

FECHA DE SANCION: 1° de Diciembre de 2008.-

NUMERO DE REGISTRO: 2026

EXPEDIENTE H.C.D. N°: D-8230/08.-

VISTO:

La situación de falta absoluta de legislación de la zona complementaria al sur de la localidad de Mar Azul, y;

CONSIDERANDO:

Que, existen construcciones realizadas fuera de toda normativa, contraviniendo lo claramente legislado por la Ley 8912, de Uso del Suelo y el Código de aguas,

Que, no obstante, y a pesar de no haber sido aprobadas las presentaciones realizadas, estas construcciones son un hecho existente de considerable magnitud,

Que, si bien lo más justo en un caso tan notorio sería la demolición de lo construido en forma marginal, el Municipio aceptó la presentación de planos, y no realizó la consecuente clausura o paralización de las obras, permitiendo que una buena parte fuera construida prácticamente hasta su terminación, e incluso se han habitado durante el verano para su uso turístico,

Que, no está en el espíritu de éste Municipio perjudicar a quienes en circunstancias dudosas han emprendido construcciones turísticas,

Que, sin embargo éstas construcciones deberán adecuarse a las normativas mínimas exigidas a un proyecto de esta naturaleza, así como tener la punición que éstos hechos merecen,

Por ello, el Honorable Concejo Deliberante sanciona la siguiente:

O R D E N A N Z A

ARTÍCULO 1°: Amplíase la zona urbana hacia el sur de la localidad de Mar Azul en ----- 1500 metros lineales, comprendiendo las fracciones cuya nomenclatura catastral es: Circ. VI, Sección R, fracciones 106, 40ii, 40jj, 40kk, 40mm 40nn 40pp 40rr bajo la denominación Zona Residencial Extraurbana, en toda su extensión. Estas fracciones tienen como límite este la costa del Océano Atlántico, y como límite Oeste la continuación de la calle Monte Hermoso, de la localidad de Mar Azul.-----

ARTÍCULO 2°: El propietario de tierras de ese sector que desee subdividir o construir ----- más de una vivienda por fracción deberá proceder de la siguiente manera:

a – Deberá gestionarse ante la Autoridad del Agua y Geodesia de la Provincia de Buenos Aires la fijación de la Línea de Ribera, y definir catastralmente la línea de protección de playa, en un todo de acuerdo al Decreto Provincial 3202. La fracción resultante, deberá cederse gratuitamente al Estado, de acuerdo al Artículo 58 de la Ley 8912, exceptuando la obligación de forestar y parquizar.

b – Deberá presentarse el plano de altimetría realizado por un profesional responsable. Sobre esta base deben trazarse las calles, que deberán respetar los lugares bajos de los médanos. A su vez se deberá presentar el proyecto urbanístico particularizado en un todo de acuerdo con las normas fijadas en ésta Ordenanza.

c – Deberá cumplir las indicaciones del Decreto 3202 respecto a:

I / Cesión de espacios circulatorios de acuerdo a las normas que abajo se fijan (Art. 6°). (Ver plano 2 del Anexo I).

II / Cesión de 15% para espacios verdes y de uso público de acuerdo a los criterios que indicará la autoridad de aplicación (Ver planos 3 y 4 del Anexo I).

III / Indicación precisa en el plano de subdivisión del 15 % de espacio verde privado, que será propiedad comunitaria (Club, Deportes, Servicios de conjunto de viviendas, etc.).

Los anteproyectos de urbanización deberán presentarse para su aprobación previa ante la autoridad de aplicación, que será la Secretaría de Planeamiento, a fin de coordinar la trama de la ciudad y el acuerdo de los usos propuestos.-----

ARTICULO 3°: Deberá fijarse el suelo de la fracción, y forestarse de la siguiente manera:-----

I / no se admitirá en los primeros (50 mts) cincuenta metros más que la vegetación natural de la zona, y lo existente.

II / En los siguientes (50 mts.) cincuenta metros hasta llegar a la primera Avenida paralela a la playa, vegetación baja de protección. Después de la Primera Avenida, forestación de mayor altura, según las indicaciones de la autoridad de aplicación.-----

ARTÍCULO 4°: Los indicadores urbanísticos para las parcelas frentistas al mar, serán: -

----- Medida mínima de parcela 3000 m2;

Densidad 60 h/Ha.

FOS: 02;

FOT: 03.-----

ARTÍCULO 5°: En el resto de la zona de que se trata, los indicadores serán:

----- Medida mínima de parcela 2500 m2;

Densidad 30 h/Ha.

FOS: 02;

FOT: 03.-----

ARTÍCULO 6°: Se deberá ceder el espacio circulatorio que deberá tener las siguientes características tentativas, que deberán ajustarse en cada proyecto particularizado en función de la topografía existente, manteniéndose en las zonas bajas de las dunas:

Avenidas principales

1 Primera Avenida paralela al mar, continuando la traza de la Avenida Mar Azul de la localidad de Mar Azul, aproximadamente a 100 m. a contar desde el límite de la propiedad después de haber cedido el espacio de protección de playa. Esta medida se deberá ajustar de acuerdo a la altimetría. Deberá tener un ancho de (33 m.) para lo cual se contará la cesión de espacio de uso público (ver planos 2 y 4 del Anexo I)

2 Avenida paralela al mar continuando la traza de la Calle Punta del Este de la localidad de Mar Azul. Esta Avenida tendrá importancia paisajística y de estructura de servicios, y tendrá 40 m. de ancho.

3 Avenida paralela al mar continuando la Calle Punta Indio de la localidad de Mar Azul. Esta tendrá un ancho de 33 m., para lo cual se contará con la cesión de espacio para uso público.

4 Avenida cuya traza sea la continuación de la traza de Circunvalación. Esta Avenida, de 50 m., ya está cedida.

5 Avenida perpendicular al mar. Esta Avenida, que será límite entre Mar Azul y la nueva urbanización, será de 50 m. Comprenderá la media calle actualmente cedida (10 m.), más una calle de veinte metros a ceder y una cesión de uso público de 10 m.

Calles principales,

Las calles principales paralelas al mar serán de 20 m. de ancho, y deberán proyectarse entre las Avenidas principales sin que exista entre ellas una distancia mayor de 200 m. Todas estas calles paralelas al mar, deberán correr a lo largo de cada fracción y llegar hasta sus límites respecto a la fracción vecina, a fin de asegurar la continuidad de la trama urbana.

Calles secundarias

Todas las demás calles que se proyecten paralelas o perpendiculares al mar serán de 16 m. de ancho. Los espacios circulatorios no podrán trazarse según las líneas divisorias de dominio, ya que su trazado rectilíneo haría imposible el cumplimiento de la exigencia del Decreto 3202 respecto a seguir la topografía existente.

La definición final del trazado urbano se realizará por la integración de los planes particularizados, por lo cual la autoridad de aplicación deberá ocuparse de la continuidad de la trama y la resolución de la configuración general de los usos urbanos.-----

ARTÍCULO 7º: La superficie máxima de macizos edificables será de 30.000 m2.-----

ARTÍCULO 8º: Los lugares donde se haya construido sin aprobación municipal, ----- deberán presentar en el plazo de 60 días toda la documentación y los trámites provinciales ya comenzados. Todo lo construido sin planos aprobados deberá adecuarse a las normas de esta Ordenanza, y serán pasibles de la multa correspondiente, de acuerdo a lo indicado en la Ley 8912 de Uso del Suelo, y el criterio municipal que deberá caracterizar la gravedad de la falta, su escala, y el perjuicio a terceros. -----

ARTÍCULO 9º: El uso predominante será vivienda unifamiliar. Se permitirá vivienda ----- colectiva u otros usos turísticos siempre que se mantenga con toda precisión dentro de los indicadores urbanísticos arriba dichos, sin excepción alguna y sin considerarse los premios por retiros, ancho de parcela, ni menor FOS. Dichos usos podrán ser propuestos en los planes particularizados y su aprobación quedará a criterio de la autoridad de aplicación.-----

ARTÍCULO 10º: La infraestructura mínima será: Calles abiertas y consolidadas de ----- acuerdo al diseño que decidirá la autoridad de aplicación, provisión de electricidad con tendido enterrado, alumbrado público. Los servicios urbanos que deba prestar la comuna serán retribuidos por tasas diferenciadas, adaptadas a las dificultades inherentes a la lejanía y dificultad de comunicación de la zona.-----

ARTÍCULO 11º: En cualquier nuevo proyecto de subdivisión debe incluirse dentro de ----- la infraestructura mínima a construir, el acceso al lugar de la subdivisión, abierto y consolidado. Dicho acceso no podrá ser desde la playa, donde el



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante



2204

tránsito automotor está prohibido. Solamente podrá ser desde la continuación de la Avenida Circunvalación (ya cedida, la cual deberá ser consolidada en su traza hasta el lugar donde existan calles de zonas urbanizadas, o bien desde una de las rotondas actualmente construidas, generando una calle colectora paralela a la ruta 11) (ya que no se aceptarán entradas directas desde la ruta), o bien, con acuerdo de todos los propietarios involucrados, de una calle que pertenezca a las avenidas primarias o secundarias paralelas al mar, exigidas para urbanizar la zona en la presente Ordenanza.-----

ARTÍCULO 12º: Comuníquese, dése al Registro Oficial y cumplido archívese.-----


HECTOR LORENZO DIEZ
SECRETARI
Honorable Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Gesell




ALDO WALTER CANNONE
PRESIDENTE
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE VILLA GESELL