

PLAN DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL

Secretaría de Planeamiento, Hábitat y Vivienda del MUNICIPIO de VILLA GESELL

Etapa 3 del Artículo 75°
Decreto-Ley 8912/77



Municipio

ÍNDICE

TÍTULO I. DIAGNÓSTICO Y LINEAMIENTOS	1
CAPÍTULO 1 / DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN URBANA	3
1. CONDICIONES AMBIENTALES y FÍSICO FUNCIONALES	3
1.1 CONDICIONES AMBIENTALES	3
1.1.2 Altimetría y escurrimiento hídrico	3
1.1.3 Recurso hídrico subterráneo	4
1.1.5 Forestación	5
1.2 MEDIO FÍSICO FUNCIONAL	6
1.2.2 Trazado y subdivisión	6
1.2.4 Ocupación del suelo	9
1.3 ESTRUCTURA FÍSICA	13
2. REGULACIÓN URBANA	14
2.1 Ordenanza N° 2051	14
2.2 Decreto Provincial 3202/06 y adhesión municipal	16
3. CONDICIONES DEMOGRÁFICAS, SOCIALES Y ECONÓMICAS	17
3.1 Crecimiento poblacional y proyecciones (Fuente diagnóstico UBA)	17
3.2 Población turística y capacidad de alojamiento del partido	17
3.3 Precio de los inmuebles y valores locativos	19
3.4 Hábitat	20
4. INTEGRACIÓN DEL DIAGNÓSTICO: NUDOS CRÍTICOS	21
4.1 Recursos del patrimonio natural y construido. Crecimiento urbano.	21
4.2 Estructuración del sistema urbano	22
4.3 Redes de infraestructura básica	22
4.4 Hábitat	22
CAPÍTULO 2 / LINEAMIENTOS GENERALES DE ORDENAMIENTO FUTURO	23
1. OBJETIVOS	23
2. LINEAMIENTOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	23
2.1 Recuperar y proteger integralmente el ambiente	23
2.2 Planificar de manera diferenciada el crecimiento urbano	24
2.3 Fortalecer la ocupación sustentable del territorio	24
2.4 Estructurar el sistema de movimientos	24
2.5 Completamiento de las infraestructuras básicas	25
1. PLANO 1.1.1.2 ALTIMETRÍA	27
3. PLANO 1.1.2.1 TRAMA CIRCULATORIA ACTUAL	29
4. PLANO 1.1.2.2.1 TRAZADO Y SUBDIVISIÓN SOBRE IMAGEN SATELITAL 1	31
5. PLANO 1.1.2.2.2 TRAZADO Y SUBDIVISIÓN SOBRE IMAGEN SATELITAL 2	33
6. PLANO 1.1.2.2.3 TRAZADO Y SUBDIVISIÓN SOBRE IMAGEN SATELITAL 3	35
7. PLANO 1.1.2.4.1 PARCELAS OCUPADAS Y BALDÍAS 1	37
8. PLANO 1.1.2.4.2 PARCELAS OCUPADAS Y BALDÍAS 2	39
9. PLANO 1.1.2.5.1 PARCELAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES 1	41
10. PLANO 1.1.2.5.2 PARCELAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES 2	43
11. PLANO 1.1.2.5.3 LOTES CON ACTIVIDAD COMERCIAL 1	45
12. PLANO 1.1.2.5.4 LOTES CON ACTIVIDAD COMERCIAL 2	47
13. PLANO 1.1.2.7.1-2 REDES DE AGUA Y CLOACAS	49
14. PLANO 1.1.2.7.3 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA	51
15. PLANO 1.1.4.1 VEGETACIÓN	53
16. PLANO 1.2.3.3 PARCELAS VERDES Y FISCALES	55
TÍTULO II. PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	57
CAPÍTULO 1 / PLAN DE ORDENAMIENTO	59
1. MODELO DESEADO	59
1.1 Ambiental	59
1.2 Urbano	60
1.3 Social	60
1.4 Turístico	60
1.5 Configuración deseada	61
1.6 Trama circulatoria propuesta	61
CAPÍTULO 2 / ESTRATEGIAS TERRITORIALES	62
1. Reestructuración del área urbana	62
2. Reestructuración de áreas complementarias	63
3. Ampliación de áreas urbanas	63
4. Preservación de la reserva dunícola Faro Querandí	63
CAPÍTULO 3 / PLANES DIRECTORES y PROYECTOS PRIORITARIOS	64
1. PLAN DIRECTOR PARA LAS ÁREAS URBANAS DEL PARTIDO	64
1.1 Justificación y racionalidad de la propuesta	65
1.2 Ampliación del área urbana	65
1.3 Reestructuración de zonas en área urbana	65
1.4 Delimitación	66
1.5 Plan previsto para la prestación de servicios esenciales	66
1.6 Cesiones y restricciones dominiales	67
2. PLAN DIRECTOR COLONIA MARINA y SUDESTE	68
2.1 Justificación y racionalidad de la propuesta	68
2.2 Propósitos y acciones prioritarias	68
2.3 Delimitación	69
2.4 Acciones previstas para la prestación de servicios esenciales y dotación de equipamientos	69

2.4.2 Desagües Pluviales	70
2.4.5 Red eléctrica y alumbrado público	71
2.4.8 Equipamientos básicos	71
2.4.9 Fijación de dunas y forestación	72
2.5 Cesiones y restricciones dominiales	72
3. PLAN DIRECTOR CENTRO	73
3.1 Justificación y racionalidad de la propuesta	73
3.2 Propósitos y acciones prioritarias	73
3.4 Acciones previstas para la prestación de servicios esenciales y dotación de equipamientos	74
3.5 Cesiones y restricciones dominiales	75
4. PLAN DIRECTOR SUDOESTE	75
4.1 Justificación y racionalidad de la propuesta	75
4.2 Propósitos y acciones prioritarias	75
4.3 Delimitación	76
4.4 Acciones previstas para la prestación de servicios esenciales y dotación de equipamientos	76
4.4.4 Desagües cloacales	77
4.4.5 Red eléctrica y alumbrado público	77
4.4.7 Fijación de dunas y forestación	78
4.5 Cesiones y restricciones dominiales	78
5. PLAN DIRECTOR SUR	79
5.1 Justificación y racionalidad de la propuesta	79
5.2 Propósitos y acciones prioritarias	79
5.3 Delimitación	79
5.4 Acciones previstas para la prestación de servicios esenciales y dotación de equipamientos	79
5.4.5 Red eléctrica y alumbrado público	81
5.4.9 Fijación de dunas y forestación	81
5.5 Cesiones y restricciones dominiales	82
6. PLAN DIRECTOR NORTE	82
6.1 Justificación y racionalidad de la propuesta	82
6.2 Propósitos y acciones prioritarias	82
6.3 Delimitación	82
6.4 Acciones previstas para la prestación de servicios esenciales y dotación de equipamientos	83
6.4.5 Red eléctrica y alumbrado público	84
6.4.9 Fijación de dunas y forestación	85
6.5 Cesiones y restricciones dominiales	85
7. PLAN DIRECTOR FARO QUERANDI	86
8. PLAN DE INFRAESTRUCTURAS	87
8.1 Principios generales	87
8.2 Estado actual y viabilidad de infraestructuras esenciales	87
8.3 Sistema financiero	87
CAPÍTULO 4 / ETAPABILIDAD	90
1. ZONIFICACIÓN ACTUAL	90
2. DEFINICIÓN TERRITORIAL DE LAS SUCESIVAS ETAPAS DE CRECIMIENTO	90
2.1 PLAN DIRECTOR PARA LAS ÁREAS URBANAS DEL PARTIDO (VILLA GESELL, MAR DE LAS PAMPAS, LAS GAVIOTAS, MAR AZUL Y COLONIA MARINA)	90
2.2 PLAN DIRECTOR SUDESTE	91
2.4 PLAN DIRECTOR SUR	92
2.5 PLAN DIRECTOR NORTE	92
CAPÍTULO 5/ NUEVOS PRINCIPIOS TRIBUTARIOS	93
1. APLICABLES AL PROCESO DE REESTRUCTURACIÓN DE ÁREAS URBANAS Y COMPLEMENTARIAS	93
17. PLANILLA DE CÁLCULO METAPOBLACIONAL DEL PLAN TOTAL	95
18. PLANILLA DE CÁLCULO METAPOBLACIONAL DE ZONIFICACIÓN ACTUAL	97
19. PLANILLA DE CÁLCULO METAPOBLACIONAL DE PRIMERA ETAPA	99
20. PLANILLA DE CÁLCULO METAPOBLACIONAL DE SEGUNDA ETAPA	101
21. PLANILLA DE PROYECCIÓN DE CRECIMIENTO DE POBLACIÓN	103
22. PLANO 2.1.4 DELIMITACIÓN DE PLANES DIRECTORES	105
23. PLANO 2.1.5 PLAN TOTAL	107
24. PLANO 2.1.6. RED VIAL PRINCIPAL PROPUESTA	109
25. PLANO 2.3.1.1. PLANO DEL PLAN DIRECTOR DE REESTRUCTURACIÓN DEL ÁREA URBANA	111
26. PLANO 2.3.2. PLANO DEL PLAN DIRECTOR DEL ÁREA COMPLEMENTARIA SUDESTE	113
27. PLANO 2.3.3. PLAN DIRECTOR DEL ÁREA COMPLEMENTARIA CENTRO	115
28. PLANO 2.3.4. PLAN DIRECTOR DEL ÁREA COMPLEMENTARIA SUDOESTE	117
29. PLANO 2.3.5. PLAN DIRECTOR DEL ÁREA COMPLEMENTARIA SUR	119
30. PLANO 2.3.6. PLAN DIRECTOR DEL ÁREA COMPLEMENTARIA NORTE	121
TÍTULO III – CÓDIGO	123
CAPÍTULO 1 / GENERALIDADES	125
1. TÍTULO y OBJETIVOS	125
1.1 TÍTULO	125
1.2 OBJETIVOS:	125
2. ÁMBITOS	127
2.1 ÁMBITO TEMÁTICO (PLAN DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL)	127
2.2 ÁMBITO JURÍDICO	127
2.3 ÁMBITO TEMPORAL y SITUACIONES TRANSITORIAS	127
3. AUTORIDAD DE APLICACIÓN	128
3.1 COMPETENCIA	128

3.2 Consejo Asesor de Hábitat y Urbanismo (CAHU)	129
3.3 FACULTADES Y DEBERES	129
4. PUBLICACIÓN DEL CÓDIGO	129
5. CONCEPTOS Y DEFINICIONES RELATIVOS AL USO DE SUELO	129
6. CRITERIOS DE VALORACIÓN E INTERPRETACIÓN	132
6.1 Definición territorial de zonas	132
CAPÍTULO 2 / CLASIFICACIÓN y DELIMITACIÓN DEL TERRITORIO	133
1. ÁREAS:	133
1.1 ÁREA URBANA:	133
1.2 ÁREAS COMPLEMENTARIAS:	133
2. ZONAS:	134
2.1. ZONIFICACIÓN EN AREA URBANA (/G/CM/P/A)	134
2.2 ZONIFICACIÓN EN ÁREA COMPLEMENTARIA (CN, CC, CSO, CS, FQ)	141
3. DISTRITOS:	147
3.1 DISTRITOS DE RECONVERSIÓN EDILICIA y DE DESINCENTIVO DE USOS	148
3.2 DISTRITOS COMERCIALES	151
3.3 DE PROMOCIÓN INDUSTRIAL, LOGÍSTICA, COMERCIAL Y DE EQUIPAMIENTO	154
3.4 DISTRITO ZONA EL SALVAJE	154
31. PLANO 3.2.2 ZONIFICACIÓN ACTUAL	157
32. PLANO 3.2.3-1 DISTRITOS DE PROMOCIÓN Y DESINCENTIVO	159
33. PLANO 3.2.3-2 DISTRITOS COMERCIALES	161
34. PLANO 3.2.3-3 DISTRITO LICyE	163
7. PLANILLA RESUMEN DE CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO	167
CAPÍTULO 3 / TRAZADO Y SUBDIVISIÓN	169
1. GENERALIDADES	169
2. DEFINICIONES	169
3. SUBDIVISIONES EN EL ÁREA URBANA Y COMPLEMENTARIA	169
3.1 DIMENSIONADO DE LAS PARCELAS	169
3.2 PROYECTO y GEOMETRÍA DE LAS PARCELAS	171
3.3 TRAZADO DE CALLES:	171
3.4 CESIONES:	172
3.5 RESTRICCIONES DOMINIALES:	173
3.6 INFRAESTRUCTURAS y SANEAMIENTOS:	173
3.7 RESTRICCIÓN DE VENTA:	174
3.8 PUBLICIDAD:	174
CAPÍTULO 4 / USO DE SUELO	175
1. USOS EN RELACIÓN A LAS ACTIVIDADES HUMANAS	175
1.1 ENCUADRE DE USOS:	175
2. CLASIFICACIÓN de USOS PERMITIDOS	176
2.1 HABITACIONALES (RESIDENCIALES)	177
2.2 COMERCIALES	177
2.3 EQUIPAMIENTOS COMUNITARIO	181
2.4 SERVICIOS	184
2.5 USOS PRODUCTIVOS	187
35. PLANILLA DE USO DE SUELO	189
CAPÍTULO 5 / INTENSIDAD DE OCUPACIÓN y MORFOLOGÍA	191
1. INTENSIDAD DE OCUPACIÓN:	191
2. INDICADORES URBANOS:	191
2.2 RESTRICCIONES MORFOLÓGICAS	194
3. UNIFICACIÓN DE PARCELAS:	200
3.1 PARCELAS CON DIFERENTE ZONIFICACIÓN	200
3.2 PARCELAS CON LA MISMA ZONIFICACIÓN	200
3.3 CASOS ESPECIALES EN MEDIANERÍA	201
CAPÍTULO 6 / HOJAS DE ZONAS	202
URBANA: RU1	203
URBANA: RU2	204
URBANA: RU3	205
URBANA: ZPHS	206
URBANA: RMB	207
URBANA: RMBE	208
URBANA: RMA	209
URBANA: C1	210
URBANA: C2	211
URBANA: C3	212
URBANA: TT	213
URBANA: P	214
COMPLEMENTARIA: RUEx	215
COMPLEMENTARIA: RUEx2	216
COMPLEMENTARIA: RMBEx	217
COMPLEMENTARIA: QR	218
COMPLEMENTARIA: RyD	219
COMPLEMENTARIA: CCEx	220
COMPLEMENTARIA: LICyE	221
COMPLEMENTARIA: PI	222
COMPLEMENTARIA: ES	223

COMPLEMENTARIA: RFP	224
COMPLEMENTARIA: RFC	225
COMPLEMENTARIA: RAU	226
COMPLEMENTARIA: RFCL	227
36. HOJA RESUMEN DE ZONAS	229
CAPÍTULO 7 / MANEJO AMBIENTAL Y PATRIMONIAL	231
1. 1 MANEJO AMBIENTAL	231
1.1 CRITERIOS GENERALES	231
1.2 ALTERACIONES TOPOGRÁFICAS y ESCURRIMIENTOS PLUVIALES	231
1.3 MANEJO de la FORESTACIÓN y FIJACIÓN DEL SUELO	233
1.4 PROCESOS SOMETIDOS A EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL POR LA AUTORIDAD MUNICIPAL. REGLAMENTACIÓN MUNICIPAL DEL ANEXO II de la LEY 11.723	235
2. MANEJO PATRIMONIAL	236
2.1. PATRIMONIO HISTÓRICO, CULTURAL y ARQUITECTÓNICO	236
2.2. MANEJO DEL PATRIMONIO:	236
CAPÍTULO 8 / OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO	237
1. DEL ESPACIO PÚBLICO CALLE	237
1.1 OCUPACIONES SOBRE LAS CALZADAS	237
1.2 OCUPACIONES SOBRE LAS ACERAS	238
2. OCUPACIÓN DE ESPACIOS VERDES PÚBLICOS	240
CAPÍTULO 9 / PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO, RESPONSABILIDADES Y SANCIONES	241
1. PROCESO ADMINISTRATIVO CORRESPONDIENTE A LA EJECUCIÓN DEL PLAN	241
1.1 DOCUMENTACIÓN (FACTIBILIDADES, CERTIFICADOS, INFORMES y PROYECTOS):	241
1.2 PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO:	242
1.2.1 Factibilidad:	242
1.2.2 Habilitación:	243
1.2.3 Permisos de Obra:	243
2. RESPONSABILIDADES y SANCIONES	243
CAPÍTULO 10 / INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANA	244
1. PROGRAMA LOTES CON SERVICIOS	244
2. PROGRAMA VIVIENDA ÚNICA y PERMANENTE	244
3. BANCO MUNICIPAL DE TIERRAS E INMUEBLES	245
4. REAJUSTE DE TIERRAS	245



TÍTULO I. DIAGNÓSTICO Y LINEAMIENTOS

d

CAPÍTULO 1 / DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN URBANA

1. CONDICIONES AMBIENTALES y FÍSICO FUNCIONALES

1.1 CONDICIONES AMBIENTALES

1.1.1 Ambiente costero

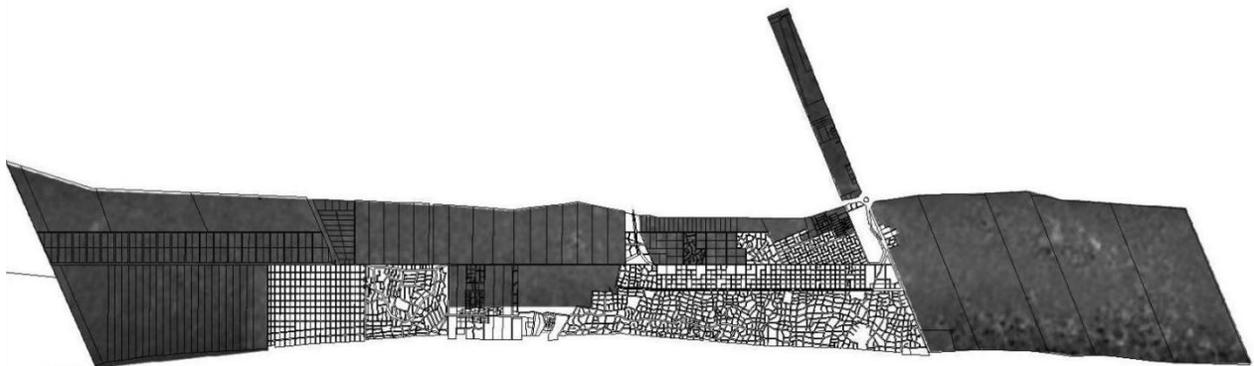
Villa Gesell se ubica en el borde oriental de la Pampa Húmeda, dentro de la subregión denominada Pampa Deprimida. Geomorfológicamente es una planicie costera. Como todos los ambientes costeros es producto de un conjunto de factores en interacción que modifican las rocas y los sedimentos que componen 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 kilómetros. 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 metros. Presenta pendientes suaves, formadas por arenas finas a medianas. La barrera medanosa, que puede superar los 30 metros de altura, es el rasgo dominante en el área. Gran parte fue forestada y fijada por el hombre, sólo en algunos sectores se mantiene virgen (UTN, 2009).

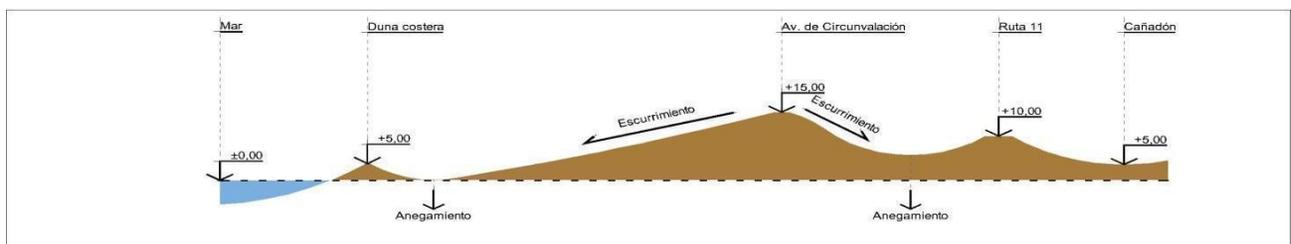
Desde el punto de vista de las características de los humedales, el partido forma parte de la Región de humedales costeros y, dentro del mismo, a los sistemas de paisajes de dunas costeras atlánticas (OPDS, 2018). Estos sistemas de humedales se caracterizan por la presencia de dunas costeras móviles 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



Referencia 1: Plano 1.11.2 "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 sobre el nivel del mar (msnm). Desde esa altura se dividen las cuencas, hacia el este y hacia el oeste.



Referencia 2: Perfil de duna costera

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

Hacia el este, el Océano Atlántico, con nivel 0 metro sobre el nivel del mar.
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 metros sobre el nivel del mar.

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 demora aún más el tiempo de infiltración.

En base a lo expuesto, toda intervención urbanística requiere:

Contener el escurrimiento en su punto de origen.

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 subterráneas, 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 kilómetros 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). El autor citado 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 la 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 preexistente, 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:

A- ZONAS CON EROSIÓN 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 metros, sin bermas, con duna degradada menor a los 3 metros de altura, con desagües pluviales.

B- ZONAS CON EROSIÓN MUY ALTA. Se determinó este grado de erosión entre Calle 303 y Avenida 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 metros, sin bermas, duna degradada, desagües pluviales aislados.

C- 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 Cóndores a Julio Roca en Mar de las Pampas. Son sectores con playas con ancho entre 30 y 50 metros, con berma estacional, duna degradada o parcialmente.

D- ZONAS CON EROSIÓN MODERADA. Desde el extremo norte de Villa Gesell a la Calle 309 y del Paseo 147 a la Avenida Los Cóndores 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 metros, con berma estable pero sin berma estacional, duna conservada o degradada parcialmente.

E- ZONAS CON EROSIÓN BAJA. Se extiende desde la Avenida 38 (Mar Azul) hasta el límite sur de Mar Azul. Son sectores con playas con anchos superiores a los 100 metros, 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 una nivelación del sector afectado.

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 observan con la Reserva Natural Municipal Faro Querandí, que abarca una superficie de 5.757 hectáreas, 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 kilómetros y tiene un ancho variable de 3 kilómetros, donde la amplitud de las playas es uno de los rasgos más destacables.

1.1.5 Forestación



Referencia 3: Plano 1.1.1.5 "Vegetación"

Los pinos son los árboles 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.

1.2 MEDIO FÍSICO 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 avenida 32, la avenida 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 vía que ha proporcionado continuidad es la Avenida 3 que conecta hasta Mar de las Pampas y Mar Azul. Por ello, el recorrido del transporte público desde Villa Gesell hacia las localidades del sur se concretaba únicamente por la Avenida 3. A partir del año pasado, se concretó la continuidad de la avenida Circunvalación, la que es más utilizada por quienes transitan en vehículos particulares entre ambas localidades.

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.

En este plano se resume esquemáticamente la situación actual referida.



Referencia 4: Plano 1.1.2.1 "Trama circulatoria actual"

1.2.2 Trazado y subdivisión



Referencia 5: Plano 1.1.2.2 "Trazado urbano sobre imagen satelital"

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, consecuente con 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

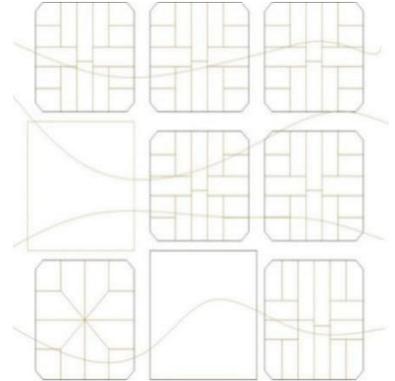
se ajustan a la topograf­ia y que en su mayor­ia no tienen continuidad. Mar Azul tiene un trazado en damero, que desconoce las condiciones del medio natural.

La cantidad de parcelas urbanas existentes, en junio de 2020, en todo el partido era de:

Localidad	Cantidad de parcelas	Superficie promedio
Villa Gesell	13.257	600 m ²
Mar de las Pampas	2.324	450m ²
Las Gaviotas	2.030	650 m ²
Mar Azul	3.023	400 m ²

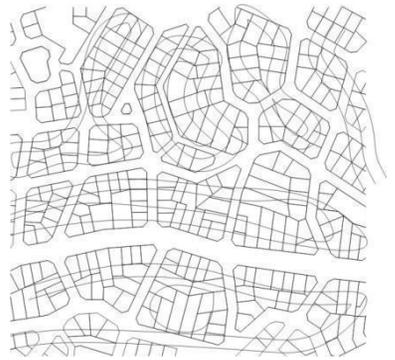
En cuanto a las estructuras parcelarias, en la localidad de Villa Gesell, se reconocen 4 tipos:

Secci­on catastral "B". Primer parcelamiento urbano. Se caracteriza por una subdivisi­on repetida, est­andar, 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 relaci­on a cesiones para uso p­blico, ha sido muy poca la superficie afectada a ese destino.

Secci­on catastral "A". Fue el segundo parcelamiento en orden cronol­gico 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 h­idricos en modo superficial. Este parcelamiento evidencia una estructura de lotes totalmente irregular entre s­ en relaci­on a su superficie.



Es as­ , que pueden encontrarse lotes de 600 metros cuadrados al lado de otros de 10.000 m². Esa circunstancia condiciona la reglamentaci­on de la morfolog­ia urbana en base a criterios ­nicos pues se torna imposible, para semejante diferencia relativa de superficies, implementar indicadores morfol­gicos r­gidos. Tampoco se verific­ en ese proceso de parcelamiento cesi­on suficiente de espacios para uso p­blico.

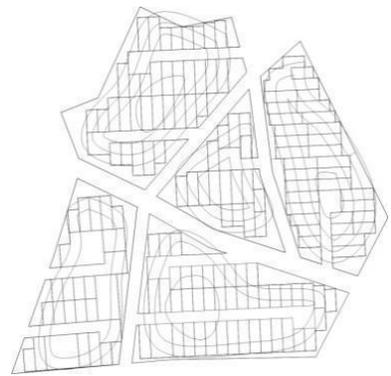
Secci­on catastral "H" Barrio La Carmencita. Se conforma de un damero regular alineado con orientaci­on norte, ignorando la topograf­ia y conformando macizos sistematizados con lotes regulares de 15 metros de frente y 450 metros cuadrados de superficie. Se puede decir, en favor de este parcelamiento, que ha cedido al uso p­blico suficiente espacio.



Secci­on catastral "J" Barrio Monte Rinc­on. Se conforma de un trazado de macizos totalmente irregular, no necesariamente respetuoso de la topograf­ia, con la particularidad de generar lotes de superficie m­s o menos similar, pero con ­ngulos de incidencia contra la l­nea municipal de tipo variables, pocas veces a escuadra. La cesi­on de tierras con destino al uso p­blico result­ regular.

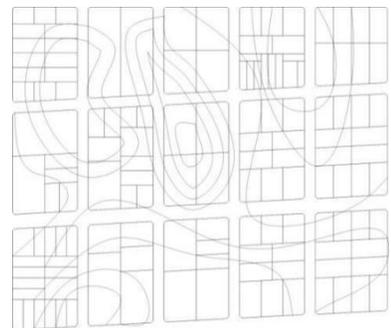


En Mar de las Pampas, Sección catastral "C", se llevó adelante una modificación de un parcelamiento en damero existente, por otro que copia de algún modo el establecido en la Sección "A", o sea, macizos irregulares que copian el perfil de la topografía, pero que presentan en su interior un parcelamiento 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° del Decreto-Ley 8912/77 (modificado por decreto 1549/83), pues no existe un acceso directo desde la vía pública a la parcela.

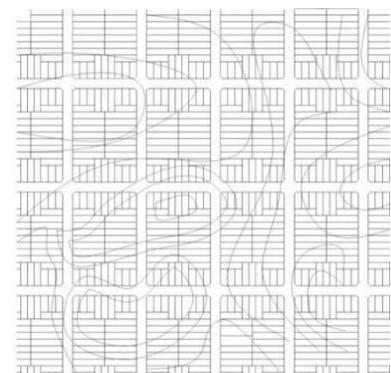


Este parcelamiento presenta a su vez la particularidad de que su estructura circulatoria no se vincula con la localidad de Villa Gesell, pues todas las calles que llegan desde el norte se interrumpen en la Calle Juana Soria. La vinculación vial fáctica que se presenta hoy en día no tiene correspondencia con la aprobada en la Dirección de Geodesia.

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.



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.



1.2.3 Espacios verdes



Referencia 6: 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 hectáreas. El cociente alcanza entonces al 2,1%.

Con la implementación de este Plan, que adhiere a los presupuestos mínimos del Decreto 3202/06, 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 hectáreas
 15% de superficie bruta a ceder: $6.000 \times 15\% = 900$ hectáreas

De este modo, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 13° del Decreto-Ley 8912/77, los espacios verdes y libres públicos alcanzarán el total de 941,67 hectáreas (900 has + 41,67 has). Por lo tanto, la meta de 10 m² por habitante que se plantea para la meta poblacional a 20 años queda sobradamente satisfecha y hasta duplicada.

484.836 habitantes \times 10 m² = 4.848.360 m², frente a los 9.416.700 m² a lograr.

1.2.4 Ocupación del suelo



Referencia 7: 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 sólo considerando las obras ejecutadas con conocimiento Municipal, razón por la cual resulta razonable admitir una situación crítica más dramática. En especial, porque 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. Por su parte, en las localidades del sur, que permanecieron desocupadas hasta inicio de la década de 1990, se verificó un fuerte impulso constructivo, en especial al inicio del nuevo siglo, lo que llevó a que en Mar de las Pampas, Las Gaviotas y Mar Azul, ese cociente alcance 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.

1.2.5 Usos del suelo



Referencia 8: Planos 1.1.2.5.1 y 1.1.2.5.2 "Parcelas unifamiliares y multifamiliares"

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).

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.



Referencia 9: 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 sólo 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. Así, resulta que el equipamiento urbano se emplaza preeminentemente en la zona oeste donde es demandado. Allí se encuentran los remanentes de parcelamientos en donde se emplazan 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 saber:

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.

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.

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.

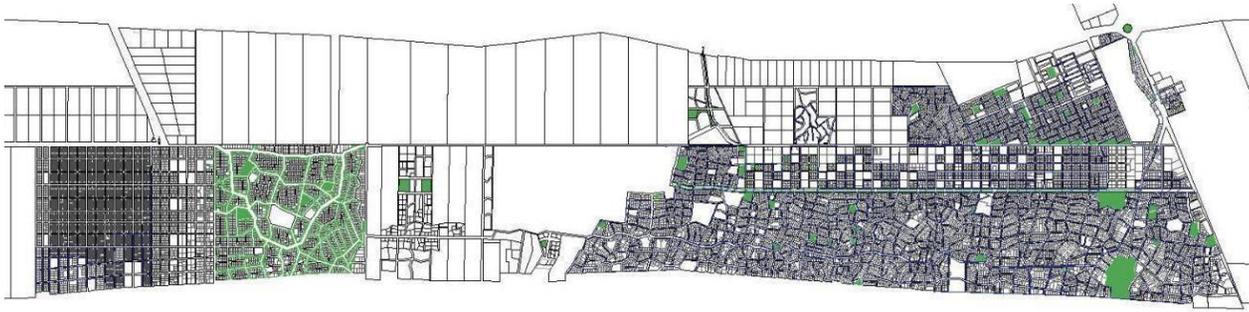
Mar Azul

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 3202/06.

1.2.7.1 Agua Potable



Referencia 10: plano 1.1.2.7.1 "Red de agua")

La red de agua potable consta de más de 70 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.

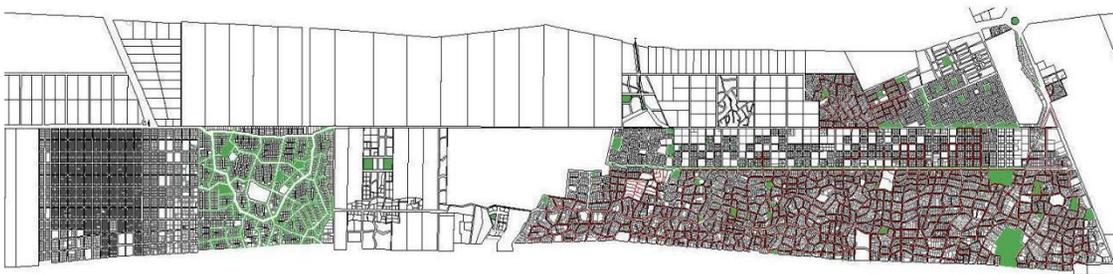
La cisterna recibe agua a través de 14 bombas distribuidas en diferentes puntos de la ciudad, de este modo se mantiene siempre llena. A su vez, posee 6 bombas que impulsan el agua hacia el tanque.

La autoridad del agua controla no sólo la calidad del agua a través de muestras sino la calidad del servicio manteniendo un diálogo 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 por ciento del área urbana.

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

1.2.7.2 Cloacas



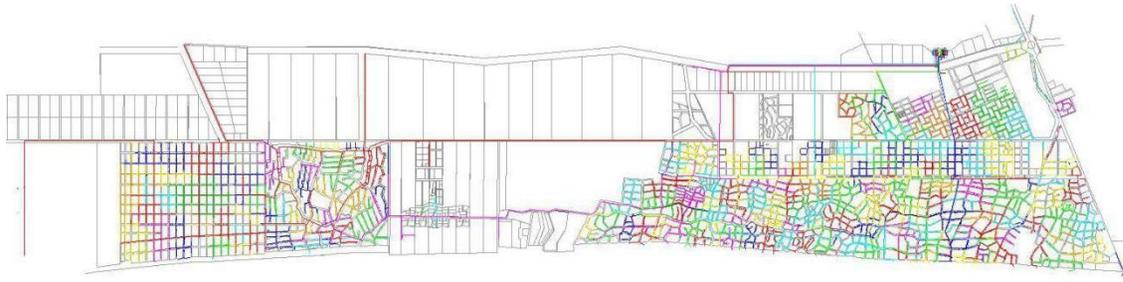
Referencia 11: plano 1.1.2.7.2 "Red de cloacas"

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.

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 permiso 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 que se prevén en el proyecto financiado por el BID resultan aptas para el tratamiento de toda la demanda del partido.

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, el cual será financiado por el Consejo Federal de Inversiones. Esa solución será vinculada a la que corresponda a la localidad de Colonia Marina.

1.2.7.3 Energía Eléctrica y alumbrado público



Referencia 12: 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.

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 la finalización total de la obra en el transcurso de 2025, financiada por el gobierno provincial a través de la Subsecretaría de Energía, con recursos del presupuesto provincial 2025.

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.

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 del 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 alcanzan cierta potencia, rompen la duna costera, 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 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 FÍSICA

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:

- El núcleo urbano, constituido por las áreas urbanas y complementarias destinadas a futuras ampliaciones y otros usos.
- 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 por su linealidad y 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 de los sectores de accesos que conectan con la Ruta Provincial N° 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 avanzó desde la costa hacia el interior. A su vez, el área urbana de la ciudad de Villa Gesell, hoy 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 era el Código de Ordenamiento Urbano aprobado por Ordenanza N° 2051/06. El mismo fue convalidado por Decreto Provincial 1717/07, en el marco de lo establecido por el Decreto-Ley 8912/77. Los efectos de esta normativa se encuentran condicionados a su vez por el Decreto 3202/06. A continuación, se evalúa la implementación de ambas normativas.

2.1 Ordenanza N° 2051

En el marco del proceso de implementación del ordenamiento territorial, establecido por el Decreto-Ley 8912/77, el Municipio se encontraba, hasta la sanción y convalidación de la Ordenanza 3138/21, 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 2051/06 planificó la ciudad para una población de 247.586 habitantes en sus áreas urbanas. Esa información surge de las planillas de balance de superficies respectivas.

En términos generales, el partido de Villa Gesell no había ampliado su área urbana desde el momento de su creación como partido en 1978. 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 la Ordenanza 52/80, primera norma encuadrada dentro del Decreto-Ley 8912/77, y no fueron incluidos en la misma como área urbana. Esa situación se resolvió con la Ordenanza N° 2051, "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. La Ordenanza N° 3138 insistió en esa zonificación. Sin embargo, a dos años de su vigencia se considera que los indicadores deben modificarse.
- 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 esas variedades de restricciones no se reconocen en la conformación del perfil urbano. Por lo tanto, 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 una 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 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 había quedado zonificada como Residencial unifamiliar.
- Demanda de localización de comercios y servicios en torno 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 sección 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 Martín" 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, más angosta, en lugar de hacerlo por la avenida 34. Como consecuencia de ello, los pocos comercios establecidos lo hicieron en 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 y 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 3202/06 y adhesión municipal

El Decreto 3202/06, que determina los presupuestos mínimos de los códigos de ordenamiento urbano en la costa atlántica bonaerense, reglamenta, entre otras normas, el artículo 142º del Código de Aguas de la Provincia de Buenos Aires (Ley Nº 12.257), 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 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.

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 kilómetros del frente costero como Reserva Natural o como Zona de Recuperación de Dunas o médanos vivos, (artículo 7º del Decreto-Ley 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 habitantes por hectárea, podrá incrementar hasta un máximo del 30% el largo obtenido con la semisuma de A + B.

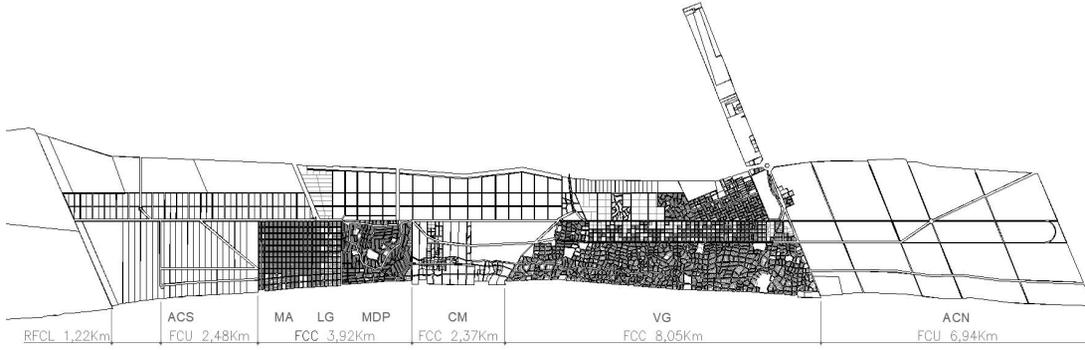
En el resto de artículos del Decreto 3202/06, se establecen condicionantes para toda nueva urbanización.

Por Ordenanza 2092/07, la Municipalidad de Villa Gesell, adhirió en todos sus términos al Decreto provincial 3202/06. A su vez, por Ordenanza 2104/07 se establecieron los límites del núcleo urbano central y los núcleos urbanos complementarios desarrollados con anterioridad al 30 de mayo de 2006, según lo requerido en los artículos 3º y 4º del Decreto 3202/06, según el siguiente detalle:

- Frente costero consolidado: 14.365 metros lineales.
- Frente costero libre: 32.752 metros lineales.
- Frente Reserva Natural Faro Querandí: 22.046 metros lineales.

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

$$\begin{aligned} \text{Frente Costero Urbanizable: } & (A + B/2 + 0.1 \times \text{RNFG}) + 0.30 \times (A + B/2 + 0.1 \times \text{RNFG}) = \\ \text{FCU} & = ((0.25 \times 14.365 \text{ metros}) + (0.20 \times 32.752 \text{ metros}) / 2 + (0.10 \times 22.046 \text{ metros})) \times 1.3 = \\ \text{FCU} & = ((3.591 \text{ metros} + 6.550 \text{ metros}) / 2 + 2.204 \text{ metros}) \times 1.3 = \\ \text{FCU} & = 7.274 \text{ metros} \times 1.3 = 9.457 \text{ metros} \end{aligned}$$



Atento al cálculo desarrollado, el Plan se ajusta a los límites establecidos en el artículo 4°, quedando determinado como frente costero urbanizable (FCU) al que se extiende desde el límite norte del partido hasta una línea paralela a la parcela 40i, 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 ECONÓMICAS

3.1 Crecimiento poblacional y proyecciones (Fuente diagnóstico UBA)

El partido de Villa Gesell ha presentado en el periodo intercensal 2001 - 2010 tasas de crecimiento anual superiores al 3%, mientras que en el período 2010 - 2022 esa tasa de crecimiento disminuyó a un número cercano al 2% anual, siguiendo por encima del promedio nacional y de la provincia de Buenos Aires. Este crecimiento pone al partido dentro de las jurisdicciones con altas tasas de crecimiento de su población. Dicho crecimiento puede 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 entre los censos 2001 y 2010, con un crecimiento del 27% en 9 años, siendo la población registrada por el censo poblacional de 2010 de 31.845 habitantes. Según información censal, la distribución por localidades era la siguiente:

Localidad	Población	Porcentaje
Villa Gesell	29.593	93%
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 era de 38.034 habitantes y para 2025 de 40.812 habitantes. El Censo 2022 contabilizó 37.423 habitantes en 2022, algo por debajo de las previsiones realizadas por la Dirección Provincial, aunque cercanas a la misma.

Las proyecciones de crecimiento poblacional indican la oportunidad que se le presenta 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, conocida también como ruta Interbalnearia. 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

tipo establecimiento y categoría	Cantidad	Pasajeros	Porcentaje
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%
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%
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	9	229	0,78%
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%

Síntesis de establecimientos por localidad

Localidad	Cantidad de establecimientos	Cantidad de plazas	Porcentaje
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%
Total	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 oficiales.

Sección catastral	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
Total	49.086

Para una población media de 4 habitantes por vivienda, puede estimarse una población de 196.344 habitantes (49.086 x 4 habitantes) La sumatoria de ambos valores (196.344 en viviendas permanentes y 29.516 plazas hoteleras), arroja un total de 225.860 habitantes.

Ese total resulta coincidente con el relevamiento e informe del ya referido Plan Estratégico 1997, documento en el que se reconoce que la población de la ciudad se multiplica por seis (6) en sus días críticos. (Localización de la Población y Código Urbano - página 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 a los valores previstos en el año 2006 en la Ordenanza 2051. Esa norma preveía para ese año una meta poblacional de 283.561 habitantes, la 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 428.823 habitantes, en áreas urbanas y complementarias, como se demuestra en la planilla del plano correspondiente a la zonificación actual. El Plan completo, una vez desarrolladas todas las etapas de crecimiento y siempre y cuando se desarrollen todas las parcelas, se prevé para un total de 496.921 habitantes en el pico máximo, como se demuestra en la planilla correspondiente.

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 15 años, es decir, hasta el año 2039. En tanto, la previsión de densidad para el proyecto total final es de 68 habitantes por hectárea. La misma se alcanzaría en el año 2047, es decir dentro de 23 años.

3.3 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 del autor: ¿En qué 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, se realizó una investigación acerca de los valores económicos de la tierra urbana y sólo a modo indicativo se observó que un terreno en ubicación céntrica costaría a razón de 277 dólares por metro cuadrado (u\$s 277/m²); los terrenos de barrios residenciales del sector centro oeste, con escasa disponibilidad de encontrar parcelas vacantes, varían de un 30 a 40% de ese valor referencial (u\$s 83 a 110/m²); y los terrenos ubicados más hacia al sur, con mayor oferta de terrenos vacantes y menor cobertura de servicios tienen valores entre un 20 y 25% menos de ese valor de referencia (u\$s 70 a 83/m²).
- G) Esto se reafirma en función de algunos precios desproporcionados que adquieren ciertos lotes de sectores más 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, dotando a esta de un único dormitorio. Como consecuencia de ello, en términos prácticos, sólo 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 más dormitorios a las mismas.

3.4 Hábitat

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. 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.

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 descrita, esa población habita en condiciones precarias, exponiéndose a problemas de inseguridad, hacinamiento e insalubridad, entre otras.

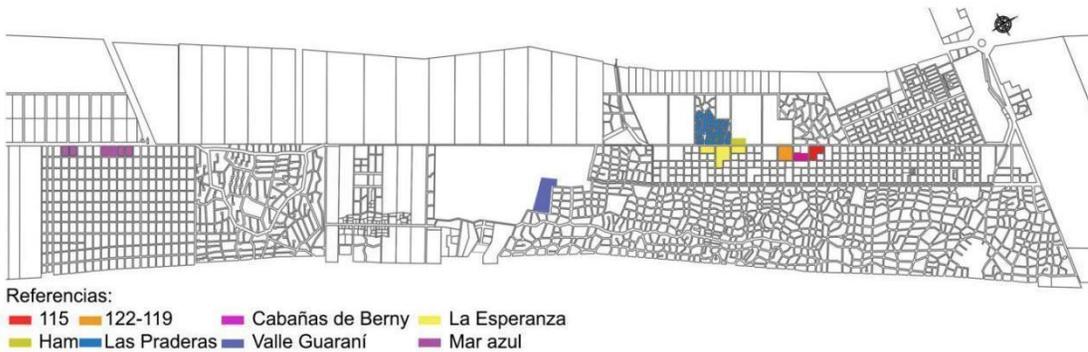
Los datos referidos a villas y asentamientos, informan la siguiente situación:

- B° Las Praderas: 675 habitantes.
- B° 115 y 15: 418 habitantes.
- B° Ham: 66 habitantes.
- Valle Guaraní: 575 habitantes.
- La Esperanza: 526 habitantes.

- 122-119: 436 habitantes
- Cabaña de Berny: 97 habitantes
- Mar Azul: 238 habitantes

A estas situaciones se suma una demanda habitacional de alrededor de 1.700 familias, que son las inscriptas al programa lotes con servicios y/o están en espera de la conclusión de viviendas que habían sido paralizadas hace muchos años.

Ubicación de los barrios informales



Referencia 13: Ubicación de barrios informales en el partido

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 y 15.
- Regularización de la ocupación de Ham.
- Inicio de las conversaciones para resolver la situación dominial de los barrios La Esperanza y Valle Guaraní.
- Generación de suelo urbano accesible mediante el Programa “Lotes con Servicios”, a partir del cual se han generado casi 600 lotes sorteados y adjudicados, sumado a la finalización de 150 viviendas, a las que se suman otras 40 en proceso de finalización y entrega próximamente.

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 sostenibilidad 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 incompleto en el sentido norte – sur, por lo que es común la utilización de la Ruta Provincial N° 11 para la comunicación entre localidades e interurbana. Con la apertura de la avenida Circunvalación, ello es corregido en parte. Su puesta en valor a futuro y la apertura completa del boulevard Silvio Gesell hasta Mar de las Pampas completarán el sistema.

Por otra parte, el sistema de espacios verdes resulta incompleto y desarticulado, por lo que se requiere de su ampliación, mejora e integración en un sistema.

4.3 Redes de infraestructura básica

Las infraestructuras de saneamiento básico resultan incompletas en las localidades de Mar Azul, Las Gaviotas 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

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.

CAPÍTULO 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 la 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.
3. Incorporar actividades económicas no presentes en la economía, tales como la producción industrial y servicios logísticos, para generar empleo local e incrementar el producto bruto geográfico del municipio.
4. Aumentar la oferta de suelo apto para la residencia permanente y temporaria.
5. Generar amplias zonas con destinos recreativos que se constituyan en alternativas turísticas a la estacionalidad que supone el verano y el uso "playa".
6. Bajar, en modo paulatino, la densidad bruta media, estableciendo estándares urbanísticos y ambientales superadores de la situación actual y que mejoren la calidad de vida.
7. Promover la creación de un centro cívico y administrativo moderno, que prepare al municipio para transformarse en una ciudad de escala superior a la actual en un horizonte de treinta años.

Finalmente, se procura 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 ha sido ocupado de todos modos, pero 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 descritas, se establecen 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 la 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, garantizando el acceso y uso público a la playa y propendiendo a la mínima ocupación de la misma.
- Ampliación de la oferta de espacios abiertos públicos y privados afectados a usos recreativos y deportivos.
 Se regula y configura su disposición, en base a las cesiones y afectaciones establecidas por el Decreto 3202/06 y el Decreto-Ley 8912/77.

2.2 Planificar de manera diferenciada el crecimiento urbano

En función de las identidades, potencialidades y restricciones de los núcleos preexistentes y las zonas definidas de ampliación urbana y extraurbana, se plantean las siguientes estrategias particulares:

- Ampliar áreas urbanas sobre la base de los núcleos preexistentes consolidados.

Se limitan las ampliaciones del área urbana a las emplazadas en el sector de Colonia Marina - área complementaria Sudeste, y a las emplazadas sobre los accesos Norte y Sur de Villa Gesell en área Complementaria Centro.

El crecimiento del área urbana se ordena, consolidando el centro (Colonia Marina), con la creación del nuevo centro cívico y administrativo, y tendiendo 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.

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

Se reestructuran las áreas urbanas de Villa Gesell, Mar de las Pampas, Las Gaviotas y Mar Azul, ajustando 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 desincentivar usos y modos de ocupación, así como también para 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 complementarias se propone invertir la lógica del área urbana, donde las mayores densidades están más cerca de la playa. 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 habitantes por hectárea, con la sola excepción de la zona comercial extraurbana, donde se admite una mayor densidad (110 hab/ha).

2.3 Fortalecer la ocupación sustentable del territorio

La propuesta de planificación general del partido apunta a reducir sustancialmente la densidad media bruta de todo el territorio, llevándola a un promedio de 60 habitantes por hectárea, en un plan de etapas: 496.921 habitantes en 8.232 hectáreas (7.291 hectáreas con usos habitacionales + 941 de espacios verdes y libres públicos). Esta intensidad de ocupación pretende lograr los siguientes objetivos:

a) Cumplir con la densidad establecida en el artículo 6° del Decreto 3202/06.

b) Caracterizar el paisaje urbano de manera acorde a un municipio turístico reconocido por su relación amigable con la naturaleza.

2.4 Estructurar el sistema de movimientos

Las futuras ampliaciones de áreas urbanas y modificaciones en la zonificación de áreas complementarias se corresponderán y ordenarán respetando la estructura vial principal ya descripta, haciendo foco en su intensidad de ocupación y usos en la ciudad cabecera, Villa Gesell; y mediante la creación de un nuevo centro cívico y administrativo en el corazón del territorio, en Colonia Marina.

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

Se evitará 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 la ciudad de Villa Gesell y el nuevo centro cívico administrativo a crear. Por esta razón, se establece como prioridad, en las primeras etapas de los Planes Directores Norte y Sur, la consolidación efectiva de la vinculación con 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 (20 metros de ancho) en el frente de la Ruta Provincial 11.

2.5 Completamiento de las infraestructuras básicas

Las infraestructuras de agua potable y desagües cloacales se completarán para favorecer el acceso equitativo a los servicios urbanos. Se tendrán en consideración los requerimientos establecidos por el Decreto-Ley 8912/77 y el Decreto 3202/06; y, en ajuste a las características del soporte natural, se asegura la preservación y el mejoramiento del ambiente, corrigiendo las acciones degradantes ya producidas.



1. PLANO 1.1.1.2 ALTIMETRÍA



3. PLANO 1.1.2.1 TRAMA CIRCULATORIA ACTUAL



4. PLANO 1.1.2.2.1 TRAZADO Y SUBDIVISIÓN SOBRE IMAGEN SATELITAL 1



5. PLANO 1.1.2.2.2 TRAZADO Y SUBDIVISIÓN SOBRE IMAGEN SATELITAL 2



6. PLANO 1.1.2.2.3 TRAZADO Y SUBDIVISIÓN SOBRE IMAGEN SATELITAL 3



7. PLANO 1.1.2.4.1 PARCELAS OCUPADAS Y BALDÍAS 1



8. PLANO 1.1.2.4.2 PARCELAS OCUPADAS Y BALDÍAS 2



9. PLANO 1.1.2.5.1 PARCELAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES 1



10. PLANO 1.1.2.5.2 PARCELAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES 2



11. PLANO 1.1.2.5.3 LOTES CON ACTIVIDAD COMERCIAL 1



12. PLANO 1.1.2.5.4 LOTES CON ACTIVIDAD COMERCIAL 2



13. PLANO 1.1.2.7.1-2 REDES DE AGUA Y CLOACAS



14. PLANO 1.1.2.7.3 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA



15. PLANO 1.1.4.1 VEGETACIÓN



16. PLANO 1.2.3.3 PARCELAS VERDES Y FISCALES

|

|

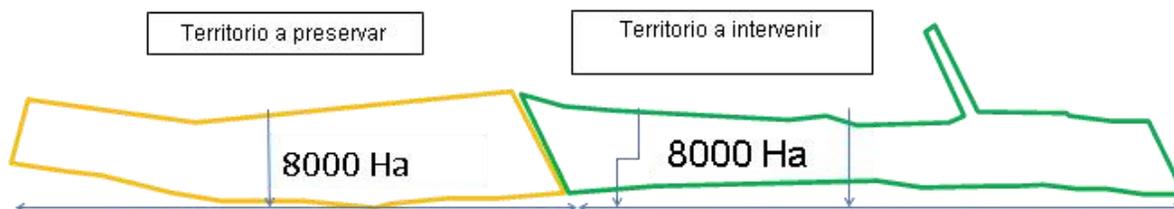


TÍTULO II. PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO 1 / PLAN DE ORDENAMIENTO

1. MODELO DESEADO

Este plan delimita 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 mitad es preservada como memoria ambiental.



Referencia 14: 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 simultáneo, fomentará en el territorio aún no forestado, un perfil biológico propio de ambientes desérticos, más amigable con el bajo consumo de agua. Asimismo, promoverá la utilización de nuevas tecnologías, procesos y dispositivos ambientales, tanto para el tratamiento de las aguas como para la generación de energía, incluyendo la utilización de soluciones basadas en la naturaleza (SBN) para el manejo ambiental, en línea con el perfil de ciudad ambientalmente sostenible.

Turísticamente, inducirá la inversión destinada a la mejora cualitativa de su oferta, que deberá tender a lograr 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 prepararse para brindar una oferta turística desestacionalizada. 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 especialmente 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 mejora de la relación entre el hombre y 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 exigir retiros de cualquier construcción de 250 metros de la línea de ribera por fuera del frente costero consolidado. 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 de alto consumo de agua.

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

En ese sentido, se prevé una densidad de diseño bruta inferior a 60 habitantes por hectárea (hab/ha), cumpliendo con lo establecido en el Decreto 3202/06. Esa densidad arroja una extracción máxima de agua de 4.5 metros cúbicos por día por hectárea (m³/día/ha), que equivale a 150 litros por 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. 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 ocupación de la vía pública.
- b) *Zonas de quintas,* destinadas a permitir a pobladores y visitantes una forma de vida ligeramente campera, menos urbana. Emplazadas en área complementaria, hacia el suroeste.
- 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 baja densidad de ocupación, generalmente emplazadas frente al mar. En ellas se emplazará hotelería de características internacionales y departamentos con servicios y se abrirán al uso público para actividades de carácter recreativo - turístico.
- e) *Zonas de reserva y espacios verdes.* Un porcentaje de la superficie de los inmuebles a desarrollar será entregado 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, una vez completado el desarrollo de todos los planes directores, alcanzará aproximadamente las 900 hectáreas.
- f) Ofrecerá un atractivo natural de singular belleza y excepcionalidad, constituido por la reserva dunícola Faro Querandí, que alcanza no sólo a la fracción fiscal sino también a las parcelas adyacentes, alcanzando una superficie total aproximada de 8.000 hectáreas, distribuidas en 22 kilómetros de frente costero.

1.3 Social

Las políticas públicas de uso del 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 el emplazamiento de la infraestructura y el equipamiento comunitario en modo armonioso y distribuido en todo el territorio, norte, sur, este y oeste, promoviendo la dotación en aquellas áreas urbanizadas y con menor nivel de cobertura que el necesario.

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 Tierras e Inmuebles procurarán la canalización de los mismos en orden a satisfacer las necesidades habitacionales insatisfechas.

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 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.

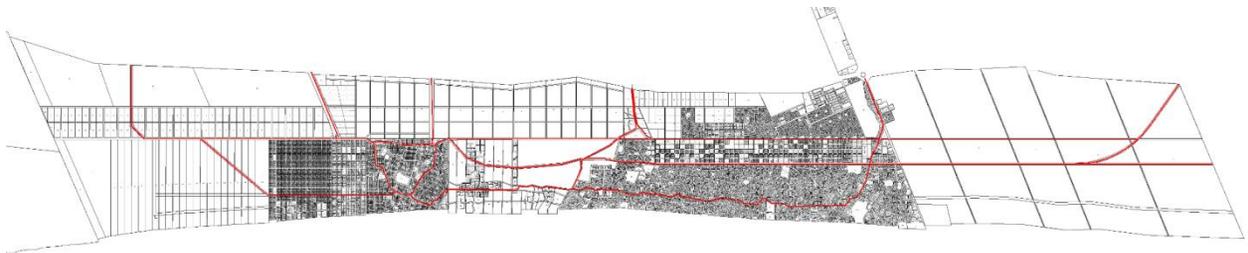
En relación a la calidad del alojamiento turístico, este Plan considerará la existencia de oferta de mediano, bajo y alto perfil simultáneamente. Esto quiere decir que la ciudad de Villa Gesell deberá ofrecer alternativas para todos los gustos y presupuestos, tendiendo a la mejora progresiva de la misma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



Referencia 15: plano 2.1.5 "Plan total" **modificar**

1.6 Trama circulatoria propuesta



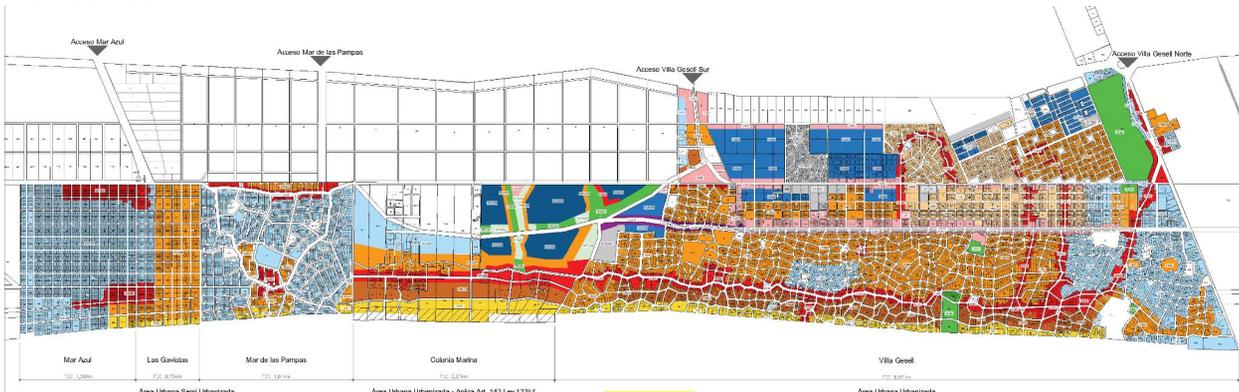
Referencia 16: plano 2.1.6 "Red vial propuesta"

CAPÍTULO 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. Reestructuración del área urbana

De acuerdo al criterio establecido en los artículos 20° y 21° del Decreto-Ley 8912/77, 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, Las Gaviotas y Mar Azul. Con ello se pretende corregir la delimitación de zonas urbanas, sus usos e indicadores.



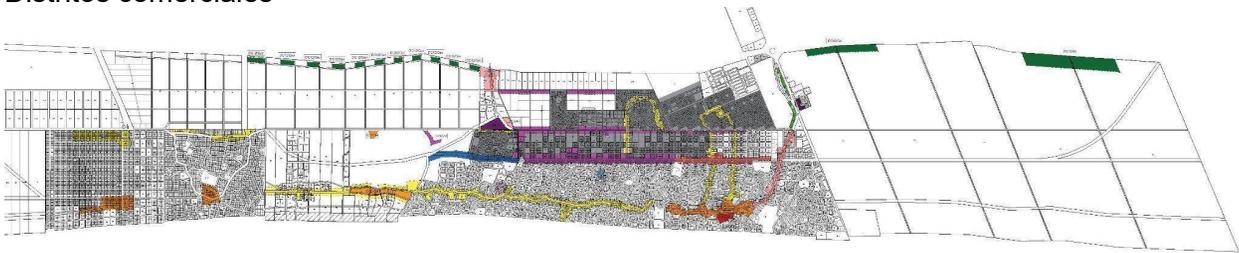
Referencia 17: Plano 3.1.1 "Reestructuración del área urbana" **modificar**

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



Referencia 18: Plano 3.2.3-1 "Distritos de promoción y desincentivo"

Distritos comerciales



Referencia 19: Plano 3.2.3-2 "Distritos comerciales"

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

2. Reestructuración de áreas complementarias

De acuerdo al criterio establecido en los artículos 20° y 21° del Decreto-Ley 8912/77, 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:

Reestructuración del Área Complementaria Norte
Reestructuración del Área Complementaria Sudoeste
Reestructuración del Área Complementaria Sud Este
Reestructuración del Área Complementaria Sur
Reestructuración del Área Complementaria Centro

3. Ampliación de áreas urbanas

De acuerdo al criterio establecido en los artículos 16° y 17° del Decreto-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:

Sectores de Colonia Marina; coincidente con la propuesta de nuevo centro cívico y administrativo; y la ampliación de las áreas urbanas existentes al norte y sur.

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 sobre la ex área complementaria centro.

4. Preservación de la reserva dunícola Faro Querandí.

Crea, aplicando los artículos 10° y 19° del Decreto-Ley 8912/77, un área complementaria tratada en un Plan Director Específico, la Reserva dunícola Faro Querandí, creada por Ordenanza 1487/96.

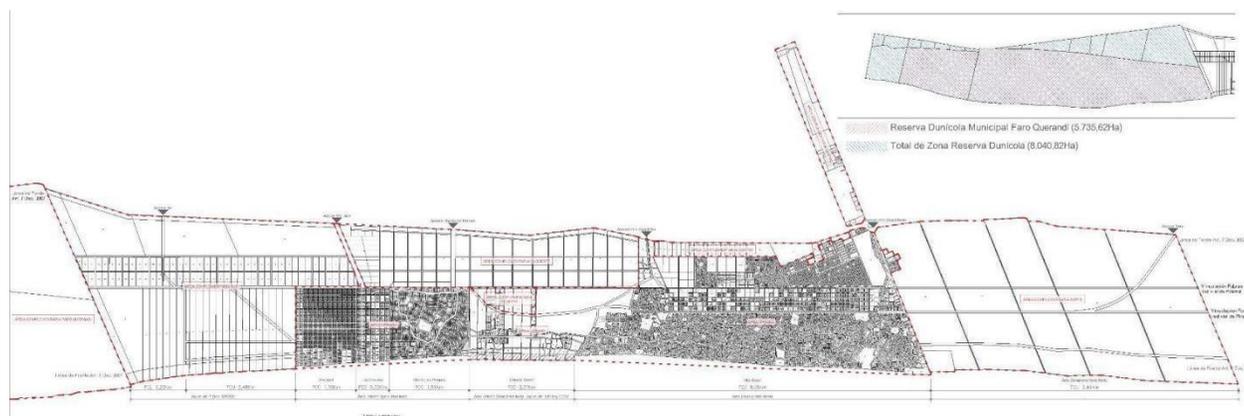
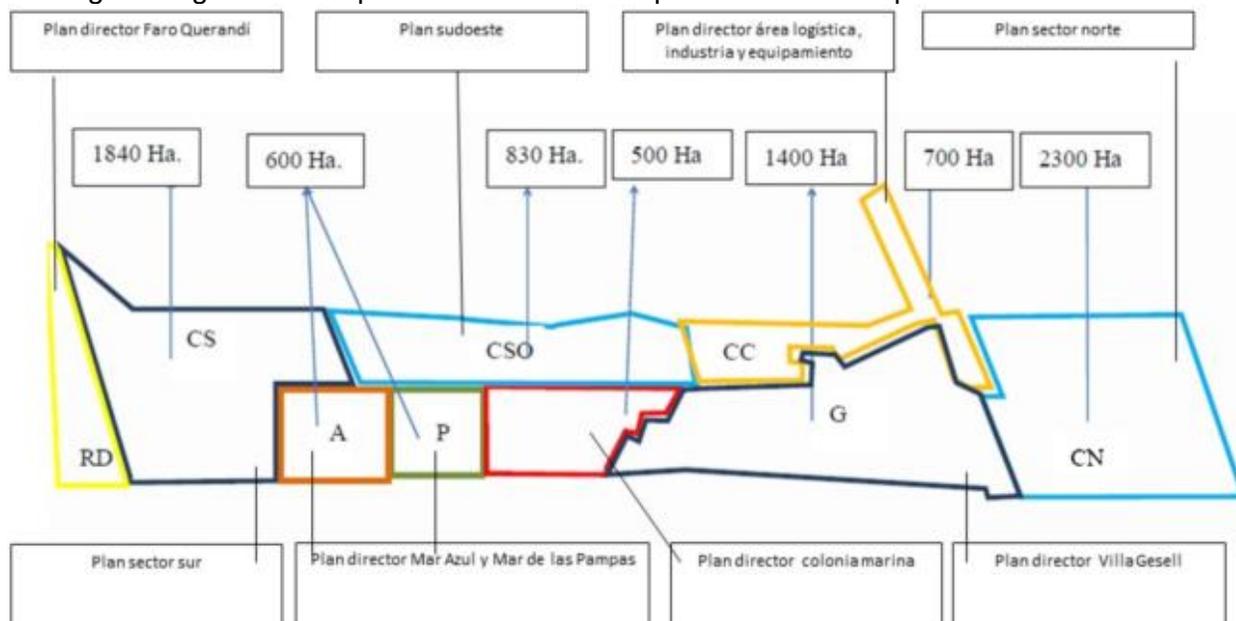
En esa área se incluyen y amplían las zonificaciones establecidas en la Ordenanza 1884 y se aplica el Plan Estratégico de Manejo de la Reserva Natural Municipal Faro Querandí establecidos en la Ordenanza 1994.

CAPÍTULO 3 / PLANES DIRECTORES y PROYECTOS PRIORITARIOS

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

1. Plan director para las áreas urbanas del partido (Villa Gesell, Mar Azul, Las Gaviotas, Mar de las Pampas y Colonia Marina).
2. Plan director Colonia Marina y Sudeste.
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.
8. Plan de Infraestructuras.

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



Referencia 20: plano 2.1.4 "Plano de áreas"

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 Decreto-Ley 8912/77. Como medida para incentivar y premiar el desarrollo, cuando parcelas del mismo propietario se encuentran delimitadas por distintas etapas de un Plan Director, la habilitación de las etapas siguientes dependerá del cumplimiento de la previsión de obras y demás requerimientos en las parcelas de su propiedad.

1. PLAN DIRECTOR PARA LAS ÁREAS URBANAS DEL PARTIDO

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%, registrada lo que deben adicionarse las ocupaciones informales. 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 La 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 las dificultades de acceso al suelo, agregando un amplio territorio emplazado al oeste de la ciudad para desarrollar como zona RU2. Esta situación encuentra explicación en el alto precio que alcanzó la tierra urbana, entre otros motivos, 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. En ese sentido, se admitirá que tierra localizada en varios sectores de la ciudad puedan adherirse al programa lotes con servicios definido en el artículo 17° de la ley 14.449, con el objetivo de ampliar la oferta de suelo urbanizado accesible para sectores que hoy no pueden acceder a través del mercado.

Finalmente, se pretenden corregir disfuncionalidades de usos, atendiendo al mandato del artículo 3° inciso e) del Decreto-Ley 8912/77.

El territorio afectado al área urbana alcanza hoy, con el POM vigente, las 2.120 hectáreas, a partir de la incorporación realizada en 2021 con la Ordenanza N° 3138.

En la actual instancia de modificación, se propone incorporar al área urbana el sector de Colonia Marina destinado a nuevo centro cívico y administrativo y áreas aledañas, que alcanza una superficie de 332,23 hectáreas. Con esta ampliación del área urbana, se corrige la densidad bruta promedio del área urbana, llevándola de los actuales 113 habitantes por hectárea (240.000 habitantes / 2.452 hectáreas) a 98 hab/ha.

1.2 Ampliación del área urbana

Este Plan suma a las dos ampliaciones del área urbana de sectores que se encontraban dentro del área complementaria Centro (los Accesos Norte -histórico- y nuevo Acceso Sur), realizados en oportunidad de la aprobación de la Ordenanza N° 3138, cuyos motivos fueron la relación funcional con la ciudad y la infraestructura ya emplazada en sus perímetros (agua, cloacas, gas, energía, alumbrado y pavimentos); en línea con la propuesta de creación del nuevo centro cívico y administrativo del partido, en un punto equidistante al norte y sur del partido, la ampliación urbana de Colonia Marina en el sector donde se proyecta el nuevo centro y territorio aledaño.

Superada la instancia de Declaratoria de Impacto Ambiental, los desarrolladores podrán iniciar las obras de infraestructura necesarias 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) Creación del nuevo centro cívico y administrativo en Colonia Marina.
- d) Consolidación del área de equipamientos, industrias y logística, agregando la posibilidad de uso comercial asociado.
- 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

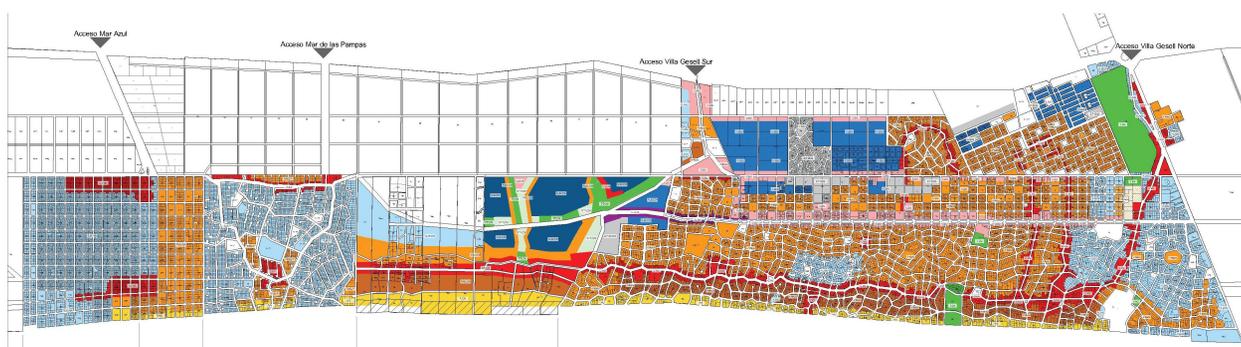
- a) Desarrollo de usos residenciales multifamiliares en parcelas frentistas a la Alameda 205.
- b) Consolidación de usos residenciales multifamiliares mixtos en los barrios La Carmencita y Monte Rincón.
- c) Consolidación de zonas comerciales minoristas y mayoristas.
- d) Desarrollo de usos complementarios (temático-turísticos) al Automóvil Club Argentino, Hotel Playa y Golf Club.

- e) Equipamiento de parcelas frentistas al mar con usos hoteleros y afines y actividad recreativa deportiva (temático-turística).
- f) Consolidación de un sector comercial en torno a la terminal de ómnibus.
- g) Reconfiguración comercial en torno al acceso a Mar Azul.
- h) Completamiento de infraestructuras, sistema de espacios verdes y equipamientos comunitarios.
- i) Protección de edificios de valor histórico o patrimonial de dominio privado (ex Acuario, ex Molino, Centro Cultural Pipach, casa Puhlinger, Casa Madre y demás inmuebles incluidos en la Ordenanza 3491 como Patrimonio Cultural Geselino).
- j) Se establece el parcelamiento obligatorio para la zonificación RU2/G en los términos de los artículos 84° al 88° del Decreto-Ley 8912/77 y se plantea la aplicación de los criterios urbanísticos establecidos en la Ley N° 14.449, complementadas con zonas comerciales establecidas sobre la red vial principal.

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



Referencia 21: Plano 2.3.1.1 "reestructuración de núcleos urbanos"

En el plano N° 2.3.1.1 se delimitan los principales componentes del Plan Director de las localidades de Villa Gesell, Mar de las Pampas, Las Gaviotas, Mar Azul y 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.

1.5 Plan previsto para la prestación de servicios esenciales

En materia de infraestructura urbana, la 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 evidencia el siguiente estado:

- 1) Provisión de agua corriente: 96% 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 financiamiento municipal y de la Provincia de Buenos Aires (ABSA), que se suman a la ampliación de la planta de tratamiento financiada por el BID a través del (ENHOSA).
- 4) Red de gas natural (No esencial): 80% 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, promoviendo en tanto sea posible la utilización de soluciones basadas en la naturaleza (SBN), 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, Las Gaviotas y 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: 63% ejecutado y aún sin funcionamiento (faltan trabajos menores para su puesta en marcha). Resta ejecución en algunas zonas.
- 2) Red de energía eléctrica y alumbrado público: 100% ejecutado y en funcionamiento.
- 3) Red cloacal: inexistente. Se encuentra iniciando la elaboración del proyecto ejecutivo para la red cloacal domiciliar de Mar Azul, Las Gaviotas, Mar de las Pampas y Colonia Marina y el colector cloacal a la planta de tratamiento de líquidos cloacales.
- 4) Sistema de escurrimiento hídrico: Es superficial, con absorción íntegra dentro del territorio y sólo presenta inconvenientes puntuales, cerca de la zona de playa, que requieren de solución.
- 5) Red de gas natural (No esencial): parcialmente ejecutada sólo en áreas céntricas, con una ejecución del 25%.
- 6) Red vial principal y secundaria: 100% ejecutada y en uso.

El financiamiento referido a las dos infraestructuras, pluviales en Villa Gesell y desagües cloacales en Mar de las Pampas, Las Gaviotas, Mar Azul y Colonia Marina, provendrá de la tasa de Visado de Proyecto Particularizado establecida en el capítulo respectivo.

La ingeniería correspondiente a cada proyecto será contratada por la Municipalidad a los profesionales y/o estudios 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 podrá ejecutarse por etapas.

1.6 Cesiones y restricciones dominiales

En este plan se aplicarán, para futuros parcelamientos emplazados en esta área urbana, las cesiones dominiales establecidas en el Decreto-Ley 8912/77 en sus artículos 56° y 58° y las restricciones dominiales establecidas en el artículo 142° de la Ley N° 12.257, cuando correspondan. Su localización y configuración estará condicionada por lo establecido en el modelo deseado y la 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 de Mar de las Pampas, Las Gaviotas y Mar Azul. En ese sentido, reconoce antecedentes normativos como área prevista para futuro crecimiento urbano en la Ordenanza N° 52/80 y ratificado en la Ordenanza N° 2051/06.

Constituye un territorio que, a falta de un ordenamiento previo, sufrió un proceso de ocupación que 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. Asimismo, el área cuenta con una localización y características adecuadas para transformarse en el nuevo centro cívico y administrativo del partido de Villa Gesell, tales como la disponibilidad de sectores libres de ocupación y urbanización que resultan adecuadas para promover un proyecto integral como el que se promueve; se constituye en un punto equidistante entre los extremos norte y sur del área urbanizada, además de implicar una acción que acerque el centro administrativo municipal a las localidades del sur del partido: Mar de las Pampas, Las Gaviotas y Mar Azul.

Colonia Marina ha sido incluida dentro del FRENTE COSTERO CONSOLIDADO (FCC), en ocasión de haber adherido el Municipio de Villa Gesell al Decreto 3202/06, mediante la Ordenanza 2104/07. En ese sentido, la restricción dominial sobre el frente de playa queda limitada a lo establecido en el artículo 142° de la Ley N° 12.257.

Este Plan Director establece:

Una ampliación del área urbana con una intensidad de ocupación media, fijando una meta poblacional de 90 habitantes por hectárea bruta, constituyéndose así en asentamiento humano de población agrupada y;

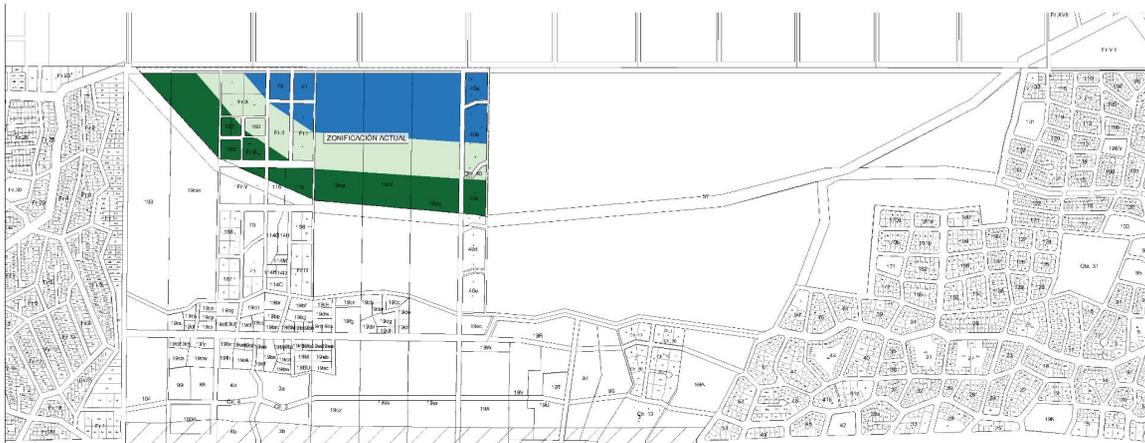
La generación de zonas residenciales extraurbanas, emplazadas en el área complementaria sudeste, con una densidad poblacional bruta media de 60 habitantes por hectárea.

2.2 Propósitos y acciones prioritarias

En este plan se incluyen las siguientes acciones prioritarias:

- a) Creación del nuevo centro cívico y administrativo, alrededor del punto donde se intersectarán la continuidad de Boulevard Silvio Gesell y la diagonal que viene con rumbo este - sudeste desde Acceso Sur. Esta ubicación permitirá consolidar el nuevo centro cívico administrativo sobre el eje de Boulevard Silvio Gesell, otorgándole otro carácter al tramo del mismo que va desde la Casa de la Provincia de Buenos Aires a la futura sede de la Municipalidad de Villa Gesell.
- b) Desarrollo de la urbanización con carácter unifamiliar urbano y extraurbano, multifamiliar, comercial y hotelero.
- c) Extensión del corredor comercial existente sobre avenida 3, entre Paseo 152 y Calle Juana Soria, definiendo puntos de interés estratégico, con el objeto de consolidar dichos sectores y evitar un eje continuo de bajo nivel de ocupación, como ocurre en avenida 3 hacia el sur de la localidad de Villa Gesell.
- d) Urbanización del Barrio Valle Guaraní.
- e) Rediseño vial y configuración del sistema de movimientos que incluye los distintos modos de transporte.
- f) Jerarquización y materialización de las vías principales:
 - Continuación de la traza de la avenida Boulevard Silvio Gesell.
 - Consolidación de la avenida Circunvalación.
 - Continuación de las avenidas 1 y 3.
- g) Desarrollo de un plan de dotación de infraestructuras básicas a recuperarse mediante la contribución por mejoras en zonas ya desarrolladas; y por acciones individuales de cada Plan Particularizado en aquellas zonas que aún no han sido amanzanadas.

2.3 Delimitación



Referencia 22: Plano 2.3.2 "Plan Director Área Complementaria Sudeste"



Referencia 23: Magnificación de Plano 2.3.1.1 "Reestructuración del área urbana"

En el mapa N° 2.3.2 se delimitan los principales componentes del plan director Sudeste, y en el mapa N° 2.3.1.1 se delimitan los principales componentes de la reestructuración del área urbana, 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

La ejecución de las redes de infraestructuras exigidas será a cargo de cada desarrollador, quien, al momento de solicitar permiso, verificará la coordinación de las mismas en relación a las ya existentes, en especial en relación a caudales, secciones, pendientes, etc.

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, así como las empresas prestatarias que habrán de hacerse cargo de la administración de esos servicios. Las obras no podrán iniciarse sino hasta obtener la Declaratoria de Impacto Ambiental. Asimismo, se adjuntará necesariamente al expediente toda interferencia informada por los respectivos organismos prestadores de servicios públicos.

2.4.1 Red vial principal

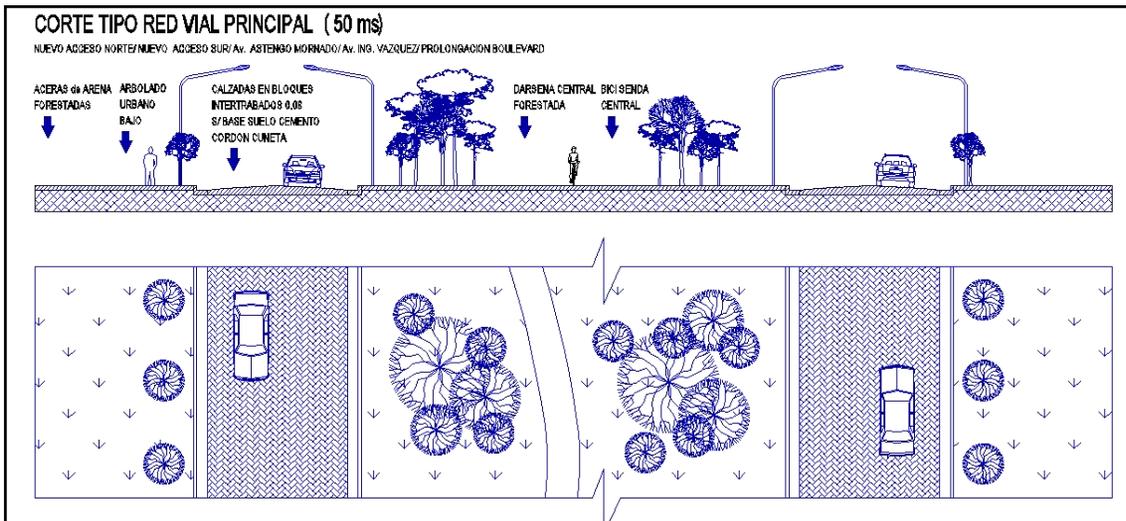
Cada desarrollador planificará y ejecutará la red vial obligatoria, de acuerdo a las definiciones del Plan Director.

Constituye la red vial principal la prolongación de la avenida Boulevard Silvio Gesell, que en un recorrido curvo vincula en sentido norte sur, con fuerte desvío primero al este y luego al oeste, el nodo constituido por la intersección de la avenida Juan Madariaga con la avenida Circunvalación en

el extremo norte, y el nodo constituido por la intersección de avenida Circunvalación y la calle Juana Soria (en el extremo sur).

Esta vía ostentará un ancho de 50 metros y se entregará con doble calzada de 7,5 metros y dársena central de 25 metros forestada, provista de bicisenda, con aceras a ambos lados de 5 metros.

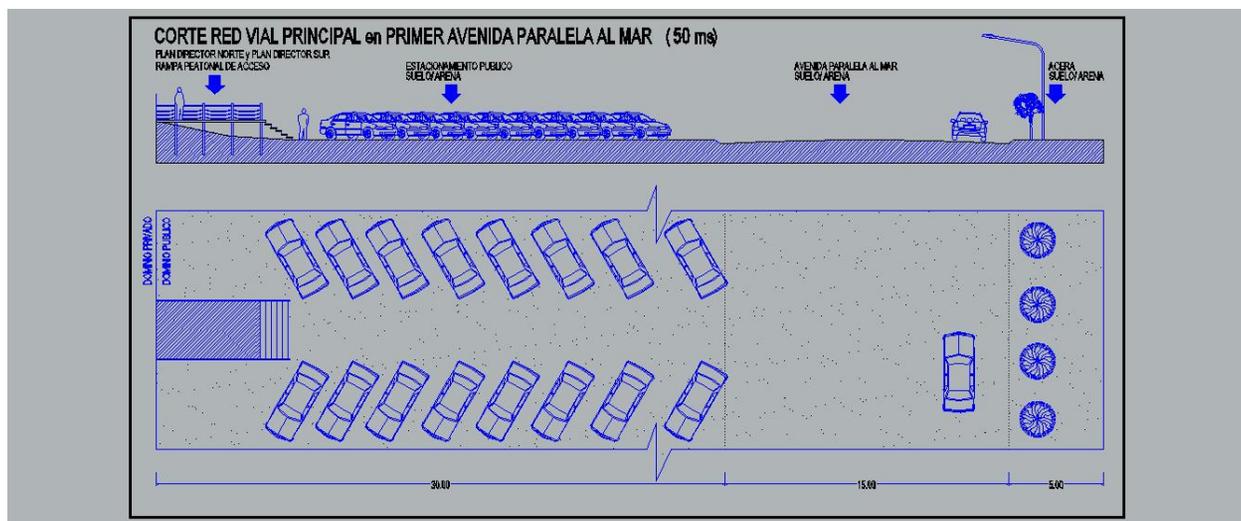
La calzada se materializará en pavimento articulado de 0,08 sobre base suelo cemento, con cordón cuneta de hormigón. Las aceras serán de suelo arena.



Referencia 24: Corte y planta de red vial principal tipo propuesta

El resto de la red vial será propuesta por el desarrollador, respetando la topografía natural del terreno, evitando el trazado en damero, salvo que la topografía lo permita.

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.



Referencia 25: Corte y planta de red vial costanera tipo propuesta

2.4.2 Desagües Pluviales

Cada Plan Particularizado desarrollará el proyecto y la ejecución de un sistema Hidráulico integral para atender a la captación y control del escurrimiento hídrico, procurando su 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 recibirá la red de agua financiada y ejecutada por el Desarrollador, la que será dimensionada de acuerdo a los parámetros establecidos por la Dirección mencionada, para garantizar a cada parcela un nivel piezométrico mínimo de 4 metros y un suministro diario de 150 litros por habitante.

La Dirección de Obras Sanitarias decidirá si almacena el fluido captado en los pozos, primero en cisterna y luego en elevación o si inyecta el fluido a la red con tratamiento en el mismo pozo productor. Cada acometida contará con sistema de micro medición de consumo.

Se prohíben las perforaciones particulares para captación de agua.

El desarrollador 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

Cada desarrollador proyectará, financiará y ejecutará una red o sistema cloacal para dotar a su emprendimiento de ese servicio. Cualquiera fuere la solución adoptada, ella siempre deberá contar con la resolución de aprobación del ADA, tanto en su etapa de tratamiento, como de vuelco final.

2.4.5 Red eléctrica y alumbrado público

Cada desarrollador 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 máximo apostada sobre columnas de hormigón pretensado o material de similares características. El cableado correspondiente será enterrado.

2.4.6 Red de datos

Cada desarrollador proyectará, financiará y 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

Cada desarrollador proyectará, financiará y ejecutará una red de gas, atendiendo a la factibilidad otorgada por la distribuidora o sub distribuidora zonal de ese servicio. El proyecto y la ejecución de la obra deberá ser auditado 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 que sea necesario en función del crecimiento de la zona. Este Plan es tentativo y podrá ser modificado en función de las necesidades reales. Su ejecución se desarrollará en consonancia con el proceso de edificación de las parcelas privadas.

El financiamiento previsto podrá ser 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.
- b) Una comisaría para la Policía de la Provincia de Buenos Aires.
- c) Dos centros escolares para afectar a la educación preescolar, primaria y secundaria pública.
- d) Un edificio para sede del Departamento Ejecutivo municipal y edificio para sede del Honorable Concejo Deliberante.
- e) Un centro de salud municipal.
- f) Espacio para ceder al Poder Judicial para la construcción de las sedes necesarias para tribunales y otras oficinas vinculadas.

g) Espacio para ceder a Universidades nacionales y/o privadas que quieran instalarse en Villa Gesell, o bien para la construcción de un Centro Universitario municipal.

2.4.9 Fijación de dunas y forestación

Cada desarrollador ejecutará la fijación de las dunas con pastizales y especies arbustivas de baja altura, con especies que oportunamente aprobará la Municipalidad. Se promoverá la fijación con especies propias de climas desérticos, que consuman poca agua, evitando la parquización con césped. Se evitará la siembra de especies arbóreas 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 7° inciso g) y h).

Decreto Ley 8912/77, Artículo 56° y 58° y decreto reglamentario 1549/83.

La restricción dominial referida a la distancia a la línea de Ribera, será conforme a lo establecido en el artículo 142° de la Ley N° 12.257.

Su localización y configuración estará condicionada por lo establecido en el modelo deseado y la 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, producción, nodo vial y de transporte y para la localización de plantas y equipamiento de infraestructura y servicios públicos.

Tendrá como destino preeminente el uso ligado a la logística, industria, producción intensiva y equipamiento (LICyE) pues se constituye en el área que circunda al área urbana principal del partido, y en ella se emplazan los nodos de infraestructura y servicios de la ciudad (tratamiento cloacal, plantas de gas, aeropuerto, cementerio, etc.). Se define para esta zona la creación del Distrito logística, industria, comercio y equipamiento (Distrito LICyE), al que podrán adherirse parcelas que actualmente no estén zonificadas con dicho uso, siempre y cuando el proyecto a desarrollar sea superior a las 70 hectáreas y el acceso del tránsito pesado se pueda garantizar por la colectora de la Autovía 11, evitando la circulación por la ciudad.

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 parte del territorio (ver plano respectivo) a ese uso. Deberá cumplir con la condición de que las cotas de todos los espacios parcelables no productivos sean elevadas, como mínimo, 0,10 metros 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. En la parcela 107 sólo se podrán conformar manzanas frentistas a la avenida 30 para destinar al programa Lotes con Servicios y/o de construcción de viviendas, destino que queda autorizado por la presente. El resto del espacio de la parcela mencionada, una vez excluido el espacio frentista a avenida 30, ostentará la condición de espacio verde y libre público. Para este plan director se propone una intensidad de uso y ocupación baja, en promedio de 30 habitantes por hectárea bruta.

3.2 Propósitos y acciones prioritarias

En este plan se incluyen las siguientes acciones prioritarias:

Desarrollo de una Zona Residencial Unifamiliar Extraurbana emplazada en las parcelas que limitan con el fondo de las que son frentistas al camino de Acceso al Aeropuerto.

Desarrollo de una zona para usos de logística, Industria, Comercio de Ruta y Equipamiento en torno a la Ruta Provincial N° 11 y en el camino de Acceso al Aeropuerto y Cementerio. Asimismo, se crea el Distrito LICyE, al que podrán adherirse los propietarios de las parcelas que cumplan las condiciones exigidas en el punto 3.1 del presente plan director.

Se define para esta zona la creación del Distrito logística, industria, comercio y equipamiento (Distrito LICyE), al que podrán adherirse parcelas que actualmente no estén zonificadas con dicho uso, siempre y cuando el proyecto sea superior a las 70 hectáreas y el acceso del tránsito pesado se pueda garantizar por la colectora de la Autovía 11.

Se autoriza por la presente al Municipio a promover la conformación de un Consorcio de gestión y desarrollo, en el marco de lo establecido en el artículo 1° de la ley 13.580, con los objetivos definidos en el artículo 2° de la mencionada norma.

Declárase de interés municipal la creación y funcionamiento de un agrupamiento industrial en la zona LICyE frentista a la ruta 11, el que podrá ampliarse a la zona conformada por el distrito LICyE, delimitado según plano 3.2.3-3, en el marco de la ley 13.744. El Municipio definirá la tipología de agrupamiento industrial más adecuada para la concreción del mismo, en el marco de lo estipulado en el artículo 2° y concordantes de la mencionada ley.

En el marco de la declaración de interés municipal, el municipio podrá gestionar por su parte, o conjuntamente con una persona jurídica, la creación del agrupamiento industrial que se defina.

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

Desarrollo de una zona de producción intensiva.

3.3

Delimitación



Referencia 26: Plano 2.3.3 "Plan Director Centro"

En el mapa N° 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.

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 Autoridad de aplicación 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 se entregarán en suelo arena en un ancho de 15 metros, pudiendo ser menores sólo en las circunstancias establecidas en el artículo 12° del Decreto-Ley 8912/77. La calzada deberá ser de siete (7) metros y las aceras de cuatro (4) metros.

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 por habitante. A ese efecto, cada proyecto particularizado ejecutará una red para distribución de agua de acuerdo a las características que defina la Dirección de Obras Sanitarias municipal. Cada acometida contará con sistema de micro medición de consumo.

Podrá el desarrollador extender la red existente y complementarla con pozos nuevos que bombeen 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 municipal.

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.

Se prohíben las perforaciones particulares para captación de agua.

3.4.4 Sistema cloacal

Las zonas residenciales extraurbanas, 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, Comercio 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 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 o material de similares características.

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

Cada desarrollador proyectará, financiará y ejecutará una red de gas, atendiendo a la factibilidad otorgada por la distribuidora o sub distribuidora zonal de ese servicio. El proyecto y la ejecución de la obra deberá ser auditado 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 8912/77, Artículos 56º, 58º y decreto reglamentario 1549/83.

Su localización y configuración estará condicionada por lo establecido en el modelo deseado y la trama circulatoria propuesta y deberá ser aprobada por la Autoridad de aplicación.

4. PLAN DIRECTOR SUDOESTE

4.1 Justificación y racionalidad de la propuesta

El Plan organiza el desarrollo territorial de 824 hectáreas. 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, (menor a 60 habitantes por hectárea).

4.2 Propósitos y acciones prioritarias

En este plan se incluyen las siguientes acciones prioritarias:

Desarrollo de zonas destinada a usos residenciales unifamiliares de carácter extraurbano.

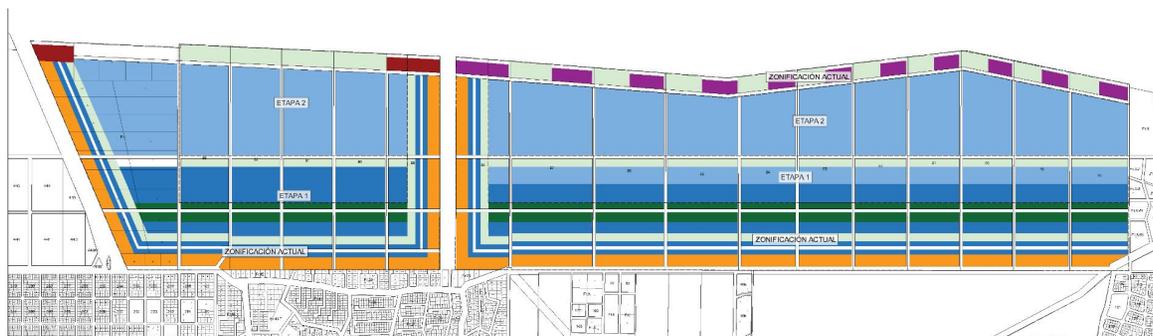
Desarrollo de una zona destinada a usos residenciales multifamiliares de baja densidad de carácter extraurbano

Desarrollo de una zona de carácter recreativo y deportivo con equipamiento de alojamiento turístico.

Zonas destinadas a Logística, Industria y Equipamiento.

Zona destinada a comercio de ruta.

4.3 Delimitación



Referencia 27: Plano 2.3.4 "Plan Director Sudoeste"

En el mapa N° 2.3.4 se delimitan los principales componentes del plan director sudoeste, 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 Autoridad de aplicación 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° del Decreto Ley 8912/77, denominada de "reajuste de tierras".

4.4.1 Red vial

Principal:

Los ejes este-oeste quedan constituidos por los accesos a las localidades de Mar de las Pampas (avenida Jorge Vázquez) y a Mar Azul - Las Gaviotas (avenida Astengo Morando) ambas con un ancho de 100 metros.

Las parcelas frentistas deberán proyectar y ejecutar el tratamiento paisajístico y la parquización de las aceras, de acuerdo a un proyecto a aprobar por la Autoridad de aplicación.

En el acceso a Mar de las Pampas, sobre el lado sur deberá ejecutarse una red de ciclovía de doble sentido de circulación a cargo del titular de las parcelas. Sobre el lado norte deberá ejecutarse la parquización de las aceras, de acuerdo a un proyecto a aprobar por la Autoridad de aplicación.

En el acceso a Mar Azul, deberá ejecutarse la red de ciclovía con un sentido de circulación sobre el lado sur y la otra sobre el lado norte, en ambos casos a cargo del titular de las parcelas frentistas al acceso. La materialidad de la red de ciclovía a ejecutar deberá ser aprobada por la Autoridad de aplicación.

Red vial Secundaria:

Los ejes norte-sur se constituyen con la prolongación de la traza de la avenida 32 entre la avenida Juan Madariaga y la avenida Astengo Morando, atravesando la avenida Vázquez en un ancho de 20 metros; así como con la prolongación de la traza divisoria de las parcelas "44" también en un ancho de 20 metros.

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 mismas deberán ser aprobadas por la Autoridad de aplicación.

Las calles interiores serán de geometría variable con reconocimiento altimétrico, ejecutadas en un ancho de 15 metros. 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 por habitante. Este debe ser aprobado por el organismo provincial con competencia.

A ese efecto cada proyecto particularizado ejecutará una única planta donde 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. Todo proyecto deberá ser aprobado por la Dirección de Obras Sanitarias municipal.

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.

Se prohíben las perforaciones particulares para captación de agua.

El desarrollador 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 Desagües cloacales

Cada desarrollador proyectará, financiará y ejecutará una red cloacal para dotar a su emprendimiento de ese servicio. Cualquiera fuere la solución adoptada, ella siempre deberá contar con la resolución de aprobación del ADA, tanto en su etapa de tratamiento, como de vuelco final.

4.4.5 Red eléctrica y alumbrado público

El desarrollador entregará a la Municipalidad, en condiciones operativas, una red de suministro 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 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 la red de media tensión por fuera del criterio establecido, ésta deberá ser enterrada. Las subestaciones podrán ser aéreas. El apostamiento será siempre en hormigón armado o materiales de similares características.

Las líneas de baja tensión se ejecutarán siempre enterradas.

Cada emprendimiento se entregará con un artefacto de 15.000 lúmenes como máximo cada 30 metros lineales. La apostación deberá ejecutarse en hormigón armado o materiales de similares características.

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

Cada desarrollador proyectará, financiará y ejecutará una red de gas, atendiendo a la factibilidad otorgada por la distribuidora o sub distribuidora zonal de ese servicio. El proyecto y la ejecución de la obra deberá ser auditado 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 artículo 56° del Decreto-Ley 8912/77, 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. Queda asimismo facultada para ceder a otras áreas de la administración pública nacional o 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 la Autoridad ambiental municipal. Se promoverá la fijación con especies propias de climas desérticos, que consuman poca 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 7° inciso h).

Decreto Ley 8912/77, Artículo 56° y 58° y decreto reglamentario 1549/83.

Su localización y configuración estará condicionada por lo establecido 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 un territorio de aproximadamente 1.850 hectáreas en torno a un eje de crecimiento signado por la red vial principal.

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 y 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 habitantes por hectárea).

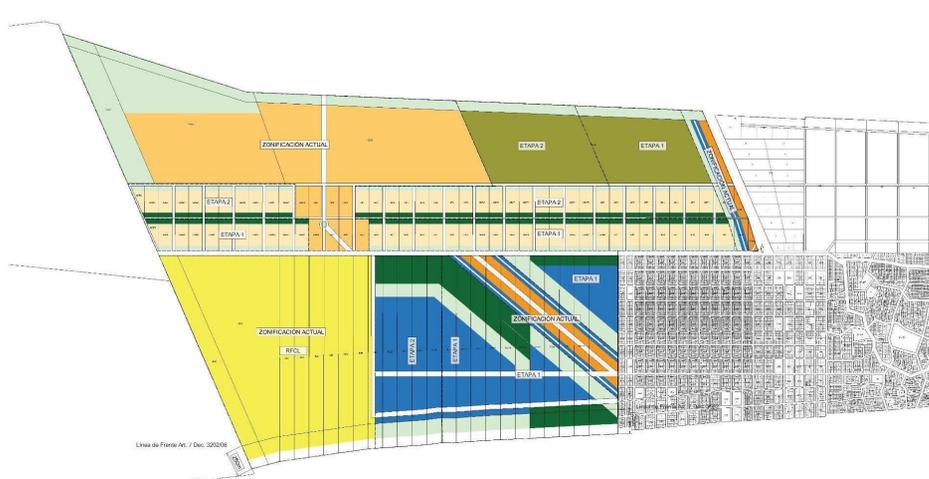
La mayor densidad establecida para el área (60 habitantes por hectárea) se establece en el centro del territorio, y desde allí se reduce en dirección al mar (30 hab/ha) y hacia la ruta (10 hab/ha).

5.2 Propósitos y acciones prioritarias

En este plan se incluyen las siguientes acciones prioritarias:

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

5.3 Delimitación



Referencia 28: Plano 2.3.5 "Plan Director Sur"

En el mapa N° 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 Autoridad de aplicación 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° del Decreto-Ley 8912/77, 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 avenida 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, a partir de los 250 metros de distancia de la línea de ribera o de la línea de deslinde de las parcelas frentistas al mar 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 metros sobre suelo cemento de 0.15 metros con cordón cuneta de hormigón en 0.60 metros, en dos calzadas de 7,5 metros cada una con dársena central de 25 metros forestada y aceras de suelo arena de 5 metros. El ancho será de 50 metros.

Las vías b) y c) se entregarán íntegramente ejecutadas en suelo arena, con calzadas diferenciadas. El ancho será de 40 metros.

La vía d) se entregará íntegramente ejecutada en suelo arena, pero con aceras de 5 metros, 15 metros de calzada simple, y 25 metros de área de estacionamiento para el sector playa. El ancho será de 50 metros.

La vía e) se entregará en suelo arena en calzada única de 15 metros. El ancho será de 40 metros.

El trazado de la red es indicativo, el cual podrá ajustarse en función de la topografía, y siempre deberá ser aprobado por la Autoridad de aplicación.

La red vial secundaria será de 15 metros 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 sogas 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 por habitante. Este debe ser aprobado por el organismo provincial con competencia.

A ese efecto, cada proyecto particularizado ejecutará una única planta donde 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. Las características del proyecto de captación podrán ser modificadas a condición que sea solicitado y/o aprobado por la Dirección de Obras Sanitarias municipal.

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.

Se prohíben las perforaciones particulares para captación de agua.

El desarrollador 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

Cada desarrollador proyectará, financiará y ejecutará una red cloacal para dotar a su emprendimiento de ese servicio. Cualquiera fuere la solución adoptada, ella siempre deberá contar con la resolución de aprobación del ADA, tanto en su etapa de tratamiento, como de vuelco final.

5.4.5 Red eléctrica y alumbrado público

El desarrollador entregará a la Municipalidad, en condiciones operativas, una red de suministro 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 Ruta 11, sobre la calle colectora a ceder en sentido norte - sur, y sobre los deslindes de las parcelas en sentido 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 emprendimiento se entregará con un artefacto de 15.000 lúmenes como máximo cada 30 metros lineales. La apostación deberá ejecutarse en hormigón armado o materiales de similares características.

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

Cada desarrollador proyectará, financiará y ejecutará una red de gas, atendiendo a la factibilidad otorgada por la distribuidora o sub distribuidora zonal de ese servicio. El proyecto y la ejecución de la obra deberá ser auditado por la sub distribuidora local de ese servicio Buenos Aires Gas SA (BAGSA).

5.4.8 Equipamiento comunitario

La Municipalidad ejecutará el Plan de Equipamiento Comunitario que sea necesario en función del crecimiento de la zona. Este Plan es tentativo y podrá ser modificado en función de las necesidades reales. Su ejecución se desarrollará en consonancia con el proceso de edificación de las parcelas privadas.

El Plan de equipamiento prevé:

- 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 poca 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:

Decreto 3202/06, Artículo 7º incisos g) y h).

Decreto Ley 8912/77, Artículo 56º y 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 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 Villa Gesell.

La justificación 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 menor a 60 habitantes por hectárea.

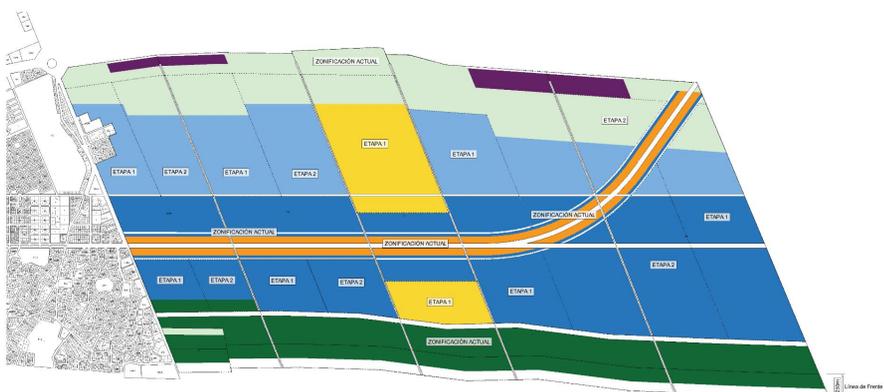
La mayor densidad establecida para el área (60 habitantes por hectárea) se establece en el centro del territorio y desde allí se reduce en dirección al mar y hacia la ruta.

6.2 Propósitos y acciones prioritarias

En este plan se incluyen las siguientes acciones prioritarias:

- Desarrollo de una zona destinada a usos residenciales unifamiliares de carácter extra urbano de baja intensidad de ocupación.
- Desarrollo de una zona destinada a usos residenciales multifamiliares y hoteleros de carácter extra urbano de baja intensidad de ocupación.
- Desarrollo de una zona destinada a la actividad comercial en el frente de ruta 11.
- Desarrollo de una zona destinada a actividades deportivas recreativas, con complemento de alojamiento turístico en sus diferentes formas.
- Definición de una zona de reserva de ampliación urbana, apta para recibir compensación de espacios verdes y libres públicos en la parcela municipal.

6.3 Delimitación



Referencia 29: Plano 2.3.6 "Plan Director Norte"

En el mapa N° 2.3.6 se delimitan los principales componentes del plan director norte, 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 Autoridad de aplicación 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° del Decreto-Ley 8912/77, 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 y luego vira en dirección noroeste 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, que funcionará como avenida Costanera, a partir de los 250 metros de distancia de la línea de ribera o de la línea de deslinde de las parcelas frentistas al mar, cumpliendo con las previsiones y restricciones del artículo 7° inciso g) del Decreto 3202/06.

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 metros sobre suelo cemento de 0.15 metros con cordón cuneta de hormigón en 0.60 metros, en dos calzadas de 7,5 metros cada una con dársena central de 25 metros forestada y aceras de suelo arena de 5 metros.

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 metros, 15 metros de calzada simple y 25 metros de área de estacionamiento para el sector playa.

La red vial secundaria será de 15 metros 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 metros. 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 sogas 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 dimensionada y ejecutada para garantizar a cada parcela un nivel piezométrico mínimo de 4 metros y un suministro diario de 150 litros por habitante. La misma deberá ser aprobada por la autoridad competente.

A ese efecto, cada proyecto particularizado ejecutará una única planta donde 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. Las exigencias del proyecto sólo podrán ser modificadas de acuerdo a lo exigido por la prestataria del servicio.

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.

Se prohíben las perforaciones particulares para captación de agua.

El desarrollador 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

Cada desarrollador proyectará, financiará y ejecutará una red cloacal para dotar a su emprendimiento de ese servicio. Cualquiera fuere la solución adoptada, ella siempre deberá contar con la resolución de aprobación del ADA, tanto en su etapa de tratamiento, como de vuelco final.

6.4.5 Red eléctrica y alumbrado público

El desarrollador entregará al municipio, en condiciones operativas, una red de suministro eléctrico dimensionado y ejecutado para garantizar a cada parcela una potencia mínima de 1kva 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. 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 máximo cada 30 metros lineales. La apostación deberá ejecutarse en hormigón armado o materiales de similares características.

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

Cada desarrollador proyectará, financiará y ejecutará una red de gas, atendiendo a la factibilidad otorgada por la distribuidora o sub distribuidora zonal de ese servicio. El proyecto y la ejecución de la obra deberá ser auditado por la sub distribuidora local de ese servicio Buenos Aires Gas SA (BAGSA).

6.4.8 Equipamiento comunitario

La Municipalidad ejecutará el Plan de equipamiento comunitario que sea necesario en función del crecimiento de la zona. Este Plan es tentativo y podrá ser modificado en función de las necesidades reales. Su ejecución se desarrollará en consonancia con el proceso de edificación de las parcelas privadas.

El Plan de equipamiento prevé:

- 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 poca 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 7° incisos g) y h).

Decreto-Ley 8912/77, Artículos 56° y 58° y decreto reglamentario 1549/83.

Su localización y configuración estará condicionada por lo establecido en el modelo deseado y la trama circulatoria propuesta. Cuando un desarrollador solicite ceder la superficie de espacios verdes y libres públicos en otra parcela, podrá afectarse a dicho destino la superficie correspondiente en la parcela de propiedad municipal delimitada como zona de urbanización futura en este Plan Director, siempre y cuando medie una compensación económica al municipio, previa tasación por organismo tasador oficial de las parcelas a afectar a espacio verde y libre público.

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, incluyendo la Reserva Municipal delimitada por Ordenanza N° 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 administradora de ese territorio.

Sólo se podrán ejecutar pasarelas y accesos de madera, sobre elevados del suelo.

Sólo se admitirán construcciones removibles con superficie máxima de 60 metros cuadrados por cada kilómetro cuadrado para albergar oficinas administrativas y/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.

Las infraestructuras mínimas faltantes correspondientes a las áreas urbanas (urbanizadas y semi urbanizadas) se financiarán con la tasa de visado explicada 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: 96% ejecutado y en servicio.

Red cloacal: 70% ejecutado y en servicio y porcentaje restante en proyecto y parte en ejecución.

Red eléctrica y alumbrado: suministro completo ejecutado y en servicio.

Escurrimiento Hídrico: deficiente sistema de escurrimiento superficial.

Área urbana Colonia Marina

Agua potable: sin servicio, a ejecutar.

Red Cloacal: sin servicio, a ejecutar.

Red eléctrica y alumbrado: parcialmente dotada. Los alimentadores principales la cruzan en sentido norte - sur.

Escurrimiento Hídrico: a ejecutar.

Área urbana Las Gaviotas, Mar de las Pampas, Mar Azul.

Agua Potable: ejecutada parcialmente, aún no se encuentra operativa.

Red cloacal: sin servicio, a ejecutar.

Red Eléctrica y alumbrado: 100% ejecutada y en servicio.

Escurrimiento Hídrico: deficiente sistema de escurrimiento superficial.

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 sólo podrán ser afectados a la provisión de infraestructuras esenciales no ejecutadas en las áreas urbanas y a la obra de repotenciación eléctrica, según las consideraciones planteadas en este punto para las obras antes mencionadas. La tasa se aplicará a los proyectos particularizados a desarrollar en las áreas complementarias y al territorio que se agrega como área urbana en Colonia Marina a partir del presente Plan.

A los efectos de determinar en valores constantes la importancia de estos recursos, la tasa fue establecida en "módulos fiscales", unidad económica creada en la Ordenanza Fiscal Impositiva (código tributario).

La determinación final de ese recurso, una vez completado el Plan, alcanzará la siguiente cuantía:

Zona	Superficie hectáreas	Densidad hab/ha	Población	Tasa por habitante	Total tasa
RyD	564	60	33.824	2.000	67.648.800
RMBEx	210	60	12.593	2.000	25.186.800
CCEX	46	100	4.570	3.000	13.710.000
RUEX	1158	60	69.467	2.000	138.934.800
RUEX2	690	30	20.685	1.500	31.027.500
LICyE	212	15	3.173	1.000	3.172.500
QR	461	10	4.614	1.000	4.614.100
PI	175	10	1.752	200	350.380
TOTAL					284.644.880

TOTAL.....284.644.880 módulos fiscales

8.3.2 Participación municipal en la valorización inmobiliaria

La participación municipal en la valorización inmobiliaria, de acuerdo a lo establecido en la Ley 14.449, quedó definida en un 10% de la valorización producida en el Código Tributario - Ordenanza 2156/08 y sus modificatorias.

La oportunidad de su exigencia es previo al visado del proyecto particularizado o proyecto que sea objeto de exigencia de la valorización inmobiliaria.

La forma de pago de la tasa está definida en la Ordenanza 2156/08 y se puede realizar mediante cuatro formas:

- 1) En dinero.
- 2) En suelo dentro del mismo plan director.
- 3) En suelo en territorio de otro plan director.
- 4) En obras de infraestructura, según las prioridades definidas por el Municipio. En este último caso, las obras a realizar no podrán favorecer directamente al proyecto que paga dicha tasa, ya que el objetivo de la misma es la redistribución de la valorización inmobiliaria recuperada.

Los recursos generados por este concepto serán integrados a la cuenta del Banco de Tierras e Inmuebles Municipal y se podrán afectar a políticas habitacionales, la adquisición de inmuebles y/o la ejecución de obras de infraestructura para dotar a la tierra de los servicios necesarios, así como a políticas de regularización dominial y reurbanización de barrios.

8.4 Obras de infraestructura a ejecutar

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

8.4.1 Saneamiento Hidráulico

Se ejecutarán obras tendientes a:

Impedir el vuelco de excedentes hídricos al mar;

Reinfiltrar el agua dulce en la napa;

Volcar excedentes hídricos al oeste hacia un canal colector paralelo a la Ruta 11;

Generar reservorios de agua para riego.

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; y la ejecución de una nueva red para el área de Mar de las Pampas, Las Gaviotas, Mar Azul. Asimismo, podrán destinarse los recursos a la construcción del colector cloacal y a las estaciones de bombeo que sean necesarias y surjan del proyecto ejecutivo a realizar.

Se ejecutará el completamiento de la red de agua corriente en el área urbana de Villa Gesell, así como en Mar de las Pampas, Las Gaviotas y Mar Azul.

Las redes de infraestructura urbana correspondientes a la nueva área urbana "Colonia Marina", así como las correspondientes a las áreas complementaria Norte, Centro, Sudeste, Sudoeste 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.

8.4.3 Pavimentación de red vial principal en parcela municipal de nuevo Acceso en el Plan Director Norte.

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

8.4.4 Pavimentación de calzadas y aceras en calles críticas

Las calles que denoten alto tránsito y una necesidad debidamente fundada por la Autoridad de aplicación, serán materializadas en pavimentos articulados.

8.4.5 Completamiento del plan de repotenciación eléctrica de Villa Gesell.

La conclusión de esta obra es fundamental para el crecimiento del partido de Villa Gesell, la implementación del POM y el desarrollo de proyectos, por lo que podrán destinarse recursos de la tasa de visado a la conclusión de la misma.

8.4.6 Saldos financieros

El Departamento Ejecutivo evaluará las prioridades de inversión de la tasa de visado con informe previo de la Autoridad de aplicación.

Una vez completada la infraestructura establecida en este título, los recursos financieros excedentes podrán ser afectados a otras redes de infraestructura, a obras de equipamiento comunitario emplazados en cualquier área del territorio y/o a la mejora o creación de espacios verdes públicos.

CAPÍTULO 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. ZONIFICACIÓN ACTUAL

La misma se encuentra graficada en el plano respectivo (Plano 3.2.2 “Zonificación actual”).

Las habilitaciones al uso de los respectivos planes directores serán permitidos una vez que resulten cumplidos los requerimientos establecidos para los respectivos proyectos particularizados en el Título 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 artículos 17° y/o 18° del Decreto-Ley 8912/77, 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, Hábitat y Vivienda, certificará el cumplimiento de cada etapa. 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, 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, exigiendo el municipio un seguro de caución al desarrollador.

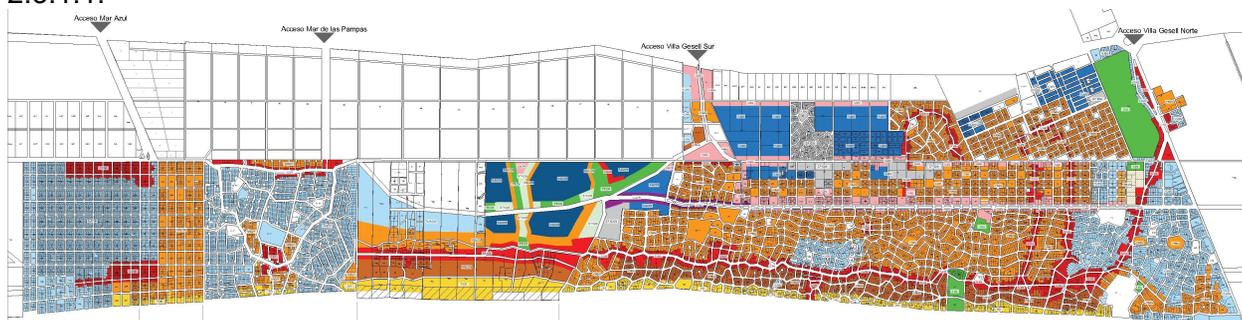
2. DEFINICIÓN TERRITORIAL DE LAS SUCESIVAS ETAPAS DE CRECIMIENTO

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 anexa a este capítulo.

Incentivo al desarrollo. Cuando el desarrollador de un proyecto particularizado cuente con un proyecto integral a habilitar en diferentes etapas, la habilitación de la etapa sucesiva en su proyecto dependerá de haber cumplimentado la etapa vigente en las tierras de su propiedad, sin depender del desarrollo de las parcelas de otros titulares dominiales. La habilitación se realizará en la medida que estén dadas las condiciones para habilitar la siguiente etapa en su predio y siempre que medie dictamen favorable de la Autoridad de Aplicación.

2.1 PLAN DIRECTOR PARA LAS ÁREAS URBANAS DEL PARTIDO (VILLA GESELL, MAR DE LAS PAMPAS, LAS GAVIOTAS, MAR AZUL Y COLONIA MARINA)

La totalidad del territorio de este plan director se define en etapa actual y se observa en el plano 2.3.1.1.



Referencia 30: Plano 2.3.1.1 "Plan director de las áreas urbanas"

2.2 PLAN DIRECTOR SUDESTE

La totalidad del territorio de este plan director se define en etapa actual y se observa en el plano 2.3.2.



Referencia 31: Plano 2.3.2 "Plan director del área complementaria sudeste"

2.3 PLAN DIRECTOR CENTRO

La totalidad del territorio de este plan director se define en etapa actual. Ver plano 2.3.3.



Referencia 32: Plano 2.3.3 "Plan director del área complementaria centro"

2.3 PLAN DIRECTOR SUDOESTE

La delimitación de las diferentes etapas se observa en el plano 2.3.4.

2.3.1 PRIMERA ETAPA:

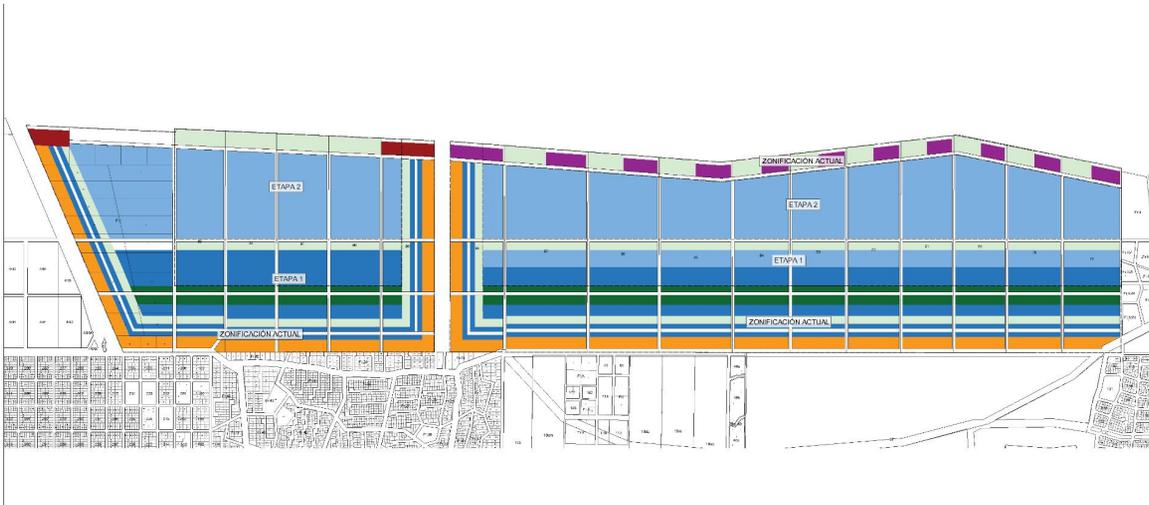
Previo certificación por parte de la Autoridad de aplicación de que se han ejecutado obras en el 70% de las parcelas existentes en la etapa anterior, se dará curso al procedimiento administrativo para la habilitación de la primera etapa.

Delimitación: según plano 2.3.4.

2.3.2 SEGUNDA ETAPA:

Previo certificación por parte de la Autoridad de aplicación de que se han ejecutado obras en el 70% de las parcelas existentes de la etapa anterior, se dará curso al procedimiento administrativo para la habilitación de la segunda etapa.

Delimitación: según plano 2.3.4.



Referencia 33: Plano 2.3.4 "Plan director del área complementaría sudoeste"

2.4 PLAN DIRECTOR SUR

La delimitación de las diferentes etapas se observa en el plano 2.3.5.

2.4.1 PRIMERA ETAPA:

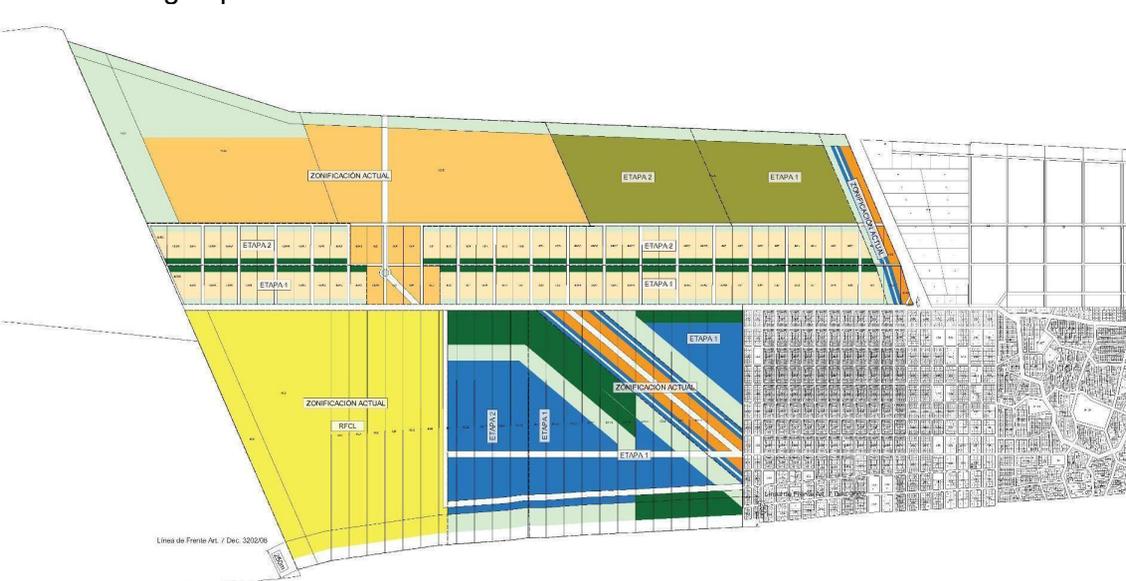
Previa certificación por parte de la Autoridad de aplicación de que se han ejecutado obras en el 70% de las parcelas existentes de la etapa anterior, se dará curso al procedimiento administrativo para la habilitación de la primera etapa.

Delimitación: según plano 2.3.5.

2.4.2 SEGUNDA ETAPA:

Previa certificación por parte de la Autoridad de aplicación de que se han ejecutado obras en el 70% de las parcelas existentes de la etapa anterior, se dará curso al procedimiento administrativo para la habilitación de la segunda etapa.

Delimitación: según plano 2.3.5.



Referencia 34: Plano 2.3.5 "Plan director del área complementaría sur"

2.5 PLAN DIRECTOR NORTE

La delimitación de las diferentes etapas se observa en el plano 2.3.6

2.5.1 PRIMERA ETAPA:

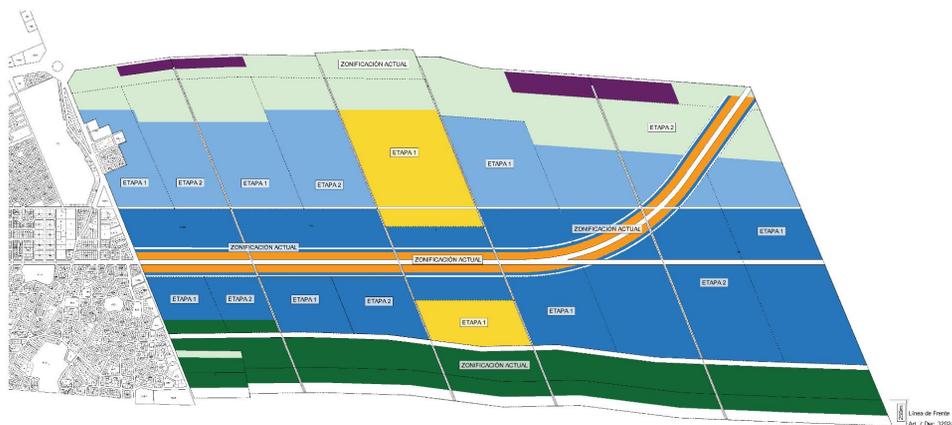
Previa certificación por parte de la Autoridad de aplicación de que se han ejecutado obras en el 70% las parcelas existentes de la etapa anterior, se dará curso al procedimiento administrativo para la habilitación de la primera etapa.

Delimitación: según plano 2.3.6.

2.5.2 SEGUNDA ETAPA:

Previa certificación por parte de la Autoridad de aplicación de que se han ejecutado obras en el 70% de las parcelas existentes de la etapa anterior, se dará curso al procedimiento administrativo para la habilitación de la segunda etapa.

Delimitación: según plano 2.3.6.



Referencia 35: Plano 2.3.6 "Plan director del área complementaria norte"

CAPÍTULO 5/ NUEVOS PRINCIPIOS TRIBUTARIOS

1. APLICABLES AL PROCESO DE REESTRUCTURACIÓN DE ÁREAS URBANAS Y COMPLEMENTARIAS

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

- A) Alentará al inicio inmediato de las reestructuraciones en áreas urbanas y complementarias, mediante la adecuación de las zonas tributarias a lo que propone el POM.
- B) Corregirá la permanencia de las situaciones indeseadas o funcionalmente inconvenientes detectadas referidas al sobre uso de suelo.
- C) 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 utiliza las infraestructuras instaladas y servicios públicos prestados. El sobre costo de mantenimiento de esas infraestructuras debe ser reconocido y compensado fiscalmente.
- D) 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 60% de la tasa plena.

Tercer año: al 80% de la tasa plena.

Cuarto año y en adelante: al 100% de la tasa plena.

- B) La carga fiscal correspondiente a obras ejecutadas antirreglamentariamente, 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 a aplicar será la siguiente:

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

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.

|

|



17. PLANILLA DE CÁLCULO METAPOBLACIONAL DEL PLAN TOTAL



18. PLANILLA DE CÁLCULO METAPOBLACIONAL DE ZONIFICACIÓN ACTUAL



19. PLANILLA DE CÁLCULO METAPOBLACIONAL DE PRIMERA ETAPA



20. PLANILLA DE CÁLCULO METAPOBLACIONAL DE SEGUNDA ETAPA

21. PLANILLA DE PROYECCIÓN DE CRECIMIENTO DE POBLACIÓN

CRECIMIENTO PROYECTADO DE POBLACIÓN			
año	población	tasa	población
2020	283,561	1.020	289,232
2021	289,232	1.020	295,017
2022	295,017	1.020	300,917
2023	300,917	1.020	306,936
2024	306,936	1.020	313,074
2025	313,074	1.020	319,336
2026	319,336	1.020	325,722
2027	325,722	1.020	332,237
2028	332,237	1.020	338,882
2029	338,882	1.020	345,659
2030	345,659	1.020	352,572
2031	352,572	1.020	359,624
2032	359,624	1.020	366,816
2033	366,816	1.020	374,153
2034	374,153	1.020	381,636
2035	381,636	1.020	389,268
2036	389,268	1.020	397,054
2037	397,054	1.020	404,995
2038	404,995	1.020	413,095
2039	413,095	1.020	421,357
2040	421,357	1.020	429,784
2041	429,784	1.020	438,380
2042	438,380	1.020	447,147
2043	447,147	1.020	456,090
2044	456,090	1.020	465,212



22. PLANO 2.1.4 DELIMITACIÓN DE PLANES DIRECTORES



23. PLANO 2.1.5 PLAN TOTAL



24. PLANO 2.1.6. RED VIAL PRINCIPAL PROPUESTA



25. PLANO 2.3.1.1. PLANO DEL PLAN DIRECTOR DE REESTRUCTURACIÓN
DEL ÁREA URBANA



26. PLANO 2.3.2. PLANO DEL PLAN DIRECTOR DEL ÁREA
COMPLEMENTARIA SUDESTE



27. PLANO 2.3.3. PLAN DIRECTOR DEL ÁREA COMPLEMENTARIA CENTRO



28. PLANO 2.3.4. PLAN DIRECTOR DEL ÁREA COMPLEMENTARIA SUDOESTE



29. PLANO 2.3.5. PLAN DIRECTOR DEL ÁREA COMPLEMENTARIA SUR



30. PLANO 2.3.6. PLAN DIRECTOR DEL ÁREA COMPLEMENTARIA NORTE

|

|



TÍTULO III – CÓDIGO

|

|

CAPÍTULO 1 / GENERALIDADES

1. TÍTULO y OBJETIVOS

1.1 TÍTULO

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, presentados en el Título I de este documento y constituye un instrumento emergente del Plan de Ordenamiento Municipal, desarrollado en el Título 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 que permitan operacionalizar el 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.

Garantizar la seguridad jurídica y la transparencia del proceso de ordenamiento territorial.

Reglamentar el poder de policía dado a los municipios para verificar el cumplimiento del Decreto-Ley 8912/77 y de este Plan de Ordenamiento Municipal.

1.2.2 TÉCNICOS:

Implementar el planeamiento físico del proceso de ordenamiento territorial, conforme a lo establecido en los artículos 74° y 80° del Decreto-Ley 8912/77.

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° inciso a) del Decreto-Ley 8912/77, dando continuidad al proceso iniciado con la sanción y convalidación de la Ordenanza 2051 “Código de Ordenamiento Urbano”.

En esta instancia, se alcanza la etapa 3 de ese proceso, denominada “Plan de Ordenamiento Municipal”.

El municipio de Villa Gesell ha intentado, en modo desarticulado, la convalidación de diferentes Planes Directores, todos ellos observados por la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial de la Provincia de Buenos Aires (DPOUT).

Por ello, en esta ocasión, esta norma corrige las observaciones señaladas por dicha Dirección Provincial, 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 N° 11.723 para los procesos sometidos a evaluación de impacto ambiental por la Autoridad Municipal (Anexo II de la citada ley).
- b) Señala los casos sujetos a participación municipal en la valorización inmobiliaria, en línea con lo planteado en los artículos 46° y subsiguientes de la Ley N° 14.449; y lo legisla de manera concomitante en la Ordenanza 2156/08 y sus modificatorias, código tributario municipal vigente.
- c) Establece los mecanismos de financiamiento para las obras de infraestructura no ejecutadas en el área urbana existente, a través de la tasa de visado de proyectos particularizados.
- d) Considera los alcances del artículo 142° de la Ley N° 12.257 para aquellas parcelas alcanzadas por las restricciones dominiales previstas en dicho artículo.
- e) Se refiere a la Ley N° 11.459 (de industrias) 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 del proceso de planeamiento establecido en el artículo 75° del Decreto-Ley 8912/77.

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 esta actualización del Plan de Ordenamiento Municipal 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 desde la convalidación provincial, 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 área urbana, que hubieran declarado esa construcción y tramitado un plano "registrado" podrán subsistir. En aquellos casos en que los excesos superen los parámetros definidos en el Título 3, Capítulo 9, punto 2 del presente y la reglamentación que establezca la Autoridad de aplicación, podrán subsistir pero no podrán efectuar nuevas modificaciones y/o ampliaciones si no adaptan el conjunto del proyecto a las normas establecidas en este Plan. Se exceptúan las obras con Decreto de demolición registrado.

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.

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 al Plan Director establecido para esa área, modificando, readaptando o demoliendo las construcciones erigidas indebidamente, conforme lo establecido en el artículo 94° del Decreto-Ley 8912/77.

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.

La Dirección de Inspección de Edificios Privados y Espacios Públicos, dependiente funcionalmente de la Secretaría de Planeamiento, Hábitat y Vivienda, será la encargada de fiscalizar el uso de los mismos, y contará con un archivo específico para organizar esa fiscalización.

2.3.4 OBRAS NUEVAS

Toda obra nueva deberá obtener permiso de obra previo, otorgado dentro del marco jurídico establecido en este Plan.

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

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 propuestas de uso de suelo deberán verificar su compatibilización con este nuevo marco jurídico. Se faculta a la Autoridad de aplicación para resolver en los casos particulares que se encuadren en los supuestos establecidos en la presente.

La Autoridad de aplicación resolverá con intervención previa, consultiva y no vinculante del Consejo Asesor de Hábitat y Urbanismo (CAHU).

Cualquier nuevo permiso de obra deberá ajustar su propuesta a esta norma.

2.3.6 FUTURAS REVISIONES DEL PLAN DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL

Esta norma podrá ser revisada cada dos años, en los años pares, estableciéndose como próxima ocasión el año 2026. 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 Autoridad de aplicación.

La Autoridad de aplicación se expedirá necesariamente sobre todos ellos antes de su ingreso al Honorable Concejo Deliberante, verificando su viabilidad. La elevación al HCD de la propuesta de modificación al POM se realizará luego de la consulta al Consejo Asesor de Hábitat y Urbanismo. Las conclusiones serán elevadas al Departamento Deliberativo para el momento de su tratamiento.

3. AUTORIDAD DE APLICACIÓN

3.1 COMPETENCIA

El Departamento Ejecutivo de la Municipalidad de Villa Gesell, será la Autoridad de aplicación del presente Plan de Ordenamiento Municipal. El mismo delega en la Secretaría de Planeamiento, Hábitat y Vivienda 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 Autoridad de aplicación no podrá conceder excepciones a los índices que definen la intensidad de ocupación (FOS, FOT, Densidad, CUV) 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 Consejo Asesor de Hábitat y Urbanismo (CAHU)

El Consejo Asesor de Hábitat y Urbanismo (CAHU) está conformado por los representantes locales de los Colegios Profesionales de Arquitectos, Técnicos, Ingenieros, Agrimensores y el Centro de Martilleros, además de representantes del Departamento Ejecutivo y de los diferentes bloques del Honorable Concejo Deliberante, tal como lo define la Ordenanza N° 3516. Su opinión será necesaria y no vinculante, previa al dictamen de la Autoridad de Aplicación en los casos que aquí se establecen. El CAHU será, asimismo, órgano de consulta permanente para la comisión de Obras del Honorable Concejo Deliberante.

EL CAHU intervendrá emitiendo dictamen en las propuestas de modificación al presente Plan, en cada revisión.

3.3 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 y/o 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 y de las áreas complementarias previstas en este Plan.
- 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 que sean necesarios, 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 Autoridad de aplicación a disponer, sin perjuicio de las multas que pudieran corresponder:
 - 1) la suspensión;
 - 2) la remoción;
 - 3) la demolición;
 - 4) la readecuación de las obras erigidas indebidamente tanto en espacio público como en espacio privado, en conformidad con lo dispuesto en el artículo 94° del Decreto-Ley 8912/77.

4. PUBLICACIÓN DEL CÓDIGO

La publicación del presente Código será realizada por la Municipalidad, en modo gráfico y digital de acceso público libre, sólo 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 el Decreto-Ley 8912/77 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 (artículo 8° Decreto-Ley 8912/77).
- 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 que puede ser urbana o complementaria.

- d) **Zona:** delimitación territorial segunda. Organiza funcionalmente al territorio clasificándolo 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 (artículo 3° inciso e) del Decreto-Ley 8912/77).
- f) **Plan de Ordenamiento Municipal:** acción planificadora integral de todo el territorio del partido, que supone una visión integradora y general del mismo, en un plan de etapas 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 específico, materializado en un proyecto de planificación territorial.
- i) **Desarrollador:** propietario o profesional competente que, en representación y con autorización del propietario, solicita permiso para desarrollar un proyecto particularizado.
- j) **Equipamiento Comunitario:** 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 organización 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 sólo 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 Autoridad de aplicación resulten análogos. Podrán afectarse las parcelas cedidas en virtud del artículo 56° del Decreto-Ley 8912/77 y las que se cedan por Decreto 3202/06 (2,5%) a este destino. En caso de que el destinatario fuera una entidad de carácter privado, el Municipio podrá determinar la exigencia de una compensación.
- k) **Volumen Edificable (VE):** 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 volumen edificable.
- 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 planta baja o planta general de accesos. No incluye a las cocheras enterradas ni a las instalaciones complementarias ubicadas en terrazas o azoteas (artículos 42° y 43° del Decreto-Ley 8912/77). 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 volumen edificable y reciben de todos modos reglamentación, tales como 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 sólo será otorgado si se verifica el uso de suelo y el cumplimiento de los indicadores urbanísticos establecidos en este Plan de Ordenamiento Municipal.
- p) **Registro de obra:** es el reconocimiento administrativo de la existencia de una obra ejecutada sin permiso en propiedad privada. No supone, por parte de la Municipalidad, el reconocimiento de derechos, por lo que la Autoridad de aplicación podrá ordenar su adecuación, remoción y/o

demolición en el momento que lo considere oportuno, con arreglo a lo establecido en el artículo 94° del Decreto-Ley 8912/77 y en este Plan.

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 horas. 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 tercera categoría (depósito, taller, obrador, etc.), ejecutadas con materiales desmontables y no pétreos (madera, chapa, etc.) y una superficie máxima de 10 metros cuadrados. Sólo son admisibles fuera de zona de prioridad de diseño urbano.

t) **Tareas menores:** no se considerará obra que exija permiso de obra, taxativamente a las que se detallan a continuación. Para la ejecución de las mismas será necesario tramitar un aviso de obra, como se determina en la Ordenanza N° 961.

- 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. Sólo 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, ésta sólo 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 Autoridad de aplicación para establecer criterios morfológicos especiales al proyecto puesto a consideración. Esa situación implica que el emplazamiento propuesto, así como el volumen edificable podrán merecer consideraciones específicas, permiso a cambio del cual se faculta a la Autoridad de aplicación 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 Autoridad de aplicación y del CAHU. No se podrán autorizar 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 Autoridad de aplicación.

x) **Unidad de vivienda (UV):** 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 efecto 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. La vigencia del mismo será de un año desde su generación.

6. CRITERIOS DE VALORACIÓN E INTERPRETACIÓN

6.1 Definición territorial de zonas

Este Plan y el Código incorporado en el mismo define los polígonos correspondientes a áreas, zonas o distritos con planos y no con definiciones literales.

CAPÍTULO 2 / CLASIFICACIÓN y DELIMITACIÓN DEL TERRITORIO

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

- 1) ÁREAS: Planos 2.1.4 y 2.1.5.
- 2) ZONAS: Planos 2.3.1.1, 2.3.2, 2.3.3, 2.3.4, 2.3.5 y 2.3.6.
- 3) DISTRITOS: Planos 2.3.1, 2.3.2 y 2.3.3.

1. ÁREAS:

1.1 ÁREA URBANA:

Delimitación: según planos 2.1.4 y 2.1.5

ÁREA URBANIZADA

Villa Gesell

Delimitación: según planos 2.1.4, 2.1.5 y 2.3.1.1.

1.1.1) ÁREA URBANIZADA

Colonia Marina

Delimitación: según planos 2.1.4, 2.1.5 y 2.3.1.1.

1.1.3) ÁREA URBANIZADA

Mar de Las Pampas, Las Gaviotas, Mar Azul

Delimitación: según planos 2.1.4, 2.1.5 y 2.3.1.1.

1.2 ÁREAS COMPLEMENTARIAS:

a) Complementaria Norte

Delimitación: según plano 2.3.6.

b) Complementaria Centro

Delimitación:

Frente al Camino al Aeropuerto: según plano 2.3.3.

Frente a Ruta 11: según plano 2.3.3.

c) Complementaria Sudoeste

Delimitación: según plano 2.3.4.

d) Complementaria Sudeste

Delimitación: según plano 2.3.2.

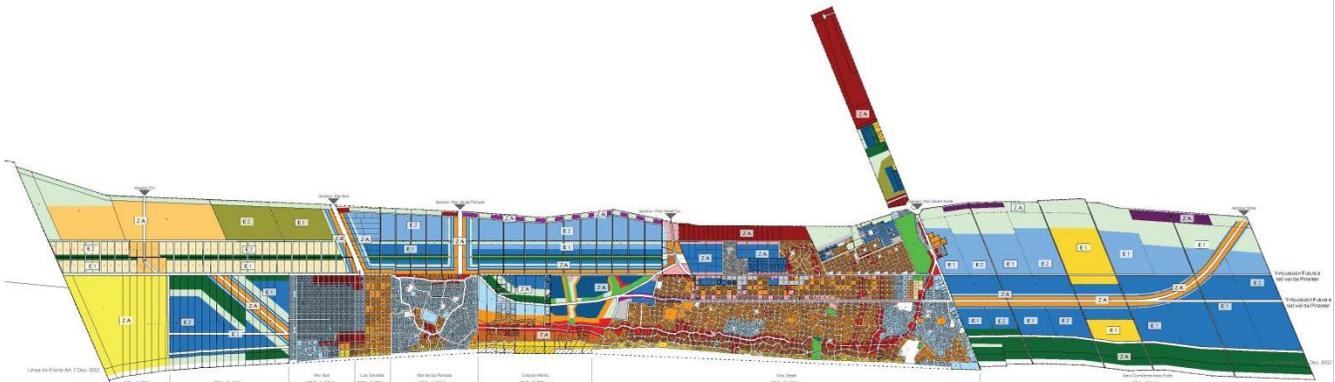
e) Complementaria Sur

Delimitación: según plano 2.3.5.

f) Complementaria Faro Querandí

Delimitación: según plano 2.1.4.

2. ZONAS:



Referencia 36: Plano 2.1.5 "Plan total"

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

- 1) RESIDENCIAL
 - a) UNIFAMILIAR (RU1/)
 - b) UNIFAMILIAR (RU2/)
 - c) UNIFAMILIAR (RU3/)
 - d) ZONA DE PROMOCIÓN DEL HÁBITAT SOCIAL (ZPHS)
 - e) MULTIFAMILIAR DE BAJA DENSIDAD ESPECIAL/ HOTELERA (RMBE/)
 - f) MULTIFAMILIAR DE BAJA DENSIDAD/ HOTELERA (RMB/)
 - g) MULTIFAMILIAR DE ALTA DENSIDAD/ HOTELERA (RMA/)
- 2) COMERCIAL Y ADMINISTRATIVA
 - a) MINORISTAS (C1/)
 - b) MAYORISTAS (C2/G)
 - c) MINORISTAS (C3/)
- 3) TEMATICA TURISTICA (TT/G)
- 4) DE PROTECCIÓN DE PLAYA (P/)

2.1.1 RESIDENCIAL

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

Caracterización general: Zona destinada preminentemente 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 las nuevas zonas a generar 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. Sólo admite como único volumen escindido del principal, un comedor tipo quincho.

No admite parrillas o fogones emplazados sobre los ejes divisorios ni de fondo.

Las piscinas deberán retirarse a 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 CUV 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: según planos 2.1.5, 2.3.1.1 y 3.2.2.

2.1.1.a.2) RU1/CM:

Delimitación: según planos 2.1.5, 2.3.1.1 y 3.2.2.

2.1.1.a.3) RU1/P:

Delimitación: según plano 2.1.5, 2.3.1.1 y 3.2.2.

2.1.1.a.4) RU1/A:

Delimitación: según plano 2.1.5, 2.3.1.1 y 3.2.2.

2.1.1.b) RESIDENCIAL UNIFAMILIAR 2 (RU2)

Caracterización general: Zona destinada preeminentemente a la radicación de la población estable.

Admitirá actividad comercial como uso complementario de la vivienda, restringido sólo 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.

2.1.1.b.1) RU2/G:

Delimitación: según planos 2.1.5, 2.3.1.1 y 3.2.2.

2.1.1.b.2) RU2/CM:

Delimitación: según plano 2.1.5, 2.3.1.1 y 3.2.2.

2.1.1.c) RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU3) /CM

Caracterización general: Zona destinada preeminentemente 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 las nuevas urbanizaciones a crearse bajo este uso 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.

No admite parrillas o fogones emplazados sobre los ejes divisorios ni de fondo.

Las piscinas deberán retirarse a 3 metros de cualquier deslinde como mínimo.

No admite la cría de animales de granja. Sólo 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 CUV 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.c.1) RU3/CM:

Delimitación: según planos 2.1.5, 2.3.1.1 y 3.2.2.

2.1.1.d) ZONA PROMOCIÓN HABITAT SOCIAL (ZPHS) /G/CM

Caracterización general: Zona especial con aplicación de indicadores urbanísticos especiales (artículos 44° y 45° de la Ley 14.449) con el fin de facilitar los procesos de regularización dominial. Es una zona destinada 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.

Admitirá actividad comercial como uso complementario de la vivienda, restringido sólo 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.

2.1.1.d.1) ZPHS/G

Delimitación: según planos 2.1.5, 2.3.1.1 y 3.2.2.

2.1.1.d.2) ZPHS/CM

Delimitación: según planos 2.1.5, 2.3.1.1 y 3.2.2.

2.1.1.e) RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR DE BAJA DENSIDAD ESPECIAL (RMBE) /G

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. Se promueve la utilización de un menos FOS en pos de la conservación del arbolado existente.

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, hostel, pensión, en baja densidad). No admite 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.

Supone la generación de Residuos Sólidos Urbanos de mediana envergadura.

2.1.1.e.1) RMBE/G

Delimitación: según planos 2.1.5, 2.3.1.1 y 3.2.2.

2.1.1.f) RESIDENCIAL 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, hostel, pensión, en baja densidad). No admite 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: según planos 2.1.5, 2.3.1.1 y 3.2.2.

2.1.1.c.2) RMB/CM:

Delimitación: según planos 2.1.5, 2.3.1.1 y 3.2.2.

2.1.1.c.3) RMB/P:

Delimitación: según planos 2.1.5, 2.3.1.1 y 3.2.2.

2.1.1.c.4) RMB/A:

Delimitación: según planos 2.1.5, 2.3.1.1 y 3.2.2.

2.1.1.d) RESIDENCIAL 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 nueva, sea frente a calzadas pavimentadas o no.

2.1.1.d.1) RMA/G:

Delimitación: según planos 2.1.5, 2.3.1.1 y 3.2.2.

2.1.1.d.2) RMA/CM:

Delimitación: según planos 2.1.5, 2.3.1.1 y 3.2.2.

2.1.2 COMERCIAL/ ADMINISTRATIVA /G/CM/P/A

2.1.2.a) MINORISTA (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 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 adecuado al mismo.

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 Autoridad de aplicación.

La definición específica de los rubros admisibles en esta zona queda establecida en los distritos comerciales.

2.1.2.a.1) C1/G:

Delimitación: según planos 2.1.5, 2.3.1.1 y 3.2.2.

2.1.2.a.2) C1/CM:

Delimitación: según planos 2.1.5, 2.3.1.1 y 3.2.2.

2.1.2.a.3) C1/P:

Delimitación: según planos 2.1.5, 2.3.1.1 y 3.2.2.

2.1.2.a.4) C1/A:

Delimitación: según planos 2.1.5, 2.3.1.1 y 3.2.2.

2.1.2.b) MAYORISTA (C2) - /G/CM

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 sólo en la ciudad 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).

2.1.2.b.1) C2/G:

Delimitación: según planos 2.1.5. 2.3.1.1 y 3.2.2.

2.1.2.b.2) C2/CM:

Delimitación: según planos 2.1.5; 2.3.1.1 y 3.2.2.

2.1.2.c) MINORISTA (C3) - /G/CM

Caracterización general: Zona destinada preeminentemente al comercio de tipo minorista dirigidos al consumidor final y vivienda desarrollada en altura. Los edificios deben contar con basamento.

Supone edificios con basamento que disponen de su propio espacio de almacenaje, admiten el abastecimiento desde la calzada y que no producen ruidos molestos como consecuencia de algún proceso mínimo de elaboración, producción y/o reparación.

Incluye oficinas comerciales y profesionales y equipamiento comunitario, establecimientos educacionales y sanitarios.

Admite vivienda y coexistencia con el uso hotelero, así como también con el gastronómico, hasta la intensidad de ocupación que corresponda a cada zona.

Funcionalidad: Sus horarios de funcionamiento son preeminentemente laborales o administrativos, durante todo el año.

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.

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 Autoridad de aplicación.

La definición específica de los rubros admisibles en esta zona queda establecida en los distritos comerciales.

2.1.2.c.1) C3/G

Delimitación: según planos 2.1.5. 2.3.1.1 y 3.2.2.

2.1.2.c.1) C3/CM

Delimitación: según planos 2.1.5, 2.3.1.1 y 3.2.2.

2.1.3 TEMATICO TURISTICO (TT) -/G/CM

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.

Sólo 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 el uso hotelero anexo. 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 Autoridad de aplicación evaluará minuciosamente el uso propuesto y sus posibles consecuencias 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.

2.1.3.1) TT/G

Delimitación: según planos 2.1.5, 2.3.1.1 y 3.2.2.

2.1.3.2) TT/CM

Delimitación: según planos 2.1.5, 2.3.1.1 y 3.2.2.

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: según planos 2.1.5, 2.3.1.1 y 3.2.2.

2.1.4.2) P/CM:

Delimitación: según planos 2.1.5, 2.3.1.1 y 3.2.2.

2.1.4.3) P/P:

Delimitación: según planos 2.1.5, 2.3.1.1 y 3.2.2.

2.1.4.4) P/A:

Delimitación: según planos 2.1.5, 2.3.1.1 y 3.2.2.

2.2 ZONIFICACIÓN EN ÁREA COMPLEMENTARIA (CN, CC, CSO, CS, FQ)

- 1) RESIDENCIAL EXTRAURBANO
 - a) UNIFAMILIAR (RUEx/)
 - b) UNIFAMILIAR (RUEx2/)
 - c) MULTIFAMILIAR DE BAJA DENSIDAD/ HOTELERA (RMBEx/)
 - d) ZONA EL SALVAJE (ZES/)
- 2) QUINTAS RECREATIVAS (QR/)
- 3) COMERCIAL
 - a) LOGÍSTICA, INDUSTRIA, COMERCIO, EQUIPAMIENTO y DEPÓSITO (LICyE/)
 - b) CORREDOR COMERCIAL EXTRAURBANO (CCEx)
- 4) RECREATIVA Y DEPORTIVA (RyD/)
- 5) PRODUCCIÓN INTENSIVA (PI)
- 6) DE RESERVA PARA FUTURO CRECIMIENTO (RFC)
- 7) DE RESERVA FISCAL PERMANENTE (RFP)
- 8) DE RESERVA PARA AMPLIACIÓN DEL ÁREA URBANA (RAU)
- 9) DE RESERVA DE FRENTE LIBRE COSTERO (RFLC)
- 10) DE RESERVA DUNÍCOLA (RD/FQ)

2.2.1 RESIDENCIAL EXTRAURBANO

2.2.1.a) RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTRAURBANA: (RUEx) -/Cn/Cc/Cso/Cs

Caracterización general: Supone un modo de ocupación distendido, ocasional, mayormente temporario, en pleno contacto con la naturaleza, cuidado funcionalmente de ruidos y actividad urbana intensiva. Puede convivir con la ocupación permanente.

La materialización de los deslindes no admitirá obra húmeda. Sólo podrán ejecutarse con cercos vivos o madera.

Sólo admite la construcción de un único volumen edilicio emplazado en cualquier lugar de la parcela, siempre y cuando se respeten los retiros.

Sólo admite una unidad de vivienda por parcela, constituyendo un único volumen arquitectónico, con la excepción del quincho.

No admitirá subdivisiones bajo el régimen de propiedad horizontal.

Esta zona debe ser cuidada de cualquier forma de 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 a 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 durante la temporada turística. Prevé escasa población fuera de temporada. Se concibe como una zona orientada preeminentemente al emplazamiento de viviendas de temporada turística.

No requiere necesariamente de proximidad al transporte público, pues se supone que la población que la ocupa ha llegado a la ciudad por sus medios.

Supone asimismo baja generación de RSU.

2.2.1.a.1) RUEx/Cn

Delimitación: según planos 2.1.5 y 2.3.6.

2.2.1.a.2) RUEx/Cc

Delimitación: según planos 2.1.5 y 2.3.3.

2.2.1.a.3) RUEx/Cso

Delimitación: según planos 2.1.5 y 2.3.4.

2.2.1.a.4) RUEx/Cs

Delimitación: según planos 2.1.5 y 2.3.5.

2.2.1.b) RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTRAURBANA 2: (RUEx2) -/Cn/Cso

Caracterización general: Supone un modo de ocupación distendido, ocasional, temporario, en pleno contacto con la naturaleza, cuidado funcionalmente de ruidos y actividad urbana intensiva. Puede convivir con la ocupación permanente.

Prevé una menor densidad y resulta una zona apta para parcelamientos mayores a los requeridos para RUEx/ manteniendo la misma funcionalidad.

La materialización de los deslindes no admitirá obra húmeda. Sólo podrán ejecutarse con cercos vivos o madera.

Sólo admite la construcción de un único volumen edilicio emplazado en cualquier lugar de la parcela, siempre y cuando se respeten los retiros.

Sólo admite una unidad de vivienda por parcela, constituyendo un único volumen arquitectónico, con la excepción del quincho.

No admitirá subdivisiones bajo el régimen de propiedad horizontal.

Esta zona debe ser cuidada de cualquier forma de 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 a 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 durante la temporada turística. Prevé escasa población fuera de temporada. Se concibe como una zona orientada preeminentemente al emplazamiento de viviendas de temporada turística.

No requiere necesariamente de proximidad al transporte público, pues se supone que la población que la ocupa ha llegado a la ciudad por sus medios.

Supone asimismo baja generación de RSU.

2.2.1.b.1) RUEx2/Cn

Delimitación: según planos 2.1.5 y 2.3.6.

2.2.1.b.2) RUEx2/Cso

Delimitación: según planos 2.1.5 y 2.3.4.

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, preeminentemente en períodos estacionales, vinculados a un entorno natural.

No admite usos comerciales, sólo 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, sólo 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: según planos 2.1.5 y 2.3.6.

2.2.1.b.2) RMBEx/Cso

Delimitación: según planos 2.1.5 y 2.3.4.

2.2.1.b.3) RMBEx/Cs

Delimitación: según planos 2.1.5 y 2.3.5.

2.2.1.d) ZONA EL SALVAJE: (ZES/) -/Cs

Caracterización general: Zona caracterizada mayormente por un uso análogo al residencial extraurbano, de muy baja densidad.

Sectorizada en distritos que definen no sólo diferentes usos sino también sus indicadores urbanísticos, definiendo los mismos en base a la Ordenanza N° 2624. Ver Distritos.

Se promueve la actividad ecuestre que podrá llevarse a cabo únicamente en espacios privados de uso colectivo y no en las parcelas generadas.

En términos ambientales supone una situación cuasi rural que sólo 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, para cuyo caso se deberán tomar las medidas preventivas de contención que impidan su salida y/o acceso a otras propiedades.

Delimitación: según plano 2.1.5; 2.3.5.

2.2.2 QUINTA RECREATIVA (QR) Cs

Caracterización general: Zona caracterizada por un uso análogo al residencial extraurbano, 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 y ovinos, galpones, tanques australianos y/o depósitos.

No admite la crianza de porcinos.

La plantación 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 sólo 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, para cuyo caso se deberán tomar las medidas 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 sólo 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.

2.2.2.3) QR/Cs

Delimitación: según planos 2.1.5 y 2.3.5.

2.2.3 COMERCIAL:

2.2.3.a) LOGÍSTICA, INDUSTRIA, COMERCIO y EQUIPAMIENTO (LICyE) - /Cc/Cso

Caracterización general: Zona destinada al emplazamiento de empresas logísticas, centros de distribución de mercaderías al por mayor, así como empresas prestadoras de servicios públicos e infraestructura. Asimismo, admite la radicación de pequeños establecimientos industriales o agropecuarios intensivos .

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 y sólidos urbanos, corralones de materiales de construcción, plantas hormigoneras, 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 de líquidos cloacales, aeropuertos, cementerios, centros de transbordo, centros sanitarios y/o educacionales, etc.

Admite establecimientos industriales de hasta 25 puntos según Anexo II del artículo 15° de la Ley N° 11,459 y su Decreto reglamentario 531/19.

Admiten la ocupación de la vía pública con destino a publicidad.

Emplazados frente a la Ruta 11, sólo podrán habilitarse una vez cedida y materializada la calle colectora.

Funcionalidad: Se prevé para esta zona una funcionalidad de neto perfil de servicios logísticos a gran escala, industrial, comercial mayorista y de infraestructura, con actividad durante todo el año.

2.2.3.a.1) LlyE/Cc

Delimitación: según planos 2.1.5 y 2.3.3.

2.2.3.a.2) LICyE/Cso

Delimitación: según planos 2.1.5 y 2.3.4.

2.2.3.a.3) LICyE/Cs

Delimitación: según planos 2.1.5 y 2.3. 5.

2.2.3.b) CORREDOR COMERCIAL EXTRAURBANO (CCEX) /Cn /Cso

Caracterización general: Zona destinada al emplazamiento de grandes comercios mayoristas y/o minoristas determinados. La definición específica de los rubros admisibles en esta zona queda establecida en los distritos comerciales.

Requiere de amplias áreas de estacionamiento y maniobra de camiones dentro de la parcela, accesos rápidos, amplios frente a la red vial principal y acceso a las redes de infraestructura. Implica edificios de grandes luces con superficies amplias destinadas a espacios de almacenamiento, estacionamiento y/o depósito.

Admiten la ocupación de la vía pública con destino a publicidad.

Emplazados frente a la Ruta 11, sólo podrán habilitarse una vez cedida y materializada la calle colectora.

Funcionalidad: Se prevé para esta zona una funcionalidad de neto perfil comercial mayorista y/o minorista, con actividad durante todo el año.

2.2.3.b.1) CCEx/CN

Delimitación: según planos 2.1.5 y 2.3.6.

2.2.3.b.2) CCEx/Cso

Delimitación: según planos 2.1.5 y 2.3.4.

2.2.4 RECREATIVA Y DEPORTIVA EXTRA URBANO (RyD) /Cn/ Cs/ Cso/ Cc

Caracterización general: Constituye un uso de esparcimiento conforme a lo establecido en el Artículo 7° inciso d) del Decreto-Ley 8912/77 y Artículo 7° inciso 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 motocross 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° inciso h) del Decreto 3202/06.

Admite también los usos vinculados a actividades propias de los puertos náuticos deportivos.

Admiten como actividad complementaria un edificio destinado al uso hotelero de categoría 3 estrellas o superior o departamentos con servicios de categoría, 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.

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 Autoridad de aplicación, la que al momento de otorgar la 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, de departamentos con servicios 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 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 artículo 7° del Decreto 3202/06.

En las áreas complementarias Centro y Sudoeste, el emplazamiento de las zonas RyD quedarán sujetas a aprobación previa de la Autoridad de aplicación debido a:

- A) La variedad del parcelario en dominio de diferentes propietarios.
- B) La exigencia impuesta en el artículo 7° del Decreto 3202/06.

Es zona de prioridad de diseño urbano.

Funcionalidad: Supone horarios y períodos vinculados a la actividad turística.

Este código reglamenta el artículo 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 espacios 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: según planos 2.1.5 y 2.3.6.

2.2.4.2) RyD/Cs

Delimitación: según planos 2.1.5 y 2.3.5.

2.2.4.3) RyD/Cc

Delimitación: según planos 2.1.5 y 2.3.3.

2.2.4.4) RyD/Cso

Delimitación: según plano 2.1.5 y 2.3.4.

2.2.5 PRODUCCIÓN INTENSIVA (PI) /Cc /Cs

Caracterización general: Zona destinada al emplazamiento de producciones intensivas vinculadas a la agricultura y otras actividades compatibles, de muy baja densidad, con complemento de actividad hortícola y/o abejas.

Por esa razón admite una vivienda por parcela e instalaciones complementarias propias de esa situación, tales como molinos de viento, cercos para huertas, alambrados perimetrales para contención de mascotas, galpones, tanques australianos y/o depósitos.

No admite la crianza de animales.

Esta zona debe ser protegida de ruidos, de actividad en horarios nocturnos y de cualquier forma de publicidad en la vía pública.

En términos paisajísticos supone una situación cuasi rural que sólo se distingue de las áreas rurales por su acotada extensión parcelaria.

Sólo podrá resultar afectada a la actividad comercial minorista de lo que se produzca en la propia parcela, actividad que no implica el paso de camiones de carga.

Funcionalidad: Supone un uso en extremo distendido, de bajísimo tránsito vehicular. Asimismo, la coexistencia con animales domésticos que deben permanecer en las parcelas, para cuyo caso se deberán tomar las medidas 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 sólo aquellos que resulten de carácter orgánico o natural, quedando totalmente prohibido 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.

Implica un uso horario diurno, con prohibición de cualquier actividad nocturna.

2.2.5.1) PI/Cc

Delimitación: según planos 2.1.5 y 2.3.3.

2.2.5.2) PI/Cs

Delimitación: según planos 2.1.5 y 2.3.5.

2.2.6 DE RESERVA DE FUTURO CRECIMIENTO (RFC) - /Cn/ Cso/ Cc/ Cs

Caracterización general: Zona destinada a recibir futuras ampliaciones de zonas dentro del área complementaria. Sólo admite el uso de vivienda unifamiliar.

No admite fraccionamientos, a excepción de los que pudieran corresponder a la ejecución de la red vial principal

Delimitación: según planos 2.1.5

2.2.7 DE RESERVA FISCAL PERMANENTE (RFP) -/Cn/ Cso/ Cc/ Cs

Caracterización general : Zona correspondiente a las cesiones exigida por el artículo 56° del Decreto-Ley 8912/77 y las exigidas por el Decreto 3202/06 (afectadas a espacio verde y libre público -12,5%- y a reserva de uso común -2,5%-).

2.2.8 DE RESERVA DE AMPLIACIÓN URBANA (RAU) -/CM

Caracterización general : Zona destinada a recibir futuras ampliaciones de zonas dentro del área urbana. Solo admite el uso de vivienda unifamiliar.

No admite fraccionamientos, a excepción de los que pudieran corresponder a la ejecución de la red vial principal.

Delimitación: según planos 3.2.2

2.2.9 DE RESERVA DE FRENTE COSTERO LIBRE (RFCL) -/Cs

Caracterización general : Zona imposibilitada de urbanización en virtud de lo establecido en el artículo 4° del Decreto 3202/06 y de la determinación del Frente Costero Urbanizable en el Título 1 ítem 2.2 de este Plan. Sólo 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.

Delimitación: según planos 2.1.5, 2.3.5.

2.2.10 DE RESERVA DUNICOLA (RD) - FQ

Caracterización general: Zona destinada a constituirse en la memoria ambiental del territorio.

No admite fraccionamientos ni edificaciones, con excepción de las destinadas a brindar servicios de apoyo al turista y/o vivienda de guardaparque.

3. DISTRITOS:

Se establecen tres tipos de distritos:

- 1) De reconversión edilicia y gastronómica y de desincentivo de usos.
- 2) De regulación comercial.
- 3) De promoción industrial, logística, comercial y de equipamiento.
- 4) Zona El Salvaje.

3.1 DISTRITOS DE RECONVERSIÓN 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 artículo 9° y 3° inciso e) del Decreto-Ley 8912/77.

La implementación de los beneficios establecidos en estos distritos podrá realizarse mediante el mecanismo de reajuste de tierras establecido en el artículo 90° del Decreto-Ley 8912/77 y en el capítulo específico de este Código.

Se crean los siguientes distritos:

3.1.1 DISTRITO DE RECONVERSIÓN HOTELERA y GASTRONOMICA (DRH/G)



Referencia 37: 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 desinversión 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 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 especializados en el alojamiento de personas de tercera edad.

Delimitación: según plano 3.2.3-1. Afecta a 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, 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 (inspección e higiene) por un lapso determinado.
- 2) Descuentos especiales en las tasas de visado.
- 3) Conservar la densidad habitacional ya registrada.
- 4) Podrá efectivizar menos módulos de estacionamiento interno a los exigidos 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) Admitir consideraciones morfológicas especiales en relación al Volumen Edificable.
- 7) Cuando se trate de hoteles en cualquiera de sus categorías y tipologías, aquellos que construyan piscinas climatizadas con cerramiento, el mismo no computará FOT, siempre que la cubierta superior sea de materiales livianos que impidan su utilización como terraza o bien la construcción de un piso superior.

Plazo: El proceso completo comprendido entre la adhesión al distrito y la finalización de las obras es de tres años.

Procedimiento: La Autoridad de aplicación intervendrá en la propuesta de modificación edilicia y urbana, emitiendo dictamen fundado en relación a los beneficios convenidos con relación a la inversión comprometida. El Departamento Ejecutivo, previa conformidad, girará los actuados al para la aprobación de la Ordenanza respectiva.

3.1.2 DISTRITOS DE RECONVERSIÓN de la NOCTURNIDAD (DRN/G)

Objeto: Promoverá la reconversión y/o desinversión 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 en diciembre del año 2031, cuando se cumplirán diez (10) años de la sanción de la Ordenanza 3138/21, es decir a los 10 años de la aprobación del POM.

Las nuevas habilitaciones que se pudieran otorgar en relación al destino discoteca serán acotadas a las siguientes restricciones:

- C) Nuevas habilitaciones sólo serán permitidas en los distritos de nocturnidad. La superficie máxima de cada establecimiento no podrá superar los 300 metros cuadrados cubiertos.
- D) No podrá emplazarse más de un establecimiento por parcela.
- E) Cada parcela deberá contener un módulo de estacionamiento por cada 10 m² de superficie.
- F) 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.
- G) Deberá cumplimentar el resto de las exigencias establecidas en la Ordenanza 1958 de regulación comercial.

Delimitación: Afecta a todos los establecimientos comerciales dedicados a discotecas 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 (ver plano 3.2.3-1), dentro del cual deberán emplazarse, una vez finalizados los plazos aquí establecidos, todos los establecimientos correspondientes a ese rubro comercial clasificado como 1.4.2.

Incentivos: Los propietarios que adhieran a este procedimiento, 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 (inspección e higiene) por un lapso determinado.
- 2) Descuentos especiales en las tasas de visado.
- 3) Conservar la densidad habitacional ya registrada.
- 4) Podrá efectivizar menos 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.

Las propiedades que se incorporen a este sistema 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 distrito 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 Autoridad de aplicación 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 cinco (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 parcelas frentistas de la avenida Buenos Aires entre las avenidas Circunvalación y Boulevard Silvio Gesell (ver plano 3.2.3-1).

Incentivos: Los propietarios que adhieran a este procedimiento, 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 (inspección e higiene) por un lapso determinado.
- 2) Descuentos especiales en las tasas de visado.
- 3) Conservar la densidad habitacional ya registrada.
- 4) Podrá efectivizar menos módulos de estacionamiento interno a los exigidos 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 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 Autoridad de aplicación 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 MARÍTIMO - 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.

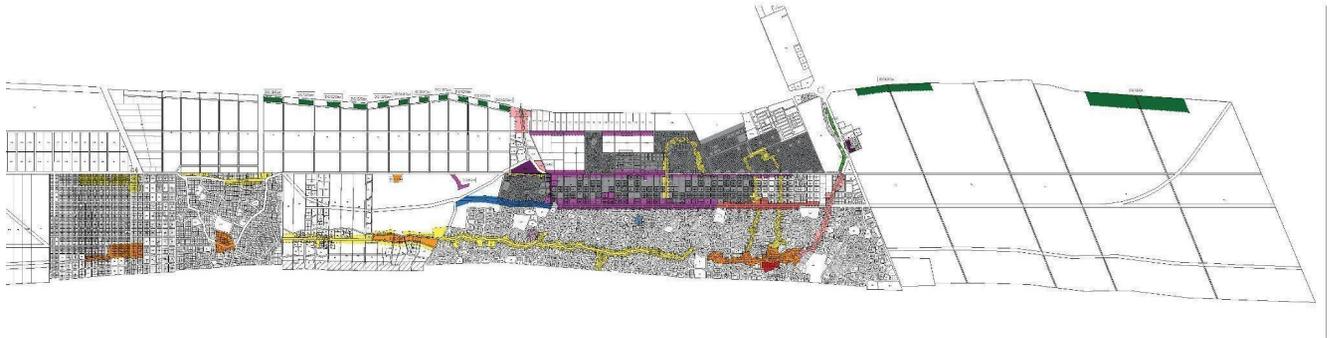
Delimitación: Afecta a todas las unidades fiscales de playa emplazadas entre el eje del Paseo 104 en dirección al sur hasta el eje del Paseo 112 (ver plano 3.2.3-1).

Incentivos: Los concesionarios que adhieran a este procedimiento, 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 (inspección e higiene) por un lapso determinado.
- 2) Eximición de la tasa de visado para el local donde se mude.
- 3) Conservar la densidad habitacional ya registrada.
- 4) Podrá eventualmente incluir un modo especial de ocupación del espacio público frentista para afectar a usos publicitarios y/o comerciales.
- 5) Admitirá consideraciones morfológicas especiales en relación al Volumen Edificable.
- 6) 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.

Plazo: El proceso completo comprendido entre la adhesión y la finalización de las obras es de tres años.

3.2 DISTRITOS COMERCIALES



Referencia 38: 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 DISTRITO COMERCIAL 1 (DC1)

3.2.1.a) DISTRITO COMERCIAL (DC1/G)

Caracterización general: Distrito destinado al comercio cotidiano de la población estable, de tránsito intenso 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: ver plano 3.2.3-2.

3.2.1.b) DISTRITO COMERCIAL DC1/CM

Caracterización general: Distrito destinado preeminentemente al abastecimiento diario, perecedero, de la localidad de Colonia Marina.

Delimitación: ver plano 3.2.3-2.

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: ver plano 3.2.3-2.

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: ver plano 3.2.3-2.

3.2.2 DISTRITO COMERCIAL 2 (DC2)

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: ver plano 3.2.3-2.

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: ver plano 3.2.3-2.

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: ver plano 3.2.3-2.

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: ver plano 3.2.3-2.

3.2.3 DISTRITO COMERCIAL DC3/G

Caracterización general: Distrito caracterizado por alto tránsito, con presencia de inmobiliarias, estudios profesionales y oficinas comerciales de servicios públicos, junto al abastecimiento cotidiano de locales y turistas. Incluye comercios destinados al equipamiento del hogar y muebles, con amplias zonas de exposición. Emplazado sobre la Avenida Boulevard Silvio Gesell, se caracteriza por contar con basamento y un retiro de 5 metros de las construcciones, que deberá mantenerse como restricción morfológica específica de este distrito.

Delimitación: ver plano 3.2.3-2.

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: ver plano 3.2.3-2.

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: ver plano 3.2.3-2.

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: ver plano 3.2.3-2.

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: ver plano 3.2.3-2.

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: ver plano 3.2.3-2.

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 tránsito. Emplazado a los lados de la Avenida Boulevard, deberán verificar un plano de frente de 5 metros destinado al estacionamiento del público consumidor.

Delimitación: ver plano 3.2.3-2.

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: ver plano 3.2.3-2.

3.2.11 DISTRITO COMERCIAL DC11 /G

Caracterización general: Distrito destinado al comercio cotidiano de la población estable, de tránsito intenso con preeminencia de vehículos livianos. Con restricción de carga y descarga en la distribución. Con estacionamiento público transitorio contra las aceras 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: ver plano 3.2.3-2.

3.2.12 DISTRITO COMERCIAL DC12- /Cn /Cso

Caracterización general: Distrito destinado al comercio minorista de ruta mayormente ocasional pero que podría suponer productos de necesidad diaria, de tránsito intenso de vehículos livianos y amplio estacionamiento público independiente del espacio destinado para carga y descarga ambos dentro de la parcela.

Delimitación: ver plano 3.2.3-2.

3.2.13 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: ver plano 3.2.3-2.

3.3 DE PROMOCIÓN INDUSTRIAL, LOGÍSTICA, COMERCIAL Y DE EQUIPAMIENTO



Referencia 39 Plano 3.2.3-3 "Distrito de promoción industrial, logística, comercial y de equipamiento"

Objeto: Promoverá la ampliación de la zona industrial, logística, comercial y de equipamiento ubicada frente a Ruta 11, entre la planta de tratamiento de líquidos cloacales y el acceso Sur. Aspira a ampliar el territorio destinado a ese fin, con ingreso de camiones sólo por el frente de ruta 11, con el objetivo de aumentar el producto bruto geográfico y la producción local, así como incrementar los niveles de empleo permanente de Villa Gesell.

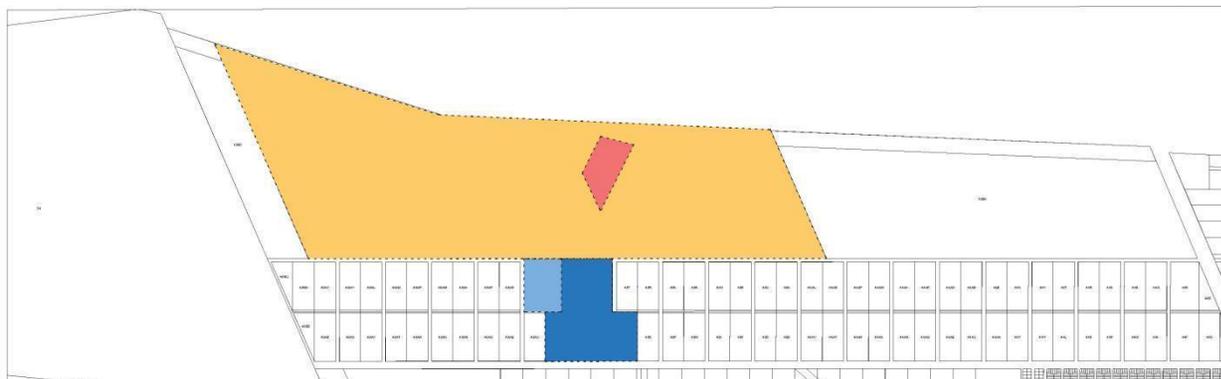
La adhesión a este Distrito sólo podrá realizarse si las nuevas parcelas a afectar tienen contigüidad con parcelas frentistas a ruta 11 (y se garantiza el acceso de camiones por la misma) que se encuentren efectivamente destinadas a ese uso. La superficie mínima que quede afectada al distrito no podrá ser inferior a setenta (70) hectáreas.

Delimitación: Afecta a las parcelas señaladas en el plano 3.2.3-3.

Incentivos: Los propietarios que adhieran a este procedimiento, 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 (inspección e higiene) por un lapso determinado.
- 2) Admitirá consideraciones morfológicas especiales en relación al Volumen Edificable.
- 3) Las que defina la Autoridad de aplicación en el marco de las leyes N° 13.580 y 13.744.

3.4 DISTRITO ZONA EL SALVAJE



Referencia 40: Plano 3.2.3-4 "Distrito Zona El Salvaje"

3.4.1 DISTRITO DZQ /Cs

Caracterización general: Distrito caracterizado por un uso análogo al residencial extraurbano, de muy baja densidad, con complemento de actividad hortícola y de crianza de abejas a modo recreativo.

Por esa razón admite instalaciones complementarias propias de esa situación, tales como molinos de viento, cercos para huertas, alambrados perimetrales para contención de mascotas, galpones y/o depósitos.

No admite la crianza de porcinos.

La plantación de frutales deberá distanciarse 3 metros de los ejes divisorios.

Este distrito debe ser protegido 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 sólo 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, para cuyo caso se deberán tomar las medidas preventivas de contención que impidan su salida y/o acceso a otras propiedades.

Delimitación: ver plano 3.2.3-4.

3.4.2 DISTRITO DRU1 /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. Puede convivir con la ocupación permanente.

Prevé lotes de mayor superficie a los requeridos para RUEx/ manteniendo la misma funcionalidad.

La materialización de los deslindes no admitirá obra húmeda, solo podrán ejecutarse con cercos vivos o madera.

Sólo admite la construcción de un único volumen edilicio emplazado en cualquier lugar de la parcela, siempre y cuando se respeten los retiros.

Sólo admite una unidad de vivienda por parcela, constituyendo un único volumen arquitectónico, con la excepción del quincho.

No admitirá subdivisiones bajo el régimen de propiedad horizontal.

Este distrito debe ser cuidado de cualquier forma de 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 a 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 durante la temporada turística. Prevé escasa población fuera de temporada. Se concibe como una zona orientada preeminentemente al emplazamiento de viviendas de temporada turística.

Supone asimismo baja generación de RSU.

Delimitación: ver plano 3.2.3-4.

3.4.3 DISTRITO DRH /Cs

Caracterización general: Distrito destinado al emplazamiento de hotelería de baja densidad, preeminentemente en períodos estacionales, vinculados a un entorno natural. Admite vivienda.

No admite usos comerciales, sólo hotelero en cualquiera de sus formas, excepto alojamiento por horas.

Este distrito se desarrollará en la medida que la demanda asegure su sustentabilidad económica.

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, sólo 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.

Delimitación: ver plano 3.2.3-4.

3.4.4 DISTRITO DRC /Cs

Caracterización general: Distrito destinado al emplazamiento de comercios minoristas, hotelería y de servicios de tipo minorista, dirigidos al consumidor final. Admite vivienda.

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.

Este distrito se desarrollará en la medida que la demanda asegure su sustentabilidad económica.

Funcionalidad: Se prevé para esta zona una funcionalidad comercial minorista, con actividad estacional. Sus horarios de funcionamiento son pre eminentemente laborales o administrativos.

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 Autoridad de aplicación.

La definición específica de los rubros admisibles en esta zona queda establecida en la planilla de usos.

Delimitación: ver plano 3.2.3-4.



31. PLANO 3.2.2 ZONIFICACIÓN ACTUAL



32. PLANO 3.2.3-1 DISTRITOS DE PROMOCIÓN Y DESINCENTIVO



33. PLANO 3.2.3-2 DISTRITOS COMERCIALES



34. PLANO 3.2.3-3 DISTRITO LICyE

|

|



Municipio

PLANO 3.2.3-4 DISTRITOS DE ZES

7. PLANILLA RESUMEN DE CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO

CLASIFICACION DEL TERRITORIO													
AREAS	ZONAS												
	RESIDENCIALES EXTRANURBANAS			COMERCIALES		ESPARCIMIENTO	USOS ESPECIFICOS INDUST./ PRODUCCION		DE RESERVA		DE RECUPERACION	COMERCIALES	RESIDENCIALES
NORTE	RUBx/Cn	RUBz/Cn	RMBEx/Cn	CCEX/Cn	RyD/Cn	LUCy/Cc	PI/Cc	RFC/Cn	RFP	RFC/Cc	RFP		
CENTRO	RUBx/Cc	RUBz/Cc	RMBEx/Cc		RyD/Cc	LUCy/Cse	PI/Cc	RFC/Cc	RFP	RFC/Cc	RFP		
SUD ESTE	RUBx/Cse	RUBz/Cse	RMBEx/Cse		RyD/Cse	LUCy/Cso	PI/Cs	RFC/Cso	RFP	RFC/Cso	RFP	DCL2/Cso	
SUD OESTE	RUBx/Cso	RUBz/Cso	RMBEx/Cso	CCEX/Cso	RyD/Cso	LUCy/Cso	PI/Cs	RFC/Cso	RFP	RFC/Cso	RFP		
SUR	RUBx/Cs	RUBz/Cs	RMBEx/Cs		RyD/Cs	LUCy/Cs	PI/Cs	RFC/Cs	RFP	RFC/Cs	RFP	ZQ/Cs, RUI/Cs, RH/Cs, RC/Cs	
FARO Q.	ES/Cs								RFP		RFP		
COMPLEMENTAR.	RESIDENCIALES			COMERCIALES		RESIDENCIALES		PROT.PLAYA		ESPARCIMIENTO		DE RECONVE. EDILICIA Y DESINCENTIVO DE USOS	
	C1/G	C2/G	C3/G	RUI/G	RUI/G	RMB/G	RMBE/G	RMA/G	ZPHS/G	TI/G	DRH/G	DA/G	DFM/G
	CI/CM	C2/CM		RUI/CM	RUI/CM	RMB/CM	RMBE/CM	RMA/CM		P/G		DN/G	
	CI/P			RUI/CM	RUI/CM	RMB/CM	RMBE/CM	RMA/CM		P/CM			
	CI/A			RUI/A	RUI/A	RMB/A	RMBE/A	RMA/A		P/A			
	CI/A			RUI/A	RUI/A	RMB/A	RMBE/A	RMA/A		P/A			
URBANA	COMERCIALES			RESIDENCIALES		RESIDENCIALES		PROT.PLAYA		ESPARCIMIENTO		DE RECONVE. EDILICIA Y DESINCENTIVO DE USOS	
	C1/G	C2/G	C3/G	RUI/G	RUI/G	RMB/G	RMBE/G	RMA/G	ZPHS/G	TI/G	DRH/G	DA/G	DFM/G
	CI/CM	C2/CM		RUI/CM	RUI/CM	RMB/CM	RMBE/CM	RMA/CM		P/G		DN/G	
	CI/P			RUI/CM	RUI/CM	RMB/CM	RMBE/CM	RMA/CM		P/CM			
	CI/A			RUI/A	RUI/A	RMB/A	RMBE/A	RMA/A		P/A			
	CI/A			RUI/A	RUI/A	RMB/A	RMBE/A	RMA/A		P/A			

CAPÍTULO 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 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** a 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 autoridad catastral provincial.

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 será de un tercio (1/3), salvo en los casos de división de manzanas o macizos preexistentes al Decreto-Ley 8912/77 o en sectores con condiciones urbanísticas o topográficas especiales. El ancho mínimo deberá cumplirse en los 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. La misma excepción regirá para las parcelas afectadas al programa Lotes con Servicios, creado por artículo 17° y concordantes de la ley N° 14.449, y para las parcelas que se generen en polígonos determinados como Zonas de Promoción del Hábitat Social (artículos 44° y 45° de la ley 14,449).

Toda parcela deberá tener acceso por vía pública. Sólo 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 inconveniente 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, entendiéndose por tal a la inferior a un tercio (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 (10) metros.

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 GEOMETRÍA DE LAS PARCELAS

3.2.1 EN ÁREAS URBANAS

Sección catastral	Geometría	Lado y Superficies
A	IRREGULAR (calle en bajos, parcelas en centro)	Según zona
B	DAMERO (respeta deslinde de quintas)	Según zona
C	IRREGULAR (calle en bajos, parcelas en centro)	Según zona
E	DAMERO (respeta deslinde de quintas)	Según zona
F	DAMERO (respeta deslinde de quintas)	Según zona
G	IRREGULAR (calle en bajos, parcelas en centro)	Según zona
H	DAMERO en eje norte/sur (continúa red vial existente)	Según zona
J	IRREGULAR (calle en bajos, parcelas en centro)	Según zona
M	IRREGULAR (calle en bajos, parcelas en centro)	Según zona
R	IRREGULAR (calle en bajos, parcelas en centro)	Según zona

3.2.2) EN ÁREAS COMPLEMENTARIAS

Sección catastral	Geometría	Lado y Superficies
R	IRREGULAR (calle en bajos, parcelas en centro)	Según zona

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 en 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 metros.

Lado máximo: 200 metros.

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:

VÍAS	ÁREA URBANA	ÁREA COMPLEMENTARIA	MATERIAL
ACCESOS	50 metros	50 metros	Pavimento articulado
DE INTERCONEXIÓN PRINCIPAL	Mantienen los anchos actuales	40 metros, 2 carriles	Pavimento articulado
DE INTERCONEXIÓN SECUNDARIA	Mantiene los anchos actuales	30 metros	Suelo arena
CALLES INTERIORES	Mantienen los anchos actuales. En nuevos amanzanamientos mantendrán los del tipo donde se incluyen	Sujeta a propuesta en cada Proyecto Particularizado. Mínimo 15 metros	Compactado Suelo arena

3.4 CESIONES:

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 establecidas en los artículos 56° y 58° del Decreto-Ley 8912/77.

Las parcelas destinadas a espacios verdes libres públicos y reservas de uso público cedidas por el artículo 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.

En áreas complementarias y nueva área urbana de Colonia Marina: además de las cesiones exigidas en el Decreto-Ley 8912/77, será exigible la cesión del 15% bruto de la superficie de la parcela, tal como lo establece el artículo 7° del Decreto 3202/06. Del total cedido, un 87,5% será afectado a área verde y un 12,5% a reserva para equipamiento comunitario.

En parcelas emplazadas frente al Océano Atlántico, la base del 15% se determinará una vez deducida la superficie a ceder en virtud del artículo 58° del Decreto-Ley 8912/77.

La cesión territorial establecida en el artículo 7° inciso h) del Decreto 3202/6 podrá resultar emplazada fuera del área de la subdivisión que la genere, siempre 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 persigue la conformación de reservas de mayor dimensión.
- f. Cuando estén ubicadas en mejor situación para satisfacer el interés público.

En estos casos, cuando la compensación propuesta se ubique fuera del área de la subdivisión y en territorio de un Plan Director distinto, la compensación territorial propuesta como alternativa deberá superar en un 50% la superficie que correspondiere ceder en la subdivisión originadora. Cuando la compensación propuesta se ubique fuera del área de la subdivisión, pero dentro del mismo Plan Director, será exigible un 20% adicional de superficie. En cualquier caso, para proceder a la aceptación de la propuesta, deberá existir dictamen favorable de la Autoridad de aplicación.

Asimismo, cada proyecto particularizado deberá afectar a actividades recreativas y de esparcimiento abiertas al uso público un 15% de la superficie. Ese territorio se emplazará en las áreas donde fueron establecidas las zonas RyD.

El emplazamiento de las cesiones en los planos de zonificación es referencial. La Autoridad de aplicación autorizará las cesiones propuestas en los Planes Particularizados, toda vez que considere que la propuesta resulte funcional al modelo deseado.

3.5 RESTRICCIONES DOMINIALES:

3.5.1 EN RELACIÓN AL ARTÍCULO 142° DE LA LEY 12.257:

Las nuevas parcelas que se generen dentro del FRENTE COSTERO CONSOLIDADO aprobado por Ordenanza N° 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 RELACIÓN AL ARTÍCULO 7° DEL DECRETO 3202/06:

Las nuevas parcelas que se generen en el FRENTE COSTERO URBANIZABLE, deberán verificar dos restricciones de parcelamiento y edificación.

A) Línea de Frente: no se podrá abrir calles ni construir en una franja de 250 metros desde la línea de ribera, atendiendo a las consideraciones del artículo 7°, inciso g) del Decreto 3202/06. Los accesos peatonales se resolverán con servidumbres públicas materializadas en ramblas sobre elevadas de madera.

B) Línea de fondo: no se podrá construir en una franja de 20 metros medidas desde los deslindes actuales, espacio que deberá ser cedido para emplazar la calle colectora de veinte (20) metros frentista a la ruta provincial 11.

3.5.3 EN RELACIÓN AL ARTÍCULO 7° INCISO h) DEL DECRETO 3202/06:

Las nuevas parcelas que se generen en el FRENTE COSTERO URBANIZABLE, deberán afectar un 15% de la superficie subdividida 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 Autoridad de aplicación.

3.6 INFRAESTRUCTURAS y SANEAMIENTOS:

Para todas las subdivisiones integrales en Áreas Urbanas y Complementarias, 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 en suelo - arena compactada.
- f. Dotación de red cloacal, con tratamiento y vuelco final aprobado por el ADA.
- g. Red tritubo para fibra óptica de conexión de datos.
- h. 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. Mejoramiento 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 demostrarse y asegurarse lo siguiente:

- 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 rellenas y terraplenadas.

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 setenta por ciento (70%) 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 treinta por ciento (30%) restante del seguro de caución deberá ser restituido un (1) 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 aprobada 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 RESTRICCIÓN 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 sólo 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 (factibilidad y habilitación).

3.8 PUBLICIDAD:

Toda publicidad a realizarse de los fraccionamientos, requerirá la previa aprobación municipal. En dicha aprobación quedará constatado 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, 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 de la legislación 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 parcelamiento mínimo, infraestructura prevista y demás limitaciones y restricciones.

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 RELACIÓN A LAS ACTIVIDADES HUMANAS

1.1 ENCUADRE DE USOS:

El ordenamiento 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, sólo se autorizarán los usos y actividades humanas caracterizadas en términos generales en el apartado normativo correspondiente a su definición general y los que resulten análogos a ellos.

En relación a los rubros comerciales en particular, la reglamentación pormenorizada de cada uno de ellos se establece en los distritos comerciales.

Asimismo, la Autoridad de aplicación entenderá en relación a aquellos usos que sean reconocidos como no conformes, no previstos y complementarios.

Los usos permitidos pueden ser:

Dominantes: son los usos permitidos en las planillas respectivas, que definen funcionalmente a la zona.

Complementarios: son los usos que pueden ser admitidos como complementario del 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 (3) años contados a partir de la convalidación de esta Ordenanza.

Hasta tanto no sea verificado por la Autoridad de aplicación 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 Autoridad de aplicación 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.

1.1.4 USO NO PREVISTO:

Constituye el uso que no ha sido previsto en ocasión de redactarse esta norma.

Todo uso o rubro comercial no previsto en el POM podrá ajustarse al nomenclador de Ingresos Brutos de la provincia de Buenos Aires (NAIBB). La Autoridad de aplicación determinará su viabilidad con opinión fundada y, en casos especiales, podrá solicitar opinión accesoria no vinculante del CAHU, teniendo en consideración la analogía funcional con otros usos reconocidos.

Una vez cumplido el procedimiento y la definición a tomar, 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

2.5.3) Logístico

2.1 HABITACIONALES (RESIDENCIALES)

2.1.1 VIVIENDA UNIFAMILIAR O INDIVIDUAL:

Construcción 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:

Construcción habitacional destinado al alojamiento de personas o grupos familiares en forma estable o transitoria, 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, adultos mayores, 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 artículo 2° de la Ley N° 12.573 no podrán emplazarse en área urbana. A este efecto, se establece que la población a considerar es la que corresponde a la ocupación plena del territorio, compuesta por la población permanente y turística (240.000 habitantes actuales).

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 preeminencia de producto, el complemento anexo de productos de otras especificidades.

2.2.1.1.a. CARNICERÍAS:

Establecimiento comercial dedicado preeminentemente al fraccionamiento de cortes bovinos, ovinos, pollos, 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 preeminentemente 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. FIAMBRERÍA:

Establecimiento dedicado preeminentemente a la venta de fiambres pre elaborados y quesos.

2.2.1.1.e PANADERÍA, REPOSTERÍA y/o PASTELERÍA:

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 de 100 m².

b) **PROVEEDURÍA:**

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 de 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.

2.2.1.1.3 DIETÉTICA, HERBORISTERIA, PRODUCTOS APTO CELÍACOS:

Local para la venta minorista de productos aptos celíacos 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 ALCOHÓLICAS 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, REPOSTERÍA y/o PASTELERÍA:

Establecimiento destinado a la elaboración y venta de pan y productos de pastelería y repostería. Puede incluir consumo en el lugar.

2.2.1.1.7 LOCAL DE VENTA DE COMIDAS PARA LLEVAR:

Establecimientos destinados a la producción, elaboración, exposición y venta de productos comestibles que no podrán ser consumidos en el lugar, como por ejemplo Rotiserías.

2.2.1.1.8 LOCAL DE VENTA DE GOLOSINAS ENVASADAS:(KIOSCO):

Comercio minorista sin acceso al público, donde se venden 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, tales como mermeladas, licores, tabla de fiambres o embutidos. Puede complementarse 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 FLORERÍA:

Locales destinados a la venta de 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 MERCERÍA, BOTONERÍA:

Comercio minorista donde se venden accesorios para la vestimenta.

2.2.1.2.10 TIENDA DE ROPA, DE VESTIR, DE BLANCO, ZAPATERÍA:

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 ARTÍCULOS DE PLAYA:

Comercio minorista donde se venden accesorios y complementos para la estadía en la playa. Incluye protecciones solares, flotantes, anteojos, elementos de sombra, sillas, heladeras, etc.

2.2.1.2.12 SANTERÍA, ARTÍCULOS DE CULTO:

Comercio minorista donde se venden productos asociados al culto y/o liturgia.

2.2.1.2.13 FORRAJERÍA

Comercio minorista donde se venden alimentos, semillas, venenos, herramientas y todo lo comprendido, con acceso al público.

2.2.1.2.14 MASCOTERÍA:

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 PERFUMERÍA:

Comercio minorista donde se venden esencias aromáticas, perfumes o similares.

2.2.1.2.19 ARTÍCULOS DE LIMPIEZA/ QUÍMICA:

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 vinculados a la ortopedia y otros fines médicos.

2.2.3.2.21 LOCAL DE VENTA DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN PARA 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 VIDRIERÍA:

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 ILUMINACIÓN, PRODUCTOS ELÉCTRICOS:

Comercio dedicado a la exposición y venta de componentes eléctricos del hogar e iluminación.

2.2.1.2.27 LAVANDERÍA:

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 LIBRERÍA:

establecimiento dedicado a la venta de libros, papeles, insumos de oficina, tintas, sellos, cotillón, envases, envoltorios.

2.2.1.2.29 SALÓN DE ESTÉTICA; PELUQUERÍA:

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 BICICLETERÍAS:

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 de 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 ELECTROMECAÑICOS:

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 metros.

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 metros.

2.2.2.4 ASERRADEROS:

Establecimiento destinado al fraccionamiento y venta de maderas a granel.

2.2.2.5 DEPÓSITOS SECOS:

Local o ambiente cubierto y/o descubierta 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 DEPÓSITOS HÚMEDOS y/o FRÍOS:

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 DISTRIBUIDORAS 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 VEHÍCULOS:

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:

Según definición en Ley 26.206.

2.3.1.2 EDUCACIÓN PRIMARIA:

Según definición en Ley 26.206.

2.3.1.3 EDUCACIÓN SECUNDARIA:

Según definición en Ley 26.206.

2.3.1.4 EDUCACIÓN SUPERIOR:

Según definición en Ley 26.206.

2.3.1.5 EDUCACIÓN ESPECIAL

Definición 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 TERAPÉUTICO:

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 con 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 PÚBLICA:

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 CLÍNICA;

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 autovalimiento 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 mental, destinado a población con padecimiento mental que requiere mayor cuidado y que por su autonomía limitada y/o su condición de vulnerabilidad psico-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 sí un bien del patrimonio artístico o histórico.

2.3.3.4 CINE, TEATRO:

Establecimiento cerrado donde se proyectan películas y/o se practican obras 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.

2.3.5.4 NATATORIO:

Establecimiento cubierto o descubierta equipado con piscina 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/o descubiertas con piscinas de variada temperatura de origen termal, con instalaciones complementarias de servicios. Puede incluir juegos en base a agua, salas de masajes, talleres, etc. Puede incluir terapias y/o baños en base a aguas marinas a temperatura determinada.

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 mecánicas y electromecánicas de carácter lúdico, con focalización temática en esa oferta de servicios.

2.3.5.10 PARQUE ACUATICO:

Establecimiento con instalaciones cubiertas y/o 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. Incluye 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, usuarios, 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 TELEFONÍA:

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 23/2014, como alojamiento turístico 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 categorías definidos en el Decreto 6838/74.

2.4.3.1 RESTAURANTE:

Establecimientos destinados al servicio de platos fríos o calientes en salón comedor propio, elaborados de variada composición, en una cocina ubicada en el mismo lugar, en sus diferentes variantes y menús: restaurantes, parrillas, 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. 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 interactúa 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 metros.

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:

Oficinas destinadas a la gestión de actividades turísticas que impliquen el transporte de pasajeros .

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 PLANTA DE TRATAMIENTO DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS (RSU): Establecimientos afectados a procesos relacionados con la gestión de residuos sólidos urbanos, 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 y posterior al tratamiento y/o destino final.

2.4.9.3 PLANTA DE TRATAMIENTO DE EFLUENTES CLOACALES:

Establecimiento para el tratamiento de efluentes cloacales para su posterior vuelco final.

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 ENERGÍA 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.

2.4.9.8 PLANTA DE ENERGÍA SOLAR FOTOVOLTAICA, CENTRAL SOLAR:

Establecimiento afectado a la producción de energía mediante la conversión de la radiación solar en energía eléctrica apta para el suministro a hogares e industrias.

2.5 USOS PRODUCTIVOS**2.5.1 INDUSTRIALES:**

Son aquellos definidos en la Ley N° 11.459 y su Decreto 531/19. En Villa Gesell sólo serán admitidas industrias cuyo nivel de complejidad ambiental (NCA) no superen los 25 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, equipamiento, 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 clasificará como industria aquel establecimiento cuyas actividades consistan en la 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° del 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 APÍCOLAS.

Cosecha, tratamiento y fraccionamiento de miel.

2.5.2.4 GRANJAS AVICOLAS y/o CUNÍCOLAS. Cría y faena de aves de corral.

1) **REGLAMENTACIÓN** 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.

2) **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 del CAHU.



35. PLANILLA DE USO DE SUELO

|

|

CAPÍTULO 5 / INTENSIDAD DE OCUPACIÓN y MORFOLOGÍA

1. INTENSIDAD DE OCUPACIÓN:

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. INDICADORES URBANOS:

2.1.a FACTOR DE OCUPACIÓN 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 el terreno.

No incluye aleros o voladizos, con extensión inferior a 0.80 metros.

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 sólo lado abierto iguale o supere una relación de lados de 2.

Sólo 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 metros.

Los retiros obligatorios no podrán implicar un FOS efectivo inferior al valor establecido para cada zona. Si así sucediera, quedará facultada la Autoridad de aplicación 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 OCUPACIÓN TOTAL (FOT):

Es el cociente entre la superficie cubierta y/o semi cubierta total construida y/o proyectada en relación a la superficie de la parcela.

A los efectos de su cómputo se sumarán las superficies cubiertas al 100% y semi cubiertas al 50% en cada planta, incluyendo espesores de tabiques y muros interiores o exteriores, ubicados por encima de la cota +0,00 promedio de calle hasta un máximo de un metro cincuenta centímetros (+1,50 m.).

No serán admitidos locales habitables y/o de primera categoría enterrados y/o emplazados debajo del nivel +0,00. No incluye los ambientes ubicados en terrazas destinados a cabina de ascensor, sala de máquinas o tanque de agua.

No serán considerados subsuelo y semi subsuelo, que se encuentre ubicado por debajo de la cota +1,50 metros del nivel +0,00 de calle y que constituyen locales no habitables de servicios (depósitos, garajes, etc.). Se considera subsuelo o semi subsuelo cuando se encuentre ubicado por debajo de la cota +1,50 metros del nivel $\pm 0,00$ de calle.

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 sólo aloja en su interior de modo cerrado a la o las superficies destinadas a recepción y circulación vertical.

Los entresijos computarán el FOT al 50%. Un entresijo 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 metros 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 de CABA.

No podrá excederse el FOT máximo.

El FOT podrá incrementarse con premios hasta un setenta por ciento (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 dos (2) habitantes y en caso de no contar con al menos un dormitorio, su población será estimada en dos (2) habitantes.

Cuando el destino sea hotelero, en cualquiera de sus formas, en área urbana, con efectivo servicio centralizado de red cloacal, computará un (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 (2) habitantes por habitación.

Cuando el destino sea comercial y/o administrativo, se computará un (1) habitante por cada 50 m² o fracción, excluyendo áreas de servicio y depósitos.

Campamentos. Por lote de 30 m², dos (2) habitantes; por lote de 50 m², cuatro (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 setenta por ciento (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 (1) vivienda por parcela.
- b) Sin servicio de red cloacal, pero con red de agua potable: ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea (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.

La cantidad de dormitorios se computará con el cociente de habitantes enteros suficientes.

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, sólo podrá ejecutarse una cantidad máxima de unidades de vivienda (UV). 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) sólo 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 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.

La cantidad de unidades de vivienda se computará con enteros suficientes o bien redondeando para los valores menores a un entero.

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, sólo cuando el proyecto de obra solicite permiso previo.

Se podrán autorizar premios en áreas urbanas toda vez que las parcelas se encuentren 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 los 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 de 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 sólo 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 MORFOLÓGICAS

Las variables morfológicas constituyen el conjunto de normas que definen el volumen edificable (VE) y su emplazamiento dentro de la parcela.

Queda facultada la Autoridad de aplicación a entender en la aplicación de excepciones a estas reglas. Esa resolución será fundada, con intervención necesaria y no vinculante del CAHU. Posteriormente, será de aplicación universal y se agregará a este cuerpo normativo.

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 se tomarán desde el nivel $\pm 0,00$ promedio del terreno de las cotas indicadas en el plano de relevamiento planialtimétrico. Pueden salirse de la altura máxima los tanques de agua, servicios complementarios (parrilla, etc.), sala de ascensores, lavaderos, tendedores, ventilaciones hasta 1,80 metros cuyas vistas deben cubrirse con un coronamiento y/o conformar un todo arquitectónico. Cuando se construyan cocheras semi enterradas, la altura máxima se tomará desde la cota +1,20 metros.

La altura máxima del local en planta baja será de 5,20 metros.

Este Plan tiende a definir el volumen edificable en función de ángulos en lugar de optar por 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 disímiles, muchas veces incluso entre 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 respetar y dar continuidad a las definiciones volumétricas establecidas en las Ordenanzas N° 2051 y N° 52, normas en las cuales la definición del volumen edificable se relacionaba con ángulos y no con valores constantes.

2.2.1 VOLUMEN EDIFICABLE (VE)

Las superficies cubiertas habitables 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 punto +0,00 en 1,20 metros. Las construcciones complementarias tales como cercos o muros divisorios, caminos de acceso, rampas, piscinas o elementos desmontables no constituyen superficie cubierta, por lo que no se incluyen dentro del volumen edificable.

El volumen edificable (VE) es el volumen resultante interior conformado por el nivel +0,00 promedio del terreno de las cotas indicadas en el plano de relevamiento planialtimétrico (salvo lo indicado en el punto 2.2 del presente capítulo para el caso de existencia de cocheras semi enterradas), 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).

Consideraciones especiales para parrillas, balcones, ornamentos, fogones sobre los retiros.

Los retiros laterales podrán ser invadidos con pulmón y conducto de humos de chimenea. El largo del pulmón no podrá superar los 2.00 metros y 0.50 metros del conducto con respecto del filo exterior del muro de la vivienda, siempre que dicho pulmón y conducto se encuentren integrados a la construcción principal.

A los efectos de los retiros, tanto de frente como de fondo o laterales, no se considerarán los siguientes elementos cuando no excedan los 0.30 metros: cornisas, frisos, molduras, antepechos y otros elementos de carácter ornamental que resulten admisibles a criterios de la Autoridad de aplicación.

En Mar de las Pampas, Las Gaviotas y Mar Azul, los solados que existan como extensión de galerías, solariums y bordes de piscinas, que no conformen espacios cubiertos o semicubiertos, deberán respetar un retiro de 1.00 metro a los Ejes Medianeros, laterales y de fondo de la parcela y un retiro de 1.00 metro a la Línea Municipal. Serán admisibles sólo respetando el relieve natural del terreno con una altura máxima de 0.20 metros.

Fogones

Los fogones y asadores exteriores deben cumplir las siguientes condiciones:

- Deben estar retirados a una distancia superior a los 5 metros de los límites laterales y de fondo de la parcela.
- Deben estar retirados a más de 5 metros de árboles y arbustos, tanto de su tronco como de su follaje.
- Deben estar retirados a más de 5 metros de la vivienda.
- Todos los elementos constitutivos del entorno del fuego deben ser incombustibles, tanto, pisos, asientos, barandas, parapetos, etc.
- El piso donde se apoya debe ser incombustible al igual del que se encuentra en el entorno del frente del fuego. No pueden colocarse sobre ni a menos de 2 metros de decks de madera.

Piscinas

Las piscinas deberán respetar el retiro de frente de 3.00 metros, retiros laterales de 3.00 metros y retiro de fondo de 6.00 metros, respectivamente. Deberán instalarse con filtros y la evacuación de agua deberá hacerse mediante desagote a pozo absorbente.

Todos los espejos de agua, independientemente de su superficie y profundidad, deberán contar con medidas de seguridad a fin de no permitir el ingreso de menores y evitar accidentes.

Los equipos de la piscina y sistemas de riego deberán estar debidamente protegidos visualmente y acústicamente respetando la norma IRAM 4062, titulada "Ruidos Molestos" sin sobrepasar los 30 decibeles como máximo.

Los espejos de agua de piscinas, salvo que sean cubiertas, no se computarán a los efectos de FOS y FOT. Cuando las piscinas sean parte de hoteles y apart hoteles en todas sus categorías y la cubierta superior esté construida con materiales que no permitan edificar por encima de los mismos, no computarán FOS y FOS a los efectos de promover la mejora de los servicios ofrecidos a los huéspedes.

Queda prohibido el uso de agua de red para el llenado de piscinas y/o espejos de agua.

Fachadas

Generalidades

Las partes exteriores de los edificios, fachadas de frente, contrafrente, fachadas interiores a patios, medianeras y cubiertas, deben corresponderse en sus conceptos y lineamientos con la estética arquitectónica.

Los tanques, chimeneas, antenas, conductos, equipos de aire acondicionado, toldos y cerramientos de seguridad y demás instalaciones y/o construcciones auxiliares (cañerías exteriores y desagües de equipos de aire acondicionado), ya sea que se encuentren colocadas sobre el edificio o de manera aislada, se consideran como pertenecientes al conjunto arquitectónico de aquel y deben hallarse en armonía con la estética del todo.

En obras nuevas, ampliaciones o modificaciones de fachadas principales, los muros divisorios y privativos contiguos a predios linderos de un edificio que resulten visibles desde la vía pública deben recibir similar tratamiento arquitectónico que la fachada principal, en toda su extensión.

Agregados sobre la Fachada

La colocación y/o instalación de agregados no establecidos expresamente son admitidas siempre que no afecten la composición arquitectónica del edificio y la estética del lugar.

Equipos de climatización.

Todas las instalaciones de calefacción y equipos de climatización, como así sus cañerías de alimentación y desagües, deben estar determinados y diseñados en los proyectos.

Queda prohibida la instalación de equipos de climatización en los frentes sobre planta baja por debajo de los 3 metros sobre la cota de nivel, cualquiera sea su modelo, técnica o ubicación. Queda prohibido que desagüen sobre espacio público.

Sólo pueden ser instalados desde la Línea Municipal hacia el interior del predio o edificio.

En las plantas altas, salvo que se encuentre determinado en el diseño de la fachada, sólo pueden sobresalir un máximo de 0,30 m y deben ubicarse en balcones y terrazas u ordenadamente siguiendo la instalación del conjunto de los usuarios, y deben quedar mimetizadas con el frente, o soluciones similares aprobadas por la Autoridad de aplicación.

Deben quedar cubiertos en su totalidad, quedando prohibida su colocación en ménsulas ni otro tipo de soportes que sean visibles desde el exterior de cualquiera de sus fachadas.

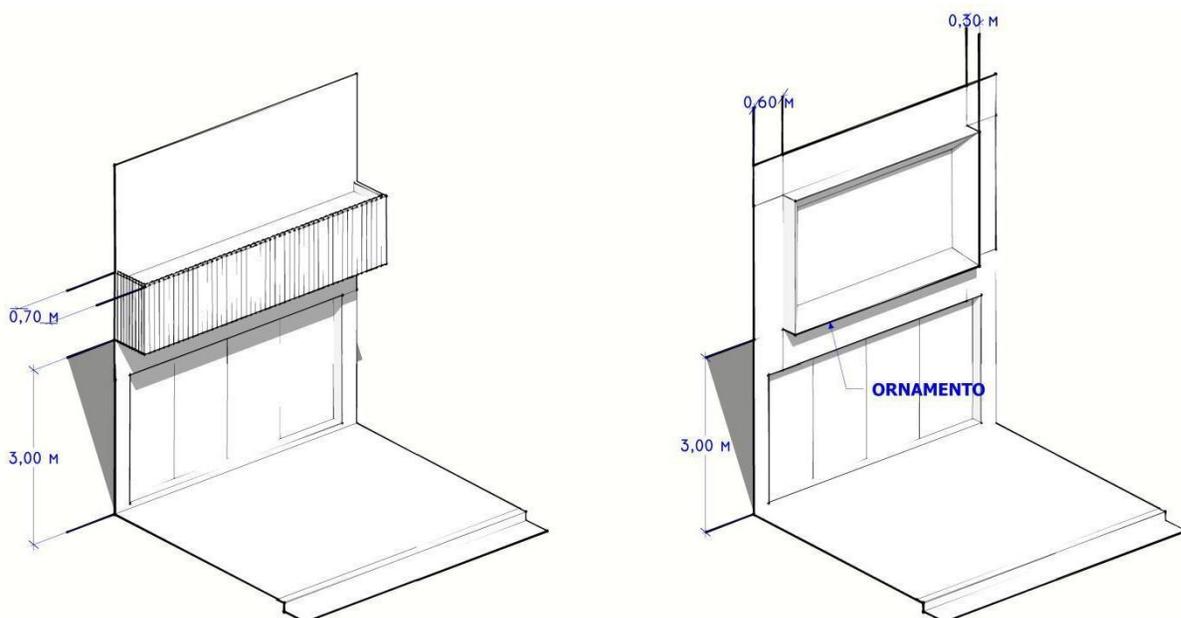
En la fachada principal sólo se permite sobresalir de la Línea Municipal en los siguientes casos:

a) En los primeros 3,00 metros de altura en planta baja:

- Umbrales y antepechos en no más que 0,20 metros.
- Ménsulas de balcones o voladizos, listeles, guardapolvos y otros motivos de ornato a una altura superior a 2,30 metros contenidos en el espacio delimitado por el plano diagonal que vincula esa altura con la saliente máxima permitida de balcones a la altura de 3,00 metros.
- No podrán sobresalir de la L.M. las hojas de puertas, hojas de ventanas, celosías, barandas o rejas.

b. Arriba de los 3,00 metros de altura:

- Molduras ornamentales y detalles arquitectónicos en forma de pantallas horizontales o verticales que, sin constituir cuerpos cerrados, tengan un saliente máximo de 0,30 metros y disten por lo menos 0,60 metros de las divisorias del predio.



Salientes de balcones:

En los pisos altos, los balcones de la fachada principal pueden sobresalir de la Línea Municipal hasta un metro con veinte (1,20 m.) pudiendo llegar a un metro cincuenta (1,50 m.) en los edificios frentistas a avenidas de ancho mayor de treinta (30) metros, no debiendo en ningún caso rebasar el ancho de la acera ni la duodécima parte del ancho de la calle.

Los balcones que se encuentran por debajo de los cuatro (4) metros de altura del nivel de acera deben mantener su borde exterior a una distancia no menor de cincuenta centímetros (0,50 m.) de la vertical del filo del cordón.

La baranda o antepecho tendrá una altura no menor que noventa centímetros (0,90 m.) ni mayor que un metro y veinte centímetros (1,20 m.) medidos desde el soldado del balcón y sus caladuras, los espacios entre hierros balaustres u otros elementos constructivos resguardarán de todo peligro.

Cualquier parte del balcón se apartará por lo menos noventa centímetros (0,90 m) del eje divisorio entre predios.

Salientes del Cornisamiento

El cornisamento de un edificio podrá sobresalir de la Línea Municipal hasta 0,30 metros cuando las cornisas que le anteceden guarden la misma dimensión de la saliente.

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 metros 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 más de dos lados sobre la vía pública, se podrán promediar las restricciones morfológicas (retiros y alturas) que conforman el volumen edificable.

En viviendas de no más de dos niveles, sobre eje divisorio de predio se permitirá un pulmón de iluminación y ventilación separado no menos de dos metros (2 m.). Este deberá tener acceso peatonal, ser parquizado y no generar vistas a linderos. Su superficie mínima será de ocho metros cuadrados (8 m²).

A los fines de respetar la forestación existente, podrán tomarse consideraciones especiales sobre los retiros, previa consulta y autorización expresa de la Autoridad de aplicación.

2.2.2 COTA CERO

Es un plano imaginario que surge del promedio del terreno de las cotas indicadas en el plano de relevamiento planialtimétrico entre la Línea Municipal y el Eje Divisorio del fondo. Esa cota será definida como “cota Cero” o “Nivel $\pm 0,00$ promedio del terreno”.

Cuando una parcela resulte frentista a más de una calle, la altura de la cota cero quedará determinada por el promedio de las cotas de ambos frentes en caso que sea un terreno pasante o entre Líneas Municipales y Ejes Divisivos laterales en caso de esquina.

Si el proyecto contempla cocheras semi enterradas, se tomará como Cota Cero para determinar el plano límite de altura el nivel de piso terminado de la cochera, el cual en ningún caso podrá superar en +1,20 metros la “cota Cero” o “Nivel $\pm 0,00$ promedio del terreno”. Ello deberá ser indicado como “cota cero” en el plano de relevamiento altimétrico exigible en oportunidad de solicitar “permiso de obra”.

La Línea Municipal y las diferentes líneas de deslinde entre parcelas se entenderán, para la definición del Volumen Edificable, como coplanares a la cota cero.

2.2.3 PLANO DE FRENTE (PI. 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 la cota cero es la línea de retiro de frente (R.Fr.).

2.2.4 PLANO DE FONDO (PI. Fo.)

Un plano perpendicular al cota cero se distanciará del 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 (PI.L.).

Un plano perpendicular a la cota cero se distanciará de el 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 (RL).

2.2.6 PLANOS LIMITE (PLi)

Cada zona establecerá uno o varios planos delimitadores de la altura máxima, denominados plano Límite (P.Li.). Ese plano o planos, podrán ser coplanarios a la cota cero, en cuyo caso se indicarán con una medida fija, referida a la cota cero.

Asimismo, podrán constituirse en un plano angular distinto de cero, en cuyo caso se establecerán dos Planos límites:

- a) El Plano Límite de Frente (PL.Fr.).
- b) El Plano Límite de Fondo (PL.Fo.).

En cada zona en la cual se establezca un plano límite angular, se indicará la altura normal a la cota cero, a partir de la cual se trazará ese plano.

En sendos casos:

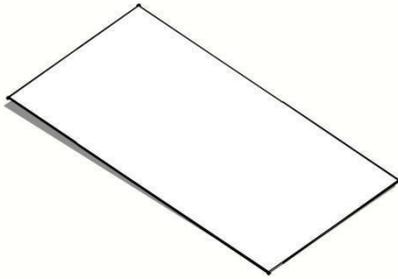
- a) Sobre el Plano de Frente.
- b) Sobre el plano de Fondo.

En estos casos, se indicará en la Planilla de Zonas: (medida "x" expresada en metros - "ángulo", expresado en sistema sexagesimal).

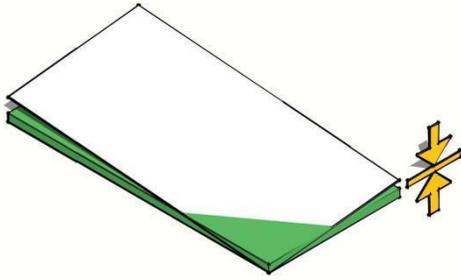
Cuando se construyan coches semi enterradas, el plano límite de altura se computará desde la cota +1,20 metros.

2.2.1.b EJEMPLO DE APLICACIÓN DEL VOLUMEN EDIFICABLE

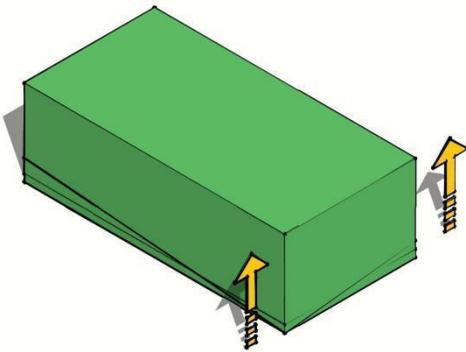
1



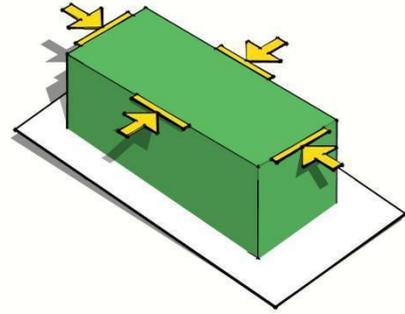
2



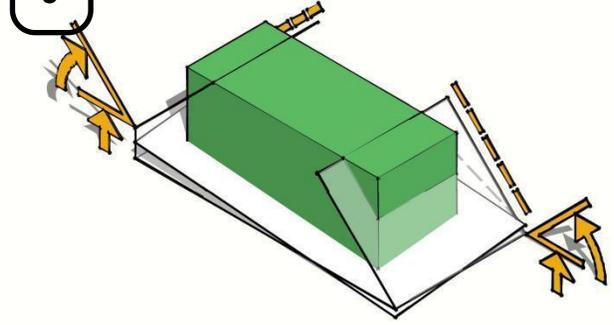
3



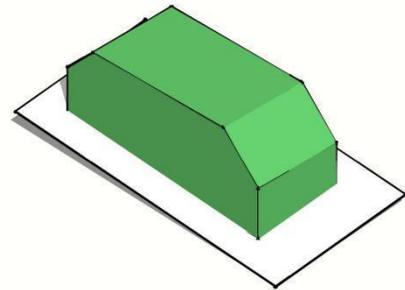
4



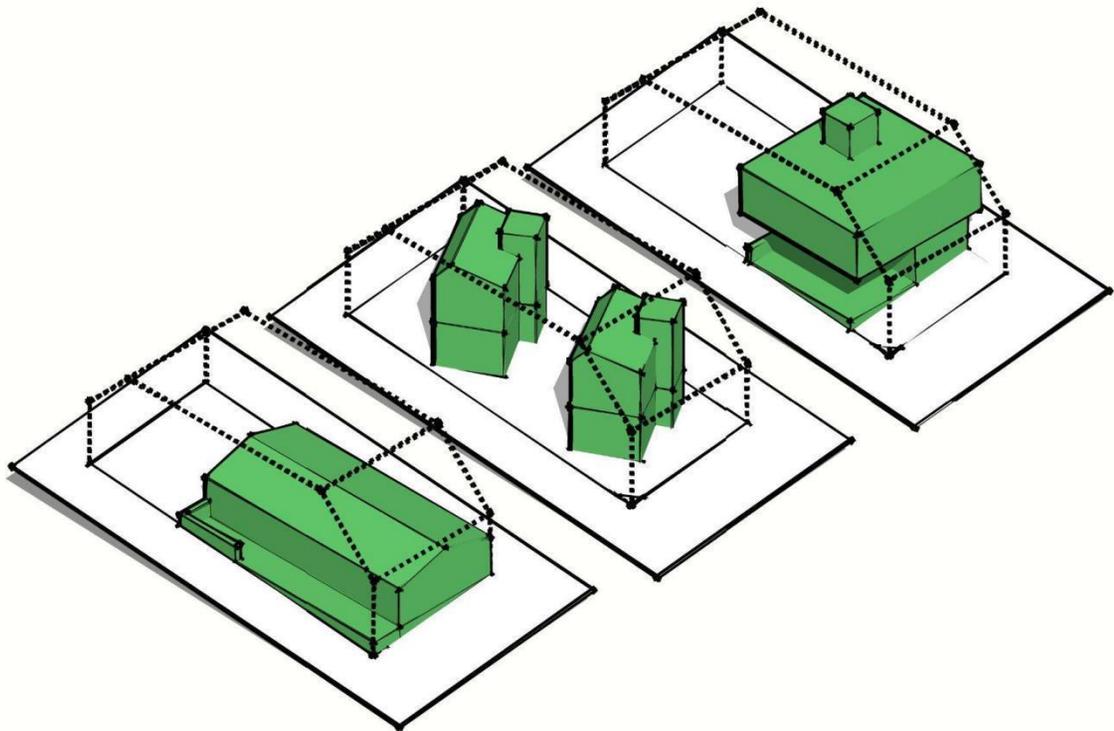
5



6



7



- 1: Lote determinado por altimetría.
- 2: Determinación de cota 0
- 3: Aplicación de plano límite (P.Li)
- 4: Aplicación de planos de frente, fondo y laterales (PI.Fr. - PI.Fo. - PI.L.)
- 5: Aplicación de planos límites de frente y fondo (PL.Fr. - PL.Fo.)
- 6: Volumen edificable obtenido.
- 7: Desarrollo de los proyectos dentro del volumen permitido.

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: la altura máxima de los cercos o muros divisorios, cuando ellos se encuentren permitidos en cada zona, es de 2 metros. La materialización de los muros divisorios no admitirá obra húmeda a una altura mayor a 0,80 metros. Por encima de dicha altura, sólo podrán ejecutarse con alambre, rejas o bien en cercos vivos o madera. En Mar de las Pampas, Las Gaviotas y Mar Azul, sólo se admitirá materializar cercos divisorios vivos o en madera.
- b) Tanques de Reserva de agua, sala de máquinas de ascensores: podrán emplazarse por fuera del volumen edificable (VE).
- c) Antenas de telefonía y/o telecomunicaciones: podrán emplazarse por fuera 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 la cota cero (cualquier destino): deberán emplazarse a una distancia mínima de 1,5 metros de cualquier deslinde.
- 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. UNIFICACIÓN DE PARCELAS:

3.1 PARCELAS CON DIFERENTE ZONIFICACIÓN

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:

En la nueva parcela podrá efectivizarse 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: \sum (superficie original Parcela x FOS original).....x m2
- 2) Edificación Total \sum (superficie original Parcela x FOT original).....x m2
- 3) Densidad Total \sum (superficie original Parcela x DENSIDAD original) x habitantes
- 4) Morfología:

Se genera una nuevo Volumen Edificable (VE) con las restricciones que correspondan a la geometría resultante de la nueva parcela generada.

Las restricciones morfológicas a aplicar para la definición de ese nuevo volumen edificable serán las que correspondan a la parcela original de mayor superficie.

- b) 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 ZONIFICACIÓN

3.2.1 MISMA ZONIFICACIÓN UNIFAMILIAR

Cuando sean unificadas dos o más parcelas zonificadas como residencial unifamiliar, la nueva parcela generada podrá hacer efectivo el uso residencial multifamiliar. En este caso, la densidad permitida sólo 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 ZONIFICACIÓN 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 MEDIANERÍA

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, sólo 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 Autoridad de aplicación a reglamentar los casos.

El mismo criterio resulta aplicable para las cocheras enterradas y/o semienterradas.

CAPÍTULO 6 / HOJAS DE ZONAS

URBANA: RU1

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	0.3	0.3
FOT	0.6	0.3	0.4	0.4
DENS	130	130	130	130
C.U.V	0.0025	0.0025	0.0025	0.0027

VOLUMEN EDIFICABLE

PFr.	3	6	6	6
PFo	3	3	% 30 prof. de lote	1/6 pro. de lote
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:	A GUA 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 en lotes de frente menor a 15m

URBANA: RU2

AREA: URBANA	ZONA: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR 2	RU2
---------------------	--	------------

CARACTERIZACION GENERAL DE LA ZONA: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR NUCLEO POBLACIONAL PERMANENTE

USOS (ver detalles de rubros en planilla de usos)

PERMITIDOS: **DOMINANTE:** vivienda unifamiliar
COMPLEMENTARIO: comercio minorista vinculado funcionalmente
 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

URBANA: RU3

ÁREA: URBANA	ZONA: RESIDENCIAL 3	RU3
---------------------	----------------------------	------------

CARACTERIZACION GENERAL DE LA ZONA: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

USOS (ver detalles de rubros en planilla de usos)

PERMITIDOS:	DOMINANTE: vivienda unifamiliar
	COMPLEMENTARIO: estudio profesional vinculado funcionalmente Equipamiento Comunitario

INDICADORES URBANISTICOS

INDICE	VILLA GESELL	COLONIA MARINA	MAR DE LAS PAMPAS	MAR AZUL LAS GAVIOTAS
	FOS		0.4	
FOT		0.5		
DENS.		60		
C.U.V.		0.0015		

VOLUMEN EDIFICABLE

	VILLA GESELL	COLONIA MARINA	MAR DE LAS PAMPAS	MAR AZUL LAS GAVIOTAS
PFr.		3		
PFo		3		
PL.		----		
PLi.		9		
PLFr				
PLFo				

PARCELAMIENTOS MINIMOS

NUEVOS PARCELAMIENTOS DEBERAN VERIFICAR EL SIGUIENTE MINIMO DE ANCHO Y SUPERFICIE

LADO SUP.	VILLA GESELL	COLONIA MARINA	MAR DE LAS PAMPAS	MAR AZUL LAS GAVIOTAS
		20		
		600		

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

URBANA: ZPHS

AREA: URBANA

**ZONA: PROMOCIÓN
HÁBITAT SOCIAL**

ZPHS

CARACTERIZACION GENERAL DE LA ZONA: RESIDENCIAL SEGÚN LEY 14.449
PREEMINENTEMENTE RESIDENCIAL PERMANENTE

USOS (ver detalles de rubros en planilla de usos)

PERMITIDOS: **DOMINANTE:** vivienda unifamiliar
COMPLEMENTARIO: comercio minorista vinculado funcionalm.
Equipamiento Comunitario

INDICADORES URBANISTICOS

INDICE	VILLA GESELL	COLONIA MARINA	MAR DE LAS PAMPAS	MAR AZUL LAS GAVIOTAS
FOS	--			
FOT	--			
DENS.	--			
C.U.V	--			

VOLUMEN EDIFICABLE

PFr.	--			
PFo	--			
PL.	--			
PLi.	--			
PLFr	--			
PLFo	--			

PARCELAMIENTOS MINIMOS

NUEVOS PARCELAMIENTOS DEBERAN VERIFICAR EL SIGUIENTE MINIMO DE ANCHO Y SUPERFICIE:

LADO SUP.	--			
	--			

INFRAESTRUCTURA MINIMA EXIGIBLE

AREAS URBANAS: AGUA CORRIENTE/ ELECTRIFICACION/ ALUMBRADO PUBLICO
RED CLOACAL/ RED DE DATOS ENTERRADA
RED VIAL Ppal CONSOLIDADA/ SEÑALIZACION VIAL

NOTAS: Indicadores urbanos especiales en función de Ley 14,449 art. 44 y 45.

URBANA: RMB

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:	DOMINANTE: 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	0.3
FOT	1,2	0.8	0.4	0.4
DENS.	200	200	80 / 200 (*)	80 / 200 (*)
C.U.V	0.01	0.01	0.007	0,012

VOLUMEN EDIFICABLE

PFr.	3	5	6	6
PFo	3	3	1/5 prof. de lote	1/5 prof. de lote
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

NUEV OS PARCELAMIENTOS DEBERAN VERIFICAR EL SIGUIENTE MINIMO DE ANCHO Y SUPERFICIE

LADO	20	20	15	20
SUP.	600	1.000	450	600

INFRAEST RUCTURA 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

URBANA: RMBE

AREA: URBANA	ZONA: MULTIFAMILIAR BAJA DENSIDAD ESPECIAL	RMBE
---------------------	---	-------------

CARACTERIZACION GENERAL DE LA ZONA: RESID. DE MEDIA DENS. DE RADICACION POBLACIONAL PREEMINENTEMENTE PERMANENTE ESPECIAL

USOS (ver detalles de rubros en planilla de usos)

PERMITIDOS:	DOMINANTE: vivienda y hoteleria COMPLEMENTARIO: Equipamiento Comunitario
--------------------	--

INDICADORES URBANISTICOS

INDICE	VILLA GESELL	COLONIA MARINA	MAR DE LAS PAMPAS	MAR AZUL LAS GAVIOTAS
FOS	0,3			
FOT	1,5			
DENS.	200			
C.U.V	0,015			

VOLUMEN EDIFICABLE

PFr.	3			
PFo	3			
PL.	3-15 grados			
PLi.	22			
PLFr	3-15 grados			
PLFo	3-15 grados			

PARCELAMIENTOS MINIMOS

NUEVOS PARCELAMIENTOS DEBERAN VERIFICAR EL SIGUIENTE MINIMO DE ANCHO Y SUPERFICIE

LADO	20			
SUP.	900			

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

URBANA: RMA

AREA: URBANA	ZONA: MULTIFAMILIAR ALTA DENSIDAD	RMA
---------------------	--	------------

CARACTERIZACION GENERAL DE LA ZONA: RESID. DE ALTA DENSIDAD/ DE AFLUENCIA
PREEMINENTEMENTE TURISTICA

USOS (ver detalles de rubros en planilla de usos)

PERMITIDOS: **DOMINANTE:** vivienda y hoteleria
COMPLEMENTARIO 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	500	300		
C.U.V	0.025	0.015		

VOLUMEN EDIFICABLE

	VILLA GESELL	COLONIA MARINA	MAR DE LAS PAMPAS	MAR AZUL LAS GAVIOTAS
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 SUP.	VILLA GESELL	COLONIA MARINA	MAR DE LAS PAMPAS	MAR AZUL LAS GAVIOTAS
	20	25		
	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

URBANA: C1

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 establecimientos 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 SUP.	20 600	20 1.200	30 900	20 500
----------------------	-----------	-------------	-----------	-----------

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
---------------	---

URBANA: C2

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 establecimientos 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	0.6		
FOT	1	1		
DENS.	360	360		

VOLUMEN EDIFICABLE

PFr.	5	5		
PFo	3	3		
PL.	----	3		
PLi.	12	9		
PLFr	3 / 45 grados	3 / 45 grados		
PLFo	3 / 45 grados	3 / 45 grados		

PARCELAMIENTOS MINIMOS

NUEVOS PARCELAMIENTOS DEBERAN VERIFICAR EL SIGUIENTE MINIMO DE ANCHO Y SUPERFICIE

LADO SUP.	20 600	20 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.
---------------	--

URBANA: C3

AREA: URBANA	ZONA: COMERCIAL Y RESIDENCIAL DE ALTURA	C3
---------------------	--	-----------

CARACTERIZACION GENERAL DE LA ZONA: comercial con vivienda desarrollada en altura

USOS (ver detalles de rubros en planilla de usos)

PERMITIDOS: **DOMINANTE:** comercio minorista
establecimientos que no clasifican como industria (NCI/ Dec. 531/19)
COMPLEMENTARIO: vivienda multifamiliar

INDICADORES URBANISTICOS

INDICE	VILLA GESELL	COLONIA MARINA	MAR DE LAS PAMPAS	MAR AZUL LAS GAVIOTAS
FOS	0.6	0.6		
FOT	2	2		
DENS.	800	800		

VOLUMEN EDIFICABLE

PFr.	5	5		
PFo	3	3		
PL.	0 (bto) / 5 (viv)	0 (bto) / 5 (viv)		
PLi.	21 / 24 (*)	21 / 24 (*)		
PLFr				
PLFo				

PARCELAMIENTOS MINIMOS

NUEVOS PARCELAMIENTOS DEBERAN VERIFICAR EL SIGUIENTE MINIMO DE ANCHO Y SUPERFICIE

LADO	40	40		
SUP.	1.200	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: Si el lote no contase con las medidas minimas de parcelamiento podrá utilizar los indicadores C2
Futuras subdivisiones deberán verificar la ejecución de la infraestructura mínima exigida.

bto: basamento / viv: viviendas

* Si la propuesta arquitectonica implementa planta baja libre, se admitira como plano limite 24 metros.

URBANA: TT

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	0.2		
FOT	0.3	0.3		
DENS.	200	200		
C.U.V	0	0		

VOLUMEN EDIFICABLE

PFr.	6	6		
PFo	6	6		
PL.	3	3		
PLi.	10,5	10,5		
PLFr	3 ms - 45 grados	3 ms - 45 grados		
PLFo	3 ms - 45 grados	3 ms - 45 grados		

PARCELAMIENTOS MINIMOS

NUEVOS PARCELAMIENTOS DEBERAN VERIFICAR EL SIGUIENTE MINIMO DE ANCHO Y SUPERFICIE.

LADO SUP.	50 5.000	50 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

URBANA: P

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: **DOMINANTE:** 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	400	300	80 / 250 (*)	80 / 250 (*)
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	1/4 prof. de lote	1/5 prof. de lote
PL.	3	3	3	3
PLi.	9	12,5	9	9
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

COMPLEMENTARIA: RUEx

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	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA
	NORTE	CENTRO	SUD OESTE	SUD ESTE	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

	NORTE	CENTRO	SUD OESTE	SUD ESTE	SUR
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

FRENTE	NORTE	CENTRO	SUD OESTE	SUD ESTE	SUR
SUP.	20	20	20	20	20
	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
---------------	--

COMPLEMENTARIA: RUEx2

AREA: COMPLEMENTARIA	ZONA: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR extraurbano 2	RUEx2
---------------------------------	--	--------------

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	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA
	NORTE	CENTRO	SUD OESTE	SUD ESTE	SUR
FOS	0.3		0.3		
FOT	0.4		0.4		
DENS	30		30		
C.U.V	0.001		0.001		

VOLUMEN EDIFICABLE

PFr.	6		6		
PFo	3		3		
PL.	3		3		
PLi.	9		9		
PLFr					
PLFo					

PARCELAMIENTOS MINIMOS

NUEVOS PARCELAMIENTOS DEBERAN VERIFICAR EL SIGUIENTE MINIMO DE ANCHO Y SUPERFICIE

LADO	25		25		
SUP.	1,000		1,000		

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 un único volumen edificio emplazado en el centro de la parcela
zona de prioridad de diseño urbano
Densidad: rige art. 37 decreto 1549/83—UNA VIVIENDA POR PARCELA

COMPLEMENTARIA. RMBEx

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 densidad/ hotelería
	COMPLEMENTARIO: gastronomía vinculada

INDICADORES URBANISTICOS

INDICE	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA
	NORTE	CENTRO	SUD OESTE	SUD ESTE	SUR
FOS	0.2	0.2	0.2	0.2	0.1
FOT	0.4	0.4	0.4	0.4	0.2
DENS.	60	60	60	60	60
C.U.V.	0.005	0.005	0.005	0.005	0.002

VOLUMEN EDIFICABLE

	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA
	NORTE	CENTRO	SUD OESTE	SUD ESTE	SUR
PFr.	10	10	10	10	10
PFo	10	10	10	10	10
PL	10	10	10	10	10
PLi.	12	12	12	12	12
PLFr	0 - 45 grados				
PLFo	0 - 45 grados				

PARCELAMIENTOS MINIMOS

NUEVOS PARCELAMIENTOS DEBERAN VERIFICAR EL SIGUIENTE MINIMO DE ANCHO Y SUPERFICIE

LADO	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA
SUP.	NORTE	CENTRO	SUD OESTE	SUD ESTE	SUR
	30	30	30	30	50
	3,000	3,000	3,000	3,000	5,000

INFRAESTRUCTURA MINIMA EXIGIBLE
--

AREAS COMPLEMENTARIA: 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 habilitación comercial por parcela / edificio emplazado en el centro de la parcela
zona de prioridad de diseño urbano

COMPLEMENTARIA: QR

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
FOT					0.2
DENS.					15

VOLUMEN EDIFICABLE

PFr.					10
PFo					10
PL.					10
PLi.					12
PLFr					0 - 45 grados
PLFo					0 - 45 grados

PARCELAMIENTOS MINIMOS

NUEVOS PARCELAMIENTOS DEBERAN VERIFICAR EL SIGUIENTE MINIMO DE ANCHO Y SUPERFICIE

LADO SUP.					40
					2,500

INFRAESTRUCTURA MINIMA EXIGIBLE

AREAS COMPLEME RED VIAL Ppal CONSOLIDADA/ energía eléctrica

NOTAS:

COMPLEMENTARIA: RyD

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:	<p>DOMINANTE: actividades abiertas al uso publico de carácter deportivo y/o recreativo, parques tematicos y/o turisticos</p> <p>COMPLEMENTARIO: hotelero de categoria minima 3 estrellas y gastron. vinculado funcionalmente a la actividad dominante</p>
--------------------	---

INDICADORES URBANISTICOS

INDICE	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA
	NORTE	CENTRO	SUD OESTE	SUD ESTE	SUR
FOS	0.2	0.2	0.2	0.2	0.1
FOT	0.4	0.4	0.4	0.4	0.2
DENS.	60	60	60	60	60

VOLUMEN EDIFICABLE

	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA
	NORTE	CENTRO	SUD OESTE	SUD ESTE	SUR
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	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA
SUP.	NORTE	CENTRO	SUD OESTE	SUD ESTE	SUR
LADO	90		40	40	90
SUP.	50000*		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 deberán constituir servidumbre de paso peatonal ejecutada en pasarela de madera, perpendicular al mar de 10 metros 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 FAVORABLE

El tamaño de lote mínimo se calcula desde el deslinde de la parcela , una vez cedido al fisco de la provincia los 100m establecidos en el articulo 58 del decreto ley 8912 . El mismo criterio se establece para los indicadores de FOS y FOT

COMPLEMENTARIA: CCEX

AERA: COMPLEMENTARIA	ZONA: CORREDOR COMERCIAL EXTRAURBANO	CCEX
---------------------------------	---	-------------

CARACTERIZACION GENERAL DE LA ZONA: Galpones comerciales de grandes dimension con actividad economica variada

USOS (ver detalles de rubros en planilla de usos)

PERMITIDOS: **DOMINANTE:** Actividad comercial minorista y mayorista

COMPLEMENTARIO: gastronómico, recreativo

INDICADORES URBANISTICOS

INDICE	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA
	NORTE	CENTRO	SUD OESTE	SUD ESTE	SUR
FOS	0.6		0.6		
FOT	1		1		
DENS.	100		100		

VOLUMEN EDIFICABLE

PFr.	10		10		
PFo	10		10		
PL	10		10		
PLi.	12		12		
PLFr	0 - 45 grados		0 - 45 grados		
PLFo	0 - 45 grados		0 - 45 grados		

PARCELAMIENTOS MINIMOS

NUEVOS PARCELAMIENTOS DEBERAN VERIFICAR EL SIGUIENTE MINIMO DE ANCHO Y SUPERFICIE

LADO	50		50		
SUP.	5,000		5,000		

INFRAESTRUCTURA MINIMA EXIGIBLE

AREAS COMPLEMENTARIAS RED VIAL colectora CONSOLIDADA/ energía eléctrica / Sistema de tratamiento de efluentes

NOTAS:

COMPLEMENTARIA: LICyE

AREA: COMPLEMENTARIA	ZONA: LOGISTICA INDUSTRIA, COMERCIO y EQUIPAMIENTO	LICyE
---------------------------------	---	--------------

CARACTERIZACION GENERAL DE LA ZONA: USOS ESPECIF. DE EQUIP. e INDUSTRIA

USOS (ver detalles de rubros en planilla de usos)

PERMITIDOS:	DOMINANTE: LOGISTICA INDUSTRIA, COMERCIO 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	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA
	NORTE	CENTRO	SUD OESTE	SUD ESTE	SUR
FOS		0.30	0.30		
FOT		0.40	0.40		
DENS.		15	15		

VOLUMEN EDIFICABLE

	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA
	NORTE	CENTRO	SUD OESTE	SUD ESTE	SUR
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	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA
SUP.	NORTE	CENTRO	SUD OESTE	SUD ESTE	SUR
		40	40		
		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:

COMPLEMENTARIA: PI

AERA: COMPLEMENTARIA	ZONA: PRODUCCIÓN INTENSIVA	PI
---------------------------------	-----------------------------------	-----------

CARACTERIZACION GENERAL DE LA ZONA: PRODUCCIONES VINCULADAS A LA AGRICULTURA Y OTRAS ACTIVIDADES COMPATIBLES

USOS (ver detalles de rubros en planilla de usos)

PERMITIDOS: **DOMINANTE:** plantaciones, viveros, corrales, aguadas, molinos, invernaderos, galpones rurales, actividad apícola.
COMPLEMENTARIO: oficinas y/o vivienda unifamiliar vinculadas a la actividad principal.

INDICADORES URBANISTICOS

INDICE	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA
	NORTE	CENTRO	SUD OESTE	SUD ESTE	SUR
FOS		0.1			0.1
FOT		0.2			0.2
DENS.		15			15

VOLUMEN EDIFICABLE

PFr.		10			10
PFo		10			10
PL		10			10
PLi.		12			12
PLFr		6-45 grados			6 - 45 grados
PLFo		6-45 grados			6 - 45 grados

PARCELAMIENTOS MINIMOS

NUEVOS PARCELAMIENTOS DEBERAN VERIFICAR EL SIGUIENTE MINIMO DE ANCHO Y SUPERFICIE

LADO		50			50
SUP.		10,000			10,000

INFRAESTRUCTURA MINIMA EXIGIBLE

AREAS COMPLEMENTARIAS: RED VIAL Ppal CONSOLIDADA/ energía eléctrica

NOTAS:

COMPLEMENTARIA: ES

AERA: COMPLEMENTARIA	ZONA: EL SALVAJE residencial extraurbano	ES
---------------------------------	---	-----------

CARACTERIZACION GENERAL DE LA ZONA: caracterizada mayormente por un uso análogo al residencial extra urbano

USOS (ver detalles de rubros en planilla de usos)

PERMITIDOS: **DOMINANTE:** según distrito
COMPLEMENTARIO: según distrito

INDICADORES URBANISTICOS

INDICE	DISTRITO	DISTRITO	DISTRITO	DISTRITO	DISTRITO
	ZQ	RU1	RH *	RC *	--
FOS	0,2	0,2	0,3	0,4	--
FOT	0,3	0,3	0,6	0,6	--
DENS.	30	60	110	110	--

VOLUMEN EDIFICABLE

	DISTRITO	DISTRITO	DISTRITO	DISTRITO	DISTRITO
	ZQ	RU1	RH *	RC *	--
PFr.	12	6	6	6	--
PFo	20%prof. de lote	20%prof. de lote	10	3	--
PL.	6	4	6	3	--
PLi.	9	9	9	9	--
PLFr					--
PLFo					--

PARCELAMIENTOS MINIMOS

NUEVOS PARCELAMIENTOS DEBERAN VERIFICAR EL SIGUIENTE MINIMO DE ANCHO Y SUPERFICIE

LADO SUP.	DISTRITO	DISTRITO	DISTRITO	DISTRITO	DISTRITO
	ZQ	RU1	RH *	RC *	--
	30	25	30	40	--
	2.500	1200	2.500	3.000	--

INFRAESTRUCTURA MINIMA EXIGIBLE

AREAS COMPLEMENTARIAS: ELECTRIFICACION ENTERRADA/ ALUMBRADO PUBLICO
* (SATC) RED CLOACAL o SIST. ALTERNATIVO DE TRATAMIENTO CLOACAL AP. POR EL A.D.A
AGUA CORRIENTE/ RED VIAL Ppal CONSOLIDADA/ SEÑALIZACION VIAL

NOTAS:

COMPLEMENTARIA: RFP

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	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA
	NORTE	CENTRO	SUD OESTE	SUD ESTE	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

	NORTE	CENTRO	SUD OESTE	SUD ESTE	SUR
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				

INFRAESTRUCTURA MINIMA EXIGIBLE

AREAS COMP.:	RED VIAL Ppal CONSOLIDADA/ ENERGIA ELECTRICA/ A LUMBRADO
--------------	--

NOTAS:
 INTEGRA LAS CESIONES ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 7 INCISO h) DEL DECRETO 3202/06
 N/C no corresponde

COMPLEMENTARIA: RFC

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

NUEV OS PARCELAMIENTOS DEBERAN VERIFICAR EL SIGUIENTE MINIMO DE ANCHO Y SUPERFICIE

LADO SUP.	NO PODRA SUBDIVIDIRSE				
----------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

INFRAESTRUCTURA MINIMA EXIGIBLE

AREAS COMPLEMENT.: RED VIAL PpaI CONSOLIDADA/ ALUMBRADO PUBLICO S/RVC

NOTAS: NO PODRAN SUBDIVIDIRSE HASTA VERIFICAR EL CUMPLIMIENTO DE LA ETAPA ANTERIOR

COMPLEMENTARIA: RAU

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:** reserva para ampliacion del área urbana

COMPLEMENTARIO: una vivienda por parcela

INDICADORES URBANISTICOS

INDICE	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA
	NORTE	CENTRO	SUD OESTE	SUD ESTE	SUR
FOS		N/C		N/C	
FOT		N/C		N/C	
DENS.		N/C		N/C	

VOLUMEN EDIFICABLE

	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA
	NORTE	CENTRO	SUD OESTE	SUD ESTE	SUR
PFr.		3		3	
PFo		3		3	
PL.		3		3	
PLi.		6		6	
PLFr		---		---	
PLFo		---		---	

PARCELAMIENTOS MINIMOS

LADO SUP.	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA	COMPLEMENTARIA
	NORTE	CENTRO	SUD OESTE	SUD ESTE	SUR
		NO PODRA SUBDIVIDIRSE		NO PODRA SUBDIVIDIRSE	

INFRAESTRUCTURA MINIMA EXIGIBLE

AREAS COMPLEMENTARIAS RED VIAL PpaI CONSOLIDADA/ ENERGIA ELECTRICA/ ALUMBRADO

NOTAS: NO PODRA SUBDIVIDIRSE HASTA EL COMPLETAMIENTO DE LA ETAPA ANTERIOR
N/C no corresponde

COMPLEMENTARIA: RFCL

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 urbanización

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

	COMPLEMENTARIA NORTE	COMPLEMENTARIA CENTRO	COMPLEMENTARIA SUD OESTE	COMPLEMENTARIA SUD ESTE	COMPLEMENTARIA SUR
PFr.					
PFo					
PL.					
PLi.					
PLFr					
PLFo					

PARCELAMIENTOS MINIMOS

NUEVOS PARCELAMIENTOS DEBERAN VERIFICAR EL SIGUIENTE MINIMO DE ANCHO Y SUPERFICIE

LADO SUP.	COMPLEMENTARIA NORTE	COMPLEMENTARIA CENTRO	COMPLEMENTARIA SUD OESTE	COMPLEMENTARIA SUD ESTE	COMPLEMENTARIA SUR
					NO PODRA SUBDIVIDIRSE

INFRAESTRUCTURA MINIMA EXIGIBLE

AREAS COMPLEMENT.: RED VIAL PpaI CONSOLIDADA/ ALUMBRADO PUBLICO S/RVC



36. HOJA RESUMEN DE ZONAS

CAPÍTULO 7 / MANEJO AMBIENTAL Y PATRIMONIAL

1. 1 MANEJO AMBIENTAL

1.1 CRITERIOS 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 del presente Código velarán por el manejo integral de los rasgos ambientales y paisajísticos del partido de Villa Gesell.

1.2 ALTERACIONES TOPOGRÁFICAS y ESCURRIMIENTOS PLUVIALES

1.2.1 PRINCIPIOS DE ACTUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ESCURRIMIENTO NATURAL

El artículo 23° del Decreto-Ley 8912/77 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 1.500 metros de la orilla del mar, en donde se encuentra la traza de la avenida Circunvalación, con una altura promedio de 15 metros sobre el nivel del mar (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 Decreto-Ley 8912/77 y por el artículo 7° del Decreto 3202/06.

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 provincial 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 o solución alternativa, revierta el vuelco de las aguas hacia el oeste.

La materialización de la red vial principal se ejecutará conforme a lo dispuesto en cada Plan Director, con los ajustes que sean necesarios en función del perfil topográfico, siempre y cuando lo permita la delimitación parcelaria.

No se admitirá el trazado en damero para la red vial secundaria de los Planes Directores. La única excepción admisible será en las secciones catastrales que ya cuenten con trazado en damero, y siempre que no sea técnica y/o económicamente viable el trazado siguiendo el perfil topográfico. La materialización de la red vial secundaria podrá ejecutarse en mezcla de suelo arena y reconocerá siempre el copiado del perfil topográfico natural. Su traza se emplazará por las partes bajas de los médanos.

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 la red vial para evitar 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, tales como 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 el permiso de obra.

En casos excepcionales, la Autoridad de aplicación 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 baldosas.

1.2.4 MANEJO DE LA TOPOGRAFÍA Y LA ARENA EN OBRAS PARTICULARES

El perfil topográfico natural podrá ser alterado en +/- 1.20 metros en áreas urbanas y en +/- 0.60 metros 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 readecuación 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 reacomodar 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 PÚBLICAS

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 MÉDANO COSTERO

El médano costero no podrá ser modificado de su estado actual, salvo su adecuación en función de los faltantes o excesos de arena.

La Municipalidad efectuará un relevamiento de su estado actual y ejecutará las tareas que resulten conducentes a los efectos de su preservación, agregando y/o retirando los faltantes o excesos.

El Departamento Ejecutivo reglamentará las medidas necesarias para preservar las características estructurales y funcionales de la duna costera, promoviendo la implantación de vegetación cuando ello sea conveniente y mediante la creación de un "Banco Público de Arena". Para la definición de dichas medidas, podrá realizar o encargar los estudios técnicos necesarios a fin de definir los criterios y principios que deberán ser tenidos en cuenta para el manejo, mantenimiento y preservación de la duna costera.

1.2.7 MANEJO SECTOR DE PLAYA

Serán autorizados anualmente los movimientos de suelo necesarios para la ejecución de los sectores de sombra autorizados a los concesionarios de playa.

Ellos deberán ser autorizados en cada ocasión por la Autoridad Ambiental Municipal y sólo 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 arena fuera de la jurisdicción municipal.

Se permitirá el transporte interno de arena que resulte autorizado, siempre dentro de los límites del partido.

La Dirección de Gestión Ambiental 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 FORESTACIÓN y FIJACIÓN DEL 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, en los nuevos sectores a urbanizar, se procurará plantar especies arbóreas 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.

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 Autoridad de aplicación.

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 Autoridad de aplicación.

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 trate 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 públicos 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 Autoridad de aplicación 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.

AUTORIZACIÓN DE OBRAS EN RELACIÓN A LA FORESTACIÓN

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 Autoridad de aplicación, al momento de autorizarlos, valorará los 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 Autoridad de aplicación, al momento de autorizarlos a reglamentar la cantidad y especie de ejemplares a reponer.

El Vivero Municipal determinará el emplazamiento de los ejemplares compensados.

1.4 PROCESOS SOMETIDOS A EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL POR LA AUTORIDAD MUNICIPAL. REGLAMENTACIÓN MUNICIPAL DEL 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 dicha Ley.

Este Código establece que en el territorio del partido de Villa Gesell sólo 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 1.20 metros.
 - c) Emplazamiento de estaciones de servicio, venta de gas, lubricantes o combustibles.
 - d) Emplazamiento de antenas de radiodifusión 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. 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 sólo cuando la superficie a construir supere los 5.000 m² cubiertos por parcela.
 - 2) **Apertura de calles y remodelaciones viales:** sólo 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 categorías 2 a 4 de la Ley N° 11.459.

B) DECLARATORIA 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 desde la realización de la audiencia pública.

La Autoridad de aplicación publicitará las Evaluaciones de Impacto Ambiental del modo que en cada caso lo considere oportuno, tal como se encuentra establecido en el artículo 18° de la Ley N° 11.723. Podrá consistir en cualquiera de las siguientes formas:

- a) Publicación en medios gráficos semanarios locales, por una semana.
- b) Publicación en la página web municipal.
- c) Exhibición pública del expediente por el tiempo que demande el proceso en las oficinas de la Dirección de Gestión Ambiental.

La realización de Audiencia Pública será obligatoria de manera previa a la emisión de la Declaratoria de Impacto Ambiental.

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) LA GESTIÓN MUNICIPAL EN EL MANEJO DE LOS RESIDUOS PROCURARÁ:

- 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

D) LA AUTORIDAD AMBIENTAL MUNICIPAL CALIFICARÁ 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 N° 11.723.

2. MANEJO PATRIMONIAL

2.1. PATRIMONIO HISTÓRICO, CULTURAL y ARQUITECTÓNICO

Conforman el Patrimonio Histórico y Arquitectónico Municipal los edificios y espacios reconocidos en las Ordenanzas N° 1254, 1291, 1909, 1912, 1913, 1854, 2080, 2769 y 3491.

2.2. MANEJO DEL PATRIMONIO:

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 de modificación y/o ampliación.

CAPÍTULO 8 / OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

1. DEL ESPACIO PÚBLICO CALLE

El espacio público de la calle se constituye por las aceras y las calzadas.

Las calzadas, pavimentadas o no, son el espacio de circulación vehicular.

Las aceras, con veredas ejecutadas 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 N° 22.431.

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 más de un (1) lado de frente podrán solicitar hasta un (1) 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.

Se prohíbe el acceso desde las ochavas, salvo situaciones particulares que lo ameriten.

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 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 metros 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 otro inmueble.

1.1.1 OBLIGACIÓN 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 metros. El ancho mínimo de circulación en doble mano será de 5.00 metros y de mano simple será de 3.00 metros.

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 Autoridad de aplicación.

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 2156/08 y sus modificatorias.

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 Autoridad de aplicación 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 horas.

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 serán 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 metros en la zona inmediatamente próxima al cordón y 2.00 metros libres para circulación permanente de los peatones inmediatamente próximos a la Línea Municipal. 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:

Sólo 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 residenciales unifamiliares.

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 pública 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 Línea Municipal 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 metro. Quedan prohibidos los vuelos sobre las calzadas y hasta los 0.80 metros próximos al cordón sobre la acera.

Las peticiones de publicidad sólo 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 Línea Municipal sólo 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 sólo 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 vía pública 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 Autoridad de aplicación. 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 Autoridad de aplicación resolverá en cada caso previendo evitar los escalones o los pavimentos resbaladizos. Cuando se resuelva con pendientes, ellas no deberán sobrepasar el ocho por ciento (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 deberán verificar las condiciones generales de este ítem. 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.

La Autoridad de aplicación 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 ambiental registrada ante el organismo provincial correspondiente.

i) Plazos:

Toda forma de ocupación de la vía pública ya otorgada quedará derogada a los 180 días de la convalidación de esta norma y se establece un plazo de un año para su adecuación a esta nueva normativa.

2. OCUPACIÓN DE ESPACIOS VERDES PÚBLICOS

Los espacios verdes públicos cedidos a la Municipalidad por aplicación del artículo 56° del Decreto-Ley 8912/77 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 recibir autorización de uso en las mismas condiciones que las calles, sólo para afectar a los siguientes fines:

- * Emplazamiento de infraestructuras.
- * Emplazamiento temporario de puestos gastronómicos (Food Trucks).

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. Se admitirá, previo permiso de la Autoridad de aplicación, el uso de hasta dos módulos para estacionamiento de la parcela frentista al mismo, debiendo tributar la tasa de ocupación del espacio público establecida en la Ordenanza 2156/08 y sus modificatorias.

Las ocupaciones actuales que resulten contrarias a lo establecido más arriba deberán re acondicionar su estado actual en un plazo máximo de un año.

CAPÍTULO 9 / PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO, RESPONSABILIDADES Y SANCIONES

1. PROCESO ADMINISTRATIVO CORRESPONDIENTE A LA EJECUCIÓN DEL PLAN

La ejecución de un proyecto particularizado destinado al desarrollo de cualquier Plan Director verificará el proceso establecido en este título.

1.1 DOCUMENTACIÓN (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 titular 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 (Dirección de Obras Sanitarias Municipal y Autoridad del Agua).

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 la repartición ambiental municipal.

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 preferentemente cada 0,50 metros, referenciados a la cota IGN. En aquellos casos en que por la topografía de la parcela y la superficie relevada el profesional considere mejor presentar otra distancia entre isolíneas, la misma podrá ser aceptada por la Autoridad de aplicación. En el relevamiento altimétrico 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 trazado de red vial principal y secundaria, proyecto de macizos, parcelamiento, balance de superficies parcelables, determinación de meta poblacional en función de la densidad, escurrimientos pluviales vinculado a la topografía, plan de forestación y/o fijación de dunas, verificación de superficies mínimas a ceder por Decreto-Ley 8912/77 en relación a las efectivamente cedidas en planilla comparativa, verificación de superficies a ceder por Decreto 3202/06, retiros de frente y fondo, ubicación tentativa

del equipamiento comunitario, determinación de potencia eléctrica y volumen de agua potable, en función de la meta poblacional determinada.

1.1.9 Proyecto de subdivisión:

Plano ejecutado por profesional competente, con proyecto de subdivisión, indicando ángulos, medidas, cotas IGN, superficies de parcelas, de calles y 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.
- b) Agua para riego.
- c) Red cloacal con aprobación de la Autoridad del Agua.
- d) Red tritubo de cañerías para comunicaciones.
- e) Red eléctrica y alumbrado público.
- f) Proyecto ejecutivo de la red vial con calzada pavimentada.
- g) Red de gas.

1.1.11 Estudio de Impacto Ambiental:

Documento multidisciplinario elaborado por profesionales con incumbencia en la materia, para someter al proceso establecido en la Ley N° 11.723 por parte de la Autoridad Municipal, que concluye con la Declaratoria de Impacto Ambiental, previa realización de audiencia pública.

La emisión de la Declaratoria de Impacto Ambiental le permitirá tramitar el permiso para la ejecución de las obras correspondientes a la infraestructura exigida.

1.1.12 Pago de tasa de visado de 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 liquidará en relación a la meta poblacional establecida en el proyecto y la etapa respectiva. El pago de la Tasa para las etapas sucesivas de cada proyecto particularizado se calculará y abonará antes de la aprobación de las etapas subsiguientes del 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 valorización inmobiliaria:

El cálculo de la valorización inmobiliaria producida por los indicadores urbanísticos vigentes se registrará por lo prescripto en el código tributario municipal (Ordenanza 2156/08 y sus modificatorias. Una vez definido el monto a abonar por cada proyecto, se realizará el consecuente acuerdo de pago e integración de dicha tasa por parte del desarrollador, como condición para el visado municipal y/o aprobación de planos de obra, según corresponda. La exigencia del pago de la participación municipal es para la etapa que se habilita, pudiendo calcularse oportunamente para las siguientes etapas.

1.2 PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO:

1.2.1 Factibilidad:

La Autoridad de Aplicación otorgará el certificado de factibilidad al desarrollador una vez verificado que la documentación y el cumplimiento de los procedimientos exigidos en los ítems precedentes se ajustan a los principios establecidos en el Plan de Ordenamiento Municipal en general y al Plan Director específico en particular.

El certificado le permitirá solicitar el visado del proyecto de subdivisión para su gestión ante la Dirección de Geodesia. El visado impondrá una restricción 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 Habilitación:

Una vez verificada la ejecución de la infraestructura exigida en este Plan y su correcto funcionamiento, la Autoridad de aplicación habilitará al desarrollador, permitiendo la venta de las parcelas generadas y le liberará la restricción dominial impuesta.

La habilitación podrá ejecutarse en etapas a definir en cada caso.

1.2.3 Permisos de Obra:

Sólo se expedirán permiso de obras particulares cuando se hubiere superado satisfactoriamente la habilitación del plan.

Sin perjuicio de ello, la Autoridad de aplicación verificará, previo a autorizar cada permiso de obra, el correcto funcionamiento de la 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 N° 961 o la que en el futuro la reemplace.

2. RESPONSABILIDADES y SANCIONES

El incumplimiento del uso del 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 Autoridad de aplicación podrá disponer la paralización y/o clausura de las 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 Departamento Ejecutivo a través de la Autoridad de aplicación.

Fuera de las zonas de prioridad de diseño urbano podrá registrarse la obra erigida indebidamente bajo la figura de plano registrado, atendiendo a lo definido en el inciso p), Punto 5 , Capítulo 1 del Título III. Sin embargo, si los excesos fueran significativos, la obra podrá considerarse como subsistencia. La Autoridad de aplicación reglamentará los límites que se admitirán para que no sea declarado bajo la figura de la subsistencia. Merecerá especial consideración la obra ejecutada que se constituya en vivienda única y permanente del núcleo familiar.

CAPÍTULO 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 N° 2651 y sus modificatorias N° 2772 y 3360 (Lotes con Servicios).

El programa "Lotes con Servicios" se encuadra en los principios generales de la Ley N° 14.449 y su objetivo 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 bajo 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 éste de dominio público o privado. Podrá afectarse a este programa el patrimonio físico del Banco Municipal de Tierra e Inmuebles, así como también cualquier inmueble de dominio privado que se genere en el marco de un convenio o consorcio urbanístico entre el sector público y el privado.

Los proyectos en el marco de este Programa podrán emplazarse en cualquier zona o área del territorio, a condición de una valoración técnica positiva previa de la Autoridad de aplicación y de la Dirección de Hábitat. Deberá, a este efecto, satisfacer las condiciones establecidas en el artículo 17° de la Ley N° 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 se construyan deberán verificar los siguientes indicadores urbanos, que complementan a los exigidos en los artículos 21° al 24° de la Ley N° 14.449:

- 1) Calles de ancho no menor a 14 metros.
- 2) Calles de entrada y salida con longitud máxima 150 metros y un ancho mínimo 11 metros.
- 3) Frente mínimo de la parcela: 8 metros.
- 4) Superficie mínima de la parcela: 200 m².
- 5) Casos especiales: se admitirán parcelas con un ancho mínimo de 7 metros y superficie mínima de 150 m², cuando las cesiones superen en un 30% los mínimos exigidos en el artículo 56° del Decreto-Ley 8912/77.
- 6) Infraestructura mínima:
 - a) apertura de calles consolidadas para el tránsito vehicular.
 - b) Escurrimientos hídricos superficiales 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.
 - e) Forestación y señalización urbana.
 - f) Red de agua potable.
- 7) Sólo se admitirá la generación de un único volumen edificado, con separación mínima de los laterales de 1 metro.

2. PROGRAMA VIVIENDA ÚNICA y PERMANENTE.

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 físicos y financieros del Banco Municipal de Tierra e Inmuebles.

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 Autoridad de aplicación y de la Dirección de Hábitat.

3. BANCO MUNICIPAL DE TIERRAS E INMUEBLES

El destino de los recursos del Banco de Tierras e Inmuebles se establecieron en la Ordenanza N° 3354.

4. REAJUSTE DE TIERRAS

La Municipalidad podrá asociarse con otras entidades públicas o privadas conforme a lo establecido en los artículos 89° y 90° del Decreto-Ley 8912/77.

El reajuste de tierras será utilizado cuando se requiera la reconfiguración de la estructura parcelaria en los casos de:

- A) Ampliación del área urbana.
- B) Renovación, reestructuración o transformación de sectores en áreas urbanas o complementarias.
- C) Aplicación del programa Lotes con Servicios.
- 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 se aplicará priorizando la promoción del acceso justo al hábitat.

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 los efectos de proveer una mejor afectación del suelo público a percibir como consecuencia de la aplicación del artículo 7° inciso 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 u otro que se considere superador, a permutar esas superficies a recibir por otras emplazadas en sitios que cumplan de mejor modo los objetivos de provisión de servicios y funcionalidad urbana, atendiendo a lo dispuesto en el presente Plan.

La decisión deberá contar con dictamen fundado, emitido por la Secretaría de Planeamiento, Hábitat y Vivienda.