

PLAN DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL

**Etapas 3 de
Artículo 75
Ley 8.912**

Secretaría de Planeamiento del MUNICIPIO de VILLA GESELL



Municipio

Contenido

TITULO I – DIAGNÓSTICO y LINEAMENTOS..... 1

CAPITULO 1 / DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN URBANA 3

1. CONDICIONES AMBIENTALES Y FISICO FUNCIONALES3

1.1 Condiciones ambientales..... 3

1.2 Medio físico funcional 6

1.3 Estructura Física15

2. REGULACIÓN URBANA15

2.1 Ordenanza N° 2051/0615

2.2 Decreto Provincial N° 3202/06 y adhesión municipal17

3. CONDICIONES DEMOGRÁFICAS, SOCIALES Y ECONOMICAS.....18

3.1. Crecimiento poblacional y proyecciones.....18

3.2. Población turística y capacidad de alojamiento del partido19

3.3. Escenarios poblacionales.....21

3.4. Precio de los inmuebles y de los valores locativos.....22

3.5. Hábitat social.....22

4. INTEGRACIÓN DEL DIAGNÓSTICO: NUDOS CRÍTICOS23

4.1. Recursos del patrimonio natural y construido. Crecimiento urbano23

4.2. Estructura del sistema urbano24

4.3. Hábitat social.....24

CAPITULO 2 / LINEAMIENTOS GENERALES DE ORDENAMIENTO FUTURO25

1. OBJETIVOS25

2. LINEAMIENTOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL25

2.1 Recuperar y proteger integralmente el ambiente.....25

2.2 Planificación diferenciada del crecimiento urbano25

2.3 Intensidad de ocupación sustentable del territorio26

2.4 Estructuración del sistema de movimientos.....26

2.5 Completamiento sustentable de infraestructuras27

 Planos anexos al capítulo 2.....29

TITULO II – PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....59

CAPITULO 1 /PLAN DE ORDENAMIENTO61

1. MODELO DESEADO61

1.1. Ambiental.....61

1.2. Urbano62

1.3. Social62

1.4. Turístico62

1.5. Configuración deseada63

1.6. Trama circulatoria propuesta63

CAPITULO 2/ ESTRATEGIAS TERRITORIALES64

1. REESTRUCTURACIÓN DEL ÁREA URBANA64

2. REESTRUCTURACIÓN DE ÁREAS COMPLEMENTARIAS65

3. AMPLIACIÓN DE AREAS URBANAS65

4. PRESERVACIÓN DE LA RESERVA DUONICOLA FARO QUERANDÍ.....65

CAPITULO 3 / PLANES DIRECTORES Y PROYECTOS PRIORITARIOS66

1. PLAN DIRECTOR VILLA GESELL/ COLONIA MARINA/ MAR de las PAMPAS/ LAS GAVIOTAS/ MAR AZUL67

1.1 Justificación y racionalidad de la propuesta67

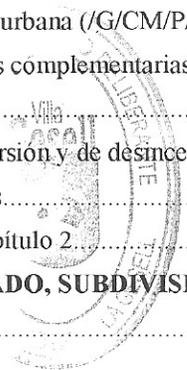


1. REESTRUCTURACION DEL AREA URBANA	65
2. REESTRUCTURACIÓN DE ÁREAS COMPLEMENTARIAS	65
3. AMPLIACIÓN DE AREAS URBANAS	65
4. PRESERVACIÓN DE LA RESERVA DUONICOLA FARO QUERANDÍ.....	65
CAPITULO 3 / PLANES DIRECTORES Y PROYECTOS PRIORITARIOS	66
1. PLAN DIRECTOR VILLA GESELL/ COLONIA MARINA/ MAR de las PAMPAS/ LAS GAVIOTAS/ MAR AZUL	67
1.1 Justificación y racionalidad de la propuesta	67
1.2 Ampliación del área urbana.....	67
1.3 Reestructuración de zonas en área urbana	67
1.4 Delimitación.....	68
1.5 Plan previsto para la prestación de servicios esenciales	68

1.6 Cesiones y restricciones dominiales.....	69
2. PLAN DIRECTOR COLONIA MARINA y SUDESTE	70
2.1 Justificación y racionalidad de la propuesta	70
2.2 Propósitos y acciones prioritarias	70
2.3 Delimitación.....	71
2.4 Acciones previstas para la prestación de servicios esenciales y dotación de equipamientos.....	71
2.5 Cesiones y restricciones dominiales.....	73
3. PLAN DIRECTOR CENTRO.....	74
3.1 Justificación y racionalidad de la propuesta	74
3.2 Propósitos y acciones prioritarias	74
3.3 Delimitación.....	74
3.4 Acciones previstas para la prestación de servicios esenciales y dotación de equipamientos.....	74
3.5 Cesiones y restricciones dominiales.....	76
4. PLAN DIRECTOR SUD OESTE.....	77
4.1 Justificación y racionalidad de la propuesta	77
4.2 Propósitos y acciones prioritarias	77
4.3 Delimitación.....	77
4.4 Acciones previstas para la prestación de servicios esenciales y dotación de equipamientos.....	77
4.5 Cesiones y restricciones dominiales.....	79
5. PLAN DIRECTOR SUR.....	80
5.1 Justificación y racionalidad de la propuesta	80
5.2 Propósitos y acciones prioritarias	80
5.3 Delimitación.....	80
5.4 Acciones previstas para la prestación de servicios esenciales y dotación de equipamientos.....	81
5.5 Cesiones y restricciones dominiales.....	83
6. PLAN DIRECTOR NORTE	84
6.1 Justificación y racionalidad de la propuesta	84
6.2 Propósitos y acciones prioritarias	84
6.3 Delimitación.....	84
6.4 Acciones previstas para la prestación de servicios esenciales y dotación de equipamientos.....	85
6.5 Cesiones y restricciones dominiales.....	86
7. PLAN DIRECTOR FARO QUERANDI.....	87
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
8.4 Obras de infraestructura a ejecutar.....	88
CAPITULO 4 / ETAPABILIDAD.....	90
1. ZONIFICACION ACTUAL	90
2. DEFINICION TERRITORIAL DE LAS SUCESIVAS ETAPAS DE CRECIMIENTO	90
2.1 Plan director Colonia Marina	91
2.2 Plan director centro.....	92
2.3 Plan director sud oeste	93
2.4 Plan director sur.....	94
2.5 Plan director norte.....	95
CAPITULO 5/ NUEVOS PRINCIPIOS TRIBUTARIOS.....	96
1. APLICABLES AL PROCESO DE RE ESTRUCTURACION DE ÁREAS URBANAS Y COMPLEMENTARIAS	

2. DEFINICION TERRITORIAL DE LAS SUCESIVAS ETAPAS DE CRECIMIENTO	90
2.1 Plan director Colonia Marina	91
2.2 Plan director centro	92
2.3 Plan director sud oeste	93
2.4 Plan director sur	94
2.5 Plan director norte	95
CAPITULO 5/ NUEVOS PRINCIPIOS TRIBUTARIOS	96
1. APLICABLES AL PROCESO DE RE ESTRUCTURACIÓN DE ÁREAS URBANAS Y COMPLEMENTARIAS	96
2. APLICABLES A LA VIVIENDA UNICA.....	96
Planos anexos al capítulo 2.....	97
TITULO III – CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL E INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANA	134
CAPITULO 1 / GENERALIDADES.....	136

1. TITULO Y OBJETIVOS	136
1.1. Título.....	136
1.2. Objetivos	136
2. AMBITOS.....	137
2.1. Ámbito temático	137
2.2. Ámbito jurídico.....	137
2.3. Ámbito temporal y situaciones transitorias	137
3. AUTORIDAD DE APLICACIÓN	138
3.1. Competencia.....	138
3.2. C.A.H.U. (Consejo asesor de habitat y urbanismo)	138
3.3. Registro de matrículas municipales.....	138
3.4. Facultades y deberes	138
4. PUBLICACIÓN DEL CÓDIGO	139
5. CONCEPTOS Y DEFINICIONES RELATIVOS AL USO DE SUELO	139
6. CRITERIOS DE VALORACIÓN e INTERPRETACIÓN	141
6.1. Resolución ante discrepancias entre partes de la norma	141
6.2. Interpretación.....	141
CAPITULO 2 / CLASIFICACION y DELIMITACIÓN DEL TERRITORIO	142
1. AREAS	142
1.1. Área urbana	142
1.2. Áreas complementarias	143
2. ZONAS	143
2.1. Zonificación en área urbana (/G/CM/P/A)	143
2.2. Zonificación en áreas complementarias (/CN/CC/CSO/CS/FQ).....	155
3. DISTRITOS	160
3.1. Distritos de reconversión y de desincentivo de usos	160
3.2. Distritos comerciales.....	163
Planos anéxos al capítulo 2.....	169
CAPITULO 3 / TRAZADO, SUBDIVISIÓN Y PARCELAMIENTO	178
1. GENERALIDADES	178
2. DEFINICIONES.....	178
3. SUBDIVISIONES EN EL ÁREA URBANA Y COMPLEMENTARIA	178
3.1. Dimensionado de las parcelas.....	178
3.2. Proyecto y geometría de las parcelas	179
3.3. Trazado de calles	180
3.4. Cesiones	180
3.5. Restricciones dominiales.....	181
3.6. Infraestructura y saneamientos	181
3.7. restricciones de venta.....	182
3.8. Publicidad.....	182
CAPITULO 4 / USO DE SUELO.....	183
1. USOS EN RELACION A LAS ACTIVIDADES HUMANAS.....	183
1.1. Encuadre de usos	183
2. CLASIFICACIÓN DE USOS PERMITIDOS.....	184
2.1. Residenciales.....	184
2.2. Comerciales.....	184
2.3. Equipamientos.....	187



3.7. restricciones de venta.....	182
3.8. Publicidad.....	182
CAPITULO 4/ USO DE SUELO.....	183
1. USOS EN RELACION A LAS ACTIVIDADES HUMANAS.....	183
1.1. Encuadre de usos.....	183
2. CLASIFICACIÓN DE USOS PERMITIDOS.....	184
2.1. Residenciales.....	184
2.2. Comerciales.....	184
2.3. Equipamientos.....	187
2.4. Servicios.....	189
2.5. Productivos.....	191
3. REGLAMENTACION referida a las características constructivas y funcionales de cada uso.....	192
4. REGLAMENTACIÓN referida a las limitaciones a la localización o incompatibilidad del uso	192
Planilla de uso de suelo.....	193

CAPITULO 5 / INTENSIDAD DE OCUPACIÓN Y MORFOLOGÍA.....	195
1. INTENSIDAD DE OCUPACIÓN.....	195
2.1. INDICADORES URBANOS.....	195
2.1.a. Factor de ocupación del suelo (FOS).....	195
2.1.b. Factor de ocupación total (FOT).....	195
2.1.c. Densidad.....	196
2.1.d. Cantidad de unidades de vivienda (CUV).....	196
2.1.e. Premios.....	197
2.2. RESTRICCIONES MORFOLÓGICAS.....	197
2.2.1. Volumen edificable (VE).....	197
2.2.2. Geometral.....	198
2.2.3. Plano de frente (Pl. Fr).....	198
2.2.4. Plano de fondo (Pl.Fo).....	198
2.2.5. Plano lateral (Pl).....	198
2.2.6. Planos límite (P.Li.).....	198
2.2.7. Instalaciones complementarias.....	199
3. UNIFICACIÓN DE PARCELAS.....	199
3.1. Parcelas con diferente zonificación.....	199
3.2. Parcelas con la misma zonificación.....	200
3.3. Casos especiales de medianería.....	200
CAPITULO 6 / HOJAS DE ZONAS.....	201
1. HOJA DE ZONAS AREAS URBANAS.....	202
2. HOJA DE ZONAS AREAS COMPLEMENTARIAS.....	211
3. HOJA RESUMEN DE ZONAS.....	178
CAPITULO 7 / MANEJO AMBIENTAL Y PATRIMONIAL.....	223
1. MANEJO AMBIENTAL.....	223
1.1. Criterios generales.....	223
1.2. Alteraciones topográficas y escurrimientos pluviales.....	223
1.3. manejo de la forestación y fijación del suelo.....	225
1.4. Procesos sometidos a evaluación de impacto ambiental por la autoridad municipal.....	227
2. MANEJO PATRIMONIAL.....	228
2.1. Patrimonio histórico, cultural y arquitectónico.....	228
2.2. Manejo de patrimonio.....	228
CAPITULO 8 / OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.....	229
1. DEL ESPACIO PÚBLICO CALLE.....	229
1.1. Ocupaciones sobre las calzadas.....	229
1.2. Ocupaciones sobre las aceras.....	230
2. OCUPACIÓN DE ESPACIOS VERDES PUBLICOS.....	231
CAPITULO 9 / PROCESO ADMINISTRATIVO, RESPONSABILIDADES Y SANCIONES.....	233
1. PROCESO ADMINISTRATIVO CORRESPONDIENTE LA EJECUCIÓN DEL PLAN.....	233
1.1. Documentación.....	233
1.2. Procedimiento administrativo.....	234
2. RESPONSABILIDADES y SANCIONES.....	235
CAPÍTULO 10 / INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANA.....	236
1. PORGRAMA LOTES CON SERVICIO.....	236
2. PROGRAMA VIVIENDA UNICA Y PERMANENTE.....	236
3. BANCO MUNICIPAL DE SUELO.....	236

CAPITULO 9 / PROCESO ADMINISTRATIVO, RESPONSABILIDADES Y SANCIONES .233

1. PROCESO ADMINISTRATIVO CORRESPONDIENTE LA EJECUCIÓN DEL PLAN233
1.1. Documentación.....233
1.2. Procedimiento administrativo.....234
2. RESPONSABILIDADES y SANCIONES.....235

CAPÍTULO 10 / INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANA.....236

1. PORGRAMA LOTES CON SERVICIO236
2. PROGRAMA VIVIENDA UNICA Y PERMANENTE.....236
3. BANCO MUNICIPAL DE SUELO236
4. REAJUSTE DE TIERRAS237



TÍTULO I. DIAGNÓSTICO Y LINEAMIENTOS



78

CAPITULO 1 / DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN URBANA

1. CONDICIONES AMBIENTALES y FÍSICO FUNCIONALES

1.1 CONDICIONES AMBIENTALES

1.1.1 Ambiente costero

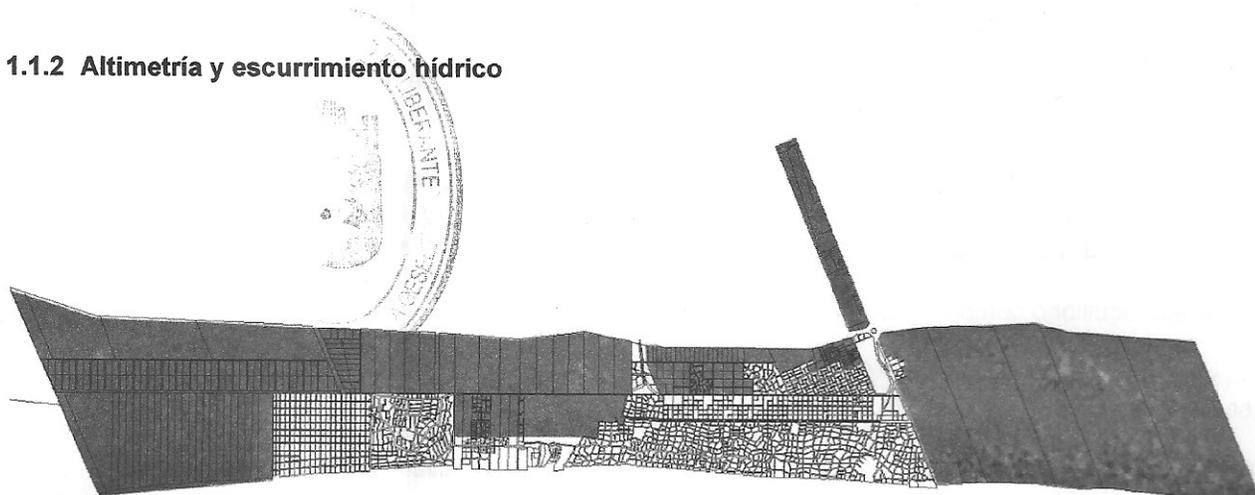
Villa Gesell se ubica en el borde oriental de la Pampa Húmeda, dentro de la subregión denominada Pampa Deprimida. Geomorfológicamente es una planicie costera. Como todos los ambientes costeros es producto de un conjunto de factores en interacción que modifican las rocas y los sedimentos que componen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

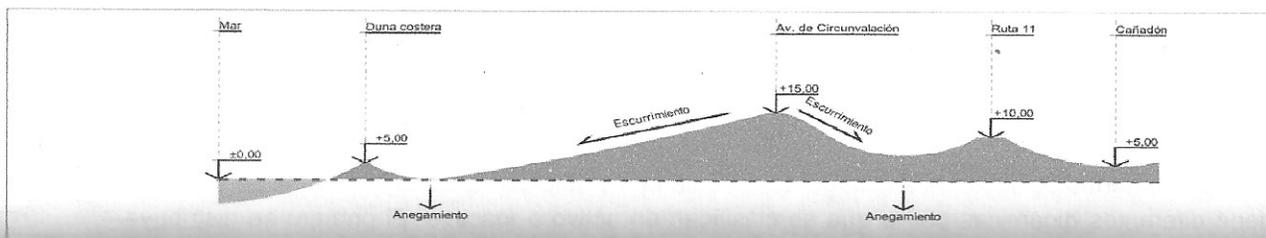
Desde el punto de vista de las características de los humedales el partido forma parte de la Región de humedales costeros, y dentro del mismo a los sistemas de paisajes de dunas costeras atlánticas (OPDS, 2018). Estos sistemas de humedales se caracterizan por la presencia de dunas costeras móviles y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

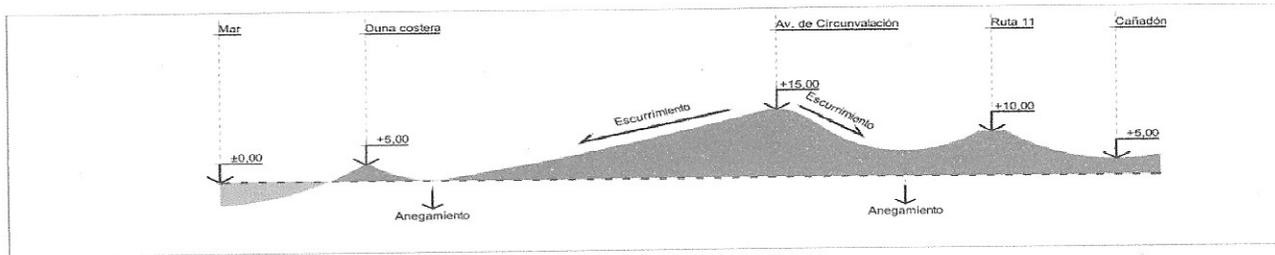


Plano 1.1.1.2 - altimetría

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 snm. Desde esa altura se dividen las cuencas, hacia el este y hacia el oeste.



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 snm. Desde esa altura se dividen las cuencas, hacia el este y hacia el oeste.



Perfil de duna costera

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

- Hacia el este, el Océano Atlántico, con nivel 0 ms snm

- b) 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 ms snm

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 demoran aún más el tiempo de infiltración.

En base a lo expuesto, toda intervención urbanística requiere:

- a) Contener el escurrimiento en su punto de origen
- b) 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 subterránea, 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 km y tiene diferentes dinámicas por lo que se clasifican en activo e inactivo. El primero se distribuye

Esa situación deriva en anegamientos permanentes en años lluviosos, con imposibilidad 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 subterránea, 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 km 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). Marcomini 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 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:

1. **ZONAS CON EROSION 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 m, sin bermas, con duna degradada menor a los 3 m de altura, con desagües pluviales.
2. **ZONAS CON EROSION MUY ALTA.** Se determinó este grado de erosión entre Calle 303 y Av. 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 m, sin bermas, duna degradada, desagües pluviales aislados.
3. **ZONAS CON EROSION 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 Condores a Julio Roca en Mar de las Pampas. Son sectores con playas con ancho entre 30 y 50 m, con berma estacional, duna degradada o parcialmente.
4. **ZONAS CON EROSION MODERADA.** Desde el extremo norte de Villa Gesell a la Calle 309 y del Paseo 147 a la Avenida Los Condores 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 m, con berma estable pero sin berma estacional, duna conservada o degradada parcialmente.
5. **ZONAS CON EROSION BAJA.** Se extienden desde la Avenida 38 (Mar Azul) hasta el límite sur de Mar Azul. Son sectores con playas con anchos superiores a los 100 m, 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 un nivelado del sector afectado que no se condice con la premisa de no alterar la el perfil topográfico.

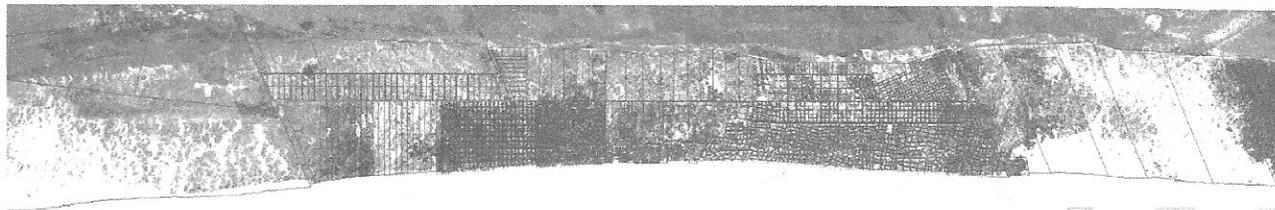
Esa situación requiere de medidas tendientes a la reposición de arena, como las practicadas con "enquinchados". Otras acciones tendientes a la protección del sistema medanoso costero se observa con la Reserva Natural Municipal Faro Querandí, que abarca una superficie de 5.757 has., y tiene por finalidad preservar el ecosistema de médanos costeros en su estado natural, junto con

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 un nivelado del sector afectado que no se condice con la premisa de no alterar la el perfil topográfico.

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

1.1.5 Forestación



Plano 1.1.1.5 - Vegetación

Los pinos son los arboles 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.

Hoy se impone, posiblemente, la revisión del concepto de "preservación" por el de "reconversión" de la misma.

1.2 MEDIO FISICO FUNCIONAL

1.2.1 Sistema de movimientos

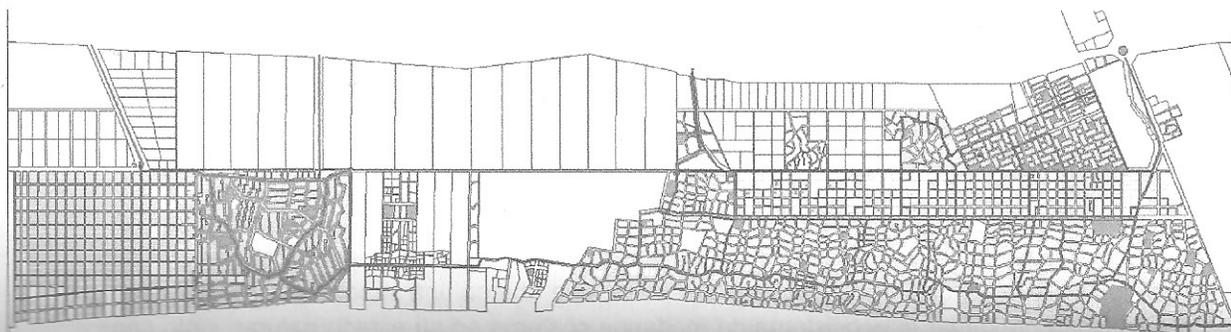
El acceso a las localidades de Villa Gesell se realiza por la ruta Interbalnearia N°11.

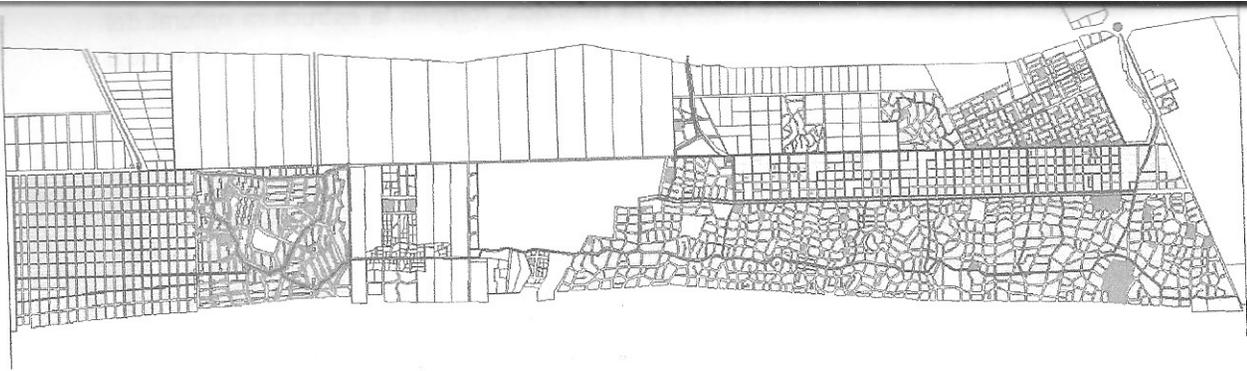
La red vial principal se dispone paralela a la ruta 11 y al mar encontrándose de oeste a este con las siguientes vías: la av. 32, la av. Circunvalación, el Boulevard Silvio Gesell, la avenida 3 y paseo peatonal costanero denominado rambla. Dichas avenidas conectan las distintas ciudades en sentido longitudinal, paralelo a la costa.

La única vía que proporciona continuidad en la actualidad es la Avenida 3 y su continuidad en Mar de las Pampas y Mar Azul. Por ello, el recorrido del transporte público desde Villa Gesell hacia las localidades del sur se concreta únicamente por la Av. 3.

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."

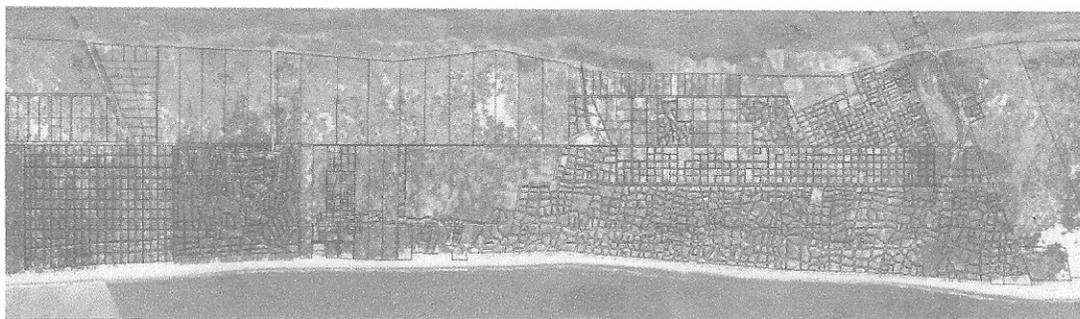




Plano 1.1.2.1 – Trama circulatoria actual

En este plano de resume esquemáticamente la situación actual referida.

1.2.2 Trazado y subdivisión



Plano 1.1.2.2 – Trazado urbano sobre imagen satelital (1,2,3)

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, en consecuencia de 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 topografía y que en su mayoría 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 es de . Según el siguiente detalle:

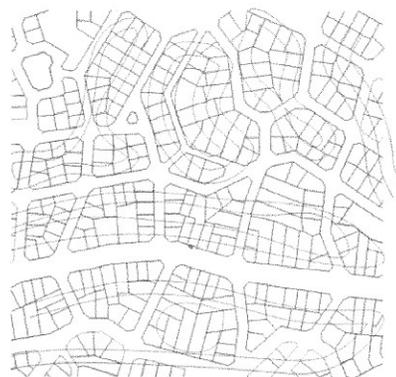
Localidad	Cantidad de parcelas	Superficie promedio
Villa Gesell	13.257	600 m ²
Mar de las Pampas	2.324	450m ²
Las Gaviotas	2.030	650 m ²
Mar azul	3.023	400 m ²

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

- a) Sección catastral "B". Primer parcelamiento urbano. Se caracteriza por una subdivisión repetida, estándar, 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 relación a cesiones para uso público, ha sido muy poca la superficie afectada a ese destino.

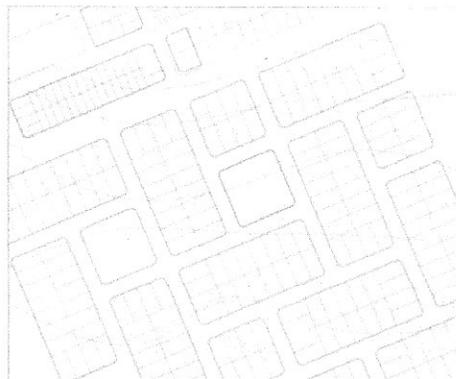


- b) Sección catastral "A". Fue el segundo parcelamiento en orden cronológico y el primero en ser materializado. Se caracteriza por macizos de forma irregular, que contienen en su interior los centros de las dunas y el espacio parcelable, y dejan por fuera del macizo, en los bajos, el espacio circulatorio que se constituye a su vez en el cauce de los escurrimientos hídricos en modo superficial. Este parcelamiento evidencia una estructura de lotes totalmente irregular entre sí en relación a su superficie.

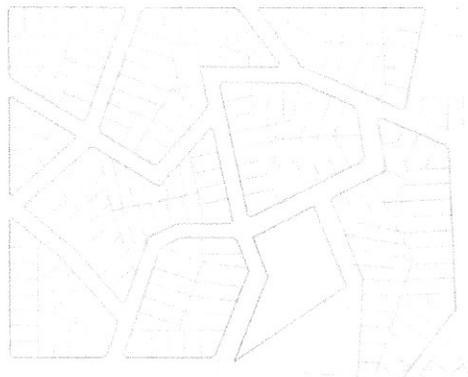


Es así, que pueden encontrarse lotes de 600 metros cuadrados al lado de otros de 10.000 m². Esa circunstancia condiciona la reglamentación de la morfología urbana en base a criterios únicos pues se torna

- c) Sección catastral "H" Barrio La Carmencita. Se conforma de un damero regular alineado con orientación norte, ignorando la topografía 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 público suficiente espacio.



- d) Sección catastral "J" Barrio Monte Rincón. Se conforma de un trazado de macizos totalmente irregular, no necesariamente respetuoso de la topografía, con la particularidad de generar lotes de superficie más o menos similar, pero con ángulos de incidencia contra la línea municipal de tipo variables, pocas veces a escuadra. La cesión de tierras con destino al uso público resultó regular.



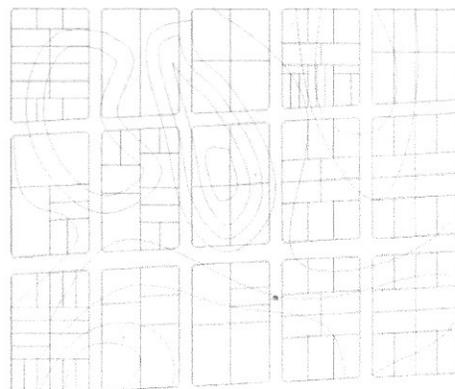
- e) En Mar de las Pampas, Sección catastral "C", se llevó adelante una modificación de un parcelamiento en damero existente, por otro que copia de algún modo el establecido en la Sección "A", o sea, macizos irregulares que copian el perfil de la topografía, pero que presentan en su interior un parcelamiento 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 de la Ley 8912 (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.

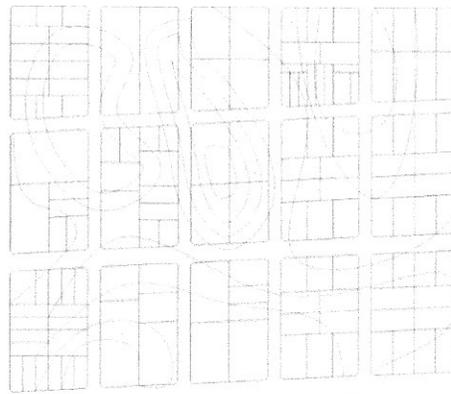
- f) En la localidad de "Las Gaviotas", Sección catastral "E", se presenta un trazado regular, con parcelas de gran superficie (aprox. 3.000 m² c/u en promedio) sin relación con la topografía. No se verifica en este loteo cesión suficiente de espacio para el uso público.



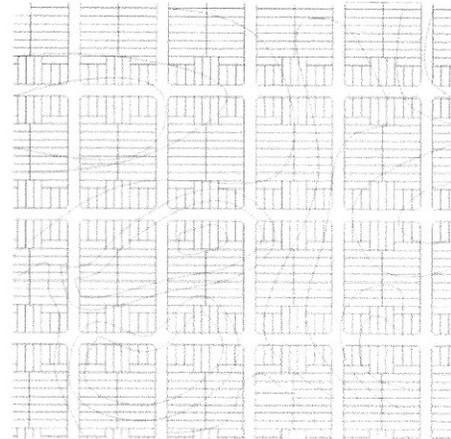
- g) En la localidad de Mar Azul, Sección catastral "F" y



- f) 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.



- g) 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



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, 87 hectáreas. El cociente alcanza entonces al 2.1%.

Con la implementación de este Plan, que adhiere a los presupuestos ambientales mínimos del Decreto 3202, se ampliarán las áreas cedidas a espacios verdes y de equipamiento en aproximadamente 900 hectáreas, equilibrando de este modo ese balance.

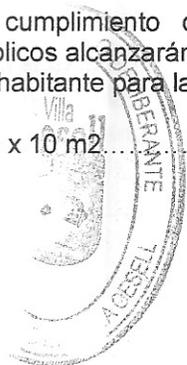
La cuantía determinada surge de la fórmula:

Área complementaria a reestructurar:.....6.000 ha
15%de superficie bruta a ceder6.000x 15%.....900 ha

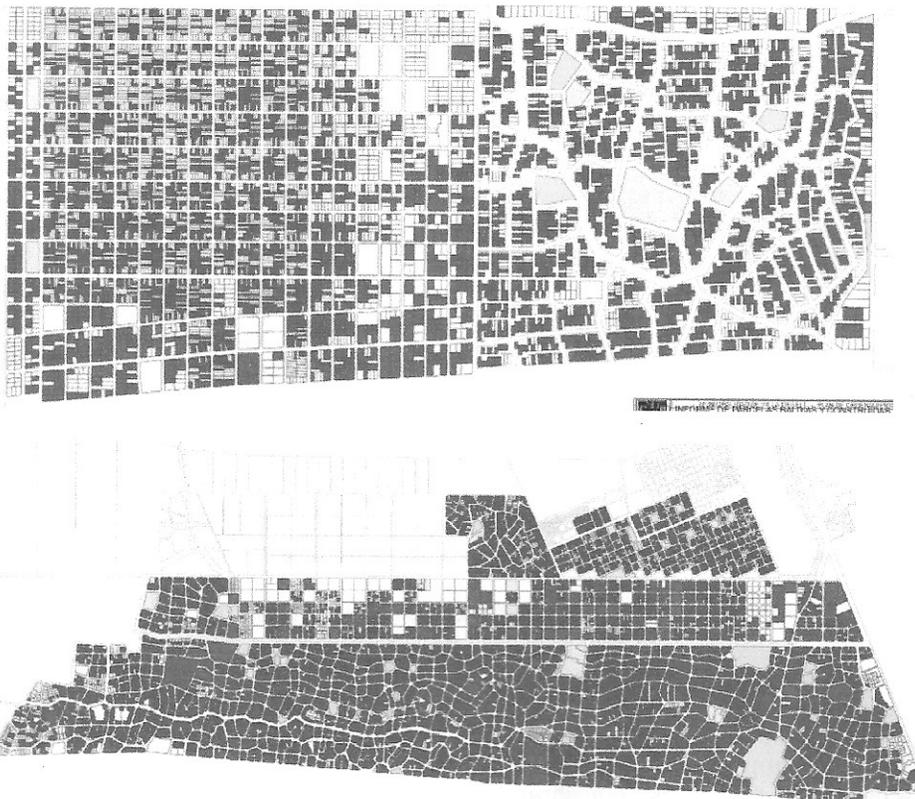
De este modo, en cumplimiento de lo establecido en el art.13 de la Ley 8912, los espacios verdes y libres públicos alcanzarán el total de 900 + 41,67 has: 941,67 has.

La meta de 10 m²/habitante para la meta poblacional a 20 años queda satisfecha y duplicada.

484.836 habitantes x 10 m².....4.848.360 m² vs 9.416.700 m²



1.2.4 Ocupación del suelo



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 solo considerando las obras ejecutadas con conocimiento Municipal, razón por la cual resulta razonable admitir una situación crítica más dramática. En especial, por que 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.

En las localidades del sur, que permanecieron desocupadas hasta inicio de la década del 90, se verificó un fuerte impulso constructivo, en especial al inicio del nuevo siglo. Esto llevó a que en las localidades de Mar de las Pampas, Las Gaviotas y Mar azul, ese cociente alcanza 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.

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.

En las localidades del sur, que permanecieron desocupadas hasta inicio de la década del 90, se verificó un fuerte impulso constructivo, en especial al inicio del nuevo siglo. Esto llevó a que en las localidades de Mar de las Pampas, Las Gaviotas y Mar azul, ese cociente alcanza el 57.35%

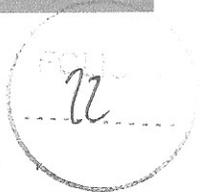
Estas situaciones resultan gráficamente verificables en los planos anexos, elaborados por la Dirección Catastro, contrastando llenos y vacíos.

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

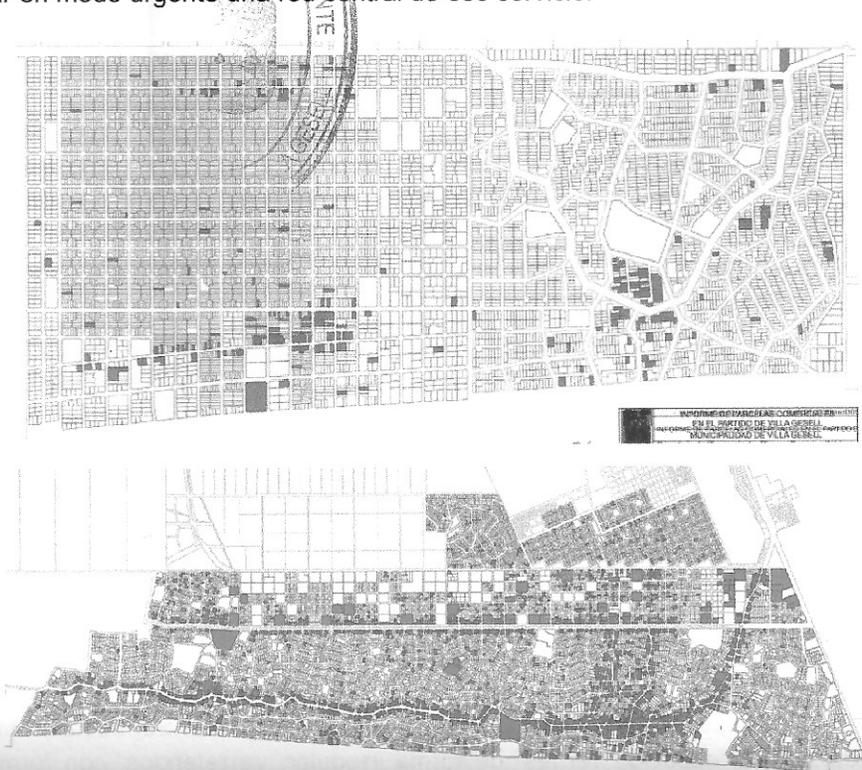
El uso dominante del suelo urbano es el residencial, unifamiliar con baja densidad y tejido abierto con fuerte presencia de arboledas y áreas con cobertura vegetal dentro del espacio privado, situación que da lugar a la configuración de amplios sectores tipo barrio parque.

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).



Planos 1.1.2.5.1 y 1.1.2.5.2 - Parcelas unifamiliares y multifamiliares

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.





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

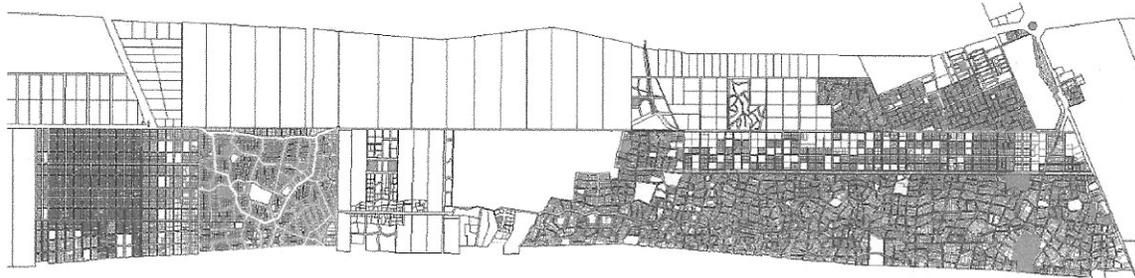
23

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 N° 3202/06, reglamentario del Código de Aguas, Ley N° 12257.

1.2.7.1 Agua Potable



Miniatura plano 1.1.2.7.1 – Red de agua

La red de agua potable consta de 71 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.

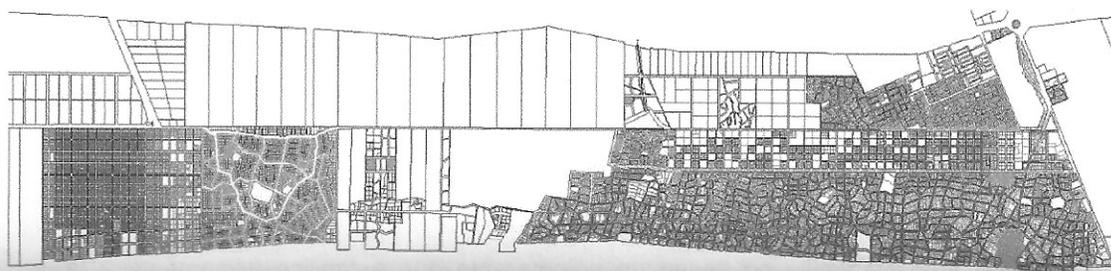
La autoridad del agua controla no sólo la calidad del agua a través de muestras sino la calidad del servicio manteniendo un diálogo constante con el área. Por este motivo se realizan análisis de agua para corroborar la calidad y seguridad bromatológica. Los mismos son realizados a través del área Municipal 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 del área urbana.

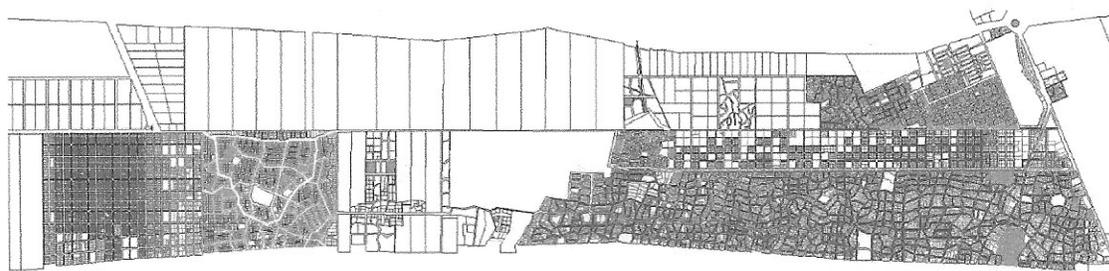
Se adjunta un plano con la visualización de la red y sus partes complementarias.

1.2.7.2 Cloacas



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

1.2.7.2 Cloacas



Miniatura 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, previendo su terminación, a este ritmo de avance, para el año 2023.

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 premiso de vuelco al partido vecino fue dado por el Poder Ejecutivo en ocasión del traspaso de la operación del sistema.

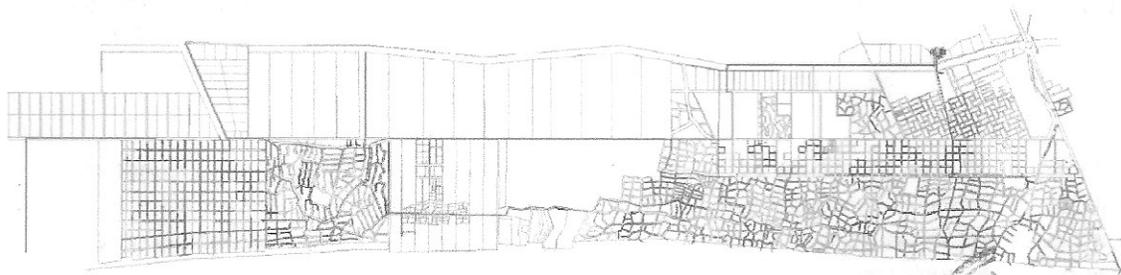
Esa Planta de tratamiento, con las inversiones en ampliaciones que pudieran merecer resultan aptas para el tratamiento de toda la demanda de la localidad y eventualmente del partido.

Se adjunta informe técnico y plano con red y parcelas servidas.

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. Esa solución seguramente será vinculada a la que pudiera corresponder a la próxima localidad urbana Colonia Marina.

Resulta técnicamente necesario establecer en un proyecto de ingeniería, si el efluente producido en estas localidades deba ser bombeado a la planta de ABSA o si resulta operativa y económicamente conveniente la construcción de una segunda planta de tratamiento.

1.2.7.3 Energía Eléctrica y alumbrado público



Miniatura 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 que recientemente comenzó a ser reemplazada por tecnología Led, en lugar de vapores metálicos.

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 el inicio de su operación en el próximo año.

Se adjunta plano con la red y parcelas servidas.

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 de acceso y/o de la red vial principal.

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 de agua.

Las partículas de arena y arcilla no tienen un aglomerante que estabilice físicamente a la

consolidación de las calzadas de acceso y/o de la red vial principal.

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 de 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 alcanzar cierta potencia, rompen la duna costera encontrando la playa, 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 FISICA

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.

- a) El núcleo urbano constituido por las áreas urbanas y complementarias destinadas a futuras ampliaciones y otros usos.
- b) 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 su linealidad 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 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 avanza desde la costa hacia el interior. A su vez, el área urbana de la ciudad de Villa Gesell, 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, es el Código de Ordenamiento Urbano aprobado por Ordenanza N° 2051/06. El mismo se encuentra convalidado por Decreto provincial N° 1717/2007, en el marco de lo establecido por el DL N° 8912/77.

Los efectos de esta normativa se encuentran condicionados a su vez por el Decreto N° 3202/2006, que reglamenta el artículo 142° de Código de Aguas de la Provincia de Buenos Aires Ley n° 12257/.

A continuación se evalúa la implementación de ambas normativas.

2.1 Ordenanza N° 2051/06

En el marco del proceso de implementación del ordenamiento territorial, establecido por el DL N° 8912/77, el municipio se encuentra 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...

aprobado por Ordenanza N° 2051/06. El mismo se encuentra convalidado por Decreto provincial N° 1717/2007, en el marco de lo establecido por el DL N° 8912/77.

Los efectos de esta normativa se encuentran condicionados a su vez por el Decreto N° 3202/2006, que reglamenta el artículo 142° de Código de Aguas de la Provincia de Buenos Aires Ley n° 12257/.

A continuación se evalúa la implementación de ambas normativas.

2.1 Ordenanza N° 2051/06

En el marco del proceso de implementación del ordenamiento territorial, establecido por el DL N° 8912/77, el municipio se encuentra 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 planificó la ciudad para una población de 247.586 habitantes en sus 3 áreas urbanas. Esa información surge de las planillas de balance de superficies respectiva.

En términos generales el partido de Villa Gesell no ha ampliado su área urbana desde el momento de su creación como partido hace 40 años. 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 Ordenanza Municipal 52/80, primera norma encuadrada dentro de la Ley 8912, y no fueron incluidos en la misma como área urbana. Esa situación se resolvió con el actual 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 Confeitería 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. Este Plan insiste en esa zonificación estimulándola con mejores indicadores urbanos.

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 esa variedad de restricciones no se reconocen en la conformación del perfil urbano. 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 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 un piscina

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. Este Plan insiste en esa zonificación estimulándola con mejores indicadores urbanos.

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 esa variedad de restricciones no se reconocen en la conformación del perfil urbano. 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 un 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 y habilitado 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 quedó zonificada como zona Residencial unifamiliar.

Demanda de localización de comercios y servicios entorno 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 seccion 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 Martin" 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, mas 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 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 Nº 3202/06 y adhesión municipal

El Decreto Nº 3202/06, que determina los presupuestos mínimos de los proyectos urbanísticos o desarrollos específicos en la costa atlántica, reglamenta el artículo 142º de Código de Aguas de la Provincia de Buenos Aires Ley nº 12257/, 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 Nº 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 constituyen la base espacial de las

- a) 2153 y 2365 "Costa Atlántica"
- 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 Nº 3202/06 y adhesión municipal

El Decreto Nº 3202/06, que determina los presupuestos mínimos de los proyectos urbanísticos o desarrollos específicos en la costa atlántica, reglamenta el artículo 142º de Código de Aguas de la Provincia de Buenos Aires Ley nº 12257/, 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 Nº 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) = $A + B$

2

En los casos en que el Municipio afecte una franja continua de por lo menos 5 km del frente costero como Reserva Natural o como Zona de Recuperación de Dunas o médanos vivos (ZRD) (Art. 7º.i del Decreto Ley N° 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 hab./ha., podrá incrementar hasta un máximo del 30% el largo obtenido con la semisuma de A + B.

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

Por Ordenanza N° 2092/07, la municipalidad de Villa Gesell adhiere en todos sus términos al Decreto provincial N° 3202/06.

Por Ordenanza N° 2104/07 se establecen los límites del núcleo urbano central y los núcleos urbanos complementarios desarrollados con anterioridad al 30/5/06, según lo requerido en los artículos 3º y 4º del Decreto N° 3202/06 según el siguiente detalle:

- Frente costero consolidado: 14.365 ml
- Frente costero libre: 32.752 ml
- Frente Reserva Natural Faro Querandí: 22.046 ms

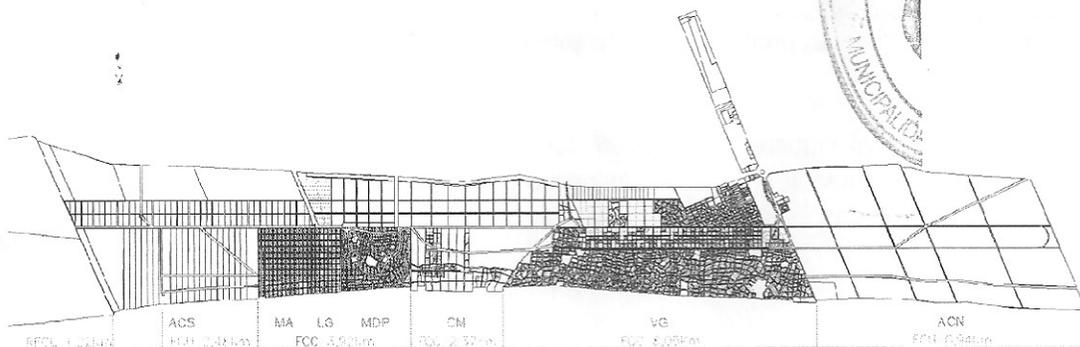
Como consecuencia de la aplicación del artículo 4, se define el frente costero urbanizable en:

Frente Costero Urbanizable: $(A + B/2 + 0.1 \times \text{RNFQ}) + 0.30 \times (A + B/2 + 0.1 \times \text{RNFQ}) =$

$\text{FCU} = ((0.25 \times 14.365 \text{ ms}) + (0.20 \times 32.752 \text{ ms}) / 2 + (0.10 \times 22.046 \text{ ms})) \times 1.3 =$

$\text{FCU} = ((3.591 \text{ ms} + 6.550 \text{ ms}) / 2 + 2.204 \text{ ms}) \times 1.3 =$

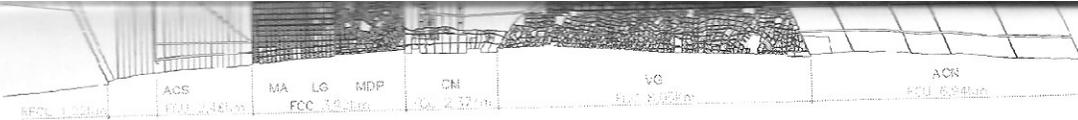
$\text{FCU} = 7.274 \text{ ms} \times 1.3 = 9.457 \text{ ms}$



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



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

3.1 Crecimiento poblacional y proyecciones (Fuente diagnostico UBA)

El partido de Villa Gesell ha presentado en el periodo censal de 2001 – 2010 tasas de crecimiento anual superiores al 3%. Este crecimiento pone al departamento dentro de las jurisdicciones con altas tasas de crecimiento de su población. Dicho crecimiento pueden 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 (*) INDEC censo 2001/2010, crecimiento 27% en 9 años. Siendo la población registrada según el último censo poblacional de 31.845 habitantes. Según información censal, la distribución por localidades es la siguiente:



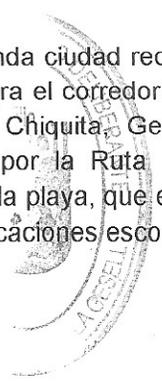
Localidad	Población	Porcentaje
Villa Gesell	29.593	93%
Mar Azul	1.979	6%
Otra	340	1%

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 es de 38.034 habitantes y para 2025 de 40.812 habitantes.

Las proyecciones de crecimiento poblacional indican la gran oportunidad que se le presentan 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 N° 11- Inter balnearia. 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.



Para una población media de 4 habitantes/ vivienda puede estimarse una población de 49.086x 4 habitantes 196.344

La suma de ambos informes (196.344 en vivienda permanente y 29.516 plazas hoteleras) arroja un total de camas disponibles de 225.860 habitantes.

27

Ese total resulta coincidente con el relevamiento e informe del ya referido Plan estratégico 1997.

En ese documento, se reconoce que la población de la ciudad multiplica por 6 en sus días críticos. (localización de la Población y Código Urbano/ Pg. 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 los valores previstos en el año 2006 en la Ordenanza 2050.

Esa Norma que preveía, en el año 2006 una meta poblacional de 283.561 habitantes, 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 470.329 habitantes, en áreas urbanas y complementarias, como se demuestra en la planilla del plano correspondiente a la zonificación actual.

El Plan total, una vez cumplimentadas todas las etapas de crecimiento se prevé para un total de 582.727 habitantes, como se demuestra en el plano correspondiente. (2.1.5)

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 16 años, es decir, hasta el año 2.036

En tanto la previsión total de crecimiento, para la densidad de proyecto total final de 82 habit./ha alcanza al año 2.044.

3.3 Escenarios poblacionales

A continuación se expone el escenario poblacional en base a la población potencial a alojar en las zonas de ampliación urbana y extra urbana en la primera etapa del plan:

	Escenario actual 2020	Escenario potencial (Aumento absoluto) 2030	Escenario potencial (Población total) 2030
Población máxima potencial	231.845	59.000*	290.845
Población estable actual	38.034	5757	43791
Población turística	193.811	53.243	253.243

Población máxima potencial: suma de la población turística + estable

Población estable: población residente todo el año. Datos CENSA 2001

	Escenario actual 2020	Escenario potencial (Aumento absoluto) 2030	Escenario potencial (Población total) 2030
Población máxima potencial	231.845	59.000*	290.845
Población estable actual	38.034	5757	43791
Población turística	193.811	53.243	253.243

Población máxima potencial: suma de la población turística + estable

Población estable: población residente todo el año. Dato CNPHyV.

Capacidad de población turística: población máxima potencial – población estable

*Población según etapa N° 1 del ajuste de código 59.000.

3.4 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 toman 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 de autor....en que 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 realizamos una investigación acerca de los valores económicos de la tierra urbana...y solo a modo indicativo ...en un terreno en ubicación céntrica costaría a razón de 277 (U\$/m2)....los terrenos de barrios residenciales del sector centro oeste, de escasa disponibilidad de parcelas vacantesvarían de un 30 a un 40% de ese valor referencial (83 a 110 U\$/ m2)...y los terrenos ubicados mas al sur, con mayor oferta de terrenos vacantes y menor cobertura de serviciosentre un 20 y 25% de ese valor de referencia (70 a 83 U\$/m2).*
- G) *...Esto se reafirma en función de algunos precios desproporcionados que adquieren ciertos lotes de sectores mas 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 solo 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 mas dormitorios a las mismas.

3.5 Hábitat social

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 ya fuera abordado en el punto 3.4

Estas condiciones restringen el acceso a la vivienda en cantidad y calidad y como consecuencia de ello se desarrollan medidas de ocupación desocupada...

Como consecuencia de ello, en términos prácticos solo 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 mas dormitorios a las mismas.

3.5 Hábitat social

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 ya fuera abordado en el punto 3.4

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 censales aportados referidos a villas y asentamientos y el registro de demanda habitacional realizado por la Dirección de Estrategia Habitacional y Desarrollo Poblacional, informan lo siguiente:

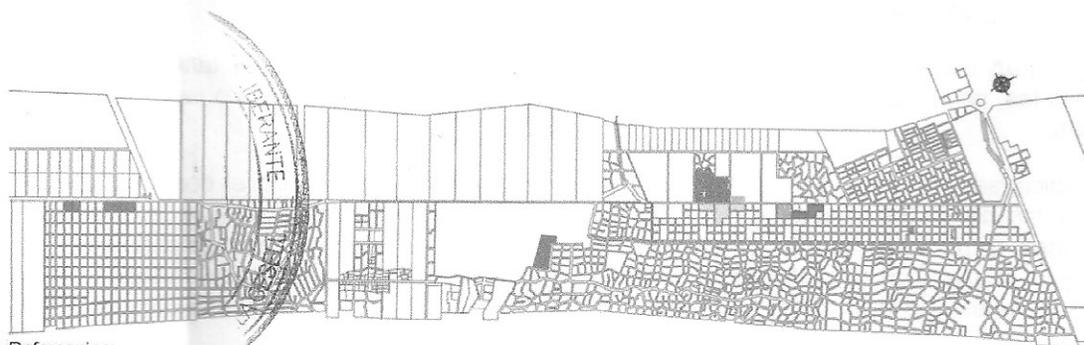
- Demanda habitacional: 3.528 habitantes (equivalente a un 9.27% de la población estable)

Barrios informales:

- Las Praderas (en proceso de urbanización): 675 habitantes
- Valle Guaraní: 575 habitantes
- La Esperanza: 526 habitantes
- 115: (en proceso de urbanización) 418 habitantes
- 122-119: 436 habitantes
- Cabañas de Berny: 97 habitantes
- Mar Azul: 238 habitantes
- Ham: (en proceso de urbanización) 66 habitantes

El total de habitantes que habita barrios informales es de 3031, equivalente al 7.96% de la población estable, que vive en condiciones de precariedad y sin servicios básicos.

Ubicación de los barrios informales



Referencias:

- | | | | |
|-------|----------------|--------------------|----------------|
| ■ 115 | ■ 122-119 | ■ Cabañas de Berny | ■ La Esperanza |
| ■ Ham | ■ Las Praderas | ■ Valle Guaraní | ■ Mar azul |

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:

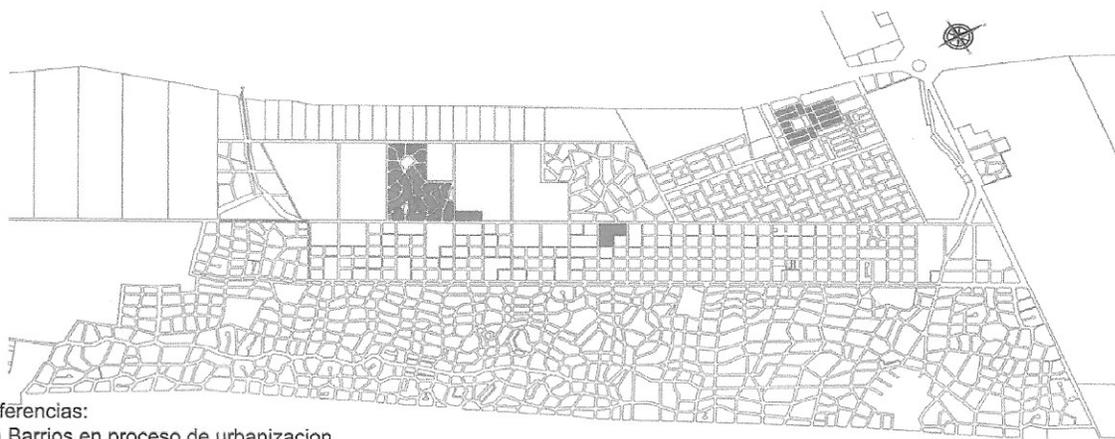
- Urbanización del barrio Las Praderas
- Urbanización del barrio 115
- Generación de suelo urbano accesible mediante el Programa "Lotes con Servicios", a partir del cual se han generado 236 lotes sorteados y adjudicados, encontrándose actualmente otros 102 lotes en proceso de generación; y, con la expectativa de mantener, en los próximos años, la continuidad del mencionado Programa.

Localización de las intervenciones:

La Dirección de Urbanismo y Obras Públicas aplicando instrumentos de la ley de Acceso Justo al Habitat 14.449 a fin de paliar esta situación con las siguientes intervenciones:

- Urbanización del barrio Las Praderas
- Urbanización del barrio 115
- Generación de suelo urbano accesible mediante el Programa "Lotes con Servicios", a partir del cual se han generado 236 lotes sorteados y adjudicados, encontrándose actualmente otros 102 lotes en proceso de generación; y, con la expectativa de mantener, en los próximos años, la continuidad del mencionado Programa.

Localización de las intervenciones:



Referencias:

■ Barrios en proceso de urbanización

■ Lotes con servicios

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 sustentación 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 es incompleto en el sentido norte – sur, por lo que es común la utilización de la Ruta Provincial Nº 11 para la comunicación entre localidades e interurbana.

El sistema de espacios verdes resulta incompleto y desarticulado.

4.3 Redes de infraestructura básica

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

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.

4.3 Redes de infraestructura básica

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

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.

CAPITULO 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 su 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, mejorando así el producto bruto económico del municipio.
- 3 Aumentar la oferta de suelo apto para la residencia permanente y temporaria.
- 4 Generar amplias zonas con destinos recreativos que se constituyan en alternativas turísticas a la estacionalidad que supone el verano y el uso "playa".
- 5 Bajar, en modo paulatino, la densidad bruta media estableciendo estándares ambientales que mejoren la calidad de vida.

Finalmente, se procura asimismo 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 concluye siendo ocupado de todos modos 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, este municipio establece 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 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 siguiendo con el proceso ya iniciado en la localidad de Villa Gesell garantizando el acceso y uso público a la playa y la mínima ocupación.

Ampliación de la oferta de espacios abiertos públicos y privados afectados a usos recreativos

Se regula y configura su disposición, en base a las cesiones y afectaciones

intangibles, sin posibilidad de cesión o gravamen. 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 siguiendo con el proceso ya iniciado en la localidad de Villa Gesell garantizando el acceso y uso público a la playa y la mínima ocupación.

Ampliación de la oferta de espacios abiertos públicos y privados afectados a usos recreativos

Se regula y configura su disposición, en base a las cesiones y afectaciones establecidas por el Decreto N° 3202/06 y DL 8912/77.

2.2 Planificación diferenciada del crecimiento urbano

De acuerdo las identidades, potencialidades y restricciones de los núcleos preexistentes y para las zonas de ampliación urbana y extraurbana las siguientes estrategias particulares:

Ampliación de áreas urbanas en núcleos preexistentes consolidados

Se limitan las ampliaciones del área urbana a las ya incluidas en ocasión de la adhesión al Decreto N° 3202/06 dentro del "Frente costero consolidado" (FCC) emplazadas en el área complementaria Sudeste y a las emplazadas sobre los accesos Norte y Sur de Villa Gesell en área Complementaria Centro, delimitadas en el marco de la Ordenanza N° 2051. Se desiste de la ampliación del área urbana por sobre el frente costero.

El crecimiento del área urbana se ordenara consolidando el centro (Colonia Marina) y tendiendo desde allí 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.

Creación de zonas residenciales extra urbanas de muy baja intensidad de ocupación

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

Reestructuración de las áreas urbanas de Villa Gesell, Mar de las Pampas, Las Gaviotas y Mar Azul

Se ajusta 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 la 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 urbanas ya consolidadas se mantendrá el criterio ya establecido por el cual la intensidad de ocupación del territorio decrece en sentido este-oeste. Vale decir, que las densidades disminuyen en la medida que las zonas se alejan del mar.

Sin embargo, para las áreas complementarias se propone invertir esta lógica. 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 hab/ha netas en el centro y de 30 y 15 hab/ha netas hacia los lados.

2.3 Intensidad de ocupación sustentable del territorio

La propuesta de planificación general del partido pretende llevar la densidad media bruta de todo el territorio a un promedio de 60 hab./ Ha, en un plan de etapas.

Esta intensidad de ocupación pretende cumplir con los siguientes objetivos:

- a) cumplir con la densidad establecida en el artículo 6 del Decreto 3202
- b) caracterizar un paisaje urbano acorde con un municipio turístico reconocido por su relación amigable con la naturaleza.

2.4 Estructuración del sistema de movimientos

Las futuras ampliaciones de áreas urbanas y modificaciones en la zonificación de áreas complementarias se corresponderán y ordenarán respetando la linealidad de su estructura vial principal ya descripta, haciendo foco en su intensidad de ocupación y usos en la ciudad cabecera, Villa Gesell.

La propuesta de planificación general del partido pretende llevar la densidad media bruta de todo el territorio a un promedio de 60 hab./ Ha, en un plan de etapas.

Esta intensidad de ocupación pretende cumplir con los siguientes objetivos:

- a) cumplir con la densidad establecida en el artículo 6 del Decreto 3202
- b) caracterizar un paisaje urbano acorde con un municipio turístico reconocido por su relación amigable con la naturaleza.

2.4 Estructuración del sistema de movimientos

Las futuras ampliaciones de áreas urbanas y modificaciones en la zonificación de áreas complementarias se corresponderán y ordenarán respetando la linealidad de su estructura vial principal ya descrita, haciendo foco en su intensidad de ocupación y usos en la ciudad cabecera, Villa Gesell.

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



Se evitara 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 su ciudad cabecera Villa Gesell. Por esta razón se establece como prioridad, en las primeras etapas de los Planes Directores Norte y Sur la consolidación efectiva de la vinculación de 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 en el frente de la Ruta Provincial 11.

2.5 Completamiento de infraestructuras básicas

Las infraestructuras de agua potable y saneamiento básico se completarán para favorecer el acceso equitativo a los servicios urbanos. Se tendrá en consideración los requerimientos establecidos por el Decreto Ley N° 8912/77 y por el Decreto N° 3202/06 y en ajuste a las características del soporte natural a fin de asegurar la preservación y el mejoramiento del ambiente y de corregir las acciones degradantes ya producidas.

20

