

Año 2021.-



Provincia de Buenos Aires

Municipalidad de Villa Gesell

Honorable Concejo Deliberante

LETRA D.- Nº 13934/21.-

INICIADO DEPARTAMENTO EJECUTIVO.-

MOTIVO DEROGACION ORDENANZA 3063/21 Y NUEVO PLAN DE

ORDENAMIENTO URBANO.-

FECHA 19 de julio de 2021.-



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

13924
FOVOT
A

032025

Villa Gesell, 16 de julio del 2021

Señor intendente Municipal
S _____ / _____ D:

La Ordenanza 3063 referida al Plan de Ordenamiento Municipal ha merecido observaciones técnicas por parte de la Dirección de Ordenamiento Urbano y Territorial dependiente del Ministerio de Gobierno. Ellas refirieron a las modificaciones introducidas al documento con posterioridad a la evaluación final del mes de octubre del año 2020. Atento a esa circunstancia, se eleva para su consideración este documento con las observaciones referidas ya corregidas.



Arq. Galli Gerardo
Secretario de Planeamiento
Municipalidad de Villa Gesell



Villa Gesell, 16 de julio del 2021

Señores Dirección Provincial Ordenamiento Urbano y Territorial:

Ref.: Expte 2019-03609372-GDEBA-DTAMGGP

Esta Secretaría ha recibido las observaciones referidas al Plan de Ordenamiento aprobado por Ordenanza 3063.

Esas observaciones, que a continuación se desarrollan han sido elevadas al Honorable Concejo Deliberante para su aprobación mediante Ordenanza.

Estas observaciones se corrigieron del siguiente modo:

- a) En el Plan Director Villa Gesell en el ítem 1.3 apartado j) se hace referencia a la creación de zonas residenciales compatibles con la Ley 14.449 y zonas comerciales vinculadas a la red vial principal.
Estas zonas se emplazarán sobre la reserva de ampliación de área urbana villa Gesell (RAU) una vez efectivizada la dotación de infraestructuras y superada la ocupación del 70% de las parcelas RU2/G en un plan de dos etapas de superficies similares.
Asimismo se hace referencia en el título 1, Cap. II, "estrategias territoriales" punto 3 ítem b) al crecimiento del área urbana hacia el oeste
- b) La zona RMM/G tuvo una existencia fugaz. Por error en la redacción quedaron vestigios de su creación en el archivo electrónico, que ya han sido sanados. El emplazamiento de las zonas RMA/G, RMB/G y RU1/G han sido redefinidas y corregidas en su redacción literal.
- c) Se han efectuado las modificaciones correspondientes para que la delimitación literal resulte coincidente con la gráfica.
Efectivamente, la zonificación ha sido revisada en relación a la propuesta original.
- d) Se ha revisado la redacción haciendo coincidente con la gráfica. Asimismo, se ha revisado la paleta de colores para dar mejor definición visual a las zonas.
- e) Ya fue verificada y corregida la hoja resumen.
- f) Ya fue corregida la densidad de la zona RMA/G a 800 hab./ha, valor máximo permitido para parcelas de ancho mínimo 20 ms.
- g) Se ha revisado la paleta de colores en orden a dar mejor contraste entre las diferentes zonas.
- h) Se han reinsertado las figuras y en esta ocasión se hará entrega de miniaturas impresas a color.

i)

Asimismo, se ha recibido una planilla de formato Excell con observaciones pormenorizadas de:

- a) el plan y b) el código.

- En relación a las modificaciones del Plan, en términos generales, hemos detectado que reiteradas veces se han designado las mismas zonas con nomencladores diferentes. Los indicadores corregidos han sido:
 - 1) Zonas de Quintas Recreativas: solo serán referidas como "QR" y no como en algunas ocasiones simplemente "Q"
 - 2) El indicador de localidad "Mar Azul" ha sido anotado en modo único como "/A" y no "/MA" como en alguna ocasiones anteriores.
- En relación a la etapa correspondiente a la afectación de zonas RyD/Cn, esta son efectivizadas en modo inmediato en el código, no quedando territorio para afectar a esa zonificación en la primera etapa.
- En términos generales se verificó la referencia a las zonas que intervienen en cada etapa de ampliación del proceso de crecimiento
- Finalmente, hemos revisado íntegramente la coincidencia entre todas las hojas de zonas y la planilla resumen.



[Handwritten Signature]
Arq. Gallí Gerardo
Secretario de Planeamiento
Municipalidad de Villa Gerardo

Expte. N° 2019-03609372-GDEBA-DTAMGGP
Referencia: Ordenanza N° 3063/21 POM
VILLA GESELL

La municipalidad de Villa Gesell eleva para la convalidación provincial la Ordenanza N° 3063/21, decreto promulgatorio N° 617/21, (IF-2021-05934127-GDEBA-DPOUYTMGGP) que aprueba el Plan de Ordenamiento Municipal (POM) de Villa Gesell, avanzando en el proceso de Ordenamiento Territorial, que actualmente se encuentra en la instancia de Zonificación según Usos y rige por Ordenanza N° 2051/06 y modificatorias.

El proceso de elaboración del POM de Villa Gesell fue acompañado con asistencia técnica de esta Dirección Provincial. Este proceso culminó con la formulación de un Proyecto de Plan de Ordenamiento Municipal (IF-2020-24521667-GDEBA-DPUTMGGP) que fue evaluado, mediante el informe técnico IF-2020-24542315-GDEBA-DPOUYTMGGP emitido el 30/10/20, en el cual se expresó que la propuesta era factible de convalidarse en base a los lineamientos y parámetros establecidos por el Decreto Ley N° 8912//77 y la Ley N° 14449/12.

El municipio realizó el tratamiento del proyecto, incorporó diversos ajustes, sancionó la Ordenanza N° 3063/21 que aprueba el Plan de Ordenamiento y posteriormente la elevó para su convalidación provincial. En este marco se agrega para su evaluación en el orden 41, un Informe gráfico (IF-2021-05934127-GDEBA-DPOUYTMGGP) que contiene:

Pág. 1: Nota del intendente con la solicitud de convalidación de la Ordenanza N° 3063/21

Pág. 1 a 5: Ordenanza N° 3063/21, Decreto Promulgatorio N° 617/21

Pág. 6 a 209: Plan de Ordenamiento Municipal de Villa Gesell

Luego de la evaluación de la documentación agregada, se observa que el POM aprobado por Ordenanza N° 3063/21 difiere en algunos aspectos respecto del proyecto evaluado por esta Dirección en la última intervención de octubre de 2020, como consecuencia propia de revisiones y ajustes que surgieron dentro del ámbito municipal. Asimismo, se observan discordancias y errores derivadas de modificaciones al proyecto que no se trasladaron coherentemente a todos los componentes del documento del POM.

Se detallan a continuación los puntos observados realizando, a su vez, un análisis comparativo entre el documento evaluado en Octubre de 2020 (IF-2020-24521667-GDEBA-DPUTMGGP) y la



Ordenanza sancionada (IF-2021-05934127-GDEBA-DPOUYTMGGP), citando las páginas de este último documento. A saber:

- a. Modificación: Se amplió la zona comercial C1/G y C2/G bordeando las futuras zonas RU2/G, emplazada sobre las avenidas que circundan esa zona (circunvalación, av. 32, y Paseos 123 y 119)

En el Proyecto de POM los corredores no estaban considerados dentro de la etapa 1ra y 2da.

Observación: En el Título II, Capítulo 2, punto 2.2 PLAN DIRECTOR CENTRO, 1ra y 2da etapa, (Orden 41, Pág. 85) se omitió mencionar los corredores comerciales instrumentados por las zonas C1/G y C2/G. Estas zonas están indicadas con esta etapabilidad en el Plano 3.1.1 (pag. 101), Plano 3.3 (pág. 104) y reguladas de manera correspondiente en las hojas de zona.

Según lo dispuesto en el apartado 6. "Criterios de valoración e interpretación", del Capítulo I "Generalidades", se considera como válida la delimitación de los planos, por lo tanto se debería actualizar el texto en concordancia con estos.

- b. Modificación: Se agregó la zona MULTIFAMILIAR DE MEDIA DENSIDAD/HOTELERA (RMM/G) en el Título III, punto 2.1. ZONIFICACIÓN EN ÁREA URBANA, ítem 1) RESIDENCIAL, punto d), enunciada en la página 117 y delimitada por calles y datos catastrales en la página 123.

En esta misma línea se corrigió el punto 2.1.1.e (pág. 142) que establece la delimitación de la Zona RMA/G para darle lugar a la creación de la zona RMM/G.

En el proyecto de POM no existía la zona RMM/G.

Observación: la zona RMM/G no fue incorporada en:

- los planos del Título II: Plano 1.5 "Plan Total" (página 99) plano 3.1.1 (página 101), (en ellos se menciona en las referencias pero no se grafica)
- los planos del Título III: plano 2.2 Plano de Zonificación (pág. 146).
- la planilla "Clasificación del territorio" (página 144).
- la hoja de zona correspondiente para su regulación.

Según lo dispuesto en el punto 6. "Criterios de valoración e interpretación", del Capítulo I "Generalidades", se considera como válida la delimitación de los planos, por lo tanto se debería eliminar la zona RMM/G de todas las partes del texto que corresponda o bien realizar una Ordenanza modificatoria que incorpore la regulación correspondiente a la zona RMM/G y a su vez, corrija la delimitación en el plano de la zona RMA/G.

- c. Modificación: Se desafectó de su zonificación propuesta como zona RU1/G al territorio comprendido entre Circunvalación Sur, Paseo 102, Buenos Aires y Silvio Gesell, y quedó zonificado como Zona Temática Turística (TT/G)

En la versión del proyecto de POM ese polígono no estaba incorporado a la zona TT/G, sino que se encontraba afectado a la zona residencial unifamiliar RU1/G. Sin embargo, es viable la modificación realizada.

Observación: En el punto 2.1.3.1) (página 128) que establece la delimitación de la zona Turística Temática TT/G no se incluye el polígono comprendido por Circunvalación Sur, Paseo 102, Buenos Aires y Silvio Gesell que sí figura en los planos 1.5 y 3.3 y en el plano de Zonificación 2.2 (pág. 146).

Según lo dispuesto en el apartado 6. "Criterios de valoración e interpretación", del Capítulo I "Generalidades", se considera como válida la delimitación de los planos, por lo tanto se debería actualizar el texto en concordancia con estos.

- d. Modificación: se incorporó a la delimitación por calles de la zona RMB/G, la delimitación catastral de algunas parcelas.

Observación: En el Título III, punto 2.1.1.c.1) RMB/G (pág. 120), 2do párrafo establece que las *parcelas 6 a 9 b, 15 a 21, 24e a 26 y 30 a 31a de la Fr II, Secc. A, Circ. 6* se incluyen en esta zona. Por su parte en los planos 1.5 (pág. 99), 3.1.1 (pág 101) y 2.2 (pág. 146) parte de estas parcelas están afectadas a las zonas C1/G y RMB/G. Es decir que existe una incongruencia entre lo establecido en el texto y lo delimitado en el plano.

Según lo dispuesto en el apartado 6. "Criterios de valoración e interpretación", del Capítulo I "Generalidades", se considera como válida la delimitación de los planos, por lo tanto se debería actualizar el texto en concordancia con estos.

- e. Modificación: Se modificó la altura límite de la zona de protección de 10 metros (propuesta original) a 12,5 ms.

Observación: Se omitió corregir la Hoja resumen de zonas urbanas y complementarias con la modificación de la altura límite realizada en la Hoja de Zona. (Pág. 192)

Se deberá corregir el indicador para que quede regulado de manera coherente en todas las partes de la norma.

- f. Observación: el ancho de parcela regulado para la zona RMA/G no se corresponde con la densidad establecida para dar cumplimiento al DL 8912/77. Se estableció 20 m de ancho mínimo para una densidad de 1000 hab/ha y debería ser 25 m. (Pág.179 y 192). Este error también estaba en el proyecto de POM evaluado en 2020.

Se deberá corregir el indicador para que quede regulado de manera coherente en todas las partes de la norma.

- g. En el documento escaneado los siguientes planos del plan de ordenamiento: 1.5 "Plan total" (página 99), 3.1.1 "Reestructuración del área urbana localidad de Villa Gesell" (página 101), 3.3 "Planes directores de las áreas complementarias del núcleo urbano" (página 104), y 2.2 "Zonificación" (página 146) no tienen buena definición y contraste entre colores en las zonas C1/G, C2/G y RMB/G. Se recomienda para la aplicación de la norma, utilizar colores con mayor contraste que permitan una clara delimitación de las zonas.
- h. Las figuras integradas al texto de la norma están impresas en blanco y negro y no tienen buena definición por lo que dificulta la evaluación y posterior aplicación. Se recomienda incorporar una versión de la ordenanza en colores.

Se considera que las observaciones antes expresadas se deberán subsanar con una ordenanza modificatoria a efectos de poder continuar con el trámite de convalidación de la Ordenanza 3063/21.