONA: RU1 | RMB | RMA | C1 | P

C1: DC1 | DC2

LOCAL. LAS GAVIOTAS/ MAR AZUL

ZONA: RU1 | RMB | RMA | C1 | P

C1: DC1 | DC2

AREAS COMPLEMENTARIAS

COMP. NORTE

ZONA: RUEx | RMBEx | Cj | RyD

C. CENTRO

ZONA: RUEx | LyE

CSJ

ZONA: RUEx

COMP. SUD OESTE

ZONA: RUEx | RMBEx | Cj | LyE

COMP. SUR

ZONA: RUEx | RMBEx | Cj | RyD

CLASIFICACION DE USOS PERMITIDOS en relación a su ZONIFICACION

NOMENCLADOR DE USOS PERMITIDOS

1 RESIDENCIAL
- 1 UNIFAMILIAR
- 2 MULTIFAMILIAR
- 3 COMUNITARIO

2 COMERCIAL
- 1 MINORISTA
  - 1 ALIMENTICIO
    - 1 CON ESPECIFICIDAD de RUBRO
      - a carniceria
      - b pescaderia
      - c verduleria
      - d fiambreria
      - e panaderia
      - f granja
    - 2 CON MULTIPLICIDAD de RUBROS
      - a despensa
      - b proveeduria
      - c supermercado
    - 3 DIETETICA/ HERBORISTERIA
    - 4 ALFAJORES
    - 5 BEBIDA ALCOHOLICAS
    - 6 PAN/REPOSTERIA/ PAST.
    - 7 PARA LLEVAR
    - 8 GOLOSINAS
    - 9 HELADERIA
    - 10 REGIONALES
    - 11 TABAQUERIA
  - 2 NO ALIMENTICIO
    - 1 ANTIGUEDADES
    - 2 DEPORTIVOS
    - 3 VIVERO
    - 4 FLORERIA
    - 5 DECORACION
    - 6 HOGAR
    - 7 MUEBLES
    - 8 BAZAR
    - 9 MERCERIA
    - 10 VESTIR/ BLANCO/ ZAPATERIA
    - 11 PLAYA
    - 12 CULTO
    - 13 FORRAJERIA
    - 14 MASCOTAS
    - 15 OPTICA y FOTOGRAFIA
    - 16 JOYERIA y RELOJERIA
    - 17 FARMACIA
    - 18 PERFUMERIA
    - 19 LIMPIEZA/ QUIMICA
    - 20 ORTOPEDIA
    - 21 CONSTRUCCION/ TERMINACIONES
    - 22 PINTURERIA
    - 23 FERRETERIA
    - 24 VIDRIERIA
    - 25 CERRAJERIA
    - 26 ILUMINACION/ ELECTRICOS
    - 27 LAVANDERIA
    - 28 LIBRERIA
    - 29 ESTETICA/ PELUQUERIA
    - 30 GALERIA COMERCIAL
    - 31 BICICLETERIAS
    - 32 DISQUERIAS
    - 33 COMPUTACION
    - 34 ARTESANIAS
    - 35 AUTOMOTOR
    - 36 CARRUSEL/ JUEGOS
    - 37 JUEGOS ELECTRONICOS
- 2 MAYORISTA
  - 1 CORRALONES
  - 2 GAS ENVASADO
  - 3 COMBUSTIBLES
  - 4 ASERRADEROS
  - 5 DEP. SECOS
  - 6 DEP. HUMEDOS
  - 7 DIST. BEBIDAS
  - 8 DIST. ALIMENTOS
  - 9 PAPELERAS
  - 10 VENTA VEHICULOS

3 EQUIPAMIENTO
- 1 ENSEÑANZA
  - 1 INICIAL
  - 2 PRIMARIA
  - 3 SECUNDARIA
  - 4 SUPERIOR
  - 5 ESPECIAL
  - 6 INVESTIGACION
  - 7 TALLER PROTEGIDO
- 2 SALUD PUBLICA
  - 1 CENTRO ESPECIALIZADO
  - 2 CLINICA
  - 3 INSTITUTO
  - 4 SANATORIO
  - 5 HOSPITAL
  - 6 LABORATORIO
  - 7 RESIDENCIA
  - 8 RESIDENCIA DISCAPACIDAD
  - 9 RESIDENCIA SALUD MENTAL
  - 10 RESIDENCIA GERIATRICA
  - 11 VETERINARIA
- 3 CULTURALES
  - 1 BIBLIOTECA
  - 2 MUSEO
  - 3 CINE/ TEATRO
  - 4 CENTRO EXPOSICIONES
  - 5 SALON CONFERENCIAS
  - 6 AUTOCINE
  - 7 ACUARIO
- 4 RELIGIOSOS
- 5 SOCIAL y DEPORTIVO
  - 1 CLUB DE BARRIO
  - 2 PEÑA
  - 3 CIRCUITOS y C. DEPORTIV.
  - 4 NATATORIO
  - 5 GIMNASIO
  - 6 ESTADIO
  - 7 PARQUE TERMAL
  - 8 ECO PARQUE
  - 9 PARQUE TEMATICO
  - 10 PARQUE ACUATICO

4 SERVICIOS
- 1 ADMINISTRATIVOS
  - 1 OFICINA PUBLICA
  - 2 JUSTICIA
  - 3 INMOBILIARIA
  - 4 CONSULTORA
  - 5 ESTUDIO PROFES.
  - 6 OFICINA POSTAL
  - 7 OF. SERVICIOS PUB.
  - 8 INFOR./NOTICIAS
  - 9 AG.TURISMO
  - 10 BANCOS/ FINCIERAS
  - 11 ESTUDIO RADIO/ TV
- 2 HOTELERIA
  - 1 HOTEL
  - 2 APART HOTEL
  - 3 HOTEL BOUTIQUE
  - 4 HOSTERIA
  - 5 RESIDENCIAL
  - 6 HOSTEL
  - 7 ALBERGUE JUVENIL
  - 8 CAMA y DESAYUNO
  - 9 CABAÑA
  - 10 CASA CON SERVICIOS
- 3 GASTRONOMICOS
  - 1 RESTAURANTE
  - 2 PANCHERIA/ HAMBURG.
  - 3 CAFETERIA/ BAR
- 4 NOCTURNIDAD
  - 1 CAFE CONCERT
  - 2 DISCOTECA
  - 3 SALON DE FIESTAS
- 5 FUNEBRES
- 6 SEGURIDAD
- 7 SERV. AUTOMOTOR
  - 1 GOMERIA
  - 2 CHAPA Y PINTURA
  - 3 MECANICA
  - 4 LAVADERO
  - 5 GARAGE
  - 6 ESTACIONAMIENTO
  - 7 ESTACION DE SERVICIO
- 8 TRANSPORTE
  - 1 EXPRESO CARGA LIVIANA
  - 2 EXPRESO CARGA GENERAL
  - 3 AGENCIA TAXI REMISE
  - 4 EXCURSIONES

CAPITULO 5 / INTENSIDAD DE OCUPACION y MORFOLOGIA

1) INTENSIDAD DE OCUPACION:

La regulación de la Intensidad de Uso y Ocupación del Suelo procura:

a) Establecer criterios de planificación urbana tendientes al ordenamiento funcional y morfológico de la ciudad.
b) Establecer criterios de ecuanimidad en el aprovechamiento físico de cada parcela.

La intensidad de ocupación del suelo queda establecida por:

1) Indicadores urbanos que regulan la intensidad de ocupación:

a) FOS
b) FOT
c) DENSIDAD
d) CUV
e) PREMIOS

2) Restricciones morfológicas que definen el Volumen Edificable (VE):

a) Plano de Frente
b) Plano de Fondo
c) Planos Laterales
d) Plano límite
e) Plano límite de frente
f) Plano límite de fondo

2.1) INDICADORES URBANOS:

2.1.a) FACTOR DE OCUPACION DE SUELO (FOS):

Es el cociente entre la proyección de la superficie cubierta y/o semi cubierta construida y/o proyectada de un edificio sobre un plano paralelo 1,5 ms sobre el geometral en relación a la superficie de la parcela.
No afecta a las partes edificadas enterradas o semi enterradas.
No incluye aleros o volados, con extensión inferior a 0.80 ms.
Cada zona verificará un FOS máximo que no podrá ser superado.
Se admitirá exceder el FOS normado para cada zona, en hasta un 10% del permitido, cuando ese exceso sea afectado con destino a balcón, y hasta un máximo general y absoluto del 0.60.
Se considera balcón a la superficie semi cubierta en vuelo o con apoyo independiente que tenga dos o más lados abiertos o que, aún con un solo lado abierto iguale o supere una relación de lados de 2.
Solo se incluyen las superficies cubiertas de carácter permanente. No incluye pérgolas de madera a condición de que sean removibles, piletas de natación, cercos, toldos o portales de acceso de ancho máximo 0.8 ms.
Los retiros obligatorios no podrán implicar un FOS efectivo inferior al valor establecido para cada zona. Si así sucediera, quedará facultada la A.Ap para autorizar retiros inferiores a los obligatorios con el propósito de que el propietario pueda hacer efectivo el FOS máximo establecido para la zona.

No podrá excederse el FOS máximo.

2. 1.b) FACTOR DE OCUPACION TOTAL (FOT):

Es el cociente entre la superficie cubierta y/o semicubierta total construida y/o proyectada en relación a la superficie de la parcela.
Computará a ese efecto a todas las superficie cubiertas ubicadas por sobre un plano paralelo al geometral a 1,5 ms. Por ello no computan las superficies construidas enterradas o semi enterradas.
Las superficies semi cubiertas computarán este índice al 50%.
No serán admitidos locales habitables y/o de primera categoría (s/ definición del Código de Edificación CABA) enterrados y/o emplazados debajo del geometral.
Tampoco incluye los ambientes ubicados en terrazas destinados a cabina de ascensor, sala de máquinas o tanque de agua.
Las plantas libres no computan a este índice.
Se denomina planta libre a la superficie semi cubierta que tiene dos o más lados abiertos y solo aloja en su interior de modo cerrado a la o las superficie/s destinada/s a recepción y circulación vertical.
Los entrepisos se computarán al FOT al 50%. Un entrepiso es un ambiente con al menos un lado abierto, con vinculación espacial a otro ambiente de primera categoría, cuya altura no supere los

2.20 ms y cuando la superficie afectada no supera el 50% del local con el cual se vincula espacialmente. Su uso debe ser encuadrado en locales de tercera categoría según el Código de Edificación CABA.

No podrá excederse el FOT máximo.

El FOT podrá incrementarse con premios hasta un 70%. del máximo admitido para la zona.

2.1.c) DENSIDAD:

Es el número máximo de personas que puede admitir, normativamente, un edificio.

Cuando el destino sea vivienda, cada dormitorio computará 2 habitantes y en caso de no contar con al menos un dormitorio, su población será estimada en dos habitantes.
Cuando el destino sea hotelero, en cualquiera de sus formas, en área urbana, con efectivo servicio centralizado de red cloacal, 1 habitante por habitación.
Cuando el destino sea hotelero emplazado en área complementaria y/o en área urbana sin servicio centralizado de cloacas, la densidad será computada a razón de dos habitantes por habitación.
Cuando el destino sea comercial y/o administrativo, se computará un habitante por cada 10 m2 o fracción, excluyendo áreas de servicio y depósitos.

Campamentos. Por lote de 30 m2, 2 habitantes, por lote de 50 m2, 4 habitantes.

Cuando el destino sea residencial y/o hotelero, la densidad efectiva total quedará condicionada a la ejecución de estacionamientos suficientes para el total de las unidades funcionales y/o habitaciones proyectadas.
Los edificios existentes que no ajusten su capacidad de estacionamientos a la requerida no podrán efectuar ampliaciones hasta acondicionar la cantidad de unidades de estacionamientos al total exigible.

En áreas urbanas la densidad podrá incrementarse con premios hasta un 70% del máximo admitido para la zona.

En las zonas emplazadas en áreas urbanas donde aún no se encuentren ejecutadas las infraestructuras esenciales de agua potable y cloacas por red pública, la densidad máxima será:

a) Sin servicio de agua potable por red ni servicio cloacal por red: ……una vivienda por parcela
b) Sin servicio de red cloacal, pero con red de agua potable:……150 hab./ha

En este último caso si se procediera a la instalación de un sistema de digestión cloacal alternativo aprobado por la Autoridad del Agua (ADA), podrá promediar el indicador b) con el potencial máximo establecido para la zona.

Las habilitaciones comerciales que no verifiquen de hecho condiciones de saneamiento cloacal suficiente serán canceladas.

La cantidad de dormitorios se computará con el cociente de habitantes enteros suficientes. El cociente inferior a 2 habitantes por habitación será desestimado.

Cuando el destino de la parcela sea vivienda unifamiliar, la densidad no reconocerá límites, conforme a lo establecido en el artículo 37 del decreto 1549/83.

No podrá excederse la Densidad máxima

2.1.d) CUV: CANTIDAD DE UNIDADES DE VIVIENDA

En zonas residenciales unifamiliares y multifamiliares de alta y media densidad emplazadas en áreas urbanas solo podrá ejecutarse una cantidad máxima de unidades de vivienda (U.V.)

Esa cantidad surge del producto del índice establecido en la planilla de zona por la superficie de la parcela.

El coeficiente CUV (Cantidad de Unidades de Vivienda) solo se aplicará a los usos habitacionales. No se computarán como unidades de vivienda las que correspondan a otros usos admitidos para la zona.

El coeficiente CUV cumple la función de de limitar la ocupación urbana, al igual que el resto de los indicadores normados para cada zona. Deben funcionar integralmente, no pudiéndose superar ninguno de ellos.

2.1.e) PREMIOS:

Los índices FOT y Densidad podrán ser incrementados hasta un 70% del máximo admitido para cada zona, aplicando los siguientes premios, solo cuando el proyecto de obra solicita permiso previo.

Solo se podrán autorizar premios en áreas urbanas totalmente dotadas de infraestructura.

a) Por ancho de parcela:
Un 1% por cada metro de frente o fracción en modo directamente proporcional, hasta un máximo del 25%, en exceso de los 18 metros.
En lotes de esquina se considerará el lado más corto, incluyendo la cesión de la ochava.

b) Por mayor retiro de frente:
A razón de un 3% por cada metro de retiro superior al mínimo exigido, hasta un máximo del 15%.
Se aplica el modo directamente proporcional a la fracción.

c) Por mayor retiro lateral:
A razón de un 5% por cada metro de retiro superior al mínimo exigido, por lado, hasta un máximo del 30%. Será aplicable solo cuando se superen, por lado, los 4 metros.
Se aplica el modo directamente proporcional a la fracción

d) Por menor FOS proyectado:
Un 2% por cada 5% de disminución del FOS máximo reglamentado, hasta un máximo del 10%

e) Por espacio público libre existente al frente:
Será aplicable solo en parcelas frentistas a plazas y/o red vial con ancho superior a 30 metros. Obtendrá un premio de 0,5% por cada metro en exceso de la mitad del ancho de la calle o plaza, hasta un máximo del 5%.

Los premios se aplicarán en modo directamente proporcional a la fracción.

En los casos de zonas ubicadas en áreas urbanas, en las que se hayan aplicado premios a la densidad, se podrá ajustar el indicador CUV en la misma proporción que el incremento aplicado a la densidad.

2.2) RESTRICCIONES MORFOLOGICAS

Las variables morfológicas constituyen el conjunto de normas que definen el volumen edificable (V.E.) y su emplazamiento dentro de la parcela.

Queda facultada la A.Ap a entender en la aplicación de excepciones a estas reglas. Esa resolución será fundada con intervención necesaria y no vinculante de la C.A.H.U.
Posteriormente será de aplicación universal, y se agregará a este cuerpo normativo, esperando ratificación en futuras revisiones.

Cada zona verificará, o no, un retiro mínimo de la edificación destinada a superficie cubierta, desde los deslindes laterales, de fondo y desde la línea municipal.

Las alturas máximas quedarán determinadas por un plano imaginario paralelo al geometral y/o por la intersección de planos angulares al frente y al fondo de la parcela.
Este Plan tiende a definir el volumen edificable en función de ángulos en lugar de optar medidas definidas, toda vez que lo encuentra posible.
De este modo se establece un criterio superador que ajusta el volumen edificable a los diferentes tamaños de parcelas, que en la localidad de Villa Gesell resultan muy disimiles, muchas veces incluso entre de parcelas linderas.
Si la superficie de las parcelas es muy variable, y el volumen edificable constante, no se pueden establecer criterios morfológicos que efectivicen los objetivos establecidos en este capítulo.
Asimismo, se pretende así respetar y dar continuidad a las definiciones volumétricas establecidas en la Ordenanza 2051 y 52, normas en las cuales la definición del volumen edificable se relaciona con ángulos, y no con valores constantes.

2.2.1) VOLUMEN EDIFICABLE (V.E)

Las superficies cubiertas habitables y las instalaciones complementarias correspondientes a tanques de agua, caja de ascensores y parrillas deberán verificar su encuadramiento dentro del “volumen edificable”.

No se incluirán en el volumen edificable las superficies cubiertas enterradas o semienterradas o ubicadas debajo de un plano paralelo al geometral en 1,5 ms.
Tampoco las construcciones complementarias tales como cercos o muros divisorios, caminos de acceso, rampas, piscinas o elementos desmontables.

El volumen edificable (V.E.) es el volumen resultante interior conformado por el Geometral, el o los planos de Frente (Pl.Fr.) el o los planos de fondo (Pl. Fo.) los planos laterales y el o los planos límites (Pl.Li)

La aprobación de construcciones enterradas o semienterradas con destino a cochera deberán prever en la silueta que supera la proyección del primer nivel o piso habitable un espesor mínimo de 0.40 m de profundidad destinado a recibir cubierta vegetal y excesos hídricos, en los modos conocidos como “techo verde” en la superficie que exceda el perímetro de la planta baja.
La verificación de este requerimiento condicionará la aprobación del permiso de obra. La inobservancia de este requerimiento constituirá a la obra como ejecutada indebidamente y quedará, por ende, sujeta a las sanciones establecidas en este Plan.

En terrenos de esquina o mas de dos lados sobre la vía pública se podrán promediar las restricciones morfológicas (retiros y alturas) que conforman el volúmen edificable.

2.2.2) GEOMETRAL

Es un plano imaginario perpendicular a la recta de acción de la gravedad, que contiene al punto medio de la Línea Municipal de la parcela.
Esa cota será definida como “cota Cero” y todas las cotas del proyecto serán referidas a ese valor.
Cuando una parcela resulte frentista a más de una calle, la altura del geometral quedara determinada por el promedio de las cotas cero de todas ellas.
Ese punto deberá ser indicado en el plano de relevamiento altimétrico exigible en oportunidad de pedir “permiso de obra” como cota cero.
La Línea Municipal y las diferentes líneas de deslinde entre parcelas se entenderán, para la definición del Volumen Edificable, como coplanares con el geometral.

2.2.3) PLANO DE FRENTE (Pl. Fr)

Es un plano perpendicular al geometral que se distanciará de la Línea Municipal en un valor determinado en cada zona.
La intersección entre el Plano de Frente y el geometral es la línea de retiro de frente. (R.Fr.)

2.2.4) PLANO DE FONDO (Pl.Fo)

Un plano perpendicular al geometral se distanciará de él o los ejes divisorios de fondo a una distancia determinada en cada zona.
La intersección del plano de fondo y el geometral es la línea de retiro de fondo o de contrafrente. (R.Fo.)

2.2.5) PLANO LATERAL (P.L)

Un plano perpendicular al geometral se distanciará de él o los ejes divisorios laterales a una distancia determinada en cada zona.
La intersección del plano lateral con el geometral es la línea de retiro lateral. (R.L.)

2.2.6) PLANOS LIMITE (P.Li.)

Cada zona establecerá uno o varios planos delimitadores de la altura máxima, denominados plano Límite (P.Li)

Ese plano o planos, podrán ser coplanarios al geometral, en cuyo caso se indicarán con una medida fija, referida al geometral.

Asimismo podrán constituirse en un plano angular distinto de cero, en cuyo caso se establecerán dos Planos límites:

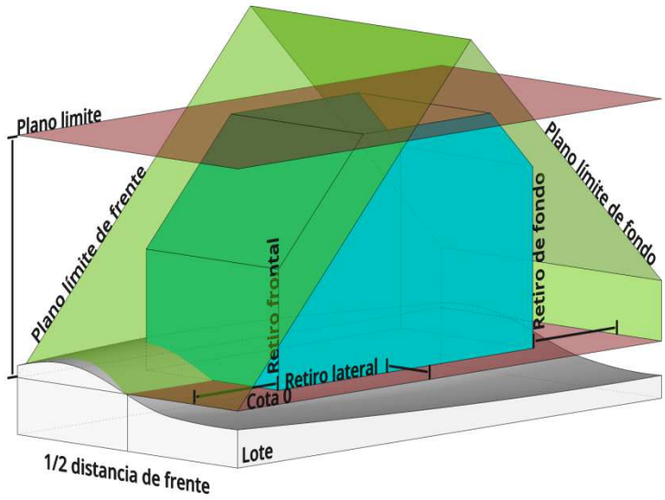
a) El Plano límite de Frente (PLFr)
b) El Plano Límite de Fondo (PLFo)

En cada zona en la cual se establezca un plano límite angular se indicará la altura, normal al geometral, a partir de la cual se trazará ese plano.

En sendos casos:

a) Sobre el Plano de Frente
b) Sobre el plano de Fondo

En estos casos, se indicará en la Planilla de Zonas: (medida “x” expresada en metros – “ángulo”, expresado en sistema sexagesimal)



Volumen edificable: Ejemplo de aplicación

2.2.7) INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS:

Son aquellas obras que sin constituirse en superficie cubierta, merecen reglamentación en relación a su emplazamiento y autorización previa para su ejecución.

a) Cercos y veredas: no reconocen restricciones. La altura máxima de los cercos o muros divisorios, cuando ellos se encuentren permitidos en cada zona, es de 2 metros.
b) Tanques de Reserva de agua, sala de máquinas de ascensores: Deberán emplazarse dentro del volumen edificable (VE)
c) Antenas de telefonía y/o telecomunicaciones: Deberán emplazarse dentro del volumen edificable.
d) Tanques enterrados (cualquier destino): deberán separarse un mínimo de 1,5 metros de cualquier deslinde.
e) Tanques elevados sobre el suelo hasta 2 metros sobre el geometral (cualquier destino): deberán emplazarse a una distancia mínima de 1,5 metros de cualquier deslinde. Tanques que superen esa altura deberán emplazarse dentro del volumen edificable.
f) Pozos de cualquier tipo: Deberán emplazarse a una distancia mínima de 3 metros de cualquier deslinde.
g) Carteles publicitarios en propiedad privada. Deberán emplazarse dentro del volumen edificable.(VE)

3) UNIFICACION DE PARCELAS:

3.1) PARCELAS CON DIFERENTE ZONIFICACION

Podrán unificarse parcelas con diferente zonificación, en tanto no incluyan parcelas con zonificación residencial unifamiliar. No podrán unificarse parcelas zonificadas como residenciales unifamiliares con parcelas de cualquier otra zonificación.

Cuando dos o más parcelas de diferente zonificación sean unificadas, el uso de suelo de la nueva parcela generada se ajustará al siguiente criterio:

a) Intensidad de Uso de Suelo:

La nueva parcela podrá efectivizar la misma intensidad de uso de suelo que resultaba posible antes de la unificación en relación al FOS y al FOT

1) Ocupación de suelo total: ∑ (sup. Orig. Parcela x FOS original)…..x m2
2) Edificación Total ∑ (sup. Orig. Parcela x FOT original)……x.m2
3) Densidad Total ∑ (sup. Orig. Parcela x DENS original)…x.habit

b) Morfología:

Se genera una nuevo Volumen Edificable (V.E.) con las restricciones que correspondan a geometría resultante de nueva geometría de la parcela.
Las restricciones morfológicas a aplicar para la definición de ese nuevo volumen edificable serán las que correspondan a la parcela original de mayor superficie.

c) Usos admisibles:

Los usos admisibles serán los mismos que resultaban permitidos en cada parcela antes de la unificación sin importar la proporcionalidad a afectar.

3.2) PARCELAS CON LA MISMA ZONIFICACION

3.2.1) MISMA ZONIFICACION UNIFAMILIAR

Cuando sean unificadas parcelas zonificadas todas ellas como residencial unifamiliar, la nueva parcela generada podrá hacer efectivo el uso residencial multifamiliar.
En este caso, la densidad permitida solo admitirá la cantidad de unidades funcionales que hubiera podido efectivizarse con anterioridad a la unificación, con la cantidad de dormitorios máxima que permita la densidad neta establecida para la zona.
Se generará un nuevo volumen edificable ajustado a la geometría de la nueva parcela.
Esta posibilidad no es aplicable a barrios o parcelas emplazados en zonas residenciales extraurbanas del área complementaria.

3.2.2) MISMA ZONIFICACION DISTINTA DE RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Podrá hacer efectiva la intensidad de uso de suelo que corresponda a la nueva parcela aplicando los indicadores establecidos para la zona.
Se genera un nuevo volumen edificable.

3.3) CASOS ESPECIALES EN MEDIANERIA

Con el propósito de mejorar y/o revertir la existencia de muros medianeros y dotar al paisaje urbano de fachadas nutridas de expresión, se admitirá el apoyo sobre medianeras cuando existieran muros ya ejecutados, solo hasta igualar la superficie y el perímetro ya existente, y/o hasta el máximo establecido en el volumen edificable.

Asimismo, se admitirán proyectos conjuntos emplazados en parcelas linderas que compartan un único apoyo medianero, aún cuando en la zona no estuvieran permitidos los apoyos sobre medianera.

Se faculta a la A.Ap. a reglamentar los casos.

El mismo criterio resulta aplicable para las cocheras enterradas y/o semienterradas.

Corresponde FOJA 238

CAPITULO 6 / HOJAS DE ZONAS

AREA: URBANA	ZONA: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	RU1

CARACTERIZACION GENERAL DE LA ZONA: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR NUCLEO

POBLACIONAL PERMANENTE

USOS (ver detalles de rubros en planilla de usos)

PERMITIDOS:	**DOMINANTE**: vivienda unifamiliar
	COMPLEMENTARIO: estudio profesional anexo a vivienda
	Equipamiento Comunitario

INDICADORES URBANISTICOS

INDICE	VILLA GESELL	COLONIA MARINA	MAR DE LAS PAMPAS	MAR AZUL LAS GAVIOTAS
FOS	0.4	0.2	0.4	0.4
FOT	0.6	0.3	0.6	0.6
DENS	130	130	130	130
C.U.V	0.0025	0.0025	0.0025	0.0025

VOLUMEN EDIFICABLE

PFr.	3	6	6	6
PFo	3	3	3	3
PL.	3	3	3	3 (*)
PLi.	9	9	9	9
PLFr	3 ms - 45 grados	3 ms - 45 grados	3 ms - 45 grados	3 ms - 45 grados
PLFo	3 ms - 45 grados	3 ms - 45 grados	3 ms - 45 grados	3 ms - 45 grados

PARCELAMIENTOS MINIMOS

NUEVOS PARCELAMIENTOS DEBERAN VERIFICAR EL SIGUIENTE MINIMO DE ANCHO Y SUPERFICIE

LADO	20	20	15	20
SUP.	600	900	450	500

INFRAESTRUCTURA MINIMA EXIGIBLE

AREAS URBANAS:	AGUA CORRIENTE/ ELECTRIFICACION/ ALUMBRADO PUBLICO
	RED CLOACAL/ RED DE DATOS ENTERRADA
	RED VIAL Ppal CONSOLIDADA/ SEÑALIZACION VIAL

NOTAS:

C.U.V: FRACCION MENOR A 1 SERA TOMADA POR EL ENTERO 1

Densidad: ver art.37 decreto 1549/83 (*) sobre un lado

Corresponde FOJA 239

AREA: URBANA	ZONA: RESIDENCIAL 2	RU2

CARACTERIZACION GENERAL DE LA ZONA: RESIDENCIAL PERMANENTE

APTA p/ PROCESOS de URBANIZACION ESTABLECIDOS EN LA LEY 14.449

USOS (ver detalles de rubros en planilla de usos)

PERMITIDOS:	**DOMINANT**E: vivienda unifamiliar
	COMPLEMENTARIO: comercio minorista vinculado funcionalm.
	Equipamiento Comunitario
	apto procesos de urbanizacion bajo Ley 14.449

INDICADORES URBANISTICOS

INDICE	VILLA GESELL	COLONIA MARINA	MAR DE LAS PAMPAS	MAR AZUL LAS GAVIOTAS
FOS	0.5	0.5		
FOT	0.5	0.5		
DENS.	130	130		
C.U.V.	0.003	0.003		

VOLUMEN EDIFICABLE

PFr.	3	3		
PFo	3	3		
PL.	----	----		
PLi.	6	6		
PLFr				
PLFo				

PARCELAMIENTOS MINIMOS

NUEVOS PARCELAMIENTOS DEBERAN VERIFICAR EL SIGUIENTE MINIMO DE ANCHO Y SUPERFICIE

LADO	15	15		
SUP.	450	450		

INFRAESTRUCTURA MINIMA EXIGIBLE

AREAS URBANAS:	AGUA CORRIENTE/ ELECTRIFICACION/ ALUMBRADO PUBLICO
	RED CLOACAL
	FORESTACION/ SEÑALIZACION VIAL

NOTAS:

C.U.V. : FRACCION MENOR A 1 SE CONSIDERA VALOR ENTERO 1

AREA: URBANA	ZONA: MULTIFAMILIAR BAJA DENSIDAD	RMB

CARACTERIZACION GENERAL DE LA ZONA: RESID. DE MEDIA DENS.DE RADICACION POBLACIONAL PREEMINENTEMENTE PERMANENTE

USOS (ver detalles de rubros en planilla de usos)

PERMITIDOS:	**DOMINANT**E: vivienda y hoteleria
	COMPLEMENTARIO: comercio minorista vinculado funcionalm.
	Equipamiento Comunitario/ comercios vinc. a vivienda
	pequeños talleres vinc. a vivienda (en distritos específicos)

INDICADORES URBANISTICOS

INDICE	VILLA GESELL	COLONIA MARINA	MAR DE LAS PAMPAS	MAR AZUL LAS GAVIOTAS
FOS	0.6	0.4	0.3	0.4
FOT	1,2	0.8	0.6	0.8
DENS.	300	300	80 / 200 (*)	80 / 200 (*)
C.U.V	0.01	0.01	0.007	0.007

VOLUMEN EDIFICABLE

PFr.	3	5	6	6
PFo	3	3	3	3
PL.	3	3	3	3
PLi.	9	9	9	9
PLFr	6-45 grados	3-45 grados	3-45 grados	6-45 grados
PLFo	6-45 grados	3-45 grados	3-45 grados	6-45 grados

PARCELAMIENTOS MINIMOS

NUEVOS PARCELAMIENTOS DEBERAN VERIFICAR EL SIGUIENTE MINIMO DE ANCHO Y SUPERFICIE

LADO	20	20	15	20
SUP.	600	1.000	450	600

INFRAESTRUCTURA MINIMA EXIGIBLE

AREAS URBANAS:	AGUA CORRIENTE/ ELECTRIFICACION/ ALUMBRADO PUBLICO
	RED CLOACAL/ RED DE DATOS ENTERRADA
	RED VIAL Ppal CONSOLIDADA/ SEÑALIZACION VIAL

NOTAS:

Futuras subdivisiones deberán verificar la ejecución de la infraestructura mínima exigida.

(*) parcialmente dotadas de infraestructura 150 Hab./Ha

AREA: URBANA	ZONA: MULTIFAMILIAR ALTA DENSIDAD	RMA

CARACTERIZACION GENERAL DE LA ZONA: RESID. DE ALTA DENSIDAD/ DE AFLUENCI/
PREEMINENTEMENTE TURISTICA

USOS (ver detalles de rubros en planilla de usos)

PERMITIDOS:	**DOMINANT**E: vivienda y hoteleria
	COMPLEMENTARI(Estacionamientos
	Equipamiento Comunitario/ Gastronómico

INDICADORES URBANISTICOS

INDICE	VILLA GESELL	COLONIA MARINA	MAR DE LAS PAMPAS	MAR AZUL LAS GAVIOTAS
FOS	0.6	0.4		
FOT	2	1,5		
DENS	800	500		
C.U.V	0.025	0.015		

VOLUMEN EDIFICABLE

PFr.	6	6		
PFo	6	10		
PL.	3	6		
PLi.	18	18		
PLFr	12 ms - 45 grados	6 ms - 45 grados		
PLFo	12 ms - 45 grados	3 ms - 45 grados		

PARCELAMIENTOS MINIMOS

NUEVOS PARCELAMIENTOS DEBERAN VERIFICAR EL SIGUIENTE MINIMO DE ANCHO Y SUPERFICIE

LADO	20	25		
SUP.	1.000	1.200		

INFRAESTRUCTURA MINIMA EXIGIBLE

AREAS URBANAS:	AGUA CORRIENTE/ ELECTRIFICACION/ ALUMBRADO PUBLICO
	RED CLOACAL/ RED DE DATOS ENTERRADA
	RED VIAL Ppal CONSOLIDADA/ SEÑALIZACION VIAL

NOTAS:

Futuras subdivisiones deberán verificar la ejecución de la infraestructura mínima exigida.

Zona de Prioridad de Diseño Urbano/ (*) parcelas parcialmente dotadas de inf. dens. maxima 150 Hab./Ha

AREA: URBANA	ZONA: COMERCIAL MINORISTA	C1

CARACTERIZACION GENERAL DE LA ZONA: COMERCIAL MINORISTA

USOS (ver detalles de rubros en planilla de usos y distrito DC/)

PERMITIDOS:	**DOMINANTE**: comercio minorista
	estableciminetos que no clasifican como industria (NCI/ Dec. 531/19)
	COMPLEMENTARIO: vivienda/ estacionamientos
	Equipamiento Comunitario

INDICADORES URBANISTICOS

INDICE	VILLA GESELL	COLONIA MARINA	MAR DE LAS PAMPAS	MAR AZUL LAS GAVIOTAS
FOS	0.6	0.6	0.6	0.6
FOT	1	1	1	1
DENS.	360	150	80 - 270	80 - 270

VOLUMEN EDIFICABLE

PFr.	s/ distrito	6	3	3
PFo	3	3	3	3
PL.	----	3	3	3 (*)
PLi.	12	9	9	9
PLFr	8 / 45 grados	3 ms - 45 grados	3 ms - 45 grados	3 ms - 45 grados
PLFo	8/ 45 grados	3 ms - 45 grados	3 ms - 45 grados	3 ms - 45 grados

PARCELAMIENTOS MINIMOS

NUEVOS PARCELAMIENTOS DEBERAN VERIFICAR EL SIGUIENTE MINIMO DE ANCHO Y SUPERFICIE

LADO	20	20	30	20
SUP.	600	1.200	900	500

INFRAESTRUCTURA MINIMA EXIGIBLE

AREAS URBANAS:	AGUA CORRIENTE/ ELECTRIFICACION/ ALUMBRADO PUBLICO
	RED CLOACAL/ RED DE DATOS ENTERRADA
	RED VIAL Ppal CONSOLIDADA/ SEÑALIZACION VIAL

NOTAS:

Futuras subdivisiones deberán verificar la ejecución de la infraestructura mínima exigida.

El Plano de Frente se modifica en cada distrito----- (*) sobre un lado

Corresponde FOJA 241

AREA: URBANA	ZONA: COMERCIAL MAYORISTA	C2

CARACTERIZACION GENERAL DE LA ZONA: COMERCIAL MAYORISTA

USOS (ver detalles de rubros en planilla de usos)

PERMITIDOS:	**DOMINANTE**: comercio mayorista
	estableciminetos que no clasifican como industria (NCI/ Dec. 531/19)
	COMPLEMENTARIO: comercio minorista/ vivienda
	Equipamiento Comunitario
	EQUIVALENCIA DE USO INDUSTRIAL (ZONA MIXTA)

INDICADORES URBANISTICOS

INDICE	VILLA GESELL	COLONIA MARINA	MAR DE LAS PAMPAS	MAR AZUL LAS GAVIOTAS
FOS	0.6			
FOT	1			
DENS.	360			

VOLUMEN EDIFICABLE

PFr.	5			
PFo	3			
PL.	----			
PLi.	12			
PLFr	3 / 45 grados			
PLFo	3 / 45 grados			

PARCELAMIENTOS MINIMOS

NUEVOS PARCELAMIENTOS DEBERAN VERIFICAR EL SIGUIENTE MINIMO DE ANCHO Y SUPERFICIE

LADO	20			
SUP.	600			

INFRAESTRUCTURA MINIMA EXIGIBLE

AREAS URBANAS:	AGUA CORRIENTE/ ELECTRIFICACION/ ALUMBRADO PUBLICO
	RED CLOACAL/ RED DE DATOS ENTERRADA
	RED VIAL Ppal CONSOLIDADA/ SEÑALIZACION VIAL

NOTAS:

Futuras subdivisiones deberán verificar la ejecución de la infraestructura mínima exigida.

AREA: URBANA	ZONA: TURISTICA TEMATICA	TT

CARACTERIZACION GENERAL DE LA ZONA: EMPRENDIMIENTO TURISTICOS
PREEMINENTEMENTE TURISTICA / HOTELERIA y GASTRONOMIA

USOS (ver detalles de rubros en planilla de usos)

PERMITIDOS:	**DOMINANTE**: emprendim. temáticos de carácter turístico y/o deportivo
	COMPLEMENTARIO: hotelería categ. Min. 3 estrellas/ gastronómico
	equipamiento comunitario/

INDICADORES URBANISTICOS

INDICE	VILLA GESELL	COLONIA MARINA	MAR DE LAS PAMPAS	MAR AZUL LAS GAVIOTAS
FOS	0.2			
FOT	0.3			
DENS.	200			
C.U.V	0			

VOLUMEN EDIFICABLE

PFr.	6			
PFo	6			
PL.	3			
PLi.	10,5			
PLFr	3 ms - 45 grados			
PLFo	3 ms - 45 grados			

PARCELAMIENTOS MINIMOS

NUEVOS PARCELAMIENTOS DEBERAN VERIFICAR EL SIGUIENTE MINIMO DE ANCHO Y SUPERFICIE

LADO	50			
SUP.	5.000			

INFRAESTRUCTURA MINIMA EXIGIBLE

AREAS URBANAS:	AGUA CORRIENTE/ ELECTRIFICACION/ ALUMBRADO PUBLICO
	RED CLOACAL/ RED DE DATOS ENTERRADA
	RED VIAL Ppal CONSOLIDADA/ SEÑALIZACION VIAL

NOTAS:	LOS EMPRENDIMIENTOS RECREAT. / DEPORT. DEBERAN VERIFICAR D.I.A. FAVORABLE
Futuras subdivisiones deberán verificar la ejecución de la infraestructura mínima exigida.	
Zona de Prioridad de Diseño Urbano. Rige art 142 Ley 12.257	

AREA: URBANA	ZONA: PROTECCION de PLAYA	P

CARACTERIZACION GENERAL DE LA ZONA: RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD/ DE AFL PREEMINENTEMENTE TURISTICA CON PROTECCION DE SOMBRA SOBRE LA PLAYA

USOS (ver detalles de rubros en planilla de usos)

PERMITIDOS:	**DOMINANT**E: vivienda y hoteleria
	COMPLEMENTARIO: comercio minorista vinculado funcionalm.
	Equipamiento Comunitario/ Gastronómico

INDICADORES URBANISTICOS

INDICE	VILLA GESELL	COLONIA MARINA	MAR DE LAS PAMPAS	MAR AZUL LAS GAVIOTAS
FOS	0.4	0.3	0.3	0.4
FOT	1,5	0,8	0.6	0.8
DENS	600	500	80 / 280 (*)	80 / 280 (*)
C.U.V	0.02	0.015	0.012	0.012

VOLUMEN EDIFICABLE

PFr.	6	6	6	6
PFo	3	Art. 142 Ley 12.257	3	3
PL.	3	3	3	3
PLi.	12,5	12,5	12,5	12,5
PLFr	3ms - 45 grados	3ms - 45 grados	3ms - 45 grados	3ms - 45 grados
PLFo	3 ms - 45 grados	3 ms - 45 grados	3 ms - 45 grados	3 ms - 45 grados

PARCELAMIENTOS MINIMOS

NUEVOS PARCELAMIENTOS DEBERAN VERIFICAR EL SIGUIENTE MINIMO DE ANCHO Y SUPERFICIE

LADO	20	40 (**)	15	30
SUP.	1.000	2000 (**)	450	1.200

INFRAESTRUCTURA MINIMA EXIGIBLE

AREAS URBANAS:	AGUA CORRIENTE/ ELECTRIFICACION/ ALUMBRADO PUBLICO
	RED CLOACAL/ RED DE DATOS ENTERRADA
	RED VIAL Ppal CONSOLIDADA/ SEÑALIZACION VIAL

NOTAS:	**Para futuras subdivisiones en parcelas emplazados frente al mar, rige art. 142 Ley 12.257
Futuras subdivisiones deberán verificar la ejecución de la infraestructura mínima exigida.	
Zona de Prioridad de Diseño Urbano.	
(*) parcialmente dotada de inf. (Agua corriente) máximo 150 Hab. Ha	

AERA: COMPLEMENTARIA	ZONA: QUINTAS RECREATIVAS	QR

CARACTERIZACION GENERAL DE LA ZONA: QUINTAS RECREATIVAS NO COMERCIALES
huertos viveros corrales aguadas molinos invernaderos galpones rurales actividad apicola

USOS (ver detalles de rubros en planilla de usos)

PERMITIDOS:	**DOMINANTE**: vivienda unifamiliar vinculada a actividad agropecuaria de carácter recreativo, no comercial
	COMPLEMENTARIO: ninguno

INDICADORES URBANISTICOS

INDICE	COMPLEMENTARIA NORTE	COMPLEMENTARIA CENTRO	COMPLEMENTARIA SUD OESTE	COMPLEMENTARIA SUD ESTE	COMPLEMENTARIA SUR
FOS	0.1	0.1	0.1	----	0.1
FOT	0.2	0.2	0.2	----	0.2
DENS.	15	15	15	----	15

VOLUMEN EDIFICABLE

PFr.	10	10	10	----	10
PFo	10	10	10	----	10
PL.	10	10	10	----	10
PLi.	12	12	12	----	12
PLFr	0 - 45 grados	0 - 45 grados	0 - 45 grados	----	0 - 45 grados
PLFo	0 - 45 grados	0 - 45 grados	0 - 45 grados	----	0 - 45 grados

PARCELAMIENTOS MINIMOS

NUEVOS PARCELAMIENTOS DEBERAN VERIFICAR EL SIGUIENTE MINIMO DE ANCHO Y SUPERFICIE

LADO	40	40	40	----	40
SUP.	2.500	2.500	2.500	----	2.500

INFRAESTRUCTURA MINIMA EXIGIBLE

AREAS COMPLEMENTARIAS: RED VIAL Ppal CONSOLIDADA/ energía eléctrica

NOTAS:

AREA: COMPLEMENTARIA	ZONA: LOGISTICA INDUSTRIA y EQUIPAMIENTO	LIyE

CARACTERIZACION GENERAL DE LA ZONA: USOS ESPECIF. DE EQUIP. e INDUSTRIA

USOS (ver detalles de rubros en planilla de usos)

PERMITIDOS:	**DOMINANTE**: LOGISTICA INDUSTRIA y EQUIPAMIENTO
	INDUSTRIAS CATEGORIA 1ra Y 2da LEY 11.459 MAX. 25 Ptos.
	aeropuerto, estacion transformad. de energia/ industrias y depósitos
	equipamiento comunitario/ agropecuario intensivo
	COMPLEMENTARIO: vivienda

INDICADORES URBANISTICOS

INDICE	COMPLEMENTARIA NORTE	COMPLEMENTARIA CENTRO	COMPLEMENTARIA SUD OESTE	COMPLEMENTARIA SUD ESTE	COMPLEMENTARIA SUR
FOS	----	0.30	0.30	----	----
FOT	----	0.40	0.40	----	----
DENS.	----	15	15	----	----

VOLUMEN EDIFICABLE

PFr.	----	10	10	----	----
PFo	----	5	5	----	----
PL.	----	5	5	----	----
PLi.	----	15	15	----	----
PLFr	----	----	----	----	----
PLFo	----	----	----	----	----

PARCELAMIENTOS MINIMOS

NUEVOS PARCELAMIENTOS DEBERAN VERIFICAR EL SIGUIENTE MINIMO DE ANCHO Y SUPERFICIE

LADO	----	40	40	----	----
SUP.	----	2.000	2.000	----	----

INFRAESTRUCTURA MINIMA EXIGIBLE

AREAS COMP.:		AGUA CORRIENTE/ ELECTRIFICACION-FUERZA MOTRIZ / ALUMBRADO PUBLICO
	(SATC)	RED CLOACAL o SIST. ALTERNATIVO DE TRATAMIENTO CLOACAL AP. POR EL A.D.A
	GAS POR RED	RED VIAL Ppal CONSOLIDADA/ SEÑALIZACION VIAL

NOTAS:

AREA: COMPLEMENTARIA	ZONA: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR extraurbano	RUEx

CARACTERIZACION GENERAL DE LA ZONA: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXCLUSIVA DE CARÁCTER EXTRAURBANO

USOS (ver detalles de rubros en planilla de usos)

PERMITIDOS: **DOMINANTE**: vivienda unifamiliar exclusiva

COMPLEMENTARIO: ningún otro

INDICADORES URBANISTICOS

INDICE	OMPLEMENTAR NORTE	OMPLEMENTAR CENTRO	OMPLEMENTAR SUD OESTE	OMPLEMENTAR SUD ESTE	OMPLEMENTAR SUR
FOS	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3
FOT	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
DENS	60	60	60	60	60
C.U.V	0.0015	0.0015	0.0015	0.0015	0.0015

VOLUMEN EDIFICABLE

PFr.	6	6	6	6	6
PFo	3	3	3	3	3
PL.	3	3	3	3	3
PLi.	9	9	9	9	9
PLFr	----	----	----	----	----
PLFo	----	----	----	----	----

PARCELAMIENTOS MINIMOS

NUEVOS PARCELAMIENTOS DEBERAN VERIFICAR EL SIGUIENTE MINIMO DE ANCHO Y SUPERFICIE

LADO	20	20	20	20	20
SUP.	600	600	600	600	600

INFRAESTRUCTURA MINIMA EXIGIBLE

AREAS COMPLEMENTARIAS: AGUA CORRIENTE/ ELECTRIFICACION ENTERRADA/ ALUMBRADO PUBLICO
(SATC) RED CLOACAL o SIST. ALTERNATIVO DE TRATAMIENTO CLOACAL AP. POR EL A.D.A
GAS POR RED RED VIAL Ppal CONSOLIDADA/ SEÑALIZACION VIAL

NOTAS: **solo se admitirá un único volumen edilicio emplazado en el centro de la parcela**
zona de prioridad de diseño urbano
Densidad: rige art. 37 decreto 1549/83---UNA VIVIENDA POR PARCELA

Corresponde FOJA 244

AREA: COMPLEMENTARIA	ZONA: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR extraurbano DE BAJA DENSIDAD	RMBEx

CARACTERIZACION GENERAL DE LA ZONA: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR/ HOTELERA

USOS (ver detalles de rubros en planilla de usos)

PERMITIDOS:	**DOMINANTE**: vivienda multifamiliar de baja dendidad/ hoteleria
	COMPLEMENTARIO: gastronomia vinculada

INDICADORES URBANISTICOS

INDICE	COMPLEMENTARIA NORTE	COMPLEMENTARIA CENTRO	COMPLEMENTARIA SUD OESTE	COMPLEMENTARIA SUD ESTE	COMPLEMENTARIA SUR
FOS	0.1	----	0.1	----	0.1
FOT	0.2	----	0.2	----	0.2
DENS.	60	----	60	----	60
C.U.V.	0.002	----	0.002	----	0.002

VOLUMEN EDIFICABLE

PFr.	10	----	10	----	10
PFo	10	----	10	----	10
PL.	10	----	10	----	10
PLi.	12	----	12	----	12
PLFr	0 - 45 grados	----	0 - 45 grados	----	0 - 45 grados
PLFo	0 - 45 grados	----	0 - 45 grados	----	0 - 45 grados

PARCELAMIENTOS MINIMOS

NUEVOS PARCELAMIENTOS DEBERAN VERIFICAR EL SIGUIENTE MINIMO DE ANCHO Y SUPERFICIE

LADO	50	----	50	----	50
SUP.	5.000	----	5.000	----	5.000

INFRAESTRUCTURA MINIMA EXIGIBLE

AREAS COMPLEMENTARIAS:	AGUA CORRIENTE/ ELECTRIFICACION ENTERRADA/ ALUMBRADO PUBLICO
(SATC)	RED CLOACAL o SIST. ALTERNATIVO DE TRATAMIENTO CLOACAL AP. POR EL A.D.A
GAS POR RED	RED VIAL Ppal CONSOLIDADA/ SEÑALIZACION VIAL

NOTAS:

solo se admitirá una habiliatción comercial por parcela / edificio emplazado en el centro de la parcela

zona de prioridad de diseño urbano

AREA: COMPLEMENTARIA	ZONA: RECREATIVA y DEPORTIVA	RyD

CARACTERIZACION GENERAL DE LA ZONA: RECREATIVA y DEPORTIVA APTA PARA AFEC.
A USOS ABIERTOS AL USO PUBLICO (s/ART. 7 DECRETO 3202/06)

USOS (ver detalles de rubros en planilla de usos)

PERMITIDOS:	**DOMINANTE**: actvidades abiertas al uso publico de carácter deportivo y/o recreativo, parques tematicos y/o turisticos
	COMPLEMENTARIO: hotelero de categoria minima 3 estrellas y gastron. vinciulado funcionalmente a la actividad dominante

INDICADORES URBANISTICOS

INDICE	COMPLEMENTARIA NORTE	COMPLEMENTARIA CENTRO	COMPLEMENTARIA SUD OESTE	COMPLEMENTARIA SUD ESTE	COMPLEMENTARIA SUR
FOS	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
FOT	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2
DENS.	30	30	30	30	30

VOLUMEN EDIFICABLE

PFr.	10	10	10	10	10
PFo	150	10	10	10	150
PL.	20	10	10	10	20
PLi.	20	20	20	20	20
PLFr	0 - 15 grados	0 - 30 grados	0 - 30 grados	0 - 30 grados	0 - 15 grados
PLFo	0 - 15 grados	0 - 30 grados	0 - 30 grados	0 - 30 grados	0 - 15 grados

PARCELAMIENTOS MINIMOS

NUEVOS PARCELAMIENTOS DEBERAN VERIFICAR EL SIGUIENTE MINIMO DE ANCHO Y SUPERFICIE

LADO	90	40	40	40	90
SUP.	50.000	2.000	2.000	2.000	50.000

INFRAESTRUCTURA MINIMA EXIGIBLE

AREAS COMP.:		AGUA CORRIENTE/ ELECTRIFICACION ENTERRADA/ ALUMBRADO PUBLICO
	(SATC)	RED CLOACAL o SIST. ALTERNATIVO DE TRATAMIENTO CLOACAL AP. POR EL A.D.A
	GAS POR RED	RED VIAL Ppal CONSOLIDADA/ SEÑALIZACION/

NOTAS: parcelas frentistas al litoral Atlántico deberán verificar retiro de 250 ms desde la linea de ribera y deberan constituir servidumbre de paso peatonal ejecutada en pasarela de madera, perpendicular al mar de 10 mestros cada 100 metros de frente al mar para acceso peatonal publico/ solo se admitirá una habilitación comercial por parcela zona de prioridad de diseño urbano. El plano de frente será considerado sobre el lado oeste y el plano de fondo sobre el lado este. LAS ACTIVIDADES RECREATIVAS/ DEPORTIVAS DEBERAN VERIFICAR DECLARAT. de IMPACTO AMBIENTAL

Corresponde FOJA 245

AREA: COMPLEMENTARIA	ZONA: RESERVA FISCAL PERMANENTE	RFP

CARACTERIZACION GENERAL DE LA ZONA: ESPACIOS ABIERTOS AL USO PÚBLICO

USOS (ver detalles de rubros en planilla de usos)

PERMITIDOS:	**DOMINANTE**: AREA VERDE/ RESERVA DE USO PUBLICO
	COMPLEMENTARIO: EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

INDICADORES URBANISTICOS

INDICE	COMPLEMENTARIA NORTE	COMPLEMENTARIA CENTRO	COMPLEMENTARIA SUD OESTE	COMPLEMENTARIA SUD ESTE	COMPLEMENTARIA SUR
FOS	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01
FOT	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01
DENS.	N/C	N/C	N/C	N/C	N/C

VOLUMEN EDIFICABLE

PFr.	10	10	10	10	10
PFo	10	10	10	10	10
PL.	10	10	10	10	10
PLi.	9	9	9	9	9
PLFr	----	----	----	----	----
PLFo	----	----	----	----	----

PARCELAMIENTOS MINIMOS

LADO SUP.	NO PODRA SUBDIVIDIRSE	NO PODRA SUBDIVIDIRSE	NO PODRA SUBDIVIDIRSE	NO PODRA SUBDIVIDIRSE	NO PODRA SUBDIVIDIRSE

INFRAESTRUCTURA MINIMA EXIGIBLE

AREAS COMP.:	RED VIAL Ppal CONSOLIDADA/ ENERGIA ELECTRICA/ ALUMBRADO

NOTAS:

INTEGRA LAS CESIONES ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 7 INCISO h) DEL DECRETO 3202/06

N/C no corresponde

AREA: COMPLEMENTARIA	ZONA: RESERVA FUTURO CRECIMIENTO	RFC

CARACTERIZACION GENERAL DE LA ZONA: RESERVA PARA FUTURO CRECIMIENTO

USOS (ver detalles de rubros en planilla de usos)

PERMITIDOS:	**DOMINANTE**: reserva para futuras etapas de crecimiento
	en condiciio n de area complementaria
	COMPLEMENTARIO: una vivienda por parcela

INDICADORES URBANISTICOS

INDICE	COMPLEMENTARIA NORTE	COMPLEMENTARIA CENTRO	COMPLEMENTARIA SUD OESTE	COMPLEMENTARIA SUD ESTE	COMPLEMENTARIA SUR
FOS	0	0	0	0	0
FOT	0	0	0	0	0
DENS.	0	0	0	0	0

VOLUMEN EDIFICABLE

PFr.	0	0	0	0	0
PFo	0	0	0	0	0
PL.	0	0	0	0	0
PLi.	0	0	0	0	0
PLFr	0	0	0	0	0
PLFo	0	0	0	0	0

PARCELAMIENTOS MINIMOS

NUEVOS PARCELAMIENTOS DEBERAN VERIFICAR EL SIGUIENTE MINIMO DE ANCHO Y SUPERFICIE

LADO	NO PODRA	NO PODRA	NO PODRA	NO PODRA	NO PODRA
SUP.	SUBDIVIDIRSE	SUBDIVIDIRSE	SUBDIVIDIRSE	SUBDIVIDIRSE	SUBDIVIDIRSE

INFRAESTRUCTURA MINIMA EXIGIBLE

AREAS COMPLEMENT.:	RED VIAL Ppal CONSOLIDADA/ ALUMBRADO PUBLICO S/RVC

NOTAS: NO PODRAN SUBDIVIDIRSE HASTA VERIFICAR EL CUMPLIMIENTO DE LA ETAPA ANTERIOR

AREA: COMPLEMENTARIA	ZONA: RESERVA AMPLIACION AREA URBANA	RAU

CARACTERIZACION GENERAL DE LA ZONA: RESERVA PARA AMPLIACION URBANA

USOS (ver detalles de rubros en planilla de usos)

PERMITIDOS:

DOMINANTE: resreva para ampliacion del área urbana

COMPLEMENTARIO: una vivienda por parcela

INDICADORES URBANISTICOS

INDICE	COMPLEMENTARIA NORTE	COMPLEMENTARIA CENTRO	COMPLEMENTARIA SUD OESTE	COMPLEMENTARIA SUD ESTE	COMPLEMENTARIA SUR
FOS		N/C		N/C	
FOT		N/C		N/C	
DENS.		N/C		N/C	

VOLUMEN EDIFICABLE

PFr.		3		3	
PFo		3		3	
PL.		3		3	
PLi.		6		6	
PLFr		----		----	
PLFo		----		----	

PARCELAMIENTOS MINIMOS

LADO		NO PODRA		NO PODRA	
SUP.		SUBDIVIDIRSE		SUBDIVIDIRSE	

INFRAESTRUCTURA MINIMA EXIGIBLE

AREAS COMPLEMENTARIAS RED VIAL Ppal CONSOLIDADA/ ENERGIA ELECTRICA/ ALUMBRADO

NOTAS: NO PODRA SUBDIVIDIRSE HASTA EL COMPLETAMIENTO DE LA ETAPA ANTERIOR

N/C no corresponde

AREA: COMPLEMENTARIA	ZONA: RESERVA FRENTE COSTERO LIBRE	RFCL

CARACTERIZACION GENERAL DE LA ZONA: ZONA SIN FACTIBILIDAD DE URBANIZACION
Frente costero que por determinación municipal (art. 4 Dec. 3202/06) no admite urbanizacion

USOS (ver detalles de rubros en planilla de usos)

PERMITIDOS:	**DOMINANTE**: UNA vivienda unifamiliar por parcela

INDICADORES URBANISTICOS

INDICE	COMPLEMENTARIA NORTE	COMPLEMENTARIA CENTRO	COMPLEMENTARIA SUD OESTE	COMPLEMENTARIA SUD ESTE	COMPLEMENTARIA SUR
FOS					x
FOT					x
DENS.					x

VOLUMEN EDIFICABLE

PFr.					
PFo					
PL.					
PLi.					
PLFr					
PLFo					

PARCELAMIENTOS MINIMOS

NUEVOS PARCELAMIENTOS DEBERAN VERIFICAR EL SIGUIENTE MINIMO DE ANCHO Y SUPERFICIE

LADO					NO PODRA
SUP.					SUBDIVIDIRSE

INFRAESTRUCTURA MINIMA EXIGIBLE

AREAS COMPLEMENT.:	RED VIAL Ppal CONSOLIDADA/ ALUMBRADO PUBLICO S/RVC

Corresponde FOJA 247

HOJA RESUMEN DE ZONAS URBANAS Y COMPLEMENTARIAS

	LOCALIDAD	ZONAS	FOS	FOT	DENSIDAD	C.U.V.	PFr.	PFo.	PL.	PLi.	PLFr.	PLFo.	LADO MÍNIMO DE LOTE	SUPERFICIE MÍNIMA DE LOTE	INFRAESTRUCTURA MÍNIMA	EQUIVALENCIAS s/ LEY 11.459
ÁREA URBANA	VILLA GESELL	C1/G	0,6	1	360	X	s/distrito	3	X	12	8_45	8_45	20	600	AC/E/AP/RC/RDE/RVPC/SV	A
		C2/G	0,6	1	360	X	5	3	X	12	3_45	3_45	20	600	AC/E/AP/RC/RDE/RVPC/SV	B
		RU1/G	0,4	0,6	130	0.0025	3	3	3	9	3_45	3_45	20	600	AC/E/AP/RC/RDE/RVPC/SV	A
		RU2/G	0,5	0,5	130	0.003	3	3	X	6	x	x	15	450	AC/E/AP/RC/RVPC/SV	A
		RMB/G	0,6	1,2	300	0.01	3	3	3	9	6_45	6_45	20	600	AC/E/AP/RC/RDE/RVPC/SV	B
		RMA/G	0,6	2	800	0.025	6	6	3	18	12_45	12_45	20	1.000	AC/E/AP/RC/RDE/RVPC/SV	A
		P/G	0,4	1,5	600	0.02	6	3	3	12,5	3_45	3_45	20	1000	AC/E/AP/RC/RDE/RVPC/SV	A
		TT/G	0,2	0,3	200	0	6	6	3	10,5	3_45	3_45	50	5.000	AC/E/AP/RC/RDE/RVPC/SV	A
	COLONIA MARINA	C1/CM	0,6	1	150	X	6	3	3	9	3_45	3_45	20	1200	AC/E/AP/RC/RDE/RVPC/SV	A
		RU1/CM	0.2	0.3	130	0.0025	6	3	3	9	3_45	3_45	20	900	AC/E/AP/RC/RDE/RVPC/SV	A
		RU2/CM	0,5	0,5	130	0.003	3	3	X	6	x	x	15	450	AC/E/AP/RC/RVPC/SV	A
		RMB/CM	0.4	0.8	300	0.01	5	3	3	9	3_45	3_45	20	1.000	AC/E/AP/RC/RDE/RVPC/SV	A
		RMA/CM	0.4	1.5	500	0.015	6	10	6	18	6_45	3_45	25	1.200	AC/E/AP/RC/RDE/RVPC/SV	A
		P/CM	0.3	0.8	500	0.015	6	ART.142	3	12,5	3_45	3_45	40	2.000	AC/E/AP/RC/RDE/RVPC/SV	A
	MAR DE LAS PAMPAS	C1/P	0,6	1	80-270	X	3	3	3	9	3_45	3_45	30	900	AC/E/AP/RC/RDE/RVPC/SV	A
		RU1/P	0.4	0.6	130	0.0025	6	3	3	9	3_45	3_45	15	450	AC/E/AP/RC/RDE/RVPC/SV	A
		RMB/P	0.3	0.6	80-200	0.007	6	3	3	9	3_45	3_45	15	450	AC/E/AP/RC/RDE/RVPC/SV	A
		P/P	0.3	0.6	80-280	0.012	6	3	3	12.5	3_45	3_45	15	450	AC/E/AP/RC/RDE/RVPC/SV	A
	MAR AZUL / LAS GAVIOTAS	C1/A	0,6	1	80-270	X	3	3	3 (*)	9	3_45	3_45	20	500	AC/E/AP/RC/RDE/RVPC/SV	A
		RU1/A	0.4	0.6	130	0.0025	6	3	3 (*)	9	3_45	3_45	20	500	AC/E/AP/RC/RDE/RVPC/SV	A
		RMB/A	0.4	0.8	80-200	0.007	6	3	3	9	6_45	6_45	20	600	AC/E/AP/RC/RDE/RVPC/SV	A
		P/A	0.4	0.8	80-280	0.012	6	3	3	12.5	3_45	3_45	30	1.200	AC/E/AP/RC/RDE/RVPC/SV	A
ÁREA COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA NORTE	QR/Cn	0,1	0,2	15	X	10	10	10	12	0_45	0_45	40	2.500	RVPC/E	A
		RUEx/Cn	0,3	0,4	60	0.0015	6	3	3	9	X	X	20	600	AC/EE/AP/SATC/RVPC/SV	A
		RMBEx/Cn	0,1	0,2	60	0.002	10	10	10	12	0_45	0_45	50	5.000	AC/EE/AP/SATC/RVPC/SV	A
		RyD/Cn	0.1	0.2	30	X	10	150	20	20	0_15	0_15	90	50.000	AC/EE/AP/SATC/RVPC/SV	A
		RFP	0,01	0,01	N/C	X	10	10	10	9	X	X	NO PODRA SUBDIVIDIRSE		RVPC/E/A	
		RFC	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	NO PODRA SUBDIVIDIRSE		RVPC/AP	
	COMPLEMENTARIA CENTRO	QR/Cc	0,1	0,2	15	X	10	10	10	12	0_45	0_45	40	2.500	RVPC/E	A
		LIyE/Cc	0,3	0,4	15	X	10	5	5	15	X	X	40	2000	AC/EE/AP/SATC/RVPC/SV	B
		RUEx/Cc	0,3	0,4	60	0.0015	6	3	3	9	X	X	20	600	AC/EE/AP/SIT/RDE/RVPC/SV	A
		RyD/Cc	0.1	0.2	30	X	10	10	10	20	0_30	0_30	40	2.000	AC/EE/AP/SATC/RVPC/SV	A
		RUEx/CC	0,3	0,4	60	0.0015	6	3	3	9	X	X	20	600	AC/EE/AP/SATC/RVPC/SV	
		RFP	0,01	0,01	N/C	X	10	10	10	9	X	X	NO PODRA SUBDIVIDIRSE		RVPC/E/A	
		RFC	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	NO PODRA SUBDIVIDIRSE		RVPC/AP	
		RAU	X	X	X	X	3	3	3	6	X	X	NO PODRA SUBDIVIDIRSE		RVPC/AP	
	COMPLEMENTARIA SUDOESTE	QR/Cso	0,1	0,2	15	X	10	10	10	12	0_45	0_45	40	2.500	RVPC/E	A
		LIyE/Cso	0,3	0,4	15	X	10	5	5	15	X	X	40	2000	AC/EE/AP/SATC/RVPC/SV	B
		RUEx/Cso	0,3	0,4	60	0.0015	6	3	3	9	X	X	20	600	AC/EE/AP/SATC/RVPC/SV	A
		RMBEx/Cso	0,1	0,2	60	0.002	10	10	10	12	0_45	0_45	50	5.000	AC/EE/AP/SATC/RVPC/SV	A
		RyD/Cso	0.1	0.2	30	X	10	10	10	20	0_30	0_30	40	2.000	AC/EE/AP/SATC/RVPC/SV	A
		RFP	0,01	0,01	N/C	X	10	10	10	9	X	X	NO PODRA SUBDIVIDIRSE		RVPC/E/A	
		RFC	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	NO PODRA SUBDIVIDIRSE		RVPC/AP	
	COMP. SUD ESTE	RUEx/Cse	0,3	0,4	60	0.0015	6	3	3	9	X	X	20	600	AC/EE/AP/SATC/RVPC/SV	A
		RyD/Cse	0.1	0.2	30	X	10	10	10	20	0_30	0_30	40	2.000	AC/EE/AP/SATC/RVPC/SV	
		RFP	0,01	0,01	N/C	X	10	10	10	9	X	X	NO PODRA SUBDIVIDIRSE		RVPC/E/A	
		RFC	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	NO PODRA SUBDIVIDIRSE		RVPC/AP	
		RAU	X	X	X	X	3	3	3	6	X	X	NO PODRA SUBDIVIDIRSE		RVPC/AP	
	COMPLEMENTARIA SUR	QR/Cs	0,1	0,2	15	X	10	10	10	12	0_45	0_45	40	2.500	RVPC/E	A
		RUEx/Cs	0,3	0,4	60	0.0015	6	3	3	9	X	X	20	600	AC/EE/AP/SATC/RVPC/SV	A
		RMBEx/Cs	0,1	0,2	60	0.002	10	10	10	12	0_45	0_45	50	5.000	AC/EE/AP/SATC/RVPC/SV	A
		RyD/Cs	0.1	0.2	30	X	10	150	20	20	0_15	0_15	90	50.000	AC/EE/AP/SATC/RVPC/SV	A
		RFP	0,01	0,01	N/C	X	10	10	10	9	X	X	NO PODRA SUBDIVIDIRSE		RVPC/E/A	
		RFC	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	NO PODRA SUBDIVIDIRSE		RVPC/AP	
		RFCL	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	NO PODRA SUBDIVIDIRSE		XXX	

LEYENDAS

AC: AGUA CORRIENTE
E: ELECTRICIDAD / ENERGÍA ELECTRICA
AP: ALUMBRADO PUBLICO
RC: RED CLOACAL
RDE: RED DE DATOS ENTERRADA
RVPC: RED VIAL PRINCIPAL CONSOLIDADA
SV: SEÑALIZACIÓN VIAL
SATC: RED CLOACAL o SISTEMA ALTERNATIVO DE TRATAMIENTO APROBADO POR A.D.A
EE: ELETRIFICACIÓN ENTERRADA
F: FORESTACIÓN
N/C...no corresponde
(*) sobre un lado

CAPÍTULO 7 / MANEJO AMBIENTAL Y PATRIMONIAL

1 MANEJO AMBIENTAL

1.1CRITERIOS GENERALES

Se considera fundamental la administración eficiente y racional de los recursos naturales y culturales, de manera tal que sea posible mejorar el bienestar de la población actual sin comprometer la calidad de vida de las generaciones futuras. En particular, mantener el equilibrio acorde a la capacidad de soporte del sistema costero como sustento de la actividad turística y preservar el manejo de sus bienes naturales más vulnerables como son el acuífero de agua dulce y el sistema de médanos. En ese marco, las actuaciones y medidas de presente Código velarán por el manejo integral de los rasgos ambientales y paisajísticos del partido de Villa Gesell.

1.2 ALTERACIONES TOPOGRAFICAS y ESCURRIMIENTOS PLUVIALES

1.2.1) PRINCIPIOS DE ACTUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ESCURRIMIENTO NATURAL

El artículo 23 de la Ley 8912 reglamenta en modo especial el manejo topográfico y el escurrimiento pluvial en los territorios caracterizados por encontrarse emplazados sobre médanos y/o dunas, como es el caso del partido de Villa Gesell.

En Villa Gesell, la preservación del perfil topográfico natural y la solución especial al escurrimiento hídrico serán una prioridad del diseño y la planificación urbana.

Se trata de un territorio que divide sus cauces aproximadamente a los 1500 metros de la orilla, en donde se encuentra la traza de la Avenida de circunvalación, con una altura promedio de 15 msnm.

El territorio emplazado al Este escurre en dirección al mar.
El territorio emplazado al Oeste escurre en dirección al cañadón que se encuentra al Oeste de la ruta 11, con una altura media de 5 msnm. Desde allí escurren al sur hasta la cuenca de la laguna de Mar Chiquita.

En el primer caso, al final de su recorrido descendente, las aguas encuentran un perfil medanoso que interrumpe el vuelco final de las aguas y que no puede ser alterado ni interrumpido, produciendo de este modo anegamientos.

Esos excesos hídricos que no consiguen escurrir, penetran el suelo produciendo la recarga del acuífero y dando equilibrio a la presión de agua dulce en relación a la presión del agua salada que proviene del mar.

En el segundo caso, no siempre las aguas consiguen escurrir al cañadón, quedando entonces retenidas en cuencas cerradas, que en adelante deberán ser abiertas para facilitar su vuelco final.

1.2.2) TRATAMIENTO de APORTES PLUVIALES de la RED VIAL

La red vial respetará en su trazado el escurrimiento superficial del perfil topográfico natural conduciendo su escurrimiento a los puntos de vuelco emplazados en los espacios verdes que resulten cedidos por aplicación del artículo 56 de la Ley 8912 y por el artículo 7 del Decreto 3202.

En esos espacios se generarán lagunas de infiltración con pileta previa receptora de las arenas y arcillas que precipiten al disminuir su velocidad.

En el diseño de los desagües pluviales principales la dirección de la pendiente de escurrimiento será en sentido Este-Oeste hacia la ruta 11.

Queda prohibido el diseño de nueva red vial con vuelco al mar.

Los aportes pluviales de la red vial existente hacia el mar podrán permanecer en su estado actual hasta tanto se implemente un plan de obras públicas que, mediante bombeo, revierta el vuelco de las aguas hacia el Oeste.

Será permitido el vuelco a la ruta 11.

La materialización de la red vial principal se ejecutará conforme a los dispuesto en cada Plan Director.

La materialización de la red vial secundaria podrá ejecutarse en mezcla de suelo arena. Asimismo reconocerá siempre el copiado del perfil topográfico natural y su traza se emplazará al pié de los médanos por las partes bajas.

Se admitirá en entubamiento del escurrimiento a los efectos de evitar el anegamiento de las calzadas.

Se permitirán alteraciones del perfil topográfico natural en exceso de los máximos establecidos, a los efectos de garantizar el saneamiento de parcelas y red vial, evitando el anegamiento.

1.2.3) TRATAMIENTO de APORTES PLUVIALES en las OBRAS PARTICULARES

La Municipalidad promoverá la captura y re infiltración del recurso hídrico.

Queda prohibido el vuelco de los excesos hídricos precipitados en una parcela a otra parcela y/o a la vía pública.

El recurso deberá infiltrarse siempre dentro de la parcela receptora.

Serán válidos todos los recursos para efectivizar su re infiltración, pozos blancos, drenes con geotextil, cuencas abiertas con gramíneas, etc.

Los proyectos de obras deberán demostrar gráfica y analíticamente el dimensionamiento de las soluciones propuestas para un evento climático medio.

Toda obra nueva y/o de modificación y/o ampliación deberá demostrar el cumplimiento de esta condición para obtener permiso de obra.

En casos excepcionales la A.Ap. Podrá admitir el emplazamiento de pozos blancos en la acera.

Las soluciones propuestas deberán ser verificables en cualquier inspección municipal.

Las tapas de inspección y limpieza no podrán ser tapadas por contrapisos, carpetas o baldozas.

1.2.4) MANEJO DE LA TOPOGRAFÍA y la ARENA en OBRAS PARTICULARES

El perfil topográfico natural podrá ser alterado en +/- 1.20 ms en áreas urbanas y en +/- 0.60 ms en áreas complementarias.

El perfil topográfico natural es aquel que ostenta la superficie de la parcela previo al inicio de cualquier obra.

El perfil topográfico alterado es aquel que resulta luego de la ejecución de una obra y que se refiere a la superficie que circunda al edificio construido.

El movimiento de suelos que corresponda ejecutar para la materialización de la obra es permitido, toda vez que al finalizar la misma se proceda a la reconstrucción de su estado original, en más o menos las limitaciones establecidas más arriba.

La municipalidad podrá ordenar la demolición y/o re adecuación de la obra a los efectos de verificar esta norma.

El propietario podrá disponer del recurso árido existente en la obra para su afectación al proceso constructivo y/o para re acomodar los perfiles en función de lo establecido en este título.

Podrá asimismo disponer de los sobrantes que resulten de este proceso.

1.2.5) MANEJO DE LA TOPOGRAFÍA y la ARENA en OBRAS PUBLICAS

La Municipalidad ejecutará las obras públicas y el mantenimiento de la vía pública con arreglo a los mismos principios.

Los excesos de arena que resulten de los eventos pluviales y queden depositados en las calzadas podrán ser reasignados para la reparación de calzadas materializadas en suelo arena.

Los aportes de arena que resulten de la acción de los vientos y queden depositados sobre la vía pública podrán tener idéntico destino.

Los recursos áridos no afectados a este destino deberán ser volcados a la playa.

1.2.6) MANEJO DEL PERFIL DEL MEDANO COSTERO

El médano costero no podrá ser modificado en relación a su estado actual.

La Municipalidad efectuará un relevamiento de su estado actual y ejecutará las tareas que resulten conducentes a los efectos de la preservación de ese estado, agregando y/o retirando los faltantes o excesos.

El D.E. reglamentará las medidas necesarias para preservar las características estructurales y funcionales de la duna costera promoviendo la implantación de vegetación conveniente y mediante la creación de un "Banco público de Arena".

1.2.7) MANEJO SECTOR DE PLAYA

Serán autorizados anualmente los movimientos de suelo necesarios para la ejecución de las sectores de sombra autorizados a los concesionarios de playa.

Ellos deberán ser autorizados en cada ocasión por la Autoridad Ambiental Municipal y solo podrán ejecutarse en horario hábil con supervisión municipal.

El cumplimiento de evaluación de impacto ambiental ha sido requerido en oportunidad del proceso licitatorio, razón por la cual no resultará exigible anualmente.

1.2.8) MANEJO de la ARENA DENTRO y FUERA DEL PARTIDO

Queda prohibida la extracción y/o comercialización de la arena fuera de la jurisdicción municipal.

Se permitirá el transporte interno de arena que resulte autorizada, siempre dentro de los límites del partido.

La Dirección de Medio Ambiente administrará el uso de la arena extraída por privados que no sea utilizada a fin de minimizar las alteraciones que la urbanización provoque en la playa y zona de dunas.

1.3 MANEJO de la FORESTACION y FIJACION DE SUELO

CRITERIOS GENERALES
La forestación caracteriza el paisaje urbano de Villa Gesell, y esa situación será promovida y respetada por los proyectos urbanos y de obras particulares. No obstante, se procurará el recambio la forestación actual por especies de bajo consumo de agua, que contribuyan a la fijación del suelo y minimicen los efectos de la erosión costera.

RESPONSABILIDADES
Es responsabilidad de todos los habitantes frentistas (propietarios o no), la conservación, cuidado y reposición de los árboles y/o arbustos colocados en la acera respectiva.
En los edificios de propiedad horizontal, el responsable del cumplimiento de los requisitos anteriormente mencionados, será el consorcio o su administración; de no existir, lo será quien usufructúa la planta baja del inmueble.

ALCANCES DE LA OBLIGACIÓN
La responsabilidad indicada en el artículo anterior obliga a todos los frentistas de todas las zonas determinadas por este Código, salvo en los casos particulares que la Municipalidad determine por considerar inadecuada la plantación.

ESPECIES ARBÓREAS
Las especies arbóreas posibles de ser plantadas serán definidas por la Municipalidad para las Zonas establecidas en este Código, atendiendo al carácter de las mismas, forma de ocupación, usos permitidos y ejemplares existentes.

PLANTACIÓN Y MANTENIMIENTO
Se promoverá la siembra y plantación de árboles y arbustos en espacios privados.
La municipalidad efectuará la siembra, plantación y mantenimiento permanente de los espacios públicos.
Se procurará en todos los casos que las especies arbóreas a implantar no comprometan la seguridad de las personas y de los bienes muebles e inmuebles.

RECAMBIO PROGRESIVO DE ESPECIES

Se promoverá el recambio paulatino del patrimonio forestal por especies arbóreas que se caractericen por consumir poca agua y tener alturas moderadas, en especial en el arbolado de la vía pública.
La selección de especies atenderá además, a los criterios establecidos en el artículo 56 de la Ley 11.723 tendientes a atenuar la erosión de los suelos y fijar dunas.
También se promoverá el reemplazo de los jardines constituidos por gramíneas por otros que se constituyan de plantas y arbustos de bajo consumo de agua.

En adelante, la Autoridad Ambiental Municipal y la Autoridad de Aplicación de esta norma dispondrán la **reconversión y renovación** del recurso flora, en sustitución del criterio actual que prevé la **preservación** del mismo.

PROHIBICIONES
Se prohíbe talar, abatir, derribar o eliminar bajo cualquier forma la forestación existente, emplazada en espacio público y/o privado, sin permiso previo de la A.Ap.

La autorización de obras públicas y privadas deberá respetar la forestación existente.

Se podrá rechazar un proyecto de obra si el mismo altera injustificadamente ese recurso.

ELIMINACIÓN O SUSTITUCIÓN DE ÁRBOLES Y PODA
Cuando por razones de interés público o privado, de carácter excepcional, hagan imprescindible la eliminación definitiva o cambio de uno o más ejemplares deberá, en todos los casos, obtenerse el permiso municipal correspondiente ante la A. Apl. correspondiente.

La poda de ejemplares arbóreos estará a cargo de la Municipalidad, por ejecución directa o a través de terceros.
Únicamente se admitirá la poda o extracción de ejemplares, previa autorización municipal, en los siguientes casos:
a) Cuando las especies presenten un estado sanitario deficitario.
b) Cuando los ejemplares estén en estado de decrepitud o de deficiente conformación vegetal.
c) Cuando causen daño o impliquen peligro a personas o bienes.
d) Cuando afecten la salud pública o se traten de especies que la experiencia demuestre que no son aptos para el arbolado público de zonas urbanas.
e) Cuando obstaculicen el trazado o realización de obras, o la prestación de servicios públicos, los que deberán transplantarse en el caso de ser especies consideradas importantes.
f) Cuando por razones de proyecto (construcción, reconstrucción, ampliación, remodelación, refacción, transformación y/o reforma de edificios, destinados a cualquier uso o actividad que se encuentre admitido en la Zonificación del Partido) sea necesaria la poda o extracción de ejemplares.
g) Cuando el arbolado público existente afecte las líneas aéreas eléctricas o telefónicas, o las redes subterráneas de infraestructura, las prestatarias de los servicios público deberán presentar el correspondiente pedido a la Secretaría de Planeamiento. Los trabajos deberán realizarse cuando lo autorice esa dependencia.

REPOSICIÓN DE EJEMPLARES
La autorización dada para la extracción de un ejemplar deberá exigir una mitigación del daño con la plantación de otros ejemplares. Se autoriza a la A.Ap. A reglamentar la cantidad y especies de ejemplares a reponer.

El Vivero Municipal determinará el emplazamiento de los ejemplares compensados

SANCIONES Y/O MULTAS
Toda trasgresión a las normas establecidas en el presente Capítulo, hará pasible a los responsables de las mismas de las siguientes sanciones y/o multas:

a) A aquel que dañe, extraiga, tale o cause daño en cualquiera de sus formas a las especies arbóreas emplazadas en espacio público o privado alterando el desarrollo normal de los ejemplares será pasible de las multas establecidas en el capítulo respectivo

AUTORIZACION DE OBRAS EN RELACION A LA
La autorización de obras públicas y privadas deberá respetar la forestación existente.

Se podrá rechazar un proyecto de obra si el mismo altera injustificadamente ese recurso.

La valoración de las autorizaciones considerará las características morfológicas de cada proyecto en relación a su implantación, así como también el estado sanitario y/o biológico de cada ejemplar a derribar.

La A.Ap. Valorará asimismo al momento de autorizarlos riesgos que cada ejemplar pudiera suponer en relación a la seguridad de las cosas y las personas.

Las autorizaciones de derribo que oportunamente se otorguen deberán exigir una mitigación del daño con la plantación de otros ejemplares. Se autoriza a la A.Ap. A reglamentar la cantidad y especie de ejemplares a reponer.

El Vivero Municipal determinará el emplazamiento de los ejemplares compensados

Se promoverá la siembra y plantación de árboles y arbustos en espacios privados.

La municipalidad efectuará la siembra, plantación y mantenimiento permanente de los espacios públicos.

Asimismo se promoverá el recambio paulatino del patrimonio forestal por especies arbóreas que se caractericen por consumir poco agua y tener alturas moderadas, en especial en el arbolado de la vía pública. En especial se atenderá a los criterios establecidos en el artículo 56 de la Ley 11.723

En adelante, la Autoridad Ambiental Municipal y la Autoridad de Aplicación de esta norma dispondrán en relación al recurso FLORA procurando la RECONVERSION y RENOVACION del recurso, en sustitución paulatina del criterio actual que prevé la PRESERVACIÓN del mismo.

1.4 PROCESOS SOMETIDOS A EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL POR LA AUTORIDAD MUNICIPAL/ REGLAMENTACION MUNICIPALDEL ANEXO II de la LEY 11.723

A) PROYECTOS DE OBRAS o ACTIVIDADES SOMETIDAS AL PROCESO DE EIA POR LA AUTORIDAD AMBIENTAL MUNICIPAL:

La Ley 11.723 establece en el Anexo II que cada municipio determinará las actividades y obras susceptibles de producir alguna alteración al ambiente y/o elementos constitutivos en su jurisdicción, y que someterá a Evaluación de Impacto Ambiental con arreglo a las disposiciones de esa Ley.

Este Código establece que en el territorio del partido de Villa Gesell solo serán sometidas al proceso de evaluación de impacto ambiental los proyectos de obra o actividades antrópicas que taxativa y específicamente se enumeran en este Título:

1) En general:

a) Toda alteración topográfica que supere las medidas establecidas en este Código.
b) La ejecución de lagunas de infiltración con profundidades superiores a 1.2 ms.
c) Emplazamiento de Estaciones de servicio, venta de gas, lubricantes o combustibles.
d) Emplazamiento de antenas de radio difusión y de telefonía móvil.
e) Establecimiento de Discotecas.
f) Establecimientos de carácter Recreativo-Deportivo a instalarse en las zonas RyD/

2) En relación a los proyectos de obra y acciones referidos en el Anexo II de esa Ley, que necesariamente deben ser sometido a Evaluación de Impacto Ambiental, estos se reglamentan del siguiente modo:

a) **Emplazamiento de nuevos barrios o ampliación de los existentes**: Se referirá exclusivamente a los proyectos particularizados de desarrollo en áreas urbanas o complementarias, toda vez que impliquen nuevos parcelamientos y/o apertura de calles.
b) **Emplazamiento de centros turísticos, deportivos, campamentos y balnearios**:
A los efectos de su implementación municipal se entenderá como centro turístico a los establecimientos afectados por el Decreto 3202/06 como “zonas recreativas abiertas al uso público” y/o establecimientos hoteleros de carácter turístico – temático, emplazadas en este Plan con zonificación como zonas RyD/ y TT/G. Se entenderá por centro deportivo, campamento y balneario conforme al listado de usos enunciado en este Código.
c) **Cementerios convencionales y cementerios parque**: Nuevos proyectos referidos a ese destino deberán ser sometidos a ese proceso.
d) **Se entenderá como:**
1) **Intervenciones edilicias**: Será exigible solo cuando la superficie a construir supere los 5.000 m2 cubiertos por parcela.
2) **Apertura de Calles y remodelaciones viales**: Solo afectará a las calles y avenidas que se incorporen al dominio público en adelante. No afecta a las que ya forman parte de la red vial existente y cedida al fisco con anterioridad a esta Ordenanza, aún cuando su materialización no se hubiere efectivizado.
e) **Instalación de establecimientos industriales:** Se exigirá para los establecimientos industriales que correspondan a las categoría 2 a 4 de la Ley 11.459

B) DECLARACION DE IMPACTO AMBIENTAL:

Constituye un acto administrativo producido por la Autoridad Municipal de Aplicación, que resuelve en relación a la obra o actividad solicitada. Podrá resolver:

a) Su aprobación
b) Su aprobación condicionada al cumplimiento de instrucciones modificatorias.

c) Su oposición a la realización de la obra o actividad solicitada

Las Declaratorias de Impacto Ambiental deberán expedirse en un plazo máximo de 30 días.
La A.Ap. publicará las Evaluaciones de Impacto Ambiental previo a resolver, del modo que en cada caso lo considere oportuno, tal como se encuentra establecido en el artículo 18 de la Ley 11.723.
La forma de comunicación de las Evaluaciones en trámite por parte de la A.Ap será definida en cada caso en particular, y podrá consistir en cualquiera de las siguientes formas:
a) Publicación en medios gráficos semanarios locales, por una semana.
b) Exhibición pública del expediente por el tiempo que demande el proceso en las oficinas de la Dirección de Medio Ambiente.
c) Audiencia pública
Las Evaluaciones de Impacto Ambiental y sus correspondientes Declaratorias serán accesibles para su consulta por parte de cualquier vecino, solicitando su vista por expediente, en los plazos y modos establecidos en la Ley Orgánica Municipal.

C) CREACION DE UN REGISTRO MUNICIPAL:

La A.Ap. Municipal gestionará el registro de profesionales con competencia para ejecutar Evaluaciones de Impacto Ambiental, que se crea en este Plan, disponiendo las altas y bajas de los mismos.

D) LA GESTION MUNICIPAL EN EL MANEJO DE LOS RESIDUOS PROCURARA:

a) Minimizar su generación
b) Recuperar la materia y/o energía
c) Evaluar la gestión de los mismos
d) Clasificar en la fuente
e) Evaluar sitios para su disposición final

E) LA AUTORIDAD AMBIENTAL MUNICIPAL CALIFICARA LAS INFRACCIONES CONFORME AL SIGUIENTE CRITERIO:

a) Leves
b) Graves
c) Muy graves

Las sanciones serán acumulativas

Las multas dispuestas serán las establecidas en el artículo 70 de la Ley 11.723

2 MANEJO PATRIMONIAL

2.1. PATRIMONIO HISTORICO, CULTURAL y ARQUITECTONICO

Conforman el Patrimonio Histórico y Arquitectónico Municipal los edificios y espacios reconocidos en las Ordenanzas 1254, 1291, 1909, 1912, 1913, 1854, 2080 y 2769.

2.2. MANEJO DEL PATRIMONIO:

Los edificios incluidos en la Ordenanzas referidas, a los efectos de recibir permiso de obra, deberán verificar el procedimiento de reajuste de tierras establecido en el artículo 90 de la Ley 8912 y en el capítulo 11 de este Código.

La municipalidad, constituida en unidad gestora del proceso, atenderá a la preservación del patrimonio utilizando los mecanismos de gestión allí establecidos.

Deberá, en ese sentido encontrar equilibrios entre la preservación de lo existente y la factibilidad modificación y/o ampliación.

Las modificaciones que eventualmente se propongan en relación a la intensidad de uso de suelo, deberán ser sancionados en una Ordenanza específica.

CAPITULO 8 / OCUPACIÓN DEL ESPACIO PUBLICO

1) DEL ESPACIO PUBLICO CALLE

El espacio público calle se constituye por las aceras y las calzadas.

Las calzadas, pavimentadas o no, son el espacio de circulación vehicular
Las aceras, con veredas ejecutados o no, son el espacio de circulación peatonal.

1.1) OCUPACIONES SOBRE LAS CALZADAS

Se prohíbe la ocupación de las calzadas para reserva de estacionamiento particular y/o comercial.

Quedan exceptuados los estacionamientos reservados a vehículos pertenecientes a personas con discapacidad que hayan tramitado esa excepción bajo el procedimiento establecido en la Ley 22431.

Se permitirá una restricción de tres metros al estacionamiento público sobre la calzada para acceso vehicular por parcela frentista a la vía pública. En parcelas de mas de 1 lado de frente podrán solicitar hasta un acceso por lado, toda vez que ese frente supere los 15 metros.

Los hoteles podrán solicitar un espacio de hasta 10 metros de frente con restricción de estacionamiento público para ascenso y descenso de pasajeros.

Queda prohibido el acceso desde las ochavas.

La abundancia de casos en que se verifica la ocupación de las aceras (consolidadas o no) con módulos de estacionamiento cubiertos o semicubiertos quedan prohibidas.

Se establece un plazo de un año para el retiro de las construcciones mencionadas y a la corrección de la situación actual.

En ese plazo, se podrán autorizar ocupaciones transitorias, por un plazo máximo de un año. En ese caso, la ocupación deberá tributar en función de lo establecido en la Ordenanza Fiscal Impositiva.
El permiso transitorio de ocupación quedará condicionado a la liberación de una franja de 1.2 ms inmediatamente próximo a la Línea Municipal para el paso público peatonal.

Los edificios alcanzados por esta restricción deberán, previo a la autorización de cualquier proyecto de refacción o ampliación, prever los módulos de estacionamiento necesarios dentro de la propiedad o en convenio con otra inmueble.

1.1.1) OBLIGACION DE PREVER ESTACIONAMIENTOS INTERIORES

Todas las zonas residenciales y/o hoteleras deberán prever, dentro de la parcela un módulo de estacionamiento o cochera cubierta como mínimo por cada unidad de vivienda y/o habitación destinada a hotelería. Será admitido un convenio con previsión de espacios para estacionar ubicados en otra parcela.

La falta de módulos destinados a estacionamiento afectará a la densidad efectiva del proyecto, reduciéndola hasta satisfacer esa condición.

Quedan alcanzados por esta obligación los proyectos de obra nueva y los proyectos de modificación y/o ampliación de edificios existentes. En ambos casos deberán prever módulos de estacionamiento acorde a la densidad propuesta.

Podrán permanecer en estado actual los edificios existentes que ostenten condición regular (que cuenten con planos aprobados y/o registrados), en tanto no realicen modificaciones y/o ampliaciones.

Esta norma no afecta a los edificios comerciales en relación a la superficie destinada a comercio.

Cuando un edificio de carácter comercial afecte su uso comercial en modo simultáneo con un uso multifamiliar y/o hotelero, deberá satisfacer este requerimiento para la cantidad de unidades de vivienda y/o habitaciones proyectadas, no así para la superficie destinada a comercio.

Resulta indistinto a los fines de este reglamento, que esos módulos sean cubiertos o descubiertos, y que se emplacen o no en las áreas de retiro.

Las superficies que como consecuencia de los retiros establecidos para cada zona quedaren descubiertas, podrán ser afectadas a estacionamiento descubierto.

Las medidas mínimas de cada módulo de estacionamiento serán de 2.5 x 5.00 ms
El ancho mínimo de circulación en doble mano de 5.00 ms y de mano simple de 3.00 ms.

Cualquier nuevo pedido de permiso de obra quedará condicionado al cumplimiento previo de una solución integral del estacionamiento, alcanzando a toda la intensidad de ocupación, existente y a construir.

1.2) OCUPACIONES SOBRE LAS ACERAS

Se podrá autorizar cualquier modo de ocupación del espacio público correspondiente a aceras con autorización previa, fundada, de la A.Ap

Lo que esa Autoridad resolviera en cada caso particular resultará de aplicación universal para todos los casos análogos.

Cualquier modo de ocupación de la vía pública tributará de acuerdo al criterio establecido en la Ordenanza Fiscal.

La responsabilidad por las consecuencias que esas autorizaciones pudieran ocasionar a terceros es exclusiva del beneficiario del permiso, quien reconocerá expresamente esa situación en la solicitud.

Debido a causas de seguridad, estabilidad, salubridad u ornato la A.Ap. podrá disponer la revocación inmediata de la autorización oportunamente dada, sin que ello genere derecho a reclamo de ninguna naturaleza por parte del autorizado. El plazo para la comunicación previa será de 48 hs.

La A,.Ap. creará una dependencia municipal permanente afectada a la inspección y control de estas autorizaciones.

Cualquier forma de ocupación dada hasta la fecha quedará revocada a los 180 días de publicada esta Ordenanza en el boletín oficial. Los nuevos permisos deberán ajustarse a los criterios establecidos en esta norma.

No se admitirá el uso de materiales que en caso de vendaval y/o tornado puedan constituirse en riesgo a la seguridad de las personas, tales como vidrios y o chapas de acero. Asimismo se prohíben los apostamientos sobre la acera.

En caso de preverse instalaciones eléctricas sobre el espacio público, vinculadas al suministro privado, ellas será exclusivamente en corriente continua.

Sin ser taxativos, se admiten las siguientes formas de ocupación, en función del destino previsto:

a) Con destino a servicio gastronómico:

Deberán dejar libre al paso 0.80 ms en la zona inmediatamente próxima al cordón, y 2.00 Ms libres para circulación permanente de los peatones inmediatamente próximos a la LM
Podrán techarse en materiales removibles y que no constituyan un riesgo en caso de tormenta. Se prohíbe el uso de chapa y vidrios. Se promoverá el uso de lona o plástico.
No podrán interrumpir el tránsito peatonal ni cerrarse con puertas y/o vallas de paso.
No podrán apostar columnas estructurales sobre la vía pública. Cualquier solución estática preverá su suspensión desde el frente del edificio.

b) Con destino a publicidad:

Solo se autorizará la cartelería publicitaria en zonas comerciales, de depósito y logística, de recreación y de protección de playa. Se prohíbe la publicidad en zonas residencial unifamiliar.
Queda prohibido el apostamiento de columnas de cualquier tipo.
La Publicidad deberá suspender del edificio construido.
Se prohíbe el uso de chapa y vidrios y/o elementos que pudieran constituirse en un riesgo para la seguridad publica en caso de tormenta o vendaval. Se promoverá el uso de lona, plástico o madera.
Se podrá emplazar publicidad en todo el desarrollo de la L.M. en una altura máxima de 1 metro.
Podrá emplazarse publicidad también sobre las marquesinas destinadas a refugio gastronómico, hasta los límites antes señalados, incluso en los laterales, con una altura máxima de 1.00 ms.
Quedan prohibidos los vuelos sobre las calzadas y hasta los 0.80 ms próximos al cordón sobre la acera.
Las peticiones de publicidad solo podrán ser solicitadas por los propietarios de las parcelas o de sus administradores en caso de encontrarse la propiedad subdividida en régimen de propiedad horizontal.
La publicidad emplazada sobre el frente, en la L.M. solo podrá extenderse hasta los límites de la parcela..
Toda la publicidad instalada en la vía pública, y aún la que se emplace sobre la línea municipal tributará en conformidad con lo regulado por la Ordenanza Fiscal Impositiva.

c) Para depósito de residuos de basura domiciliaria:

La ocupación de depósitos domiciliarios queda exenta de tributación y de autorización específica y su emplazamiento es obligatorio conforme a lo establecido en la Ordenanza respectiva.

d) Para exhibición de mercadería:

Se podrá autorizar solo en los modos y distritos autorizados en cada caso.
Su permanencia horaria será transitoria con un máximo de 12 horas diarias.

f) Empresas prestadoras de servicio públicos:

Su autorización quedará condicionada a la particularidad de cada servicio.

Además, su traza y emplazamientos quedan sujetos a la entrega de la documentación técnica correspondiente a las redes ya instaladas, con detalle de diámetros, secciones, pendientes, cámaras, etc. No se autorizará la ejecución de nuevas obras de infraestructura, a ninguna empresa y/o cooperativa que no entregue la documentación total y completa de la infraestructura ya ejecutada en la via publica con anterioridad.

La apostación de columnas de iluminación, red eléctrica y de telecomunicaciones se entregará identificada por unidad con un criterio nomenclador a reglamentar por la A.Ap.

El incumplimiento de esta condición será considerado incumplimiento de las condiciones de concesión.

g) Ejecución obligatoria de veredas:

Cualquier permiso de obra queda condicionado a la ejecución de veredas en las aceras, cuando la obra a ejecutar se encuentre emplazada frente a una vía de circulación con la calzada materializada en pavimentos de cualquier índole y cuando se emplace en zona de prioridad de diseño urbano.

Aunque no resulte forzosa su ejecución, se promoverá la consolidación de veredas en todo el partido.
La A.Ap. resolverá en cada caso previendo evitar los escalones o los pavimentos resbaladizos.
Cuando su resolución se resuelva con pendientes, ellas no deberán sobrepasar el 8%.
La responsabilidad hacia terceros por veredas mal mantenidas, mal ejecutadas o inexistentes es del frentista, quien eximirá por nota a la municipalidad de esa responsabilidad en las carpetas de obra.

h) Antenas de radiodifusión, telefonía, televisión.

Su autorización quedará condicionada a la particularidad de cada servicio, pero verificarán las condiciones generales de este ítem.
Además, su traza y aplazamientos quedan sujetos a la entrega de la documentación técnica correspondiente a las redes ya instaladas, con detalle de diámetros, secciones, pendientes, cámaras, etc.
La A.Ap. se intervendrá en forma necesaria sobre todos los pedidos de interferencias de los servicios públicos emplazados en la vía pública, sin perjuicio de la intervención también necesaria de cada empresa concesionaria.
Cada solicitud de emplazamiento deberá adjuntar la declaratoria de impacto ambientas registrada en la OPDS.

i) Plazos:

Toda forma de ocupación de la vía pública ya otorgada quedará derogada a los 180días de la convalidación de esta norma y se establece un plazo de un año para su adecuación a esta nueva normativa.

2) OCUPACION DE ESPACIOS VERDES PUBLICOS

Los espacios verdes públicos cedidos a la Municipalidad por aplicación del artículo 56 de la Ley 8912 y aquellos que se incorporen al dominio público en adelante serán prioritariamente destinados a la forestación y la generación de lagunas de infiltración hídrica.

Sin embargo podrán ser recibir autorización de uso en las mismas condiciones que las calles, solo para afectar a los siguientes fines:

* Emplazamiento de infraestructuras
* Emplazamiento temporario de puestos gastronómicos (Food Trucks)
* Estacionamientos

Los espacios verdes emplazados en la localidad de Mar de las Pampas podrán ser afectados a la expansión verde de las parcelas linderas, a condición de que su acceso público resulte físicamente verificable y libre. No podrán ser cercados.

Las ocupaciones actuales que resulten contrarias a lo establecido más arriba deberán re acondicionar su estado actual en un plazo máximo de un año.

CAPITULO 9 / PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO, RESPONSABILIDADES Y SANCIONES

1) PROCESO ADMINISTRATIVO CORRESPONDIENTE LA EJECUCION DEL PLAN

La ejecución de un proyecto particularizado destinado al desarrollo de cualquier Plan Director verificará el proceso establecido en este título.

1.1) DOCUMENTACION:
(FACTIBILIDADES, CERTIFICADOS, INFORMES y PROYECTOS):

Iniciará el proceso administrativo por mesa de entradas, acompañando la siguiente documentación:

1.1.1) Titularidad:

El desarrollador que solicita permiso para ejecutar un proyecto particularizado deberá acreditar la titularidad del inmueble o demostrar la conformidad del mismo.

1.1.2) Incorporación a la red vial provincial:

Certificado expedido por la Dirección de Vialidad de la Provincia de Buenos Aires permitiendo la incorporación de la red vial principal a la Ruta Provincial 11, en caso de corresponder.

1.1.3) Factibilidad de suministro de agua:

Certificado de factibilidad, cualitativo y cuantitativo, de suministro de agua apta para uso humano expedidos por la autoridad competente.(Autoridad Del Agua/ Dirección Municipal de Obras Sanitarias)

1.1.4) De suministro de adecuada potencia eléctrica:

Informes de factibilidad de suministro de potencia eléctrica expedido por la distribuidora o sub distribuidora oficial.

1.1.5) De fijación de dunas:

Certificado expedido por el Ministerio de Asuntos Agrarios o de la repartición pública que administre esa competencia.

1.1.6) De delimitación de Línea de Ribera:

Plano con demarcación de la Línea de Ribera delimitada por la Autoridad del Agua, referenciada a los planos de mensura, en caso de corresponder.

1.1.7) Relevamiento Altimétrico y certificación de deslindes:

Relevamiento altimétrico integral de toda la parcela, ejecutado por profesional competente, con isolíneas de 0,50 metros, referenciados a la cota IGM. En él se indicarán los escurrimientos naturales de los excesos hídricos.

1.1.8) Proyecto Urbanístico:

Proyecto ejecutado por profesional con incumbencia necesaria en planeamiento urbano, conteniendo proyecto de macizos, trazado de red vial principal y secundaria, parcelamientos, balance de superficies parcelables, determinación de meta poblacional en función de la densidad neta, escurrimientos pluviales vinculado a la topografía, plan de forestación y/o fijado de médanos, verificación de superficies mínimas a ceder por Ley 8912 en relación a las efectivamente cedidas en planilla comparativa, verificación de superficies a ceder por Decreto 3202/06, retiros de frente y fondo, determinación de la participación municipal en la valoración inmobiliaria, ubicación tentativa del equipamiento comunitario, determinación de potencia eléctrica y volumen de agua potable, en función de la meta poblacional determinada, propuesta de numeración domiciliaria y de denominación de calles.

1.1.9) Proyecto de subdivisión:

Plano ejecutado por profesional competente, con proyecto de subdivisión, indicando ángulos, medidas, cotas IGM, superficies de parcelas, de calles, de cesiones.

1.1.10) Proyectos ejecutivos de redes de infraestructura:

Proyectos ejecutivos ejecutados por profesionales con competencia específica, referidos a las redes de:

a) Agua corriente potable
b) Agua para riego
c) Red cloacal o sistema alternativo aprobado por ADA
d) Red de cañerías para comunicaciones
e) Red eléctrica
f) Proyecto ejecutivo de las calles o avenidas con calzada pavimentada.
g) Red de gas

1.1.11) Evaluación de Impacto Ambiental:

Documento elaborado por un profesional con incumbencia, para someter al proceso establecido en la Ley 11.723 por parte de la Autoridad Municipal, que concluye con la Declaratoria de Impacto Ambiental.

1.1.12) Pago de tasas de visado para proyecto particularizado:

Para dar curso al proceso administrativo, el desarrollador y/o propietario deberá registrar libre deuda de las tasas establecidas en el Código Tributario Municipal y abonar la Tasa de Visado de proyecto particularizado establecida en este Plan, que se liquidarán en relación a la meta poblacional establecida en ese proyecto.
Los ingresos provenientes por esta tasa se afectarán exclusivamente a la dotación de infraestructura prevista en el Capítulo II.

1.1.13) Cumplimiento de la participación municipal en la Plusvalía inmobiliaria:

Cálculo de la plusvalía a producir por la nueva valoración inmobiliaria y su consecuente participación municipal (Ley 14.449) en función del proyecto urbanístico.
El desarrollador integrará esa participación en cualquiera de las formas previstas por la Ley, una vez finalizada las obras.

1.2) PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO:

1.2.1) Prefactibilidad:

La Autoridad de Aplicación (A.Ap.) otorgará un CERTIFICADO DE PREFACTIBILIDAD al desarrollador una vez verificado que la documentación exigida en el ítem precedente se ajusta a los principios establecidos en el Plan de Ordenamiento Municipal en general y al Plan Director específico en particular.

Cumplida esa instancia, visará el proyecto de subdivisión para su gestión ante la Dirección de Geodesia.
El visado impondrá una RESTRICCION DOMINIAL a la TRANSFERENCIA DEL DOMINIO de las parcelas, manzanas y macizos generados, inhibiendo la transferencia de las parcelas generadas hasta la verificación de la correcta ejecución de las infraestructuras exigidas a cargo del desarrollador, de su correcto funcionamiento y de la efectiva cesión de espacios públicos.

1.2.2) Factibilidad:

Cumplida esa primera instancia, la Autoridad Municipal de Medio Ambiente conducirá el proceso de evaluación correspondiente que concluirá con la DECLARATORIA DE IMPACTO AMBIENTAL del proyecto particularizado.

Si esa Declaratoria aprobara o aprobara con condicionamientos al proyecto particularizado sometido a aprobación, la Autoridad de Aplicación otorgará al desarrollador un CERTIFICADO

DE FACTIBILIDAD, que le habilitará para el inicio de las obras correspondientes a la infraestructura exigida.

1.2.3) Habilitación:

Una vez verificada la ejecución de la totalidad de la infraestructura exigida en este Plan y su correcto funcionamiento, la A.Ap. habilitará al desarrollador permitiendo la venta de las parcelas generadas y le liberará de la restricción dominial impuesta en ocasión de la PREFACTIBILIDAD.

Esta habilitación podrá ejecutarse en etapas a definir en cada caso.

1.2.4) Permisos de Obra:

Solo se expedirán permiso de obras particulares cuando se hubiere superado satisfactoriamente la habilitación del plan.

Sin perjuicio de ello, la A.Ap. verificará, previo a autorizar CADA PERMISO DE OBRA, el correcto funcionamiento de la a infraestructura instalada y ejecutada.

El procedimiento administrativo para otorgar permisos de obra nueva, refacciones, y/o registración de subsistencias, así como para disponer paralizaciones y/o clausuras de obras se reglamentará por medio de la Ordenanza 961 o la que en el futuro la reemplace.

2) RESPONSABILIADES y SANCIONES

El incumplimiento del uso de suelo y la intensidad de ocupación establecidos en el presente código hará pasible al responsable de las sanciones pecuniarias previstas en el Código de Faltas Municipales.

Sin perjuicio de las faltas que ese código establezca la A.Ap. podrá disponer la paralización y/o clausura de obras en ejecución, así como también la remoción, demolición o re adecuación de las obras erigidas indebidamente.

En zonas denominadas prioridad de diseño urbano, la remoción demolición y/o re adecuación de las obras erigidas indebidamente serán obligatorias y el proceso administrativo tendiente a su eficacia será conducido por el D.E. a través de la Secretaría de Planeamiento.

Fuera de las zonas de prioridad de diseño urbano podrá considerarse la subsistencia de obras erigidas indebidamente toda vez que medio dictamen técnico favorable de la Secretaría de Planeamiento. En ese sentido merecerá especial consideración la obra ejecutada que se constituya en vivienda única y permanente del núcleo familiar.

CAPITULO 10 / INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANA

1) PROGRAMA LOTES CON SERVICIOS

La Municipalidad de Villa Gesell ha creado instrumentos de gestión urbana a través de las Ordenanzas 2651(plan Mi Lote) y su modificatoria 2772 (Lotes con Servicios).

El programa “Lotes con Servicios” se encuadrada en los principios generales la Ley 14.449 y su objeto es la generación de suelo urbano equipado para su transferencia dominial a vecinos residentes que previamente registrados no pudieran acceder a la propiedad del suelo bojo la mecánica de los precios de mercado inmobiliario.

El Anexo 1 de ese programa limita el alcance del mismo a el territorio municipal cuyo dominio sea fiscal.

Este Código extiende el ámbito de aplicación de la Ordenanza a todo el territorio municipal, sea este de dominio público o privado. Podrá afectarse a este programa el patrimonio físico del Banco Municipal de Suelo así como también cualquier inmueble de dominio privado que en el marco de un consorcio urbanístico a crearse entre el sector público y el privado pueda ofrecer.

Podrá emplazarse cualquier proyecto de este Programa en cualquier zona o área del territorio a condición de una valoración técnica positiva previa de la A.Ap. y de la Dirección de Hábitat. Deberá a este efecto satisfacer las condiciones establecidas en el artículo 15 de la Ley 14.449. En caso de emplazarse fuera del área urbana deberán verificar relación funcional con el ejido urbano consolidado y factibilidad de suministro de infraestructuras básicas a relativo bajo costo de obra y operativo.

Normas edilicias y de parcelamiento mínimo específicas.

Los lotes a crearse y las viviendas que en ellos de construyan deberán verificar los siguientes indicadores urbanos, que complementan a los exigidos en los artículos 21 a 24 de la Ley:

1) Calles de ancho no menor a 14 metros
2) Calles de entrada y salida con longitud máxima 150 ms ancho mínimo 11 ms.
3) Frente mínimo de la parcela 8 metros
4) Superficie mínima de la parcela 200 m2.
5) Espacios verdes y reservas ancho mínimo 7 ms y sup. Mínima 150 m2 cuando superen en un 30 % los mínimos exigidos en el art. 56 de la Ley 8912.
6) Infraestructura mínima:
    a) apertura de calles consolidadas para el tránsito vehicular.
    b) Escurrimientos hídrico superficies a cuencas de absorción y re infiltración
    c) Energía eléctrica y alumbrado público
    d) Sistema de eliminación de excretas que asegura la no contaminación de napas de abastecimiento.
    e) Forestación y señalización urbana.
    f) Red de agua potable
7) El destino de las parcelas será exclusivamente unifamiliar.
8) Solo se admitirá la generación de un único volumen edificado, con separación mínima de los laterales de 1 metro.

2) PROGRAMA VIVIENDA UNICA y PERMANENTE.

Bajo el instrumento de Reajusta de Tierras, el municipio queda habilitado a crear consorcios urbanísticos para la terminación de edificios paralizados y/o para la construcción de edificios nuevos para subdividir bajo la forma de dominio compartido.

A ese efecto podrá disponer de los recursos físico y financieros del Banco Municipal de Suelo.

Asimismo podrá disponer de esos recursos con destino a la compra de edificios completos ya terminados y/o a unidades funcionales o complementarias de una parcela.

En todos los casos deberá mediar informe favorable de la A.Ap y de la Dirección de Hábitat.

3) BANCO MUNICIPAL DE SUELO y HABITAT

Se crea el Banco Municipal de Suelo.

El destino del BMS, su patrimonio y mecanismos de funcionamiento se establecen a continuación:

1.1) Patrimonio Físico:

Su patrimonio físico estará constituido por los diferentes inmuebles que ingresen al banco bajo cualquiera de las siguientes modalidades:

A) Las parcelas que surgieran por el mecanismo establecido en la Ley 14.449
B) Las parcelas que se incorporen por donación para afectar a ese fin.
C) Las parcelas urbanas que pudieran integrar el dominio público como consecuencia del incumplimiento, por parte de los propietarios, de los mecanismos impuestos de parcelamiento forzoso establecidos en este código bajo los principios jurídicos que la Ley 8912 instituye en los artículos 84 al 88.

Los inmuebles ingresados al patrimonio físico del BMS por vía de la participación municipal en la valoración inmobiliaria (Ley 14.449 y adhesión municipal por Ordenanza 2936) podrán resultar emplazados en la misma parcela origen o en otra parcela.

Cuando ese pago se integre con la entrega de parcelas generadas en la misma parcela origen ellas serán afectadas a la solución inmediata del déficit habitacional.

Cuando ese pago se constituya en parcelas ubicadas en una parcela distinta de la original esos inmuebles podrán ser afectados al mismo destino que en el caso anterior y/o podrán ser intercambiados y/o vendidos para la compra de inmuebles emplazados en otra ubicación.

Podrán adquirirse inmuebles baldíos y/o construidos, terminados y/o en obra.

El mecanismo para disponer de esos inmuebles será el establecido en el decreto Ley 9.533/80

1.2) Patrimonio Financiero:

Estará constituido por los créditos depositados en la cuenta denominada “Financiamiento y Asistencia Técnica para la Mejora del Hábitat” creada en la Ordenanza 2.936

1.3) Destino de los recursos:

La Municipalidad deberá asignar los recursos del BMS a satisfacer la demanda insatisfecha de suelo y vivienda.

A ese efecto podrá adquirir, permutar, enajenar, alquilar, ofrecer en garantía, todo tipo de inmuebles que contribuyan a satisfacer del mejor modo posible los derechos establecidos en la Ley 14.449

1.4) Mecanismo de compensación:

Para los supuestos de intercambio de inmuebles que constituyen patrimonio del BMS por otros existentes y/o a crearse, se deberá verificar que la ecuación económica resulte equilibrada o superior en beneficio del municipio. Se tomará de base la valuación fiscal de las parcelas. Asimismo, acompañarán a los diferentes dictámenes administrativos que intervengan en el proceso la opinión no vinculante al CAU.

4) REAJUSTE DE TIERRAS

La Municipalidad por podrá asociarse con otras entidades públicas o privadas conforme a lo establecido en los artículos 89 y 90 (texto según Ley 14.449) de la Ley 8912.

El reajuste de tierras será utilizado cuando se requiera la re conformación de la estructura urbana en los casos de:

A) Ampliación de núcleos urbanos
B) Renovación, re estructuración o transformación de sectores en áreas urbanas o complementarias.
C) Aplicación del Programa Lotes con Servicios aprobado por Ordenanza 2772 y Mi Lote, aprobado por Ordenanza 2651
D) Afectación de inmuebles urbanos que por razones de preservación requieran de la sanción de normas específicas.
E) Compra de unidades de vivienda terminadas y/o en obra.

En todos los casos atenderá priorizando la promoción del acceso justo al hábitat.

Sin embargo, este instrumento de gestión será aplicable también en la instrumentación de este Plan de Ordenamiento Municipal atendiendo a la creación de suelo para el desarrollo del turismo y la inversión inmobiliaria general.

A ese efecto promoverá el desarrollo de planes particularizados para:

A) La ampliación del área urbana Colonia Marina
B) La re configuración de las áreas complementarias Norte y Sur.

En esos proyectos y planes la Municipalidad se constituirá como parte necesaria de los mismos.

En los planes directores Norte, Centro, Sud Oeste y Sur, su participación será necesaria, pero la conducción de los procesos y etapas de desarrollo recaen sobre los desarrolladores.

En el Plan Director Sud Este, la conducción del proceso, de las obras y demás etapas de desarrollo será desempeñada por la municipalidad.

A los efectos de proveer una mejor afectación del suelo público a percibir como consecuencia de la aplicación del art. 7 inc.h del decreto 3202/06 (15% del territorio bruto) se faculta a la Autoridad de Aplicación mediante la implementación del mecanismo de reajuste de tierras, a permutar esas superficies a recibir por otras emplazadas en otros sitios que cumplan de mejor modo los objetivos de provisión de servicios y funcionalidad urbana.
Esa resolución deberá tener dictamen fundado emitido por la Secretaría de Planeamiento.

Corresponde FOJA 256

Villa Gesell

Provincia de Buenos Aires
Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

PLAN

3138

FECHA DE SANCION: 2 de Agosto de 2021.-
NUMERO DE REGISTRO: 2998
EXPEDIENTE H.C.D. Nº: D-13934/21.-

VISTO:

La Ordenanza 3063/21 por medio de la cual se aprueba un Plan de Ordenamiento Municipal para todo el territorio del Partido,

El alcance del expediente 0780/21 en el cual la Secretaría de Planeamiento adjunta las observaciones técnicas efectuadas a ese Plan de Ordenamiento por parte de la Dirección de Ordenamiento Urbano y Territorial junto al Plan de Ordenamiento modificado en su redacción corrigiendo esas observaciones; y

CONSIDERANDO:

Que, el Plan de Ordenamiento corregido respeta los lineamientos originales establecidos en la Ordenanza 3063/21 y solo difiere de aquel en las observaciones ya mencionadas;

Que, la Secretaría de Planeamiento ha recibido las observaciones referidas al Plan de Ordenamiento indicadas por la Dirección de Ordenamiento Urbano y Territorial de la Provincia de Buenos Aires;

Que, las observaciones según constan en el ANEXO I han sido elevadas al Honorable Concejo Deliberante para su aprobación mediante una Ordenanza modificatoria;

Que, la Ordenanza 3063/21 fue acompañada con asistencia técnica de la Dirección Provincial;

Que, dicho proceso culminó con la formación de un proyecto de Plan de Ordenamiento Municipal según los parámetros establecidos por el Decreto Ley 8912/77 y la Ley 14.449/12;

Que, dicho plan fue evaluado mediante el Informe Técnico IF-2020-24542315-GDEBA-DPOUYTMGGP;

Que, el Municipio realizó el tratamiento del proyecto, incorporó diversos ajustes, sancionó la Ordenanza 3063/21 que aprueba el Plan de Ordenamiento y posteriormente lo elevó para su convalidación a la Provincia.

Que según señala el expediente Nº 2019-03609372-GDEBA-DTAMGGP de la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial las observaciones se deberán subsanar con una Ordenanza modificatoria a efectos de poder continuar con el trámite de convalidación de la Ordenanza 3063/21.

Por ello, el Honorable Concejo Deliberante sanciona la siguiente:

O R D E N A N Z A

ARTÍCULO 1º: Incorpórese a la Ordenanza 3063/21 el Artículo 6º que quedará redactado de la siguiente manera:

Corresponde FOJA 257

"Artículo 6°: Incorpórense las correcciones señaladas en el Expediente N° 2019-03609372-GDEBA-DTAMGGP de la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial, según constan en el ANEXO I correspondiente al Expediente letra D-N°13.934/21 Nuevo Plan de Ordenamiento Municipal, que acompaña la presente modificatoria."----------

ARTICULO 2°: Incorpórese el Artículo 7° que quedará redactado de la siguiente ---------- manera:

"Artículo 7°: Comuníquese, dese al Registro oficial y cumplido archívese" .------

ARTICULO 3°: Comuníquese, dése al Registro Oficial y cumplido archívese.---------

DE LABRA CAMILA
SECRETARIA H.C.D.
Honorable Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Gesell

HONORABLE CONCEJO DE... Villa Gesell ... MUNICIPALIDAD

VILLATAGUERRE MYRIAN ELIZABE
PRESIDENTE
Honorable Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Ges...

PROVINCIA DE BUENOS AIRES
Municipalidad de Villa Gesell

2138 Villa Gesell, 04 AGO 2021

VISTO: La Ordenanza Municipal Nº 3138/21 sancionada por el Honorable Concejo Deliberante el dia 2 de agosto del dos mil veintiuno (2021); y

CONSIDERANDO:

Que se efectuan las modificaciones a la Ordenanza 3063/21 Plan de Ordenamiento Municipal;

Por ello,
EL INTENDENTE MUNICIPAL, en uso de sus atribuciones:

D E C R E T A

ARTICULO 1º: PROMULGUESE la Ordenanza Municipal 3138 que modifica la ---------- Ordenanza 3063 mediante la cual se aprueba el Plan de Ordenamiento Municipal, siendo la promulgacion de la misma a partir del dia cuatro (4) de agosto del dos mil veintiuno (2021).----------
ARTICULO 2º: El presente Decreto será refrendado por el Señor Jefe de ---------- Gabinete.----------
ARTICULO 3º: Comuniquese, dese al Registro Oficial y archivese.----------

ANGELINI CRISTIAN LEONARDO
Jefe de Gabinete
Municipalidad de Villa Gesell

MUNICIPALIDAD DE VILLA GESELL
Villa Gesell
DEPARTAMENTO DE DESPACHO

Dr. GUSTAVO BARRERA
Intendente Municipal
Municipalidad de Villa Gesell

PROVINCIA DE BUENOS AIRES
Municipalidad de Villa Gesell

Villa Gesell, 05 de Agosto del 2021

Señora
MINISTRA DE GOBIERNO
DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
Señora María Teresa Garcia
S_____/_____D

De mi consideración:

En mi carácter de Intendente Municipal del Partido de Villa Gesell elevo a Usted para la aprobación respectiva la Ordenanza N° 3138, al Plan de Ordenamiento Municipal (P.O.M), sancionada el día 2 de Agosto del 2021 por el Honorable Concejo Deliberante y promulgada el día 4 de Agosto del 2021 mediante Decreto

Sin más me despido de Usted atentamente.

GUSTAVO N. BARRERA
Intendente Municipal
Municipalidad de Villa Gesell