



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

2159/08

FECHA DE SANCION: 19 de Agosto de 2008.-

NUMERO DE REGISTRO: 1981

EXPEDIENTE H.C.D N°: D-8129/08 – V-8221/08.-

VISTO:

La falta de un Plan Director en el territorio que se denominará “**COLONIA MARINA**”, ubicado entre las localidades de Villa Gesell y Mar de las Pampas, aproximadamente en el centro del Partido, y;

CONSIDERANDO:

Que, la realización de dicho Plan está anunciado en el actual Código de Ordenamiento Urbano en el apartado 2.4.9.

Que, es indispensable solucionar en forma perentoria la falta de legislación que ha creado un caos de edificación antirreglamentaria en dicho territorio, y una situación de marginalidad al no existir planos aprobados de prácticamente todo lo allí edificado.

Que, por el contrario, el crecimiento planificado de ésta zona puede convertirla en la más atractiva turísticamente de nuestro Partido.

Que, la presión de inversores hace pensar en un crecimiento a corto plazo de una ciudad que signifique una nueva alternativa para el turismo, con la posibilidad de jerarquizar el total del Partido.

Por ello, el Honorable Concejo Deliberante sanciona la siguiente:

O R D E N A N Z A

I GENERALIDADES

ARTICULO 1°: Apruébase el Plan Director para el territorio que se denominará
----- “**COLONIA MARINA**”, situado entre las localidades de Villa Gesell
y de Mar de las Pampas.-----

ARTICULO 2°: Apruébase la definición urbanística de sus zonas constitutivas de
----- acuerdo a los planos y las planillas de indicadores urbanos y
balance de superficies y población que constituyen los Anexos I y II de ésta
Ordenanza. Las palabras y expresiones del presente Código tienen los mismos
significados que están definidos en el Código de Ordenamiento Urbano 2006.-----

ARTICULO 3º: Las propuestas de materialización del uso urbano responderán a los
----- lineamientos del Plan Director, así como a las exigencias que en la
materia estipulan las normas generales de aplicación. Las mismas consistirán en planes
particularizados de ampliación urbana a los que el Departamento Ejecutivo Municipal
preste conformidad a las disposiciones de la Ley Provincial N° 11.723.-----

ARTICULO 4º: Los Planes Particularizados deberán afectar sectores colindantes al
----- área urbana habilitada a tal fin. No obstante podrán considerarse
propuestas que no cumplan éste requisito cuando resulten convenientes para satisfacer
una necesidad comunitaria o de interés general, o promoción de áreas a desarrollar en
virtud de tratarse de una localidad turística que presenta realidades socio-económicas
con una dinámica especial y además por tratarse de un área contenida por zonas urbanas,
que por sus características solo pueden ser destinadas a éste uso. Los Expedientes que se
tramiten cuando se encuentre en vigencia el Código, deberán presentar la documentación
requerida para el caso en un formato informático digitalizado (en disquete 3½, zip, CD,
etc.) y en film Poliéster o tela vegetal, una vez que el Expediente esté en condiciones de
ser aprobado por la autoridad de aplicación. El Departamento Ejecutivo de la
Municipalidad de Villa Gesell, será la Autoridad de Aplicación del presente Código, a
través de la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos.-----

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

ARTICULO 6º: Los Planes Particularizados, al constituir ampliaciones del área
----- urbana, serán aprobados por el Poder Ejecutivo Provincial y sus
sectores constitutivos solo podrán habilitarse total o parcialmente solo después que se
haya completado la infraestructura y la instalación de los servicios esenciales del uso y
verificado el normal funcionamiento de los mismos por la autoridad competente. A esos
efectos se consideran infraestructura y servicios esenciales (Cap. IV, Art. 62º, Ley 8912
/ 1977) los establecidos en el Artículo 7º, inc. d).-----

ARTICULO 7º: El proyecto urbanístico respetará la trama vial estructurante del Plan
----- Director (Plano Anexo I, 3), como así la localización y configuración
de las áreas de cesión que corresponda (verde pública, para equipamiento comunitario y
eventualmente la destinada a espacio de protección de playa) de acuerdo a las normas
Provinciales y Municipales en la materia. Se tendrá en cuenta, cuando el cálculo lo
requiera, la población prevista según las densidades establecidas por el Plan Director
para que resulte incorporada cada zona afectada por Planes Particularizados.-----

ARTICULO 8º: El trazado de las vías secundarias y la configuración de los bloques
----- parcelarios respetará la topografía local y derivará de la consulta y
aprobación del Organismo Técnico Municipal.-----

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

ARTICULO 10º: La infraestructura básica a proveer será: agua corriente, desagües cloacales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, pavimento en vías principales o tratamiento de estabilización o mejorado de calles según requerimiento municipal, el que deberá fijarse también para la resolución de los desagües pluviales.

Mientras no se disponga de los servicios de agua potable y cloacas, en las distintas zonas la densidad neta de aplicación será de 30 h/Ha. Cuando cuenten con el servicio de agua potable obtendrán hasta un máximo de 150 h/Ha. salvo en los casos que el Plan Director establezca una densidad menor, la cual no podrá ser superada. Las zonas que potencialmente prevean densidades superiores a 150 hab/ha. solo podrán disponer de las mismas total o parcialmente cuando también cuenten con el servicio de cloacas realizado y sea verificado su correcto funcionamiento por la autoridad competente designada por la Municipalidad de Villa Gesell. Para todos los usos excepto la vivienda unifamiliar y cualquiera sea la densidad de aplicación, la descarga de los líquidos cloacales requerirá de un sistema de tratamiento individual o centralizado aprobado por el Municipio de Villa Gesell.

ARTICULO 11º: La documentación mínima de los Planes Particularizados puestos a consideración del municipio y organismos provinciales de incumbencia en la gestión urbana será:

1 .- Plano general urbanístico a escala 1: 10.000 destacando el dimensionado y configuración de bloques, trazado y dimensión de las vías circulatorias y localización dimensionado y configuración de las áreas de cesión de acuerdo al Plan Director.

2 .- Plano de parcelamiento escala 1: 1.000

3.- Certificación de fijación de médanos y forestación otorgado por el organismo correspondiente.

4.- Certificado de factibilidad de provisión de agua potable mediante red ó individual otorgado por la Dirección de Obras Sanitarias Municipal.

5 .- Certificado de factibilidad de provisión de energía eléctrica domiciliaria y alumbrado público otorgado por el organismo prestatario.

II DE LA SUBDIVISIÓN DE LA TIERRA

ARTICULO 12º: A efectos de plantear una subdivisión de cualquier magnitud o una construcción que supere una vivienda por parcela, deberá presentarse para su aprobación un proyecto urbanístico que contemple las normativas de ésta Ordenanza.

ARTICULO 13º: No se admitirá en todo el Partido de Villa Gesell la modalidad denominada “Barrio Cerrado”.

ARTICULO 14º: En los proyectos presentados referidos a las modalidades indicadas en el Artículo 12º, deberán indicarse en la propuesta los espacios circulatorios, de espacio verde y de uso público. De aceptarse tal propuesta por el Municipio, deberán cederse dichos espacios a fin de la aprobación de los planos presentados.

ARTICULO 15º: En los proyectos de las manzanas ubicadas sobre el frente marítimo, la longitud del lado ubicado paralelo al mar no podrá exceder los doscientos (200 mts.) metros lineales de extensión. Asimismo, la distancia de la primera calle paralela a la costa, deberá seguir el trazado de la calle Uno de Villa Gesell, y la distancia desde el frente marítimo edificable a dicha calle deberá ser aproximadamente

de 100 metros lineales, sin superar los ciento cincuenta (150 mts.) metros, adaptándose a los valles de las dunas existentes. Las parcelas de éstas manzanas no podrán tener su acceso desde la playa pública, sino desde las calles laterales perpendiculares al mar o desde la primera calle paralela al mar.-----

ARTICULO 16º: Las manzanas a generarse en la totalidad de ésta urbanización no ----- podrán superar una superficie de los treinta mil (30.000 mts.) metros cuadrados.-----

ARTICULO 17º: Cesiones. Los lotes frentistas que no hayan cedido aun los cien ----- (100 mts.) a contar desde la línea del límite de la propiedad como franja de protección de la playa, deberán cederlos para ingresar en zona urbana, con la posibilidad de construir de acuerdo a las normas que fija ésta Ordenanza. Las parcelas frentistas a la ruta deberán establecer una línea de fondo equivalente al diez (10%) por ciento de la profundidad de la parcela respecto a la línea del frente de la Ruta 11, la cual quedará sin construcciones y con características paisajísticas adecuadas. Los espacios cedidos para calles y espacios verdes y de uso público deberán computarse de acuerdo a lo normado en el Decreto Provincial N° 3202, a saber, quince (15 %) por ciento de la superficie de la parcela que genera la urbanización, y, preferentemente, en los lugares bajos de la topografía de cada proyecto. De ésta cifra, el porcentaje correspondiente a espacios verdes es el diez (10 %) por ciento, y el de uso público, el cinco (5 %) por ciento (Ver ANEXO I plano N° 4 y plano N° 5). Estos espacios deben estar compatibilizados con las disposiciones de éste Plan. Las ubicaciones de los planos citados son aproximadas, ya que depende de las propuestas de los Proyectos Particularizados. -----

ARTICULO 18º Deberá disponerse en cada proyecto un quince (15 %) por ciento de la ----- superficie de la fracción para espacio verde de carácter privado, como áreas abiertas de uso colectivo, que permanecerán en dominio privado del consorcio urbanizador.-----

III DEL ESPACIO CIRCULATORIO

ARTICULO 19º: El ancho de las calles a ceder responderá a las medidas fijadas de ----- acuerdo al siguiente cuadro:

Avenida de acceso, adyacente a la estación de ómnibus y hasta su llegada al mar, separando dos (2) localidades: 50 metros

Avenidas principales: 40 metros.

Avenidas secundarias: 33 metros.

Calles principales: 20 metros.

Calles secundarias: 16 metros.

Calles en cul de sac: 11 metros.

Las calles en cul de sac no podrán superar los ciento cincuenta (150 mts.) metros de extensión. El espacio de la rotonda que señale la finalización del cul de sac no puede ser menor de veinticinco (25) metros de diámetro, y no puede ubicarse en forma adyacente a otra vía de circulación. Las calles en cul de sac no cuentan a los efectos de la fijación de la superficie máxima de la manzana que fija el Artículo 16º-----

ARTICULO 20º: Se determinan como Avenidas principales la continuación de la ----- Avenida Circunvalación, la continuación de la Avenida Boulevard Silvio Gesell de la localidad de Villa Gesell, la Avenida central de la urbanización, perpendicular al mar y la Avenida que separa esta urbanización de Mar de las Pampas.

Su trazado es tentativo puesto que el definitivo debe trazarse, en su parte aun no cedida, de acuerdo a la altimetría de cada fracción.-----

ARTICULO 21º: Se determinan como Avenidas secundarias la primera calle paralela a----- la Costa, continuación de la Avenida Uno de la Localidad de Villa Gesell, y todas las llegadas al mar que se definirán según los proyectos particularizados presentados, y de acuerdo a lo normado en el Artículo 15º de la presente Ordenanza.-----

ARTICULO 22º: El trazado de las calles principales y secundarias se realizará según ------- los proyectos particularizados, de acuerdo a la normativa especificada en ésta Ordenanza. Para ello se indicarán diseños especiales según las características de densidad, volumen de construcción y usos de las manzanas adyacentes.-----

ARTICULO 23º: El trazado de las calles deberán acompañar los lugares bajos de la----- topografía, por lo cual será imprescindible la presentación de un plano altimétrico antes de realizar ningún trabajo en el terreno, salvo el de forestación. La ubicación de los espacios verdes deberá establecerse de acuerdo a la estrategia de crecimiento que decidirá el Municipio, que en regla general está indicada en ésta Ordenanza y los planos anexos. Las modificaciones al respecto tendrán en cuenta la topografía de cada fracción, y deberán explicitarse en un plano que superponga el plano altimétrico al proyecto urbanístico propuesto. El plano de altimetría deberá estar referido a una cota del IGM.-----

IV DE LAS DIVERSAS ZONAS

ARTICULO 24º: A los efectos de fijar usos de suelo e índices urbanísticos, éste Código----- Urbano define las siguientes zonas (Anexo I, plano N° 6): **P**, Playa; **R1**, Residencial de baja densidad; **R2**, Residencial de densidad media; **R3**, Residencial de alta densidad; **C**, Comercial; **S**, Servicios; **RE** Residencial extraurbano; **Ca** Campamentos. La decisión respecto a los indicadores urbanísticos surgen de un estudio que parte de la máxima densidad bruta admitida por el Decreto n° 3202 (Anexo II, planilla 1).

Los parámetros urbanísticos de cada zona están resumidos en el Anexo II, planilla 2.

Para la definición de los usos, ver Anexo II, planilla 3.

Para ubicación relativa, ver Anexo I, plano N° 6.

Para las superficies de cada zona por parcelas, ver Anexo II, planilla 4.-----

ARTICULO 25º: Zona P (protección de playa). Índices urbanísticos:

----- Superficie mínima de lote: 3000 m².

Frente mínimo de lote: 40 m. l.

Densidad: 200 h./Ha.

FOS: 0,3

FOT: 0,6

Retiro de frente: Doce (12mts.) metros. Este retiro podrá ocuparse con un paseo costanero, cuyas características deberán constar en cada proyecto particularizado. Podrán realizarse construcciones complementarias de playa pública retiradas tres (3mts.) metros que deberán ser construidas con materiales en seco, de altura no mayor de cuatro (4 mts) metros, solamente en planta baja y de acuerdo a las instrucciones que oportunamente dará el órgano de aplicación. Dichas construcciones no podrán ocupar más de un tercio del frente marítimo de la parcela. Podrá usarse tres (3 mts.) metros del espacio cedido junto a la línea de playa en carácter de vereda, a realizarse con madera dura. Quienes propongan servicios de playa podrán solicitar al Municipio el uso de elementos de sombra (carpas y sombrillas) como concesión en condiciones a determinar

por el órgano de aplicación, de uso de espacio público en la playa, en caso de que el Departamento Ejecutivo estime adecuado el proyecto planteado.

Si la construcción se plantea sobre pilotes a dos (2 mts.) metros de altura, dejando libre de construcción el ochenta (80 %) por ciento de la planta, el espacio resultante no se contará ni para el FOT, ni para el FOS, ni para la altura libre, que se contará a partir de los dos con treinta (2.30 mts.) metros de altura. En dicho espacio no se permitirá la presencia de cañerías u otros obstáculos de carácter técnico. Solo se permitirá su uso recreativo sobre el piso que deberá mantenerse de arena o de piso de madera removible.

Retiro de eje divisorio de predio y sobre la primera calle paralela al mar: 5 mts.

Altura máxima: 8.80mts. PB y dos pisos altos.-----

ARTICULO 26°: Zona R1, Residencial de baja densidad. Índices urbanísticos:

----- Superficie mínima de lote: 1200 m2.

Frente mínimo de lote: 25 m. l.

Densidad: 60 h./Ha

FOS: 0,2

FOT: 0,3.

Retiro de frente: 3 mts.

Retiro de eje divisorio de predio: 4 mts.

Altura máxima: PB y dos pisos altos.-----

ARTICULO 27°: Zona R2, Residencial de densidad media. Índices urbanísticos:

----- Superficie mínima de lote: 1200 m2.

Frente mínimo de lote: 25 mts. l.

Densidad, 150 h./Ha.

FOS: 0,3.

FOT: 0,6.

Retiro de frente: 6 mts.

Retiro de ejes divisorio de predio: 4 mts.

Altura máxima: PB y tres pisos altos. -----

ARTICULO 28°: Zona R3 Residencial de alta densidad. Indices urbanísticos:

----- Superficie mínima de lote: 1200 m2.

Frente mínimo de lote: 25 mts. l.

Densidad: 250 h./Ha.

FOS: 0,3.

FOT: 1.

Retiro de frente: 6 mts.

Retiro de eje divisorio de predio: 6 mts.

Retiro posterior de: 10 mts.

Altura máxima: surge de la determinación de un ángulo de sesenta (60°) grados desde el frente, manteniendo el retiro posterior. Estas indicaciones sumadas a los retiros posteriores y laterales fijados por zona, y una altura máxima que no podrá superar los veinticinco (25 mts.) metros de altura determinarán un volumen virtual dentro del cual deberá resolverse el edificio. La altura de veinticinco (25 mts.) metros deberá incluir todos los volúmenes técnicos sobresalientes, como tanques de agua, caja de ascensores o conductos. El edificio deberá proyectarse respetando estrictamente el FOS y FOT. No se computarán premios por separación de retiros laterales.-----

ARTICULO 29°: Zona C. Comercial. Indices urbanísticos:

----- Superficie mínima de lote: 3000 m2.

Frente mínimo de lote: 40 m. l.

Densidad: 110 h./Ha.

FOS: 0,4. Se admitirá como premio un aumento del FOS de un (1 m2.) metro cuadrado cada cinco (5 m2.) metros cuadrados de espacio abierto al uso público, sin superar el sesenta (60%) por ciento exigido por la Ley N° 8912.

FOT: 0,6.

Retiro de frente: 6 m., que podrán ser usados para usos exteriores del comercio, como mesas en caso de negocios gastronómicos o exposición de mercadería. Respecto a éste tema, deberá presentarse la forma proyectada con especificaciones y dibujos, que deberá ser aprobada por la autoridad de aplicación. Solo se aceptará si dicha exposición u ocupación tiene una jerarquía visual que no desmejore la imagen general del paisaje.

Retiro de eje divisorio de predio: se exigirá un espacio libre a lo largo del frente no menor de siete (7 mts.) metros, el cual deberá mantenerse de esa medida en toda la profundidad de la parcela. La disposición del mismo podrá ser, o bien separándose del eje medianero o sobre dicho eje, en una longitud no mayor de seis (6 mts.) metros y una superficie no mayor de treinta y seis (36 m2.) metros cuadrados. Se alentará el uso común de medianeras y el paseo público entre las diversas parcelas,

Altura máxima: PB y un piso alto, aceptándose una altura interior de hasta cinco con veinte (5,20 mts.) metros en Planta baja, en la cual solamente la mitad del espacio podrá cubrirse con entrepiso.-----

ARTICULO 30°: Zona de Servicios. Índices urbanísticos.

----- Superficie mínima de lote: 3000 m2

Frente mínimo de lote: 40 mts. l.

Densidad: 110 h./Ha

FOS: 0,4. Se admitirá un aumento del FOS de un (1 m2.) metros cuadrado cada cinco (5 m2.) metros cuadrados de espacio abierto al uso público, sin superar el sesenta (60%) por ciento exigido por la Ley N° 8912.

FOT: 1.

Retiro de frente: Diez (10 mts.) metros, con plantación de árboles de gran porte, uno (1) cada treinta (30 m2.) metros cuadrados.-

Retiro de eje divisorio de predio: 6 mts.

Altura máxima: PB y dos pisos altos. La planta baja puede ser de hasta cinco con veinte (5,20 mts.) metros, y puede contener entrepisos en la mitad de la superficie.-----

ARTICULO 31°: Zona Residencial extra urbana.

----- Índices urbanísticos:

Superficie mínima de lote: 2500 m2.

Frente mínimo de lote: 30 mts. l.

Densidad: 30 h./Ha.

FOS: 0,2.

FOT: 0,3.

Retiro de frente: 6 mts.

Retiro de eje divisorio de predio: 4 mts.

Altura máxima: PB y dos pisos altos. -----

ARTICULO 32°: Zona Campamentos. Las posibilidades de subdividir o construir son nulitas. Si se desea construir o subdividir debe presentarse el proyecto urbanístico de que habla ésta Ordenanza y, para ser aprobado, deberá ceder los espacios que establece la Ley. En el espacio a ceder como frente de playa, está prohibida toda edificación. En caso de querer edificar dentro del camping sin variar su uso, deberá presentarse un plano general de la totalidad de la parcela y respetar lo estipulado por el

reglamento de campamentos de la Provincia de Buenos Aires. En caso de que los propietarios soliciten un cambio de uso o la subdivisión de la parcela, o bien construir algo no contemplado en el Reglamento Provincial de Campamentos, se deberá proceder, en forma previa a su aprobación y para la obtención de la misma y el permiso de obra, a la cesión de los espacios públicos, de acuerdo a la normativa de ésta Ordenanza, y sus indicadores urbanísticos serán los admitidos para las parcelas adyacentes, siguiendo las pautas marcadas por el presente Plan. -----

V NORMATIVAS GENERALES

ARTICULO 33°: La característica fundamental de Villa Gesell está dada por el respeto ----- a la topografía y la forestación. Dentro de ésta prioridad deberán encararse los proyectos, y se podrán pedir excepciones a las normas generales de la zona únicamente para casos que atiendan a respecto a éstas circunstancias. Para la ubicación de cualquier construcción dentro de un predio deberá tenerse primordialmente en cuenta la ubicación de la forestación existente. -----

ARTICULO 34°: Prohíbese realizar cavas y/o movimientos de suelo, en predios de ----
----- propiedad privada, sin la autorización previa de la autoridad municipal de aplicación. Podrán ser observados los planos y/o proyectos de obra presentados para su aprobación, por alterar innecesaria o irracionalmente la topografía o la forestación de la parcela, manzana o zona en la que haya de realizarse la obra, a juicio de la autoridad de aplicación.-----

ARTICULO 35°: Se permitirá alteraciones de la topografía en \pm uno con veinte (1,20
----- mts.) del nivel promedio del terreno de las cotas indicadas en el plano de relevamiento planialtimétrico, en la zona donde se implante la construcción. Por pedido del interesado, se realizará la inspección municipal en los casos que existan cuencas cerradas, quedando a cargo de la Dirección de Planeamiento la autorización de la alteración de la topografía proyectada, siempre que no produzca inconvenientes para la morfología de la zona y de los predios linderos. Se admitirán rellenos operativos para la construcción de subsuelo debiendo retrotraerse a su estado natural, una vez concluida la ejecución. -----

ARTICULO 36°: Forestación. Será obligatorio la preservación de la forestación
----- existente y la fijación y forestación de las superficies de todas las fracciones afectadas por éste Plan. Con respecto a la forestación existente, deberán cumplirse todas las normas que indica el Código de Ordenamiento Urbano de la Ciudad de Villa Gesell. En la presentación de planes particularizados o construcciones a realizar, deberá presentarse un plano que deberá señalar los árboles existentes, la proposición de forestación y las especies elegidas. Deberán tenerse como guía las normas generales de forestación que figuran como Anexo III de la presente Ordenanza.

ARTICULO 37°: Forma de estipular la densidad:
----- Vivienda unifamiliar o multifamiliar: Dos (2) habitantes por cada dormitorio o local asimilable a tal función.

Locales con hasta seis (6 m2.) metros cuadrados, un (1) habitante. Hoteles, un 1 habitante por habitación, cualquiera sea su tamaño.

Restaurantes: 1 hab. cada treinta (30 m2.) metros cuadrados o fracción de superficie del local.

Salas de espectáculos: Una 1 hab. Cada cincuenta (50 m2.) metros cuadrados o fracción de superficie del local.

Local comercial: 1 hab. Cada cincuenta (50 m2.) metros cuadrados de superficie.---

ARTICULO 38°: Deberá preverse en cada parcela espacio para estacionamiento auto-
----- motor y para carga y descarga en caso de corresponder. En los planos presentados a aprobación para el otorgamiento de permisos de construcción o para habilitación comercial o de servicios, se señalarán los módulos correspondientes y las áreas destinadas a circulación y maniobras.

El módulo que define el área de estacionamiento tendrá como medida mínima (2,50 x 5,00 mts.) y como módulo de carga y descarga una superficie mínima de veinticinco (25m².) metros cuadrados. Dichas superficies no incluyen espacios para circulación y maniobra de vehículos.

El garage o cochera ubicado en subsuelo o semisubsuelo, no se computará dentro del F.O.T. Se permitirá en las zonas R2 y R3 la ocupación del sesenta (60%) por ciento de la parcela para estacionamiento cubierto semienterrado, debiendo respetarse para el resto del edificio el F.O.S indicado en cada zona y pudiendo computarse para el uso de los premios a partir de este índice. Deberá respetarse en el caso de desnivel respecto al terreno vecino, una separación equivalente a esa diferencia de nivel, siempre que no supere la cota + uno con cincuenta (1,50 mts.) metros respecto a la calle.

No se permitirá el uso del retiro obligatorio de frente para satisfacer los módulos de estacionamiento o de carga y descarga, excepto para un vehículo en viviendas unifamiliares ni se admitirá para ascenso y descenso de pasajeros en hotelería y residencias multifamiliares.

Se deberá contar con la adecuada provisión de espacios de guarda y estacionamiento de vehículos de quienes habitan o trabajan en el lugar. Cada vehículo deberá tener asegurado el libre ingreso de la parcela con marcha adelante, sin que ello implique la movilización de ningún otro rodado.

En cada parcela no se permite más de dos (2) espacios para acceso de vehículos. que no deberán superar los tres con cincuenta (3,5 mts.) metros de ancho. En la zona de Servicios (S) se admitirá hasta cinco (5 mts.) metros de ancho.

PLANILLA PARA ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS EN EL PREDIO:

Administración Pública, Servicios Públicos y Transportes		La Dirección de Planeamiento establecerá normas especiales en función de un proyecto particularizado de la zona que deberá contar con un informe del DEM y la aprobación del H. C. D.
Comercio Minorista, Mayorista, Supermercado		50% sup. tot. constr (m ²) = cant. mód. 12.5m ² . Para carga y descarga, 10% de la superficie total.
Cultura, Esparcimiento y Culto:	Bibliotecas	Un módulo cada 50m ² de la sup. destinada a uso público.
	Gimnasio	Un módulo cada 50m ² de la sup. construida.
	Campo deportivo, Municipal, Templos, etc.	Se solicitarán normas especiales para cada caso.
Educación	Institutos Técnicos , Escuelas, etc.	Un módulo por aula o gabinete.
Residenciales	Asilos	20% de la sup. construida.
	Vivienda Multifamiliar	Un módulo por unidad habitacional; con uno o dos accesos como máximo en común a la parcela con ancho mínimo de 2,5m

	Vivienda Unifamiliar	Un módulo de 12,5 m2.
Sanidad	Dispensarios	Cuatro módulos
	Primeros auxilios	Dos módulos
	Sanatorio Privado	Un módulo cada ocho camas.
	Hospitales.	Se solicitarán normas especiales para cada caso.
Servicios	Alimentación en gral.	40% de la sup. construida.
	Estudio para profesionales o Consultorios.	Un módulo cada 70m ² de superficie construida.
	Alojamiento turístico hotelero.	Un módulo cada dos habitaciones.
	Oficinas comerciales.	Un módulo cada 60m ² .

VI DE LA INFRAESTRUCTURA

ARTICULO 39°: La aprobación de una subdivisión o de una construcción que supere la ----- vivienda unifamiliar estará supeditada a la cesión de espacios circulatorios, verdes y de uso público, y la construcción de la infraestructura correspondiente, que es la siguiente:

Apertura y mejorado de calles

Red eléctrica. Tendido subterráneo

Alumbrado público cuatro (4) luminarias cada cien (100 mts).

Agua corriente

Desagües cloacales

Desagües pluviales-----

ARTICULO 40°: Este área se define como semiurbanizada, por lo cual el Municipio ----- debe realizar un Plan prioritario para realizar la infraestructura de servicios y del equipamiento necesario, para que, una vez completados, el área sea constituida como área urbanizada. Este proceso, conducido por el Departamento Ejecutivo, deberá ser acompañado por los urbanizadores que deberán prever en el proyecto de la infraestructura de servicios exigida por la Ley n° 8912 la conexión con el sistema unificado de agua y cloacas.-----

ARTICULO 41°: El Municipio realizará la obra de agua y desagües cloacales por me----- dio del sistema de contribución por mejoras. Solo se podrán habilitar las construcciones que superen una vivienda por parcela antes de la realización de dicha obra, solo en el caso que se asegure la dotación de agua potable y que la eliminación de excretas no contamine la fuente de aprovechamiento de agua. Para ello se deberá presentar un estudio de la obra a realizar a tal fin, que deberá ser aprobado por el Municipio. -----

ARTICULO 42°: El diseño de los espacios circulatorios serán de acuerdo al carácter de ----- cada vía, de acuerdo a las siguientes indicaciones:

Avenidas principales: pavimentadas, dos (2) manos de nueve (9 mts.) metros de ancho con espacio central de diez (10 mts.) metros forestado con estacionamiento, espacio vereda de cuatro (4 mts.) metros , y biciesenda de dos (2 mts.)

Avenida secundarias; mejorado, con estacionamiento central forestado de once (11 mts.) de ancho, dos (2) manos laterales de seis (6 mts.) metros, dos con cinco (2,5 mts.) metros de espacio vereda, y biciesendas de dos (2 mts.) metros.-

Calles principales: Mejorado, franja vehicular de nueve (9 mts), Espacio vereda de tres con cinco (3,5 mts.) y biciesendas de dos (2 mts.) metros.

Calles secundarias: mejorado, franja vehicular de siete (7 mts.), espacio vereda de dos con cinco (2,5 mts.) metros y biciesendas de dos (2 mts.) metros.

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

ARTICULO 43°: Desagües pluviales: Todo el agua de lluvia que caiga sobre ----- superficies no absorbentes de terreno deberá ser conducida, ya sea por el desnivel natural del terreno o por canaletas y conductos, hacia él o los pozos blancos, de acuerdo a las indicaciones de las Ordenanzas respectivas.- Para ello deberá proyectarse y presentarse el plano correspondiente, realizado sobre la planimetría exigida.-----

VII DE LOS USOS DEL SUELO

ARTICULO 44°: La norma de usos se ha confeccionado a fin de la protección de éste - ----- territorio con características de zona turística de transición y excelencia. Para tal fin, y estando ubicado entre dos (2) localidades donde vastas zonas están vacías y en las cuales se requiere el aliento a la ocupación urbana, se han restringido los usos a aquellos que produzcan el efecto urbano deseado. Los usos serán normados atendiendo al grado de molestia que ocasionen, y será objeto del Código de Edificación, que será considerado una reglamentación de la presente Ordenanza.

La tabla de referencia dice:

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

Contaminación Visual	NO	BAJO	MEDIO	ALTO
Riesgo de incendio	BAJO	MEDIO	ALTO	MUY ALTO
Olores molestos	NO	BAJO	MEDIO	ALTO

Solo se aceptarán proyectos cuya molestia en todos los casos señalados por la tabla, sean reducidos dentro del mismo predio, **al grado bajo**.-----

ARTÍCULO 45°: Se permitirán en todas las zonas (salvo la de Campamentos, Ca), los -----
----- **Usos turísticos**, siempre que se respeten FOS, FOT y Densidad de la zona, sin excepciones de ninguna naturaleza.

Son ellos: Hotelería, Casa de té, Restaurante, estafeta postal, estudios y consultorios anexos a vivienda, Hotelería, Kiosco. También en cualquier zona se permitirá vivienda unifamiliar. -----

ARTÍCULO 46°: **P, Playa:** Se considera espacialmente importante que los proyectos - -----
----- tengan en cuenta la posibilidad de un Paseo Costanero con elementos de interés.

Usos alentados: Servicios de playa, servicios sanitarios públicos, Cafeterías, venta y Restaurantes de pesca artesanal, Locutorios, garaje.

Usos permitidos: vivienda multifamiliar, Hotelería, venta de artículos de playa, Restaurantes, Casa de Té, Kiosco.

Usos prohibidos: todos los no indicados.-----

ARTÍCULO 47°: **R1, Residencial de baja densidad**

----- Usos permitidos: Vivienda unifamiliar. Se admite una vivienda por cada seiscientos (600 m2.) metros cuadrados de terreno. Se recomienda que el proyecto cuide la ubicación respecto al paisaje, la orientación y las vistas favorables. Se desaconseja la repetición de un modelo único de vivienda.

Usos prohibidos: aquellos no comprendidos entre los arriba señalados ni en la lista de usos turísticos. -----

ARTÍCULO 48°: **R2, Residencial de densidad media**

----- Usos promovidos: garajes.

Usos permitidos: Vivienda multifamiliar, Hotelería,

Usos prohibidos: comercio diario u ocasional. -----

ARTÍCULO 49°: **R3, Residencial de alta densidad;**

----- Usos promovidos: garajes.

Usos permitidos: Vivienda multifamiliar, hotelería, comercio minorista diario con las siguientes condiciones: retiro de tres (3 mts.) de línea municipal, lugar interno de carga y descarga; y depósitos no visibles desde el espacio público ni desde los espacios libres de la parcela.

Usos prohibidos: comercio ocasional. -----

ARTÍCULO 50°: **C, Comercial;**

----- Usos promovidos: comercio de carácter turístico, Paseos de compras, Patio de comidas.

Usos permitidos: Comercio diario y ocasional, vivienda salvo en Planta Baja.

Usos prohibidos: todos los no nombrados. -----

ARTÍCULO 51°: S, Servicios

----- Usos promovidos: logística, plantas de transferencia.

Usos permitidos: Comercios mayoristas, servicio al automóvil. -----

ARTÍCULO 52°: RE Residencial extraurbano;

----- Usos promovidos: Establecimiento de servicios (Centros de estudios, campos de deportes, centros culturales, establecimiento de salud y descanso, institutos universitarios, centros de convenciones, predios feriales). En éstos casos deberá presentarse un programa sobre el cual se estipularán las normas para la preservación del entorno.

Usos permitidos: Vivienda unifamiliar se acepta una vivienda cada mil (1000 mts².) metros cuadrados.

Usos prohibidos Comercio minorista, comercio ocasional. -----

VIII DE LOS PREMIOS

ARTÍCULO 53°: Por sobre los valores de **F.O.T. y DENSIDAD** fijados en las zonas -
----- que cuenten con servicios de agua corriente y desagües cloacales por red y los máximos que el Municipio estableció, se establecerán incrementos o premios que en conjunto no podrán superar el setenta (70%) por ciento de los valores máximos:

a) Por ancho de parcela: A partir del ancho mínimo de cada zona, incremento del uno (1%) por ciento cada metro o fracción. hasta un máximo del quince (15%) por ciento. En lotes de esquina se considerará el promedio de las dos medidas de frente de calle.

b) Por edificación separada voluntariamente de los retiros laterales obligatorios:

Se obtiene premio a partir del mínimo de seis (6 mts.) metros A partir de lo indicado se obtendrá un dos (2%) por ciento por cada metro de retiro, hasta un máximo del quince (15%) por ciento por cada eje divisorio lateral.

Se tomarán en cuenta las fracciones menores de un (1 mts.) en forma proporcional.

En el caso de las zonas R2 y R3, no se computará como premio la ampliación de retiros laterales.

c) Por edificación voluntariamente retirada de construcción de frente establecida: A razón de tres (3%) por ciento por cada metro de retiro con un **máximo de quince (15%) por ciento.**

d) Por menor superficie de suelo proyectada que el permitido: A menor superficie de suelo ocupado que la resultante del F.O.S. máximo establecido, se otorga el dos (2%) por ciento de incremento en F.O.T. y DENSIDAD, por cada cinco (5%) por ciento de disminución del F.O.S. hasta un máximo del diez (10%) por ciento.

e) Por espacio público libre existente al frente: Espacio público: se entiende como espacio público a los efectos de la aplicación de premios solamente lo referido a calles y plazas, no afectando para la obtención de premios las zonas de reserva y la playa. Medido desde la Línea Municipal hasta el eje de dicho espacio cero con cinco (0,5%) por ciento por cada metro a partir de los veinte (20 mts.) metros y con un máximo del cinco (5%) por ciento.-----

IX DE LOS LUGARES PRIORITARIOS DE DISEÑO (Ver Plano I, 7)

ARTÍCULO 54°: Se denomina lugar de prioridad de diseño a aquellos espacios
----- urbanos cuya importancia para la trama general de la ciudad
requiere un particular cuidado en cuanto al paisaje. En estos casos, deberá presentarse
para su aprobación un anteproyecto que indique las características de la propuesta
arquitectónica y una memoria en que se destaque el proyecto del punto de vista
paisajístico. Dicho estudio será comunicado a la población con una evaluación realizada
por la Secretaría de Planeamiento, con su aprobación o sus observaciones. -----

ARTÍCULO 55°: Se consideran lugares de prioridad de diseño:

- a- Lugares que rodean edificios públicos.
- b- Lugares de interés específicamente turístico: Frente de Playa, Bordes de las Avenidas principales o secundarias.
- c- Lugares de importancia patrimonial.
- d- Lugares que por su importancia paisajística sean dispuestos por la autoridad de aplicación.-

Los lugares afectados por éste Artículo figuran en el plano del Anexo 1, N° 7. Este plano es indicativo, y deberá precisarse a medida que se avance con los proyectos particularizados.-----

ARTÍCULO 56°: Comuníquese, dése al Registro Oficial y cumplido archívese.-----

ANEXO III

Forestación en espacios públicos y Privados

Dada la importancia de la forestación, en cuanto ornato, seneamiento y símbolo de nuestra ciudad, sería de importancia tener en cuenta el valor de regularizar la sistematización de las tareas técnicas y funcionales vinculadas con el arbolado urbano a través de estandarizaciones y normativas que permitan un control eficiente en la gestión.

La presencia de árboles podrá modificar espacial y perceptualmente el espacio, a través de atributos que podrán ser constantes o variables en diferentes estaciones del año y de una proporción de superficie cubierta por las copas y la importancia del volumen definido bajo ellas.

La integración de las plantaciones en el diseño de las urbanizaciones y de las vías públicas no deben ser contempladas únicamente como un elemento complementario o adicional al proyecto ya que independientemente de sus funciones climatológicas y medio ambientales éstas pueden reforzar aspectos funcionales e infraestructurales, subrayando curvas, apoyando cambios de alineación, desvíos o bifurcaciones del tránsito, aviso de intersecciones y en muchos casos son tomados como sistemas de orientación en la ciudad debida a características particulares de las especies seleccionadas a la forma en que se encuentran dispuestas sobre la trama urbana además de incrementar el valor de la propiedad.

Un espacio de mala calidad ambiental que no se puede usar en cualquier circunstancia es menos público que otro espacio que reúna características ambientales adecuadas para ser usado en cualquier hora de cualquier día.

Las principales funciones del arbolado urbano son:

- Formar barreras contra la acción del viento
- Amortiguar los ruidos
- Producir una escala intermedia entre el hombre y el entorno construido
- En caso de alineaciones, el arbolado protege al peatón del automóvil
- Jerarquizar espacios
- Generar identidad
- Beneficiar las precipitaciones
- Filtrar los agentes contaminantes y partículas suspendidas del aire
- Reducir la erosión del suelo
- En cazuelas o alcorques (*) y canteros, aumentar la superficie de absorción y filtración del agua en las tormentas
- Disminuir el efecto invernadero, contribuyendo a evitar el calentamiento global
- Servir de descanso y esparcimiento y de atractivo visual
- Formar un entorno del paisaje agradable y placentero en áreas urbanas.

Normas Generales de Forestación

En todo proyecto de obra nueva deberá preverse la plantación de arbolado sobre el espacio público de vereda.

La topografía del terreno natural deberá preservarse y adecuarse a las condiciones de los predios linderos.

En lo referente a especies arbóreas existentes deberá respetarse la Ordenanza 2051 Capítulo 1. Título 1.5.2-Forestación

Zona P: Franja de protección medio ambiental de playa:

Sector 1. Se denomina así los primeros 50 m. de las parcelas frentistas a la playa. Estos comprenden 12 m de espacio posible de ocupar con elementos de servicio de playa más 38 m. de ubicación de las primeras construcciones de otro uso. En estos primeros 50 m tendrán que mantenerse las condiciones naturales, el sedimento deberá poder moverse libremente, no se permitirá la fijación mediante cobertura cespitosa ni vegetación herbácea.

Los senderos peatonales deberán ser removibles, en caso de realizarse en madera deberán permitir el libre pasaje del viento y el movimiento de la arena.

No se podrá modificar la topografía del lugar ni la vegetación.

Toda construcción deberá estar realizada sobre pilotes, con una altura libre no menor de dos metros, posible de ocupar únicamente con estacionamiento.

Esta franja deberá proyectarse como un suelo de transición entre el terreno natural y la identidad paisajística de la ciudad.

En caso de existir áreas de estacionamiento entre pilotes, dicho entorno solo podrá ser protegido mediante quinchado natural y el acceso y solado deberá ser permeable.

Sector 2 Predio restante del primer macizo de edificación hasta la primera avenida paralela a la playa.

La vegetación existente en este sector atenuantes de la carga salina permitiendo el desarrollo en áreas posteriores de especies arbóreas.

En este sector estará permitida la cobertura cespitosa y la parquización del área. Especies sugeridas: Tamarix gallica, Acacia longifolia, Myoporum laetum.

Zonas y espacios públicos en zonas al oeste de la anterior.

En estas zonas, será obligatoria la forestación de los espacios calles y los espacios privados. A ese efecto deberá presentarse, dentro de los Proyectos Particularizados, un plano de forestación que deberá formar parte de la presentación municipal a fin de aprobar el Proyecto.

Las normas generales serán:

a.- Las especies a elegir deberán ser ubicadas con un criterio paisajístico que deberá presentarse con una memoria que lo explique. Son principios importantes a tener en cuenta la tendencia a la diversidad de especies, la resistencia al clima marítimo, y las experiencias realizadas por don Carlos Gesell.

Con respecto a la forestación de las avenidas principales y las avenidas secundarias éstas indicadas por el órgano de aplicación, a fin de lograr una unidad que caracterice esas arterias.

Con respecto a la forestación de las calles principales y secundarias, quedarán definidas por el proyecto particularizado, debiendo disponer entre las especies una distancia no mayor a 6 m.. En las zonas de densidad media en las cuales se permite el comercio, el espacio de retiro de frente estará forestado con *Prunus caracifera* atropurpurea de 180/200 cm de altura, con una distancia entre ejemplares de 5 m.

Con respecto a las avenidas principales, el diseño de las calles serán propuestos en una reglamentación a determinar por el órgano de aplicación, con las siguientes características.

1.- Prolongación de Boulevard se deberán plantar *Liquidambar styraciflua* 180/210cm de altura plantados con una separación de 8m entre ejemplares.

2.- Acceso Sur hasta Avenida tres. Se deberán plantar Plátanos 180/210cm, separación entre ejemplares 8m.-

3.- Acceso Sur desde Avenida Tres hasta límite de la Zona P de protección de playa. *Ulmus procera* (Europeo) 180/210cm, separación entre ejemplares 8m.-

4.- Circunvalación: *Grevillea robusta* 180/200m en todo su recorrido por el sector urbanizado por esta ordenanza. Distancia entre ejemplares 8m.-

5.- Avenida Tres 3 entre su continuación en Villa Gesell y la Avenida Central: *Robinia hispida rosea* separación entre ejemplares 6m.-

6.- Avenida Tres entre la Avenida Central y comienzo de Mar de las Pampas: *Lagerstroemia indica* arbolito.-

7.- Avenida Central perpendicular al mar entre Avenida Tres y fondo de urbanización *Ulmus procera* (Europea) distancia entre ejemplares 8m.-

8.- Sendas perpendiculares al mar entre playa y avenida 3: *Acacia Melanoxilon*, separación entre ejemplares 5m..-

9.- Primera Avenida paralela al mar, zona central Catalpa bignonioides, separación entre ejemplares 6m..-

10.- Avenidas secundarias perpendiculares al mar entre Avenida 3 y circunvalación Robinia Hispida rosea, separación entre ejemplares 6m..-

11.- Fondo de la urbanización: Fraxinus americana, separación entre ejemplares 6 m. El interior de la franja de este fondo de urbanización será diseñada por el órgano de aplicación teniendo en cuenta la doble función de control paisajístico desde la ruta y las actividades de paseo que en ella se desarrollan.-

12.- Los espacios verdes cedidos, una vez ubicados con precisión en los planes particularizados, serán diseñados por el órgano de aplicación.-

Forma adecuada de plantación.

Tendrán que ser plantados entre mayo y agosto, se deberá agregar como mínimo 0.6 m³ de tierra por cada especie.

Se tendrá que inmovilizar el ejemplar colocando como mínimo dos tutores por árbol con dos ataduras al tallo, los tutores deberán ser de manera dura.

Estos serán colocados a treinta o cuarenta centímetros del tallo principal perfectamente sujetos al suelo, en posición vertical. Las ataduras no deberán dañar los tejidos vivos de las plantas.

Árboles en terrones hasta 60 lt y una altura inferior a 2.5 m.-