PROVINCIA DE BUENOS AIRES
MUNICIPIO URBANO DE VILLA GESELL

0052

VILLA GESELL, 25 AGO 1980

V I S T O : Las Ordenanzas números 9, 34, 36 y 43, y

C O N S I D E R A N D O : Que el texto de la Ordenanza Nº 9 sigue vigente en lo fundamental de su texto, así como los estudios previos expuestos en los documentos "Compendio de los lineamientos generales del Plan Regulador para el Municipio Urbano de Villa Gesell", "Análisis de la situación actual" y "Tendencias y objetivos de diseño".

Que se han efectuado las correcciones propuestas por el equipo de trabajo creado por el artículo 3º de la Ley 9116, que motivaron las posteriores Ordenanzas citadas. Por ello

EL INTENDENTE DEL MUNICIPIO URBANO DE VILLA GESELL en uso de las facultades del Departamento Deliberativo, sanciona con fuerza de

O R D E N A N Z A :

CAPITULO I.- DE LA DELIMITACION DE AREAS Y SUBDIVISION DEL SUELO

ARTICULO 1º.- En orden a reglamentar la subdivisión de la tierra, el Municipio Urbano de Villa Gesell queda dividido en las siguientes áreas (ver anexo I, Plano 1b).

I) AREA URBANA. Comprende las divisiones de carácter urbano ya aprobadas por la Dirección de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires y la zona cuyo crecimiento urbano se estima ineludible por la conformación actual, a fin de completar la planta urbana, indicada como Ri5 en la zonificación por usos.

Comprende:

a) Desde el litoral marítimo al norte de la ciudad, Calle 308, Alameda 201, Calle 310, Alameda 208, Calle 307, boulevard, continuación de la ruta de ac-

//..

//..

ceso, Circunvalación, Paseo 146, Boulevard, Paseo 145, Avenida 4, Paseo 150 hasta el litoral marítimo.

b) Zona denominada Mar Azul, comprendida entre las parcelas 19ap; 39f; 44c, d; f; h; m; p; s; 40ee y litoral marítimo con exclusión de las mismas.

Para la subdivisión de las manzanas aún no subdivididas, la superficie de las parcelas no podrán ser menor de 600 m2. y su frente no menor de 20 metros. A efectos de la posible construcción de esta zona, y hasta no definir el correspondiente Plan de Ordenamiento Urbano se admitirá un FOS del 0,2; FOT del 0,3 y densidad igual a 130 habitantes por hectárea. Se permitirán los usos indicados en el primer párrafo del Artículo 13º (actividades de servicio eminentemente turístico) y en caso de englobamiento de lotes existentes a fin de lograr las medidas mínimas exigidas, el FOS aceptado será de 0,4 y el FOT igual a 0,6.

II) AREA COMPLEMENTARIA I.- Se admite una subdivisión no menor de 2.000m2. y 40m. de frente, con una densidad no mayor de 30 hab./Ha. debiéndose en cada caso presentar para su aprobación provisoria el ante-proyecto que debe ser aceptado por la autoridad de aplicación.Comprende las siguientes zonas:

1º) Zona de crecimiento urbano. Adyacente al actual ejido urbano, incluye las zonas comprendidas por:

a) Océano Atlántico; prolongación el línea recta de la ruta de acceso; Alameda 211; Calle 307; Alameda 208; Calle 310; Alameda 201; Calle 308.

b) Océano Atlántico; Paseo 150; Avda. 4; Paseo 145; Boulevard; Paseo 146; Avda. de Circunvalación hasta el límite sur de la parcela 19ap; este límite hasta el litoral marítimo.

Esta zona está destinada a prolongar la planta urbana actual debiendo para ello ser fijada y forestada en su totalidad de acuerdo a las normas provinciales en la materia.

2º) Zona de protección de la planta urbana. Comprende una franja de 300 m. que rodea el espacio correspondiente al área urbana y a la zona de crecimiento urbano en su totalidad, que se declara de fijación y forestación obligatoria. Con esta finalidad pónese en vigencia en todo el territorio de este Municipio la Ley Nº 5619 de la Provincia de Buenos Aires y el Decreto Nº 7513/68.-

//..

//..

3º) Zona de actividades específicas. Comprende:

a) Parcela 18ah (Golf Club).

b) Zona demarcada por el límite norte de la parcela 18e; línea que une la intersección de los límites norte y oeste de dicha parcela con la ruta que une la ruta interbalnearia y ruta provincial 11; dicha ruta entre el lugar indicado y la rotonda de Villa Gesell; ruta interbalnearia entre la rotonda y la intersección de los límites este y norte de la parcela 18e. Se prohibe en esta zona el uso urbano.

4º) Zona residencial extraurbana. Comprende los terrenos adyacentes al Golf Club (Parcelas 20, 21, 22 y 18aj) y la subdivisión ubicada al norte de la ruta de acceso.

La edificación debe dejar libres los dos tercios de la profundidad total de la parcela medida a partir del límite de la misma sobre la ruta de acceso o la ruta 11. Este espacio debe mantenerse parquizado y forestado con árboles de gran porte con una densidad de un árbol cada 30 m2. por lo menos.

III) ÁREA COMPLEMENTARIA II.- El resto del territorio de este Municipio no especificado en los ítems anteriores, se declara zona de recuperación para uso urbano.

Esta zona deberá ser promovida para su forestación y fijación. Se prohibe en estas tierras las subdivisiones menores de 500 Ha. Se exceptúan en este caso los terrenos adyacentes a la ruta interbalnearia donde se permitirá una subdivisión no menor de 3 Ha. con un frente no menor de 150 metros sobre la ruta y siempre que se encuentren fijados y forestados en su totalidad, permitiéndose los usos admitidos para el área complementaria. Toda construcción en esta franja deberá separarse 30 metros como mínimo del límite sobre la ruta.

Dentro de esta última zona, se señalan en el plano b1 del anexo:

a) Zona de reserva para espacio verde.- Las zonas de reserva para espacio verde ubicadas en el plano b1 del anexo I, es indicativa de los lugares aproximados de ubicación de los espacios verdes necesarios para conservarlos y darles su configuración definitiva.

b) Zona de reserva duneola.- En forma indicativa, es la zona que rodea al faro Querandí. La Dirección Urbana deberá arbitrar los medios necesarios para conservarlos y darles su configuración definitiva.- -

//..

//..

ARTICULO 2º.- De las áreas no urbanizadas solo se podrán subdividir en parcelas urbanas las áreas denominadas "urbana" y "de crecimiento urbano".- - - - - -

ARTICULO 3º.- Toda subdivisión de carácter urbano a realizarse fuera del área denominada "urbana", deberá ser presentada para su evaluación según la denominación crecimiento de planta urbana" en el caso de ser una zona adyacente al actual parcelamiento urbano; "creación de núcleo urbano" en caso de estar separado de éste.- - - -

ARTICULO 4º.- La presentación mínima deberá constar de:

a) meta poblacional.

b) plano de topografía y altimetría del terreno con cotas de desnivel de 0,50.

c) proyecto de amanzanamiento en la misma escala.

d) plan previsto para prestación de servicios esenciales.- - - - -

ARTICULO 5º.- Dicha presentación será compatibilizada con el Plan de Ordenamiento Urbano y los Planes particularizados del Municipio.- - - - - - - - - - - - -

ARTICULO 6º.- La meta poblacional deberá establecerse de acuerdo a estudios técnicos que aprueben la existencia de fuentes adecuadas de aprovisionamiento de agua potable. La Dirección Urbana instrumentará la realización de dichos trabajos en las zonas definidas como aptas para uso urbano. -

ARTICULO 7º.- La trama circulatoria deberá considerar la interrelación de áreas y zonas de acuerdo al Plan de Ordenamiento Urbano. El sistema permitirá el tránsito vehicular diferenciado, estableciendo dimensiones según densidades y uso urbano previstos.- -

ARTICULO 8º.- Los espacios verdes y libres públicos, se dimensionarán de acuerdo a la meta poblacional fijada, disponiendo las cesiones según el Artículo 56º y el Artículo 58º del Título III, Capítulo 3º de la Ley 8912. Con respecto a las prescripciones del Artículo 58º, el plano de delimitación de áreas indica la ubicación relativa de los espacios verdes, que se regularán según la magnitud del terreno a subdividir.- - -

ARTICULO 9º.- Para su habilitación, deberá cumplir el artículo 62º de la Ley 8912 con las características que allí se prescriben para el caso de zonas residenciales extraurbanas (B).- -

CAPITULO II.- DE LA ZONIFICACION POR USOS

ARTICULO 10º.- Se denominan usos admisibles todos los que se complementan en forma armónica, tanto en el orden funcional como en lo que hace al paisaje urbano. Los usos que no aparecen explicitados como admisibles, podrán ser aceptados solamente si fueran análogos y compatibles con aquellos y si las características del proyecto son adecuadas de acuerdo al dictamen del órgano de aplicación correspondiente conforme a las normas en vigencia. En ningún caso podrá ser aceptado un proyecto que aumente el FOT ni el FOS ni la densidad fijados para cada zona en esta ordenanza.--- -

ARTICULO 11º.- Se permitirá la continuidad de las actividades existentes derivadas de usos no admisibles o restringidos conforme a la presente ordenanza, que produzcan alteraciones inadecuadas al uso urbano en cualquier zona de la planta urbana actual, solo en caso de cumplir las condiciones que determinará el órgano de aplicación, el cual establecerá el plazo en que deba cumplirse la adaptación necesaria.- -

ARTICULO 12º.- A efectos de implantación de nuevos usos, se establece la siguiente zonificación (ver Plano b4, Anexo 1):

ZONA C1.- Lotes frentistas sobre Avda. Buenos Aires, desde Alameda 205 hasta Alameda 202. Lotes frentistas a Avda. 4 desde Avda. Buenos Aires hasta Paseo 105. Lotes frentistas a Avda. 3 desde Avda. Buenos Aires hasta Paseo 112 y desde Paseo 113 a 115. Incluye lotes 33, 34a y 35 de la Manzana 18; lotes 24f a 25 de la Manzana 18a; lotes 16 a 19 de la Manzana 18b; lote 9a de la Manzana 7; lotes 5e y 5f de la Manzana 12; lotes 7n, 8a y 8b de la Manzana 13a; lote de la Manzana 14; lotes 2, 3a y 10a de la Manzana 32; lotes 11a, b y c y 12 de la Manzana 34; lotes 1 a 5 de la Manzana 38; lote 10 de la Manzana 54; lotes 1 y 16b de la Manzana 62; lote 25 a de la Manzana 66; lote 11 de la Manzana 81; lotes 1 y 12 de la Manzana 86; lote 8 de la Manzana 110; lote 4 de la Manzana 108; lotes 7 a 10 de la Manzana 106; lotes 2 a 4 de la Manzana 67; lotes 2,3, 2b y 3b de la Manzana 61; lotes 3, 4,8 y 9 de la Manzana 55; lotes 1a a 4 de la Manzana 87; lote 7b de la Manzana 88; lote 9 de la Manzana 91; lotes 10 a 17 de la Manzana 92; lote 15 de la Manzana 93; lotes 1 a 5, 40 y 24 de la Manzana 24b; lotes 1c, 1d, 1e, 1f, 1g y 1r de la Manzana 35; lotes 5 y

//..

//..

6 de la Manzana 96; comprendiendo también las Manzanas 17, 30, 41, 42 y 78.-

ZONA C2.- Comprende los lotes frentistas a Avda. 3 desde Paseo 116 a Paseo 133. Incluye lote 11 de la Manzana 86; lote 9 a 11 de la Manzana 110; lotes 2 a 7 de la Manzana 132; lote 9 de la Manzana 133; lote 5 de la Manzana 136; lote 14a de la Manzana 141; lotes 4 y 11 de la Manzana 147; lote 2 de la Manzana 150; lote 4 de la Manzana 149; lotes 3, 4, 7 y 8 de la Manzana 152; lotes 2 y 3 de la Manzana - 155; lote 2 de la Manzana 158; lotes 2 y 6 de la Manzana 157; lote 7 de la Manzana - 162; lotes 11 a 14 de la Manzana 171; lotes 1, 8, 9, 10 y 11 de la Manzana 173; lotes 1 a 3 de la Manzana 228; lotes 1 a 9 de la Manzana 227; lote 1 de la Manzana 226 lote 2 de la Manzana 225; lotes 4, 15 y 16 de la Manzana 232; lote 2 de la Manzana - 237; lote 4 de la Manzana 263; lotes 10a, 10b, 10c y 10d de la Manzana 374; lotes 1, 2, 3, 4 y 5 de la Manzana 261; lotes 1, 12 y 13 de la Manzana 267. Incluye también - las Manzana 218, 219, 220 y 262; lote 6 de la Manzana 380; lote 2 de la Manzana 129; lote 5b de la Manzana 114.-

ZONA C3.- Incluye el lote 5 de la Manzana 395; lotes 2 a 6 de la Manzana 88 de la Sección G; lotes 3 a 11 de la Manzana 96 (Secc.G); lotes 3 a 6 de la Manzana 97 (Secc.G); lotes 1 a 5 de la Manzana 13 (Secc.G); lote 1a de la Manzana 8 (Secc.G); lotes 1 a 4, 12 a 17 de la Manzana 4 (Secc.G); lotes 10 a 12 de la Manzana 1. Lotes frentistas a Avda. 3 desde Paseo 135 a Paseo 150.Lote 11 de la Manzana - 267; lotes 6, 8, 9, 10 y 11 de la Manzana 258; lote 14 de la Manzana 264; lotes 8 y 9 de la Manzana 1 de la Secc.G; lotes 5 y 11 de la Manzana 4; lote 2 de la Manzana - 5; lote 5 de la Manzana 8 (Secc.G); lote 10 de la Manzana 9 (Secc.G); lote 2 y 28 de la Manzana 14 (Secc.G); lotes 6 a 8 de la Manzana 13 (Secc.G); lotes 10 y 14, 24 y - 28 de la Manzana 17 (Secc.G); lotes 7 y 16 de la Manzana 21 (Secc.G); lotes 2 y 44 - de la Manzana 23 (Secc.G); lotes 2 y 10 de la Manzana 35 (Secc.G); lote 2 de la Manzana 31 (Secc.G); lotes 2 y 20 de la Manzana 27 (Secc.G).-

ZONA C4.- Lotes frentistas a Avda. Buenos Aires desde Alameda 205 hasta Avda. Circunvalación. Lotes frentistas a Boulevard Silvio Gesell desde Avda. - Buenos Aires hasta límite con Fortasín. Incluye Manzana 2a y Manzana 3e; lote 1a de la Manzana 2b; lotes 1 a 15 y 17 de la Manzana 1e, todas de la Sección B; lotes 6 y 7 de la Manzana 258; lotes 8, 9 y 10 de la Manzana 412; lote 7 de la Manzana 446; -

//..

7/..

Lotes 1d y 4f de la Manzana 19a; lote 13 de la Manzana 130; lotes 22a y 22b de la - Manzana 49b.

ZONA R1a.- Comprende las Manzanas ubicadas entre calle 303, Alameda - 201, Paseo 102, Avda. 2, Paseo 103, Pasaje 1 bis, Paseo 104, Avda. 1, Paseo 105, Avenida 2, Paseo 111, Avda. 1, Paseo 112 y Playa. Incluye los lotes 3b a 8 de la Manzana 7; lotes 2a y 3c de la Manzana 11; lotes 1b a 5d de la Manzana 12; lotes 1a a 7m, 9a y 9b de la Manzana 13a; lotes 1g a 10 de la Manzana 34; lotes 3b a 9 de la Manzana 32; lotes 6 a 17 de la Manzana 38; lotes 1b a 8 de la Manzana 51; lotes 2 a 9 - de la Manzana 54; lotes 2 a 12 de la Manzana 62; lotes 2 a 24b de la Manzana 66

Manzanas comprendidas entre el Paseo 130, Avda. 2, Paseo 139 y Playa. Incluye los lotes 3 a 5 de la Manzana 225; lotes 2 a 4 de la Manzana 226; lotes 10 - a 19 de la Manzana 229; Manzana 229; lotes 4 a 9 de la Manzana 228; lotes 2 a 9 de - la Manzana 233a; lotes 2 a 13 de la Manzana 233b; lotes 3 a 18 de la Manzana 237; lotes 2 a 10 de la Manzana 240; lotes 2 a 10 de la Manzana 267; lotes 2 a 15 de la Manzana 266; lotes 2 a 13 de la Manzana 264; lotes 3 a 8 y 4b de la Manzana 5 (Secc.G); lotes 1 a 6 y 12 de la Manzana 6 (Secc.G); lotes 1 a 3 de la Manzana 7 (Secc.G); lotes 2 a 12 de la Manzana 265.

Manzanas comprendidas entre Paseo 113, Avda.2, Paseo 124 y Playa. Manzana 172; lotes 2 a 26 de la Manzana 77; lotes 2 a 7 de la Manzana 80; lotes 1 a 10- y 12 de la Manzana 81; lotes 2 a 10 de la Manzana 86; lotes 2 a 10 de la Manzana 112; lotes 2 a 14 de la Manzana 115; lotes 2 a 15 de la Manzana 130; lotes 2 a 8 de la -- Manzana 133; lotes 2 a 7 de la Manzana 137; lotes 2 a 13 de la Manzana 141; lotes 3- a 7 de la Manzana 150; lotes 2 a 10 de la Manzana 153; lotes 3 a 6 de la Manzana 158; lotes 2 a 8 de la Manzana 159; lotes 2 a 6 de la Manzana 162; lotes 1 a 10, 15 a 17 - de la Manzana 171; lotes 2 a 6 de la Manzana 173.-

ZONA R1b.- Comprende los lotes 10a, 10b, 11b y 12 de la Manzana 130; - lotes 8, 9a, y 10 de la Manzana 131; todos los lotes excepto los frentistas a Avda. - Buenos Aires de la Manzana 175a; lotes 1a, 3, 5, 6, 7, 8, 13, 14, 15 y 16 de la Manzana 175b; lotes 4 a 8 de la Manzana 153; lotes 36 a 42 de la Manzana 49; lotes 1j, 1k, 2a, 2b, 3a y 4g de la Manzana 50; lotes 4, 5a, 5c, 6b, 6j y 6t de la Manzana 47; lotes 7 a 11 de la Manzana 46; lotes 1a, 2c, 2d, 2f, 2g, 2h, 2j, 2k, 2m, 2n, 2p, 6; 6d; 6c; 6a; 6b; 7; 8 y 9 de la Manzana 5; lotes 5 a 9 de la Manzana 5a; Manzanas 23, 24, 25 y 43; lotes 3b a 11b de la Manzana 44; lotes 4 a 9 de la Manzana 144; lotes 5a, 8a

//..

17a, 19 y 20 de la Manzana 444.-

ZONA R2.- Manzanas comprendidas entre el Paseo 131, Avda.6, Paseo 127, Avda.5, Paseo 125, Avda. 4 Incluye además la Manzana 249 excepto el lote 1; lotes 1 y 10 de la Manzana 248; Manzana 247; lotes frentistas al Pasaje 3 bis entre 130 y -- 128; Manzana 223 y 216; lotes 2 a 7 de la Manzana 362; lotes 2 a 7 de la Manzana 358; lotes 2 a 7 de la Manzana 357; lotes 2 a 8 de la Manzana 352; lotes 3 a 10 de la Manzana 349; lotes 2 a 9 de la Manzana 245; lotes 8 a 15 de la Manzana 244; lote 7 de - la Manzana 148; lotes 1, 5 y 8a de la Manzana 151; lote 9 de la Manzana 152; lotes 1, 13a y 19 de la Manzana 155; lotes 1 y 7 de la Manzana 157; lotes 1, 11 a 16 de la -- Manzana 161; lotes 1, 2, 3, parte del 6 y 20 de la Manzana 232.

Manzanas comprendidas entre Alameda 211, Calle 306, Alameda 208, Calle 307, Alameda 207, Calle 309, Alameda 205, Calle 307, Alameda 206 y Calle 303. Lotes- 2c a 7 de la Manzana 126; lotes 2 a 5 de la Manzana 258; lotes 2 a 7 de la Manzana -- 256; lotes 2 a 22 de la Manzana 413; lotes 4 a 9 de la Manzana 414; Manzanas 416, 417, 420 y 423, excepto los lotes sobre calle 307; lotes 2 a 13 de la Manzana 426; lotes 8 a 12 de la Manzana 427; Manzanas 431, 435, 438 y 441 excepto los lotes sobre calle -- 310; lotes 10 a 15a de la Manzana 444 y los lotes 21 a 27 de la misma Manzana; lotes 1 a 3 y 10 a 15 de la Manzana 144; lotes 1 a 3a y 12 a 16b de la Manzana 44; lotes 1 a 6 y 12 a 17 de la Manzana 46; Manzanas 47 y 50 excepto los lotes frentistas a Alameda 205; lotes 1 a 3 y 9 de la Manzana 132; Manzanas 131, 130, 129, 128 y 127 excepto- los lotes frentistas a Avda. Buenos Aires.

Manzanas comprendidas entre Avda.10, Paseo 101, Avda. 5, Paseo 104, - Boulevard y Paseo 103. Lotes 5 a 7 de la Manzana 412; lotes 8 a 16 de la Manzana 446; lotes a, g, h, i, j, k, 5f y 6f de la Manzana 19a; lotes 8 a 21b de la Manzana 19b; - lotes 4 a 20 de la Manzana 98a; lotes 10 y 11 y lotes frentistas a Avda. 5 de la Manzana 98b; lotes 1, 2a, 7d a 9b de la Manzana 26; lotes 1, 2d a 12 de la Manzana 29; - lotes 1 a 9 y 24 a 29 de la Manzana 97; lotes 1 a 11, 17 y 18 de la Manzana 98; lotes 1 a 7 y 14 a 17 de la Manzana 123; lotes 1 a 7 y 15 a 19 de la Manzana 124; lotes 1 a 9 y 18 a 21 de la Manzana 178; lotes 1 a 10 y 22 a 25 de la Manzana 279; lotes 1 a 10 y 23 a 28 de la Manzana 278.

Incluye además lote 31a de la Manzana 18; lotes 26 a 29h y 24a a 24e de la Manzana 18a; lotes 12 y 20 a 23 de la Manzana 18b.

//..

Lotes 5c a 11 de la Manzana 21; lotes 1 a 4 y 10 a 14 de la Manzana 5a; lotes 1b, - 1c, 1d, 1e, 2a y 2b de la Manzana 5.

Lotes 1b a 15 de la Manzana 28; lotes 1 a 12 y 18 a 23 de la Manzana 2c; Manzana 1h; lotes 4g, 4m, 4k, 4j, 4h y 4f de la Quinta 1; lotes 12 a 16 de la Manzana 1e; lotes 1 a 4 y 10 a 16 de la Manzana 1f; lotes 1 a 3 y 9 a 14 de la - Manzana 1g; lotes 1 a 3 y 20 a 27 de la Manzana 20, todas de la Sección B.

Perímetro comprendido entre el Boulevard Silvio Gesell, Paseo 102, Avda. Circunvalación y Paseo 104, excepto los lotes frentistas a este último.

Lotes 2 a 24 de la Manzana 44; lotes 6 a 14 de la Manzana 40; Manzanas 41 y 42 (excepto los lotes frentistas al Paseo 148) y Manzana 45 (todas de la Sección G).-

ZONA R3.- Manzanas comprendidas entre Boulevard Silvio Gesell, Paseo 145, Avda. 4, Paseo 142, Avda. 5 y Paseo 139. Manzana 16; lotes 6, 7 y 8 de la Manzana 392; lotes 1, 7 y 8 de la Manzana 88; lotes 1, 2, 12 a 16 de la Manzana 96; lotes 1, 7 a 16 de la Manzana 97; lotes 15 a 20 de la Manzana 13; lotes 1 a 9 y 15 a 25 de la Manzana 12; lotes 1 a 9 y 15 a 23 y 29 a 39 de la Manzana 17; lotes 1 - a 7 y 17 a 23 de la Manzana 21; lotes 1 a 3 y 21 a 34 de la Manzana 26; lotes 1, 2, 14 a 20 de la Manzana 34; lotes 1 a 4 y 11 a 19 de la Manzana 39; lotes 1 a 3 y 9 a 14 de la Manzana 43.-

Incluye además las Manzanas 373, 367, 368, 379, 385, 390, 380 excepto lote 6; Manzana 374 excepto lotes 10 a 10d; lotes 4 a 11 de la Manzana 393; - lotes 2 a 16 de la Manzana 394; lotes 2 a 7 de la Manzana 389; Manzana 384 excepto el lote 10; lotes 2 a 8 de la Manzana 383; lotes 3 a 13 de la Manzana 378; lotes 2 a 5 de la Manzana 372; lotes 2 a 9 de la Manzana 366; lotes 17, 18 y 19 de la Manzana 232; lotes 1, 2, 3, 11a a 14 de la Manzana 263; lotes 11 a 16 de la Manzana 261; lotes 1 a 4 y 12 a 18 de la Manzana 260; lotes 1 a 4 y 10 a 14 de la Manzana 259; - lotes 1 a 4 y 9 a 13 de la Manzana 258; lotes 1 a 5 de la Manzana 1 (Secc.G); lotes 1 a 4, 6 y 7 de la Manzana 395.-

Manzanas comprendidas entre el Paseo 121, Avda. 4, Paseo 123 y - Avda. 6. Incluye lotes 2 a 7 de la Manzana 332; lotes 2 a 6 de la Manzana 207; lotes 3 a 6 de la Manzana 204; lotes 5 a 9 de la Manzana 205; lotes 4 a 11 de la Manzana - 206; lotes 12 a 17 de la Manzana 136; lotes 1 a 3 y 12 a 17 de la Manzana 147; lotes 1 a 3 y 12 a 16 de la Manzana 149; lotes 1, 2 y 10 de la Manzana 152; lotes 2 a 4 —

de la Manzana 151; lotes 1 a 6 de la Manzana 148; lotes 1 a 8, 17 y 18 de la Manzana — 244.-

Manzanas comprendidas entre Avda. 7, Paseo 115, Avda. 6, Paseo 117, Avda. 4 hasta Paseo 115, Avda. 4 de Paseo 113 a Paseo 109. Lotes 4b a 10 de la Manzana 182.- lotes 9 a 20 de la Manzana 120; lotes 7 a 16 de la Manzana 90; lotes 10 a 18 de la Manzana 91; lotes 16 a 26 de la Manzana 87; lotes 1, 2, 10 a 12 de la Manzana 55; lotes 1, 6 a 8 de la Manzana 61; lotes 1, 9 a 15 de la Manzana 67; lotes 1 a 6, 11 a 18 de la - Manzana 106; lotes 11 a 19 de la Manzana 79; lotes 1 a 4, 9 a 13 de la Manzana 111; lotes 1 a 5a y 10 a 16 de la Manzana 114; lote 1 de la Manzana 129; lotes 1 a 7c y 11 a- 14 de la Manzana 126; lotes 1 y 9 a 12 de la Manzana 131; Manzana 203 excepto los lotes frentistas a Paseo 120; lotes 1 a 6 de la Manzana 202; lotes 2 a 13 de la Manzana 201;- lote 10 de la Manzana 198; lotes 2 a 6 de la Manzana 197; lotes 2 a 5 de la Manzana 195; lotes 2 a 11 de la Manzana 194; lotes 1a y 2 de la Manzana 192; lotes 4 a 11 de la Manzana 190; lotes 1b a 8 de la Manzana 189; lotes 2 a 8a de la Manzana 188; lotes 2 a 9 - de la Manzana 186; lotes 2 a 11 de la Manzana 184; lotes 3b a 15b de la Manzana 183.-

ZONA Rp4.- Comprende lotes 1 a 4 de la Manzana 136; lotes 1, 2, 7 a 10 de la Manzana 204; lote 1 de la Manzana 207; lotes 1 y 9 a 15 de la Manzana 332; lotes 16 de la Manzana 244; lote 1 y 8 a 12 de la Manzana 245; lotes 1 y 10 de la Manzana 248; Manzana 344; lotes 1 y 2, 11 a 15 de la Manzana 349; lotes 1a, 7 y 8 de la Manzana 352; lotes 1, 8 y 9 de la Manzana 362; lotes 1, 10 a 16 de la Manzana 366; lotes 1 y 6 de la Manzana 372; lotes 1, 14 a 16 de la Manzana 378; lotes 1, 9 a 17 de la Manzana 383; lote 10 de la Manzana 384; lotes 1 y 8 de la Manzana 389; lote 1 de la Manzana 394; lotes 1 a 3 y 12 a 14 de la Manzana 393; Manzana 388; lotes 1 a 5 y 9 y 10 de la Manzana 392.-

Manzanas comprendidas entre Boulevard Silvio Gesell, Paseo 105, Avda.5, Paseo 107, Avda. 8, Paseo 114, Avda. 8, Paseo 119, Avda. 7 hasta Paseo 114, Avda. 6 de- Paseo 114 a Paseo 126, Avda. 7, Paseo 136, Avda. 6, Paseo 137 hasta Boulevard. Lotes 11 a 22 de la Manzana 278; lotes 11 a 18 de la Manzana 279; lotes 10 a 17 de la Manzana — 178; lotes 8 a 14 de la Manzana 124; lotes 8 a 13 de la Manzana 123; lotes 12 a 16 de - la Manzana 98; lotes 17 a 23 de la Manzana 97; Manzana 96 excepto los lotes 5 y 6; lotes 1m, 1n, 1p, 1q, 1h, 1j, 1k, 2 a 14 de la Manzana 35; lotes 25 a 39 de la Manzana 24b; - lotes 1 a 9 de la Manzana 92 y lotes 18 a 25 de la misma Manzana; Manzana 93 excepto el lote 15; lotes 1 a 8 de la Manzana 91; lotes 1 a 5 de la Manzana 90; lotes 1 a 7 de la-

///..

Manzana 120; lotes 1 a 4a, 11 a 17 de la Manzana 182; lotes 1a a 3a y 16 a 19 de la Manzana 183; lotes 1, 12 a 16 de la Manzana 184; lotes 1 y 11 a 13 de la Manzana 186; lotes 1a, 1b, 8b a 9 de la Manzana 188; lotes 1a, 9 y 10 de la Manzana 189; lotes 1a y 2- de la Manzana 192; lotes 1, 12 a 17 de la Manzana 194; lotes 1 y 6 de la Manzana 195; - lotes 1, 8 a 10 de la Manzana 197; lote 10 de la Manzana 198; lotes 1 y 14 a 21 de la - Manzana 201; lotes 1 y 7 a 11 de la Manzana 202; lotes frentistas al Paseo 120 desde Avenida 4 hasta Avda.6; lotes 2 a 6 de la Manzana 131; lotes 8 a 10 de la Manzana 126; - lote 7 de la Manzana 129; lotes 1 y 8 a 10 de la Manzana 132.-

ZONA R4 NORTE.- Lotes 2 y 3 de la Manzana 414. Lotes frentistas a Calle 307 desde Alameda 211 hasta Alameda 208. Lote 7 de la Manzana 420. Lotes frentistas a Alameda 208 desde calle 307 a Calle 310; lote 13 de la Manzana 427; lotes frentistas - a Alameda 207 y a calle 309; Manzana 424; lotes frentistas a calle 310 desde Alameda 208 a Alameda 205; lote 7 de la Manzana 427; lote 3 de la Manzana 441; lotes 1 a 4 y 28 a 30 de la Manzana 44; excluye lote esquina de Calle 310 y Alameda 201.-

ZONA R5.- Comprendida entre Avda. Circunvalación, Paseo 104, Boulevard Silvio Gesell y Paseo 146. Incluye lotes 14 a 23 de la Manzana 5f; lotes 13 a 16 de la - Manzana 5c; lote 8 de la Manzana 5e; lote 5 de la Manzana 5h, todas de la Sección B.-

ZONA R6.- Comprendida entre el Paseo 140, Avda. 2, Avda. 1, Avda. 2 y - Paseo 148. Incluye además lotes 2 a 9 de la Manzana 9; lotes 9 a 14 de la Manzana 5; lotes 7 a 11 de la Manzana 6; lotes 4 y 5 de la Manzana 7; lotes 3 a 27 de la Manzana 14;- lotes 2 a 15 de la Manzana 18; lotes 3 a 13 de la Manzana 23; lotes 3 a 19 de la Manzana 27; lotes 3 a 19 de la Manzana 31; lotes 3 a 8 de la Manzana 35; Manzana 36; lotes 2, 4-5 y proporción frente del lote 3 sobre Paseo 148; lotes frentistas al Paseo 148 de las - Manzanas 41 y 42, todas de la Sección G.-

ZONA Cp.- Comprende de la Quinta 1 los lotes: 11, 10a, 10b, 9, 1, 2, 3b 4n, 3e, 3d y 3c. De la Quinta 3 los lotes de las Manzanas 1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 1f, 1g, 1h, 1i y 1k.-

ZONA 10E.- Incluye la superficie comprendida entre Alameda 205, calle - 304, Playa, Calle 303, Alameda 201 y límite norte de las parcelas 11 y 36 con exclusión de éstas.

Superficie comprendida entre Paseo 103, Avenida 10, fondo lotes Manzana 445, Paseo 101 y Boulevard.

//..

Superficie comprendida entre Avenida 4, Paseo 112, Playa y Paseo 113.- - - - - - - - - -

ARTICULO 13º.- Los usos admitidos en cada zona se establecerán con el siguiente crite-
---------- rio: Todas las zonas excepto Cp y RE, actividades de servicio eminentemente turístico, los cuales deberán corresponder a la codificación edilicia de cada zona: (confitería, casas de tó, restaurantes, estafeta postal, estudios y consultorio anexo a vivienda, hotel y otros lugares de alojamiento salvo hotel por horas, quiosco).

Zonas comerciales C1, C2, C3, C4, R4, R6. Se incluyen todas las actividades comerciales y de servicios periódicos u ocasionales particularmente las que ayudan a un correcto desenvolvimiento de la actividad turística.

Auditorio, bar, boite, café, café concert, casa de fiestas, cine, cine teatro, consultorio de primeros auxilios, médicos.

Comercio minorista de: antigüedades, armería, artículos de tocados, y limpieza, artículos de deporte, artículos de playa, artículos personales, artículos — del hogar, para regalos y afines, bazar y menaje, bombonería, copias y reproducciones, (salvo imprenta), cotillón, cuero, divertimentos, deportes, estudio y laboratirio fotográfico, farmacia, florería, semillería y artículos de jardín, galería comercial, grandes tiendas y autoservicio de productos no alimenticios, iluminación, impresos, joyería y relojería, librería, mercería y fantasías, mueblería, papelería, platería, playa de estacionamiento, pieles, productos alimenticios finos, perfumería, textiles, venta de discos y otras grabaciones, venta de bebidas y tabacos, salón de baile, servicios en general de alimentación, teatro, peluquería, salón de belleza. Se excluyen de esta norma general las siguientes actividades que se incluirán en cada caso: a) oficinas y orden administrativo en general; b) comercio diario de productos perecederos; c) todo comercio referido a la industria, en particular de la construcción o automotor; d) comercio que exija uso de tránsito o exposición en la vereda.

ZONA C1.- Microcentro. Zona de tránsito peatonal intensivo. Además de lo permitido en zona comercial incluye actividades de orden administrativo (Bancos, oficina financiera y crediticia, oficina comercial) y vivienda colectiva o individual excepto en planta baja.-

ZONA C2.- Lugar de transición, zona de tránsito vehicular de pasaje. Además de lo permitido en zona comercial incluye actividades de orden administrativo - comercial (bancos, oficina financiera y crediticia, oficina comercial), comercio que exija un uso de tránsito o de exposición en la vereda (locación y venta de rodados, —

//..

//..

exposición y venta de vehículos, veterinaria y venta de animales domésticos) y vivienda colectiva e individual.-

ZONA C3.- Destinada a futuro microcentro de mayor escala que C1. Además de lo permitido en zona comercial, incluye actividades de orden administrativo (Bancos, oficina financiera y crediticia, oficina comercial), comercio que exija el uso de tránsito o de exposición en la vereda (locación y venta de rodados, exposición y venta de vehículos y accesorios) y vivienda colectiva e individual, excepto en planta baja.-

ZONA C4.- Zona de tránsito rápido, entrada a la ciudad. Sector de Abastecimiento de la zona de camping y zonas residenciales. Además de lo permitido en zona comercial se incluye: comercios que requieran zona importante de exposición (galería de arte, museo, vivero, centro de exposiciones, automotores, embarcaciones y aviones, excluyendo lugar de compostura o venta de repuestos). Se permite la venta de productos alimenticios perecederos solo en locales que estén alejados más de 6 (seis) metros de la línea municipal ubicada sonre la Avenida Buenos Aires. Se admite asimismo la vivienda colectiva e individual.-

ZONA R1a.- Zona residencial de densidad media (vivienda colectiva e individual) incluyendo equipamiento diario, de playa y turístico.-

Centro de exposiciones, cine, cine-teatro, auditorio, teatro, consultorio de primeros auxilios, médicos, comercio de artículos de playa. Florería, semillería y artículos de jardín, mercería, productos alimenticios, bebidas, tabaco, excluído feria. mercado, supermercado y autoservicio. Playa de estacionamiento, farmacia, garage comercial, gimnasio y natatorio, guardería, vivienda individual y colectiva.-

ZONA R1b.- Zona residencial de densidad media-baja con mayores restricciones a fin de preservar un paisaje actualmente consolidado. (Vivienda colectiva e individual, comercio de artículos de playa). Se alentarán los usos públicos que requieran un entorno tranquilo (museo, acuario, exposición y venta de artículos de jardín, florería y semillería, galería de arte, pequeños auditorium). Se admite playa de estacionamiento y garage comercial.

ZONA R2.- Vivienda individual.

ZONA R3.- Vivienda individual y colectiva.

ZONA R4.- Zona residencial con tendencia a agrupar la población estable.

//..

Se admite vivienda colectiva e individual, equipamiento ocasional (comercio minorista de gas envasado con depósito anexo. Comercio minorista de ferretería, herrajes y limpieza. Productos alimentarios incluídos feria, mercado, supermercado y autoservicio. - Supermercado total. Estación de servicio); equipamiento comunitario (biblioteca, estadio, velómetro, club social y deportivo, club deportivo con instalaciones al aire libre. Central y concentración telefónica. Circo rodante. Casa de pensión. Dispensario.- Estación de tránsito de ómnibus de larga y media distancia. Gimnasio y natatorio. Sanatorio privado. Servicio fúnebre, velatorio. Equipamiento institucional (colegio con internado, escuela diferencial. Comisaría de policía. Cuartel de bomberos. Establecimiento de enseñanza secundaria. Guardería. Jardín de infantes. Hogar infantil. Instituto - técnico y academia. Instituto de investigación con o sin laboratorio. Sucursal de correos y telégrafos); equipamiento comercial (lo incluído en zona comercial); usos comerciales no turísticos (automotores, embarcaciones, aviones y accesorios, exposición y ventas. Comercio mayorista sin depósito, exposición y ventas. Maquinarias, herramientas y motores industriales y agrícolas, exposición y ventas. Materiales de construcción, excepto con depósito de materiales a granel. Muebles en general; productos de madera y mimbre, colchones y afines. Veterinaria y venta de animales domésticos. Vidrios y espejos. Bicicletas, motocicletas y otros rodados. Expreso de carga liviana. Prestaciones - con algún proceso industrial o artesanal. Taller de mecánica ligera).

ZONA R4 NORTE.- Centro de consumo diario de la zona residencial Norte. Se admite vivienda individual. Comercio minorista de productos alimenticios (excluídos feria, mercado, supermercado y autoservicio) perecedero y no perecedero, artículos de - limpieza y tocador, bazar y menaje, florería, semillería y artículos de jardín, mercería, librería, artículos de playa, farmacia.-

ZONA R5.- Además de lo permitido en R4, equipamiento de diverso tipo - que requiere espacios considerables para su desenvolvimiento (centro de exposiciones,- club deportivo con instalaciones al aire libre. Comercio mayorista con depósito, exposición y venta. Depósito. Establo. Garage para camiones y material rodante público y - privado y de ómnibus y colectivos. Hogar infantil. Laboratorio de análisis industriales. Maquinarias, herramientas y motores industriales y agrícolas (exposición y venta). Materiales de construcción con depósito de materiales a granel. Terminal de ómnibus de - larga y media distancia. Terminal de carga por automotor). Industria. Prestaciones con

//..

//..

algún proceso industrial y artesanal.

ZONA R6.- Zona complementaria residencial del futuro microcentro (C3).- Todos los usos admitidos por zona comercial y los usos admitidos para R1a.-

AREA COMPLEMENTARIA.- Asilo de ancianos, autódromo, estadio, hipódromo, velódromo, etc. Casa de reposo y convalescencia. Club deportivo con instalaciones al aire libre, club de tiro, cancha de golf, etc. Motel. Estación transmisora y estudio de radio y televisión. Jardín zoológico. Estación de servicio. Vivero. Vivienda individual. Quintas.

ZONA Cp.- Se permitirán como única actividad los establecimientos de campamentos, de acuerdo a las estipulaciones de la Ley Provincial de Campamentos. A ese efecto, no se aceptarán subdivisiones de menos de dos hectáreas.-

ZONA RE.- Las zonas denominadas RE son reservas verdes. En estas zonas quedan consolidados los usos actuales. Toda modificación de uso deberá ser adecuada a la permanencia del espacio verde con su forestación actual o acrecentada.- - - - - - - -

ARTICULO 14º.- Industria y depósito mayorista: el tamaño de la parcela no podrá ser menor de 1.000 m2 (mil metros cuadrados) con frente mínimo de 25m. (Veinticinco metros). La separación de línea municipal y eje medianero debe ser como mínimo de 5m. (cinco metros). En caso de construcciones secundarias se permite llegar a la medianera invadiendo los retiros laterales sin superar los cuatro (4) metros de altura ni los 24 m2. (veinticuatro metros cuadrados) de superficie de muro medianero cuya terminación exterior deberá ser de ladrillo visto. La altura máxima no podrá superar los 7m. El FOS será de 0,5 y el FOT de 0,7. Los lugares exteriores usados como playa de carga y descarga y aquellos usados como lugar de trabajo o como depósito serán delimitados por un cerco vivo o muro de ladrillo visto de una altura no menor de 1.60 metros. Los lugares exteriores sin excepción deben ser forestados con una densidad de un árbol cada 25 m. de terreno libre, con especies que determinará la autoridad de aplicación.- - - - - - -

ARTICULO 15º.- En todos los casos, para la implantación de una industria deberá realizarse una presentación ante la autoridad municipal describiendo las características que permitan una evaluación integral, donde se incluya: características de la industria, personal ocupado, materia prima a emplear, superficie cubierta necesaria, potencia de maquinaria a utilizar, necesidad de carga y descarga y periodicidad de las mis-

//..

mas y necesidad de infraestructura. Debe tenerse en cuenta que por el carácter de este Municipio, no serán admitidas sino las industrias absolutamente inocuas, que no afecten con molestias (ruido, olores, deshechos, etc.) el orden urbano.- - - - - - - - - -

ARTICULO 16º.- Talleres mecánicos (de mecánica ligera) y talleres artesanales de pequeña magnitud. La altura máxima será de 7m., el FOS de 0,4 y el FOT de 0,7. La separación de la línea municipal será como mínimo de 5 (cinco) metros y la separación de ejes medianeros será como mínimo de 3 (tres) metros. En caso de construcciones secundarias que no ocasionen molestias se permite llegar a la medianera invadiendo los retiros laterales sin superar los tres metros de altura ni los 18 (dieciocho) metros de superficie y su terminación debe ser de ladrillo visto. Los lugares exteriores usados como playa de carga y descarga y aquellos usados como lugar de trabajo o como depósito serán delimitados por un cerco vivo o un muro de ladrillo visto de una altura no menor de 1.60 metros. Los lugares exteriores sin excepción deben ser forestados con una densidad de un árbol cada 25 m2. (veinticinco metros cuadrados) de terreno libre con especies que determinará la autoridad de aplicación.- -

ARTICULO 17º.- Para la implantación de cualquier edificio cuyo uso representa una afluencia de más de 100 personas simultáneamente, se exigirá la inclusión de un espacio para estacionamiento no menor de la tercera parte del terreno libre, que deberá ser arbolado con una densidad de un árbol cada 30 m2. Esta disposición podrá ser exceptuada por la autoridad de aplicación en caso de ubicación en zona de baja densidad.

ARTICULO 18º.- En caso de actividades que provoquen un ruido excesivo como en el caso de las confiterías bailables, deberá demostrarse que el nivel de ruido transmitido a la calle o a los edificios vecinos, no llega a caracterizar una situación molesta.- -

ARTICULO 19º.- En todo edificio multifamiliar será obligatoria la previsión de espacios para estacionamiento o de cocheras, cuando las parcelas tengan doce (12) metros de ancho o más, previéndose una superficie de tres y medio metros cuadrados (3,5) por persona como mínimo.- -

//..

CAPITULO III.- DE LA ZONIFICACION POR VOLUMETRIA CONSTRUIBLE

ARTICULO 20º.- A efectos de regular la posibilidad de construir en cada parcela, se es-
---------- tablece en cada zona de la ciudad el factor de ocupación del suelo (FOS) el factor de ocupación total (FOT), la densidad admisible y el tamaño mínimo de parcela de acuerdo a la siguiente lista:

ZONA C1.- FOS = 0,5; FOT = 1; Densidad = 400 habitantes por Ha.; ancho mínimo de parcela = 20m.; superficie mínima del lote = 500 m2.-

ZONA C2.- FOS = 0,5; FOT = 0,7; Densidad = 300 habitantes por Ha.; ancho mínimo de parcela = 20m.; superficie mínima del lote = 500 m2.-

ZONA C3.- FOS = 0,5; FOT = 1; Densidad = 400 habitantes por Ha.; ancho mínimo de parcela = 20m.; superficie mínima del lote = 500 m2.-

ZONA C4.- FOS = 0,2; FOT = 0,6; Densidad = 240 habitantes por Ha.; ancho mínimo de parcela = 30m.; superficie mínima del lote = 1.500 m2.-

ZONA R1a.- FOS = 0,4; FOT = 0,9; Densidad = 360 habitantes por Ha.; ancho mínimo de parcela = 20m.; superficie mínima del lote = 500 m2.-

ZONA R1b.- FOS = 0,3; FOT = 0,6; Densidad = 240 habitantes por Ha.; ancho mínimo de parcela = 15m.; superficie mínima del lote = 400 m2.-

ZONA R2.- FOS = 0,2; FOT = 0,3; Densidad = 110 habitantes por Ha.; ancho mínimo de parcela = 20 m.; superficie mínima del lote = 600 m2.-

ZONA R3.- FOS = 0,2; FOT = 0,3; Densidad = 110 habitantes por Ha.; ancho mínimo de parcela = 15m.; superficie mínima del lote = 400 m2.-

ZONA Rp4.- FOS = 0,6; FOT = 0,7; Densidad = 200 habitantes por Ha.; ancho mínimo de parcela = 15m.; superficie mínima del lote = 400 m2.-

ZONA R15.- FOS = 0,6; FOT = 0,7; Densidad = 200 habitantes por Ha.; ancho mínimo de parcela = 15m.; superficie mínima del lote = 400 m2.-

ZONA R6.- FOS = 0,5; FOT = 1; Densidad = 400 habitantes por Ha.; ancho mínimo de parcela = 20m.; superficie mínima del lote = 500 m2.-

ZONA Rp7 NORTE.- FOS = 0,2; FOT = 0,3; Densidad = 110 habitantes por Ha.; ancho mínimo de parcela = 20m.; superficie mínima del lote = 600 m2.-

//..

ARTICULO 21º.- Los valores índices de los FOT de cada zona se incrementarán hasta un --
---------- 70% de acuerdo a los premios establecidos por la Ley 8912 en el Art.47º reglamentado por la Ordenanza Nº 0034.- -

ARTICULO 22º.- El FOT admitido en cada zona debe compatibilizarse con la densidad admi
---------- tida. En el caso de no existir servicio de abastecimiento de agua corriente, será de una vivienda por parcela, y en el caso de existir dicho servicio pero no el de desagües cloacales, será de 150 hab./Ha. En este sentido las densidades fijadas en este plan son potenciales y tendrán vigencia solo cuando sean habilitadas dichas obras.-

ARTICULO 23º.- Para la ubicación del edificio dentro del predio, debe respetarse la topo
---------- grafía y forestación existente en el mayor grado posible.- - - - - - - - -

MUNICIPIO URBANO DE VILLA GESELL

ROBERTO ESTEBAN PIDAL
INTENDENTE MUNICIPAL

//..

CAPITULO IV.- DE LAS PRIORIDADES DE DISEÑO URBANO

ARTICULO 24º.- A los efectos de esta Ordenanza, se denominan zonas prioritarias de di-
---------- seño urbano, aquellas que tienen tal significación en el ordenamiento -
urbano de la ciudad que exigen una codificación más estricta a fin de conservarlas en
condiciones óptimas.- -

ARTICULO 25º.- Se declaran zonas de prioridad primera: el acceso a la ciudad, el cen-
---------- tro comercial, el entorno de los edificios públicos y significativos.---

ARTICULO 26.- Se declaran zona de prioridad segunda, los lugares urbanos que estando -
---------- incluídos dentro de la trama general de ciudad sin una determinación -
funcional, se destacan en cuanto al paisaje, sea por una conformación edilicia adecuada,
sea por un accidente topográfico importante, sea por una significación particular den-
tro de la ciudad.- -

ARTICULO 27º.- Se declaran zonas de prioridad tercera, aquellas cuyo actual deterioro -
---------- exige una codificación estricta y un control de su crecimiento a fin de
incorporarlas armónicamente al ámbito total de la ciudad.- - - - - - - - - - - - - - -

ARTICULO 28º.- En el caso de primera prioridad, los anteproyectos realizados en esa zo-
---------- na deberán presentarse para su visación previa a la Dirección Urbana del
Municipio.- -

ARTICULO 29º.- A efectos del cumplimiento del artículo anterior, se declara zona de pri-
---------- mera prioridad:

a) Zona C4: Avenida Buenos Aires desde Circunvalación hasta Alameda 205.-

b) Zona C1: Manzana 98a - 10 - 11 - 12 - 13 - 32 - 34 - - 38 - 51 - 98b - 54 - 62 - 66 - 72 - 73 - 74 - 75 - 67 - 68 - 60 - 59 - 51 - 55 - 87 - 92 - 24b - 35.-

Manzanas 17h - 17e - 17i - 17d - 16i y lotes con frente a dichas manzanas de la Sección B.-

Lotes con frente a las Manzanas 335 - 388 - 262 - 164.-

De manzana 166 los lotes 8 y 9.-

De manzana 165 los lotes 9 y 10.-

//..

//..

ARTICULO 30º.- En el caso de segunda y tercera prioridad, la Dirección Urbana deberá encarar estudios parciales de ordenamiento urbano y proyectar las normas que complementen esta ordenanza y el Código de Edificación de la ciudad.- - - - -

ARTICULO 31º.- En cualquiera de los tres casos, se programará la realización de obras de equipamiento urbano en forma prioritaria.- - - - - - - - - - - - - - - -

CAPITULO V.- DE LA APLICACION DE LA PRESENTE ORDENANZA

ARTICULO 32º.- Derógase la Ordenanza Nº 184/75 del Municipio de General Madariaga y todos los Decretos ampliatorios de zona, así como toda otra disposición que se oponga a la presente.- -

ARTICULO 33º.- Deróganse las Ordenanzas Nº 9/79, 36/80 y Nº 43/80.- - - - - - - - - - -

ARTICULO 34º.- Se incluye como parte de la presente Ordenanza los planos B1 y B4 que forman el Anexo I y las planillas de Balance de superficies y de Densidades y números índices que forman el Anexo III.- -

ARTICULO 35º.- Cúmplase, comuníquese, publíquese, dése al Registro Oficial y archívese.- -

0052

Dr. ARIEL J. P. LUSTEMBERG
SECRETARIO MUNICIPAL

MUNICIPIO URBANO DE VILLA GESELL

ROBERTO ESTEBAN PIDAL
INTENDENTE MUNICIPAL

DENSIDADES Y NIVELES INDICES

	DENSIDAD	AREA (ha)	COEF.	POBLACION	OCUPACION SUELO POS	POT		MINIMO POR LEY 8912 FRENTE	SUPERFICIE
C1	400	23	280	9.200	0,5	1	1,7	20m	500m2
C2	300	18	210	5.400	0,5	0,7	1,2	20m	500m2
C3	400	10	280	4.000	0,5	1	1,7	20m	500m2
CA	240	18	140	4.320	0.2	0.6	1	30m	1.500m2
R1a	360	112	350	39.200	0,4	0,9	1,5	20m	500m2
R1b	240	22	200	4.400	0,3	0,6	1	15m	400m2
R2	110	133	110	14.630	0,2	0,3	0,5	20m	600m2
R3	110	97	110	10.670	0.2	0,3	0,5	15m	400m2
R4	200	104	120	20.800	0,6	0,7	1,2	15m	400m2
R5	200	188	100	37.600	0,6	0,7	1,2	15m	400m2
R6	400	15	400	6.000	0,5	1	1,7	20m	500m2
VIVIENDA EXTREMEÑA	60	22	60	1,320	0,15	0,3	0,5	30m	1.500m2
Cp	250	26,5	260	6.890					
TOTALES		788,5		164.430					

* reglamento provincial de emplazamientos

PROVINCIA DE BUENOS AIRES
MUNICIPIO URBANO 21: VILLA GESELL

//..

Ref.hoja anterior:

Parques Urbanos: Playa: 475.000 m2.

A.C.A.: 59.000 m2.

Anfiteatro: 54.368 m2.

Bosque y Vivero: 165.491 m2.

Golf Club: 476.510 m2.

Parque urbano necesario: 129.930 habitantes x 2,5 m2.= 324.825 m2.

Parque Regional: 129.930 habitantes x 4 m2.= 519.72 m2.

.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.

Dr. ARIEL J. P[illegible]
SECRETARIO MUNICIPAL

ROBERTO ESTEBAN PIDAL
INTENDENTE MUNICIPAL

ZONAS	ESPACIOS VERDES O LIBRES PUBLICOS EXISTENTES	ESPACIOS VERDES O LIBRES PUBLICOS NECESARIOS. CANT. HAB. x 3,5 m2.	ESPACIOS CIRCULATORIOS	ESPACIO CONSTRUIDO	TOTAL
C1	1.051,04	22.540	133.799,39	230.686,62	365.539,95
C2	2.784,08	13.230	105.780,99	182.381,03	290.946,10
C3	1.488,13	9.800	60.254,46	103.887	165.629,59
C4		8.620	102.734,79	177.126,95	279.863,74
R1a	483.359,18	137.200	652.291,20	1.124.640	2.260.290,38
R1b	195.000	15.400	129.608,71	223.463,30	368.072,01
R2	47.486,38	51.205	770.243,94	1.328.004,60	2.145.737,12
R3	7.033,06	37.345	559.820,23	965.207,30	1.532.060,50
R4	82.338,90	43.680	602.260,59	1.038.380,50	1.729.479,99
R5	36.550,10	65.800	1.089.878	1.879.100	3.005.558,10
R 6	300.000	21.000	85.412,25	147.262,50	553.674,75
VIVIENDA TEMPORARIA			12.686,92	21.874	34.560,92
TOTALES	1.163.521,77	426.020	4.304.771,47	7.422.020	12.890.413,24

PROVINCIA DE BUENOS AIRES
MUNICIPIO URBANO DE VILLA GESELL

A N E X O III

I - Densidades y números índices.-

II - Balance de superficies.-

-.-.-.-.-.-.-.-.-