



Municipio



## TÍTULO II. PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

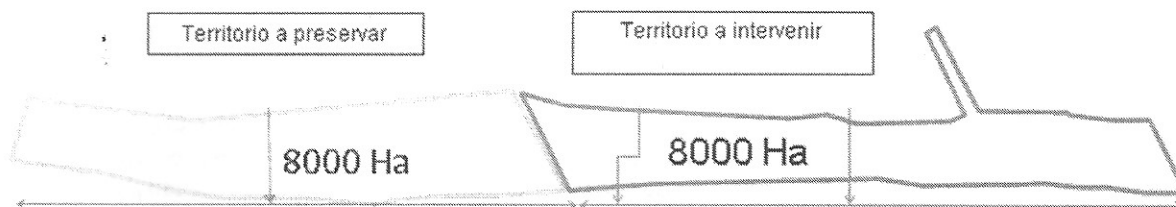
---



## CAPITULO 1 / PLAN DE ORDENAMIENTO

### 1) MODELO DESEADO

Este plan delimita preliminarmente el territorio en dos mitades, con superficies y longitud de frente de playa similar. Una mitad es intervenida para afectar a usos propios de la urbanización, y la otra es preservada como memoria ambiental.



Silueta referencial del partido

Las directrices dadas por este Plan están orientadas a configurar un perfil de ciudad caracterizado por reconocer, permitir y fomentar los más diversos modos de vida y uso que su configuración ambiental y paisajística permita. En ella serán posibles los usos y modos de vida netamente urbanos e intensivos, así como también los más distendidos, en pleno contacto con la naturaleza. El núcleo urbano será apto para la convivencia de todos los sectores sociales en modo armónico.

El emplazamiento de las diferentes zonas residenciales permitirá la convivencia armónica de todas ellas. Generará las condiciones físicas y ambientales para alojar simultáneamente tanto emplazamientos residenciales de un turismo de la más alta categoría, como así también, y muy especialmente, a aquellos destinados a la residencia de los sectores sociales más postergados en cuanto al acceso a la ciudad.

Ambientalmente innovará en el paisaje turístico de mar, ofreciendo un perfil de playa inédito, constituido por los nuevos modos de ocupación de la misma, fundado en los presupuestos ambientales establecidos en el Decreto 3202/06, que fija la línea libre de construcciones en 250 metros desde la línea de ribera. Asimismo, preservará e incentivará la conservación de sus bosques implantados, en especial en las localidades del sur. En simultáneo, fomentará en el territorio aún no forestado, un perfil biológico propio de ambientes desérticos, más amigable con el bajo consumo de agua.

Turísticamente inducirá a la inversión destinada a la superación cualitativa de su oferta, que deberá tender a la emulación de los estándares internacionales de calidad con los que en adelante deberá competir. Esa reconversión cualitativa de la oferta edilicia será orientada a un público más exigente, pero la misma nunca deberá desatender la caracterización descontracturada y divertida que distinguió, durante décadas, al perfil del visitante que encontró en esas condiciones de vida su mejor forma de descanso.

La ciudad deberá prepararse para brindar una oferta turística des-estacionaria. En ese sentido será aplicado el 15% de la superficie que el desarrollador debe afectar a usos recreativos y deportivos abiertos al uso público establecidos en el Decreto 3202/06. La ciudad promoverá la radicación de emprendimientos que rompan la estacionalidad estival fomentando mantener la vitalidad de Villa Gesell durante todo el año.

#### 1.1 Ambiental

La revisión y corrección de la relación entre el hombre con el paisaje será la característica que distinguirá a este municipio costero de los demás, en especial en lo referido al frente de playa. En ese sentido este Plan establece las bases para alentar en modo no traumático el desplazamiento de las unidades fiscales de playa al continente.

Asimismo, establece nuevas formas de ocupación de la playa al retirar cualquier construcción fuera del área urbana a 250 metros de la línea de ribera. Finalmente, prevé una nueva forma de cubierta vegetal del suelo, de modo de reducir el consumo de agua, desalentando los parques de césped y la plantación de especies arbóreas altas (de alto consumo de agua) y en la cual anidan aves que no son nativas de este territorio.



La ciudad deberá prepararse para brindar una oferta turística des-estacionaria. En ese sentido será aplicado el 15% de la superficie que el desarrollador debe afectar a usos recreativos y deportivos abiertos al uso público establecidos en el Decreto 3202/06. La ciudad promoverá la radicación de emprendimientos que rompan la estacionalidad estival fomentando mantener la vitalidad de Villa Gesell durante todo el año.

### 1.1 Ambiental

La revisión y corrección de la relación entre el hombre con el paisaje será la característica que distinguirá a este municipio costero de los demás, en especial en lo referido al frente de playa. En ese sentido este Plan establece las bases para alentar en modo no traumático el desplazamiento de las unidades fiscales de playa al continente.

Asimismo, establece nuevas formas de ocupación de la playa al retirar cualquier construcción fuera del área urbana a 250 metros de la línea de ribera. Finalmente, prevé una nueva forma de cubierta vegetal del suelo, de modo de reducir el consumo de agua, desalentando los parques de césped y la plantación de especies arbóreas altas (de alto consumo de agua) y en la cual anidan aves que no son nativas de este territorio.

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

En ese sentido, se prevé una densidad de diseño bruta máxima de 30 habitantes/ ha (50% inferior al indicador máximo establecido en el Decreto 3202). Esa densidad arroja una extracción máxima de agua de 4.5 m<sup>3</sup>/día/ha (150 ls/ habitante). Este volumen resulta muy inferior a la certificación oportunamente dada por el ADA establecida en 7.2 m<sup>3</sup>/día/ha.

La ciudad de Villa Gesell se caracterizará por ser receptora de todos los perfiles urbanos que su territorio en el marco de sus singularidades paisajísticas, ambientales y sociales puede acoger. En ese sentido reconocerá diferentes tipos de zonas para las cuales se proponen las siguientes estrategias:

- a) Reestructuración de áreas complementarias. Zonas de neto perfil residencial extraurbano, distendidas, con calles de arena y baja velocidad vehicular, muy arboladas, libres de carcerería y ocupación de la vía pública.
- b) Zonas de quintas, destinadas a permitir a pobladores y visitantes de una forma de vida ligeramente campera, menos urbana. Emplazadas en áreas complementarias, hacia el oeste.
- c) Zonas residenciales urbanas permanentes de baja, media y alta densidad. En ellas se contendrá a la población estable vinculada funcionalmente a la actividad comercial, administrativa, educativa y sanitaria, así como al turismo más intenso que busca complementar la actividad recreativa del turismo urbano y playero con la distracción nocturna, las compras y la proximidad a las vías de circulación más fluidas. Estas zonas se caracterizan por estar completamente dotadas de infraestructura. El centro de la ciudad de Villa Gesell se constituirá en un espacio urbano de alta intensidad de ocupación, humana, edilicia, comercial y turística. Esa intensidad de ocupación se irá diluyendo en la medida que se aleja del centro.
- d) Zonas recreativas y deportivas, de muy baja densidad de ocupación, generalmente emplazadas frente al mar. En ellas se emplazará una hotelería de características internacionales y se abrirán al uso público para actividades de carácter recreativo – turístico.
- e) Zonas de reserva y espacios verdes. Un porcentaje de la superficie a desarrollar será entregada al dominio público en modo inmediato, para que en ella se generen los pulmones ambientales y el paisaje que todo turista espera encontrar al elegir a esta ciudad como destino. Esta superficie alcanza aproximadamente a las 900 hectáreas.
- f) Ofrecerá un atractivo natural de singular belleza y excepcionalidad, constituido por la reserva dunícola Faro Querandí, que alcanza no solo a la fracción fiscal sino también a las parcelas adyacentes, alcanzando una superficie total de aproximadamente 8.000 hectáreas distribuidas en 22 kilómetros de costa.

### 1.3 Social

Las políticas públicas de uso de suelo evitarán en adelante construir la ciudad priorizando en modo diferenciado a la población local de los visitantes. Las obras públicas, los espacios parcelarios, circulatorios y verdes públicos tenderán a satisfacer las necesidades de uso de todos los vecinos, nativos y visitantes, en modo simultáneo.

En ese sentido, la inversión pública preverá emplazamiento de la infraestructura y el equipamiento comunitario en modo armonioso y distribuido en todo el territorio, norte, sur, este y oeste.

Las vías de circulación principal que prioritariamente se desarrollan en sentido norte sur, evitarán la división funcional del este y el oeste. Este plan equilibrará, en relación al uso de suelo, la satisfacción de los requerimientos de la población estable en modo armónico con los de su población estacional.

Asimismo, los recursos físicos y financieros del Banco Municipal de Suelo procurarán la canalización de esos recursos en orden a satisfacer necesidades de hábitat insatisfechas dentro del área urbana consolidada.

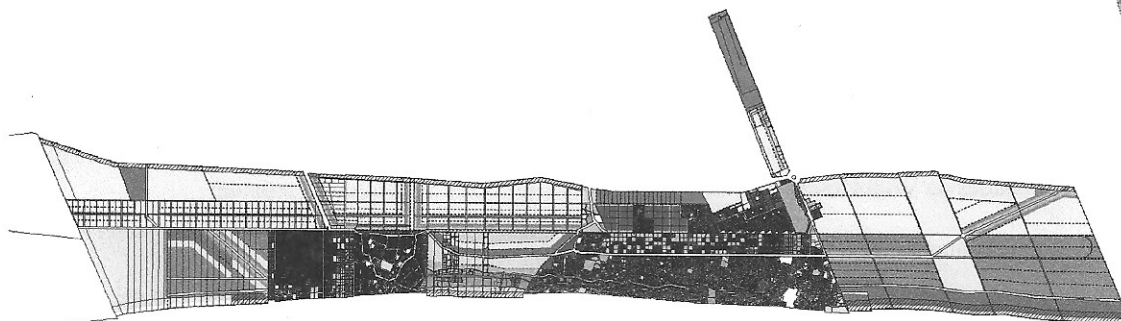
### 1.4 Turístico

Este Plan promoverá, en cuanto resulta de su incumbencia, un marco de receptividad amplio para todos los perfiles turísticos. Cabe referirse a la expectativa de uso que generan las zonas comerciales. En ese sentido, esta ciudad ofrecerá zonas comerciales de tipo lento, casi peatonales, como puede distinguirse en la localidad de Mar de las Pampas, así como también más urbano, como es la Avenida 3, también de carácter nocturno, como la entrada de la ciudad y el nuevo distrito de nocturnidad creado en este Plan, así como también semi camping, como se puede reconocer en Mar azul. Las zonas comerciales sin connotación turística se emplazan en el oeste cerca de los sitios de radicación de la población estable.

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

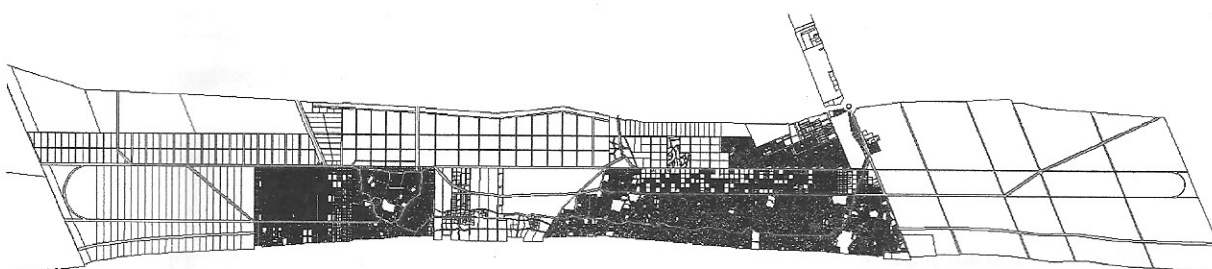
En ese sentido se desarrollaron normas especiales de promoción urbanística. Idéntico criterio será establecido para la oferta gastronómica. Las normas de promoción establecidas en los distritos de reconversión serán orientadas a la diversidad y calidad de la oferta gastronómica, sin perjuicio de que conviva con una oferta de tipo rápida y más barata.

### 1.5 Configuración deseada



2.1.5 - Plan total

### 1.6 Trama circulatoria propuesta



Plano 2.1.6 - Red vial propuesta



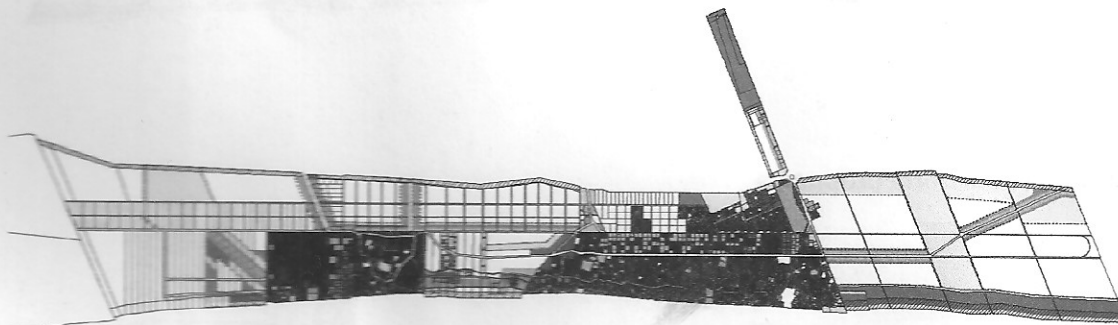
48

Para resolver los problemas y disfuncionalidades descritas en el diagnóstico este plan establece las condiciones generales dentro de las cuales deberán quedar comprendidas las diferentes propuestas de materialización particularizada de desarrollo, que se organizan bajo las siguientes acciones de planificación general:

### 1 Re estructuración del área urbana

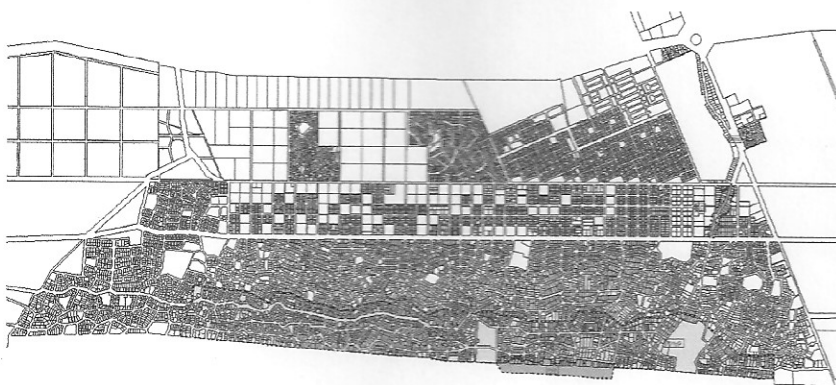
De acuerdo al criterio establecido en los artículos 20 y 21 de la Ley 8912 con esta propuesta se modificarán sustancialmente las normas que la regían en materia de uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo de las localidades de Villa Gesell, Mar de las Pampas y Mar Azul. Con ello se pretende:

Corregir la delimitación de zonas urbanas, sus usos e indicadores.

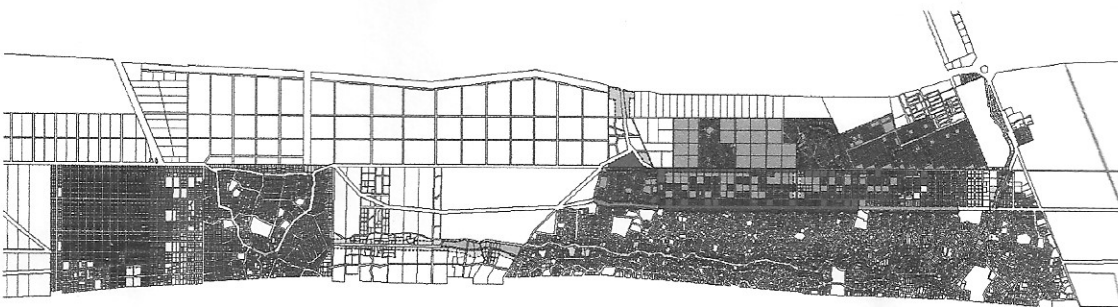


Plano 3.2.2 – Reestructuración

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



Plano 3.2.3-1 – Distritos de promoción y desincentivo Distritos comerciales



Plano 3.2.3- 2 Distritos comerciales

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

## **2 Re estructuración de áreas complementarias**

De acuerdo al criterio establecido en los artículos 20 y 21 de la Ley 8912 se propone adecuar el trazado de sus áreas constitutivas y una sustancial modificación de las normas de uso, ocupación, subdivisión y equipamiento en los siguientes sectores del territorio municipal:

- a. Reestructuración del Área Complementaria Norte
- b. Reestructuración del Área Complementaria Sud Oeste
- c. Reestructuración del Área Complementaria Sud Este
- d. Reestructuración del Área Complementaria Sur
- e. Reestructuración del Área Complementaria Centro

## **3 Ampliación de áreas urbanas**

De acuerdo al criterio establecido en los artículos 16 y 17 de la Ley 8912, se desarrollará un proceso de expansión ordenada de sus áreas o zonas, a fin de cumplimentar las necesidades insatisfechas, o satisfechas en forma deficiente. Por este plan se establece la ampliación en:

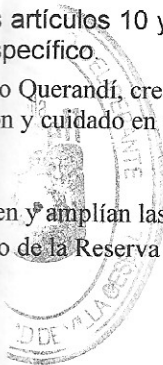
- a. Sectores de Colonia Marina.
- b. Sectores al noroeste (Acceso Histórico) y suroeste (Acceso Sur) de la localidad de Villa Gesell, donde se reconoce la realidad física de esa área, las zonas y usos ya aprobados por Ordenanza 2051, y las propuestas urbanas establecidas en las Ordenanzas 2452 y 2453, así como también hacia el oeste sobre la ex area complementaria centro, en donde se prevén zonas de caracter residencial estable encuadradas en los criterios urbanísticos de la Ley 14.449.

## **4 Preservación de la reserva dunicola Faro Querandi**

Crea, aplicando los artículos 10 y 19 de la Ley 8912, un área complementaria específica tratada en un Plan Director Específico.

Reserva dunicola Faro Querandi, creada por Ord. 1487/96 (ver el texto de la ord. por si es necesario plantear acciones de protección y cuidado en el POM)

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





### 1 PLAN DIRECTOR VILLA GESELL/ COLONIA MARINA/ MAR de las PAMPAS/ LAS GAVIOTAS/ MAR AZUL

#### 1.1 Justificación y racionalidad de la propuesta

En el diagnóstico del Plan de Ordenamiento ya se ha hecho referencia a la saturación que verifica el área urbana Villa Gesell, donde la ocupación de parcelas supera en modo regular el 76%, y más aún si se pudiera mensurar la ocupación no registrada.

Esta situación se torna más gravosa, al referir que dos amplios barrios de vivienda permanente, originalmente de carácter unifamiliar, se han consolidado como multifamiliares de densidad media, con una ocupación promedio de tres unidades por parcela. Estos barrios, denominados Carmencita y Monte Rincón están siendo provistos de servicio cloacal, sin completar aún su abastecimiento.

Esta ampliación se orienta a colaborar en la intervención sobre la crisis de suelo social agregando un amplio territorio emplazado al oeste de la ciudad para desarrollar como zona RU2 apta para procesos de urbanización establecidos en la ley 14.449

Esta situación encuentra explicación en el alto precio que alcanzó la tierra urbana por falta de oferta. La sobre ocupación referida responde en general a la organización de diferentes generaciones de una misma familia ocupando la misma parcela. No se verifica en este caso que ese sobre uso de suelo hubiera correspondido a un negocio inmobiliario.

Finalmente, se pretende corregir dis funcionalidades de usos, atendiendo al mandato del artículo 3 inciso e) de la Ley 8912.

El territorio afectado a área urbana alcanza hoy las 2.000 has y el área a incorporar de carácter urbano por este plan director alcanza:

a) Acceso Norte	76 has
b) Acceso Sur	46 has
c) Colonia Marina	84 has
d) Zona RU2/G	11 has
e) TOTAL	217 has

Esta ampliación del área urbana comienza a corregir la densidad bruta promedio del área urbana, llevándola de los actuales 120 hab./ha a (240.000/ 2.120 has) 113 hab. Ha.

#### 1.2 Ampliación del área urbana

Este Plan establece dos ampliaciones del área urbana actualmente dentro del área complementaria Centro. Los Accesos Norte (histórico) y el nuevo Acceso Sur, por su relación funcional con la ciudad y por la infraestructura ya emplazada en sus perímetros (Agua/ Cloaca/ Gas/ Energía y Alumbrado/ Pavimentos) funcionan de hecho como área urbana por esa razón ya cuentan con la condición de factibilidad requerida en este plan.

Superada la instancia de Evaluación de Impacto Ambiental, los desarrolladores podrán iniciar las obras de infraestructura necesaria para habilitar el fraccionamiento.

En este plan se incluyen las siguientes acciones prioritarias:

- Consolidación de los accesos Norte y Sur con equipamientos y usos comerciales y residenciales.
- Ampliación urbana de sectores urbanos inmediatos y/o afectados con usos intensivos de tipo urbano.
- Desarrollo de usos complementarios (turísticos-temáticos) al club del golf, antiguo autocine, y otros
- Consolidación de equipamientos, industrias y logística
- Reconversión de zonas no consolidadas como residenciales extraurbanas.
- Completamiento del sistema de espacios verdes y equipamiento comunitario.

#### 1.3 Reestructuración de zonas en área urbana

cuentan con la condición de factibilidad requerida en este plan.

Superada la instancia de Evaluación de Impacto Ambiental, los desarrolladores podrán iniciar las obras de infraestructura necesaria para habilitar el fraccionamiento.

En este plan se incluyen las siguientes acciones prioritarias:

- a) Consolidación de los accesos Norte y Sur con equipamientos y usos comerciales y residenciales.
- b) Ampliación urbana de sectores urbanos inmediatos y/o afectados con usos intensivos de tipo urbano.
- c) Desarrollo de usos complementarios (turísticos-temáticos) al club del golf, antiguo autocine, y otros
- d) Consolidación de equipamientos, industrias y logística
- e) Reconversión de zonas no consolidadas como residenciales extraurbanas.
- f) Completamiento del sistema de espacios verdes y equipamiento comunitario.

### **1.3 Reestructuración de zonas en área urbana**

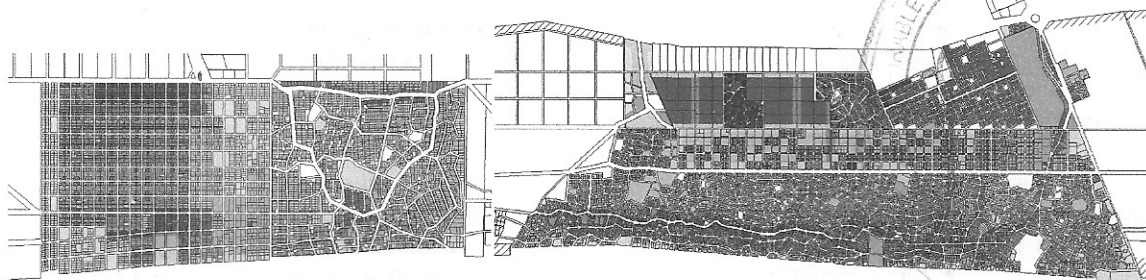
- a) Desarrollo de usos residenciales multifamiliares en parcelas frentistas a la Alameda 205
- b) Consolidación de usos residenciales multifamiliares mixtos de barrios Carmencita y Monte Rincón
- c) Consolidación de zonas comerciales minoristas y mayoristas

- d) Desarrollo de usos complementarios (temático-turísticos) al Automóvil Club Argentino, Hotel Playa, Golf Club y Viejo Autocine
- e) Equipamiento de parcelas frentistas al mar con usos hoteleros y actividad recreativa deportiva (temático-turística)
- f) Consolidación de un sector comercial en torno a la terminal de ómnibus.
- g) Re configuración comercial entorno al acceso Mar Azul
- h) Completamiento de infraestructuras, sistema de espacios verdes y equipamientos comunitarios.
- i) Protección patrimonial de edificios de valor histórico o patrimonial del dominio privado (ex Acuario, ex Molino, ex garage "Rodolfo Kuhn", centro cultural Pipach, casa Puhringer y Casa Madre y demás inmuebles incluidos en el Capítulo Patrimonio Municipal.
- j) Se establece el parcelamiento obligatorio para la zonificación RU2/G en los términos de los artículos 84 al 88 de la Ley 8912 y se crean zonas compatibles con los criterios urbanísticos establecidos en la Ley 14.449, complementadas con zonas comerciales establecidas sobre la red vial principal. Estas zonas se emplazarán sobre la Reserva de Ampliación Urbana del Area Urbana Villa Gesell, una vez efectivizada la dotación de infraestructura exigida para las zonas, y cuando se encuentre superada la ocupación del 70% de las parcelas zonificadas como RU2/G. Esa ampliación ha sido prevista en dos etapas de idéntica superficie.

En síntesis, las acciones referidas se orientan al reconocimiento del carácter físico ambiental que ostenta ese territorio actualmente, reconociendo y corrigiendo las disfuncionalidades detectadas y promoviendo y/o desestimulando situaciones críticas.

Asimismo, prevé el completamiento del conjunto de las condiciones y requerimientos que en materia de infraestructura debieran ostentar las áreas urbanas.

#### 1.4 Delimitación



Planos 2.3.1.1 y 2.3.1.2 reestructuración de núcleos urbanos

En el plano N° 2.1.1 y 2.1.2 se delimitan los principales componentes del plan director de la localidad de Villa Gesell, la trama circulatoria propuesta, su conexión con la red existente y la localización y dimensión de los espacios verdes públicos, reservas fiscales y las principales áreas y zonas.

#### 1.5 Plan previsto para la prestación de servicios esenciales

En materia de infraestructura urbana ciudad de Villa Gesell evidencia un déficit prioritario en material de escurrimiento de los excesos hídricos.

En términos generales la dotación actual de infraestructuras esenciales evidencian el siguiente estado:

- 1) Provisión de agua corriente: 100% ejecutado y en funcionamiento.
- 2) Red de energía eléctrica y alumbrado público: 100% ejecutado y en funcionamiento.
- 3) Red cloacal: 70% ejecutado y en funcionamiento y planes en ejecución para su completamiento con financiación de la Provincia de Buenos Aires (SPAR/ DIPAC) y de la Nación. (ENHOSA)
- 4) Red de gas natural (No esencial): 100% ejecutado y en funcionamiento.
- 5) Red vial principal y secundaria: 100% ejecutada y en uso.

En relación al problema hidráulico este plan prevé la generación de los recursos financieros necesarios para:

- 1) concebir un proyecto integral
- 2) Ejecutar las obras que ese proyecto establezca.

Este plan preverá revertir el paradigma actual, que supone el sistema conocido como “desagües pluviales” por uno caracterizado por la retención y re infiltración del recurso, previendo para los casos críticos frente al médano costero su bombeo en dirección al oeste.

En ese sentido promoverá la generación de cuencas y reservorios de absorción emplazados en espacios públicos y privados.

En relación a las localidades de Mar de las Pampas/ Mar Azul la infraestructura existente evidencia un déficit crítico en relación a la red cloacal.

En términos generales su estado es el siguiente:

- 1) Provisión de agua corriente: 100% ejecutado y aún sin funcionamiento en áreas céntricas, aunque aún falta emplazar tableros a los pozos de captación. Falta ejecución en zonas unifamiliares.
- 2) Red de energía eléctrica y alumbrado público: 100% ejecutado y en funcionamiento.
- 3) Red cloacal: Inexistente.
- 4) Sistema de escurrimiento hídrico: Es superficial, con absorción íntegra dentro del territorio y solo presenta inconvenientes puntuales, cerca de la zona de playa, que requieren de solución con bombeos.
- 5) Red de gas natural (No esencial): parcialmente ejecutada en solo en áreas céntricas.
- 6) Red vial principal y secundaria: 100% ejecutada y en uso.

El financiamiento referido a las dos infraestructuras referidas, pluviales en Villa Gesell y cloacas en Mar de las Pampas/ Mar Azul será proveniente de la tasa de Proyecto Particularizado establecida en el capítulo respectivo.

La ingeniería correspondiente a cada proyecto será contratada por la Municipalidad a los profesionales que por reconocido mérito y antecedentes se encuentren en condiciones de su realización.

Los proyectos deberán abarcar en modo integral la problemática y el territorio afectado, aunque la realización de las obras pertinentes se ejecuten por etapas.

Las obras serán licitadas conforme a los mecanismos establecidos en la Ley Orgánica Municipal.

### 1.6 Cesiones y restricciones dominiales

En este plan se aplicarán, para futuros parcelamientos emplazados en este área urbana, las cesiones dominiales establecidas en el Decreto Ley N° 8912/77, Artículo 56°, 58° y decreto reglam. 1549/83 y las restricciones dominiales establecidas en el art. 142 de la Ley 12.257

Su localización y configuración estará condicionada por lo establecida en el modelo deseado y trama circulatoria propuesta.

## **2 PLAN DIRECTOR COLONIA MARINA y SUDESTE**

### **2.1 Justificación y racionalidad de la propuesta**

Esta área se constituye en territorio reservado para el crecimiento natural de la ciudad entre el área urbana Villa Gesell y el área urbana Mar de las Pampas. En ese sentido reconoce antecedentes normativos como área prevista para futuro crecimiento urbano en la Ordenanza N° 52/80 y ratificado en la Ordenanza N°2051/06.

Constituye un territorio que, a falta de un ordenamiento previo, sufrió un proceso de ocupación irregular que ahora debe ser reglado y ordenado.

La Ampliación del área urbana resulta necesaria para compensar la intensidad de ocupación actual de la ciudad de Villa Gesell que, a falta de suelo urbano suficiente, ha alcanzado valores inmobiliarios que superan lo razonable, excediendo los porcentajes indicados en la Ley para justificar la ampliación del área urbana.

Colonia Marina ha sido incluida dentro del FRENTE COSTERO CONSOLIDADO (FCC) en ocasión de haber adherido al Decreto 3202/06 por ordenanza 2104. En ese sentido, la restricción dominial sobre el frente de playa queda limitado al establecido en el art. 142 de la Ley 12.253

Así también, resulta una prioridad de la planificación urbana corregir la desvinculación vial actual entre la localidad de Mar de las Pampas y el resto del territorio ubicado al norte de la Calle Juana Soria. Efectivamente, el loteo aprobado en el año 1984 generó un continuo parcelario sin vinculación vial con el área complementaria sudeste.

Se propone reconstruir la conectividad interna norte – sur ya mencionada anteriormente, que supone la vinculación de todo el territorio desde dentro del mismo, evitando la circulación por la ruta 11. Actualmente, esa vinculación se practica atravesando espacios verdes.

El ente ejecutor del Plan Director “Colonia Marina” será la propia Municipalidad de Villa Gesell.

Este Plan Director establece:

- a) Una ampliación del área urbana en una intensidad de ocupación media, fijando una meta poblacional de 90 habitantes/ hectárea bruto constituyéndose así en asentamiento humano de población agrupada y
- b) La generación de zonas residenciales extraurbanas, emplazadas en área complementaria sud este, con una densidad poblacional media bruta de 60 habitantes por hectárea.

### **2.2 Propósitos y acciones prioritarias**

En este plan se incluyen las siguientes acciones prioritarias:

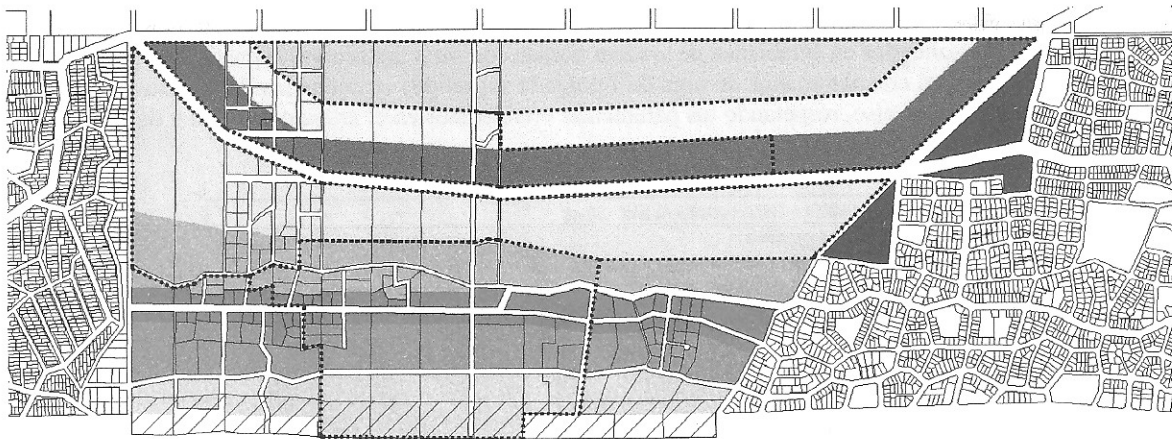
- a) Desarrollo de la urbanización con carácter unifamiliar urbano y extraurbano, multifamiliar y hotelero.
- b) Extensión del corredor comercial existente sobre avenida 3 entre Paseo 152 y Calle Juana Soria
- c) Urbanización del Barrio Guaraní.
- d) Rediseño vial y configuración del sistema de movimientos que incluye los distintos modos de transporte.
- e) Jerarquización y materialización de las vías principales:
  - Continuación de la traza de la Avenida Boulevard.
  - Avenida Circunvalación
  - Continuación de la Avenida 3

f) Desarrollo de un plan de dotación de infraestructuras básicas a recuperarse mediante la contribución



- d) Rediseño vial y configuración del sistema de movimientos que incluye los distintos modos de transporte.
- e) Jerarquización y materialización de las vías principales:
- Continuación de la traza de la Avenida Boulevard.
  - Avenida Circunvalación
  - Continuación de la Avenida 3
- f) Desarrollo de un plan de dotación de infraestructuras básicas a recuperarse mediante la contribución por mejoras.

**2.3 Delimitación**



Plano 2.3.2 – Plan director sudeste y Área urbana Colonia Marina

En el mapa N° 2.3.2 se delimitan los principales componentes del plan director de Colonia Marina, la trama circulatoria propuesta, su conexión con la red existente y la localización y dimensión de los espacios verdes públicos, reservas fiscales y las principales áreas y zonas.

**2.4 Acciones previstas para la prestación de servicios esenciales y dotación de equipamientos**

Considerando la gran cantidad de propietarios involucrados dentro del Plan, y la gran dispersión de parcelas de diferente geometría, la planificación del territorio y ejecución de las infraestructuras y equipamiento previstos para el mismo estará a cargo del municipio, bajo el mecanismo establecido en los artículos 89 y 90 de la Ley 8912 denominado de "reajuste de tierras" y el financiamiento de las obras se realizará mediante una ordenanza específica de contribución por mejoras a los propietarios frentistas involucrados.

Previo a la ejecución de las tareas enunciadas a continuación, referidas a infraestructuras a ejecutar, deberán verificar la aprobación de los pertinentes organismos del estado con competencia en la materia (ADA, OPDS, Etc.) así como las distribuidoras que habrán de hacerse cargo de la administración de esos servicios. Las obras no podrán iniciarse sino hasta superar favorablemente el proceso de Evaluación de Impacto Ambiental.

**2.4.1 Red vial principal**

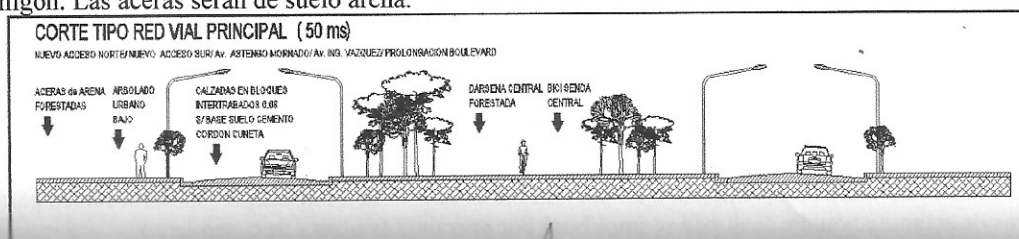
La municipalidad planificará y ejecutará la red vial obligatoria con cargo a los frentistas involucrados en este Plan Director, financiándola bajo el sistema de contribución de mejoras.

La vinculación vial entre Norte y Sur presenta la característica particular de presentar pocos puntos de acceso a la localidad de Mar de las Pampas. A ese efecto se resolverá la situación desafectando espacios verdes y/ o reservas de uso público para el trazado vial.

Constituye la red vial principal la prolongación de la Avenida Boulevard, que en un recorrido curvo vincula en sentido norte sur, con fuerte desvío al este, el nodo constituido por la intersección de la Avenida Juan Madariaga con la Avenida Circunvalación (extremo norte) con la Ac. Circunvalación y la calle Juana Soria (extremo sur).

Esta vía ostentará un ancho de 50 ms y se entregará con doble calzada de 7,5 ms y dársena central de 30 ms forestada provista de bici senda, con aceras a ambos lados de 10 ms.

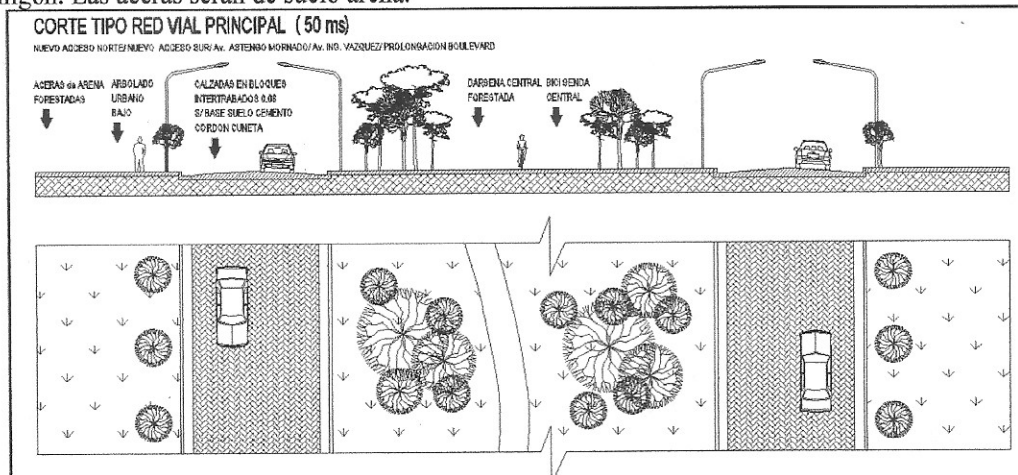
La calzada se materializará en pavimento articulado de 0.08 sobre base suelo cemento, con cordón cuneta de hormigón. Las aceras serán de suelo arena.



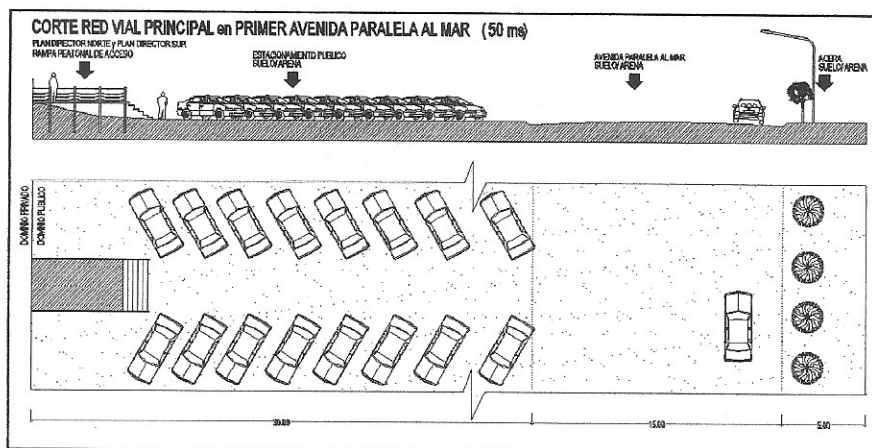
Constituye la red vial principal la prolongación de la Avenida Boulevard, que en un recorrido curvo vincula en sentido norte sur, con fuerte desvío al este, el nodo constituido por la intersección de la Avenida Juan Madariaga con la Avenida Circunvalación (extremo norte) con la Ac. Circunvalación y la calle Juana Soria (extremo sur).

Esta vía ostentará un ancho de 50 ms y se entregará con doble calzada de 7,5 ms y dársena central de 30 ms forestada provista de bici senda, con aceras a ambos lados de 10 ms.

La calzada se materializará en pavimento articulado de 0.08 sobre base suelo cemento, con cordón cuneta de hormigón. Las aceras serán de suelo arena.



Accesos peatonales a la playa: Se constituirá servidumbre de paso pública con destino a accesos peatonales al mar, como mínimo cada 100 metros lineales (medidos entre ejes) en modo perpendicular a la playa, de 10 metros de ancho, consolidados en entablados de madera tratada con insecticida a vacío presión, removibles, en un ancho de 3 metros, con pasamanos de sogas de 1 pulgada sostenidos en columnas de madera de 3"x3" de idénticas condiciones al piso, respetando los parámetros establecidos en el artículo 7 inciso g del Decreto 3202/06.



Las superficies respectivas que se pierdan como consecuencia de ese trazado deberán ser compensados en el rediseño vial con superficies de otras vías circulatorias de mayor ancho al requerido, y/o del modo establecido en los artículos 60 y 61 de la Ley 8912.

Las parcelas que deban ceder superficie para la materialización de la red vial son las que quedan graficadas en el plano específico.

#### 2.4.2 Desagües Pluviales

La Municipalidad licitará el proyecto y la ejecución de un sistema Hidráulico integral para atender a la captación y control del escurrimiento hídrico, procurando su re infiltración y evitando su escurrimiento superficial en dirección al mar.

El proyecto de toda la red vial corregirá los perfiles de las calzadas para conducir el escurrimiento hídrico con pendiente hacia los espacios verdes cedidos al dominio público.

El escurrimiento puede ser superficial o canalizado con vuelco a los espacios verdes.

Cuando conduzca aguas que arrastren lodos de las calzadas, se interpondrán cámaras de sedimentación para retención de arcillas, previo al vuelco final.

#### 2.4.3 Agua corriente

La Dirección de Obras Sanitarias Municipales proyectará y ejecutará una red de agua dimensionada para garantizar a cada parcela un nivel piezométrico mínimo de 4 metros y un suministro diario de 150 litros/habitante.

Esta red se vinculará a la red existente en la localidad de Villa Gesell.

A ese efecto ejecutará una única planta adonde volcará el fluido captado en los pozos para su almacenamiento, primero en cisterna y luego en elevación. El tratamiento de potabilización se ejecutará la bajada, previo al suministro a la red de abastecimiento. Cada acometida contará con sistema de micro medición de consumo.

La Dirección de Obras Sanitarias podrá subcontratar la ejecución de la obra a terceros.

Se prohíben las perforaciones particulares para captación de agua. Exceptúa esta norma el art. 57 Ley 12.257.

La Municipalidad ejecutará una segunda red de suministro de agua para riego, con sistema de micro medición, para entregar un volumen máximo de suministro de 10m<sup>3</sup>/ha/día. De esa red se derivarán hidrantes emplazados sobre la calzada, a una distancia no menor a un hidrante por lado de manzana.

#### 2.4.4 Red cloacal

La Municipalidad proyectará y ejecutará, por administración o por contratación una red cloacal para dotar a toda el área urbana de ese servicio. El punto de vuelco final será decidido en un proyecto previo a encomendar por la municipalidad y aprobado por la autoridad provincial con competencia.

Ese punto de vuelco para posterior tratamiento completo de los fluidos podrá ser combinado con el sistema a ejecutar para las localidades de Mar de las Pampas, Las Gaviotas y Mar Azul.

El sistema proyectará pequeñas cuencas autónomas con colectoras de poco desarrollo horizontal, evitando la profundidad de las mismas, debido a la baja cohesión del suelo arenoso.

Cada cuenca volcará en modo independiente a un pozo desde donde se dará impulsión electromecánica para elevar a torres de acumulación desde donde se impulsará por presión a la planta de tratamiento.

Se prohíben las perforaciones particulares para captación de agua. Exceptúa esta norma el art. 57 Ley 12.257. La Municipalidad ejecutará una segunda red de suministro de agua para riego, con sistema de micro medición, para entregar un volumen máximo de suministro de 10m<sup>3</sup>/ha/día. De esa red se derivarán hidrantes emplazados sobre la calzada, a una distancia no menor a un hidrante por lado de manzana.

#### **2.4.4 Red cloacal**

La Municipalidad proyectará y ejecutará, por administración o por contratación una red cloacal para dotar a toda el área urbana de ese servicio. El punto de vuelco final será decidido en un proyecto previo a encomendar por la municipalidad y aprobado por la autoridad provincial con competencia.

Ese punto de vuelco para posterior tratamiento completo de los fluidos podrá ser combinado con el sistema a ejecutar para las localidades de Mar de las Pampas, Las Gaviotas y Mar Azul.

El sistema proyectará pequeñas cuencas autónomas con colectoras de poco desarrollo horizontal, evitando la profundidad de las mismas, debido a la baja cohesión del suelo arenoso.

Cada cuenca volcará en modo independiente a un pozo desde donde se dará impulsión electromecánica para elevar a torres de acumulación desde donde se impulsará por presión a la planta de tratamiento.

Las zonas residenciales extraurbanas emplazadas en área complementaria Sud Este podrán digerir sus efluentes en modo particularizado previendo 3 etapas: aeróbica, anaeróbica y desinfección, en base a un proyecto o modelo alternativo aprobado por el ADA

#### **2.4.5 Red eléctrica y alumbrado público**

La Municipalidad proyectará y ejecutará una red de suministro eléctrico dimensionada para garantizar a cada parcela una potencia mínima de 1 KVA por habitante a los niveles de tensión reglamentarios.



Las líneas de media tensión y los transformadores podrán instalarse en modo aéreo. El apostamiento será siempre en hormigón armado. Las líneas de baja tensión se ejecutarán siempre enterradas.

Se ejecutará una red de alumbrado público dotada de artefactos Led de 28.000 lúmenes cada 50 metros como mínimo apostada sobre columnas de hormigón pretensado. El cableado correspondiente será enterrado.

La municipalidad podrá sub contratar para su ejecución a cualquier empresa con capacidad legal y técnica suficiente para ese destino.

#### **2.4.6 Red de datos**

La municipalidad ejecutará una red enterrada de tritubo para canalización de redes de datos. La municipalidad podrá arrendar esa red a las prestadoras de servicios digitales o de comunicación que lo demanden.

#### **2.4.7 Red de gas**

La Municipalidad proyectará y ejecutará una red de gas, para acoplar al sistema nacional. Ejecutará esta infraestructura aún no existiendo factibilidad actual de suministro, pero atendiendo a la posibilidad de una factibilidad futura. El proyecto y la ejecución de la obra deberán ser auditados por la sub distribuidora local de ese servicio Buenos Aires Gas SA (BAGSA)

#### **2.4.8 Equipamientos básicos**

La municipalidad ejecutará el Plan de Equipamiento Comunitario establecido en este apartado. Este Plan podrá ser ampliado, pero nunca reducido. Su ejecución se desarrollará en consonancia con el proceso de edificación de las parcelas privadas.

El financiamiento previsto será por el sistema de contribución de mejoras y/o con aportes financieros provenientes del estado Nacional o Provincial. El Plan de Equipamiento prevé:

- a) Una estación de bomberos. Se emplazará en la cesión que corresponda efectuar designada con "1" en el plano respectivo.
- b) Una comisaría para la Policía de la Provincia de Buenos Aires en la cesión designada con "2" en el plano respectivo.
- c) Dos centros escolares para afectar a la educación preescolar, primaria y secundaria pública. Se emplazarán en las cesiones designadas con "3" en el plano respectivo.
- d) Un corralón para equipamiento de los equipos viales municipales."4"
- e) Una delegación de la administración pública municipal. Se emplazará en la cesión designada con "5" en el plano respectivo.
- f) Un centro de salud municipal. Se emplazará en la cesión designada con "6" en el plano respectivo.
- g) Una delegación de la Dirección de Obras Sanitarias municipal. Se emplazará en la cesión designada con "7" en el plano respectivo.

#### **2.4.9 Fijación de dunas y forestación**

La municipalidad ejecutará la fijación de las dunas con pastizales y especies arbustivas de baja altura, con especies que oportunamente reglamentará. Se promoverá la fijación con especies propias de climas desérticos, que consuman poco agua, evitando la parquización con césped.

Se evitará la siembra de especies arbóreas de altura superior a los 15 metros y de alto consumo de agua.

#### **2.5 Cesiones y restricciones dominiales**

En este plan se aplicarán las cesiones dominiales establecidas en las siguientes normas:

- Decreto 3202/06, Artículo 7º inciso h).
- Decreto Ley N° 8912/77, Artículo 56º, 58º y decreto reglamentario 1549/83

Las restricciones dominiales referidas a la distancia a la línea de Ribera será la establecida en el art. 142 de la Ley 12.257

especies que oportunamente reglamentara. Se promovera la fijación con especies propias de climas desérticos, que consuman poco agua, evitando la parquización con césped. Se evitará la siembra de especies arbóreas de altura superior a los 15 metros y de alto consumo de agua.

## **2.5 Cesiones y restricciones dominiales**

En este plan se aplicarán las cesiones dominiales establecidas en las siguientes normas:

- Decreto 3202/06, Artículo 7° inciso h).
- Decreto Ley N° 8912/77, Artículo 56°, 58° y decreto reglamentario 1549/83

Las restricciones dominiales referidas a la distancia a la línea de Ribera será la establecida en el art. 142 de la Ley 12.257

Su localización y configuración estará condicionada por lo establecida en el modelo deseado y trama circulatoria propuesta.

### 3 PLAN DIRECTOR CENTRO

#### 3.1 Justificación y racionalidad de la propuesta

Consiste en reestructurar un territorio de aproximadamente 870 hectáreas para conservar en términos generales el carácter del área, que se constituye en un territorio circundante al área urbana como proveedor de servicios, nodo vial y de transporte y para la localización de plantas de infraestructura y servicios públicos.

Tendrá como destino preeminente el uso logística, industria y equipamiento (LlyE) pues se constituye en el área que circunda al área urbana principal del partido, y en ella se emplazarán los nodos de infraestructura y servicios de la ciudad (tratamiento cloacal, plantas de gas, aeropuerto, cementerio, etc.).

Sin embargo también admitirá propuestas de uso residencial de carácter extraurbano, (RUEx) dada su condición ambiental y paisajística destacada. El camino de acceso al aeropuerto es considerado por muchos como un ambiente apacible, soleado y de vistas largas, que lo dotan de condiciones especiales. Por esa razón podrá afectarse a ese uso. Sin embargo, siendo este un territorio anegable, este plan director exigirá que las cotas de todos los espacios parcelables sean elevadas para su saneamiento, como mínimo, a 0,10 ms sobre el nivel del centro de la calzada del camino de Acceso al Aeropuerto, medida en modo perpendicular al eje del mismo, siempre y cuando cuenten con la certificación hidráulica necesaria.

Cuando se haya completado el proceso de ocupación de este plan director, el resto del territorio no podrá ser afectado a futuras ampliaciones. El territorio remanente, emplazado en la parcela 107 ostentará la condición de Espacio Verde. Se propone una intensidad de uso y ocupación baja, de 30 Hab/Ha bruto en promedio. Los usos e intensidad de ocupación de esta área ya se encontraban definidos y consolidados en la normativa anterior (Ordenanza 2051) y en esta instancia se corrigen y ordenan en un plan de etapas.

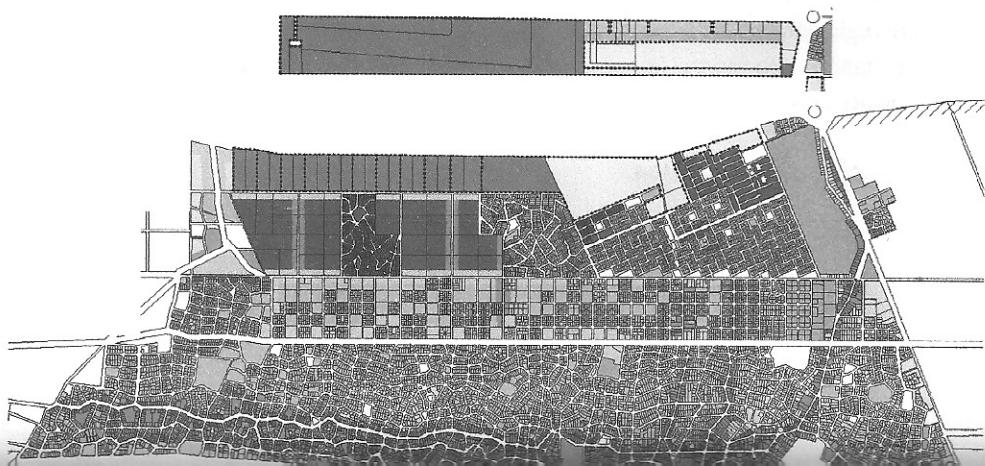
#### 3.2 Propósitos y acciones prioritarias

En este plan se incluyen las siguientes acciones prioritarias:

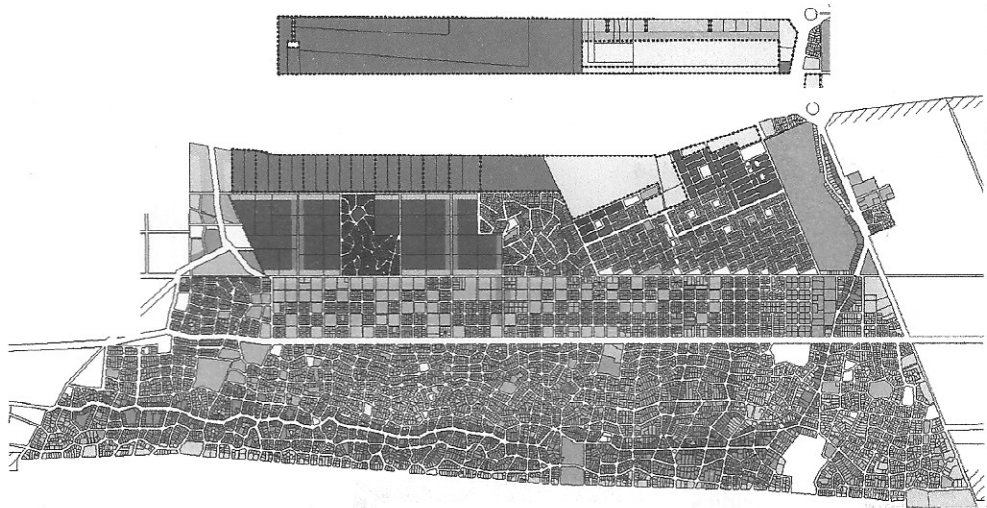
- a) Desarrollo de una Zona Residencial Unifamiliar Extraurbana emplazada en el camino de Acceso al Aeropuerto
- b) Desarrollo de una zona para usos de logística, Industria y Equipamiento en torno a la Ruta Provincial N° 11 y en el camino de Acceso al Aeropuerto y Cementerio.
- c) Desarrollo de una zona Recreativa y Deportiva para afectar al requerimiento impuesto en el artículo 7 inc.h) del Decreto 3202/06
- d) Desarrollo de una zona de Quintas recreativas de carácter agrícola.

#### 3.3 Delimitación

En el mapa N° 2.3.3 se delimitan los principales componentes del plan director centro, la trama circulatoria propuesta, su conexión con la red existente y la localización y dimensión de los espacios verdes públicos, reservas fiscales y las principales áreas y zonas.



En el mapa N° 2.3.3 se delimitan los principales componentes del plan director centro, la trama circulatoria propuesta, su conexión con la red existente y la localización y dimensión de los espacios verdes públicos, reservas fiscales y las principales áreas y zonas.



Plano 2.3.3 – Plan director centro y Area urbana Villa Gesell



### 3.4 Acciones previstas para la prestación de servicios esenciales y dotación de equipamientos

El titular de las parcelas afectadas a cada proyecto particularizado ejecutará a su cargo la infraestructura que se desarrolla más abajo, conforme al procedimiento administrativo y demás requerimientos establecidos en este Plan. La A.Ap. podrá autorizar la ejecución de las infraestructuras exigidas en modo conjunto o compartido entre diferentes Proyectos Particularizados. Todas las redes e infraestructuras exigidas se deberán integrar en una única red vinculada funcionalmente entre sí y con los servicios actuales en operación en el área urbana.

Las obras exigidas por este plan serán cedidas al dominio municipal. La municipalidad entregará a los diferentes concesionarios de servicios públicos la tenencia de estas obras por el período que corresponda a la concesión.

#### 3.4.1 Red vial principal

Las calles secundarias que afectan a este Plan podrán entregarse en calle suelo arena en un ancho de 15 metros, pudiendo ser menores solo en las circunstancias establecidas en el artículo 12º del Decreto Le N° 8912/77. La calzada deberá ser de 7 metros y las aceras de 4 ms.

#### 3.4.2 Pluviales

El proyecto de toda la red vial corregirá los perfiles de las calzadas para conducir el escurrimiento hídrico con pendiente hacia los espacios verdes cedidos al dominio público y preferentemente con vuelco al oeste, hacia el canal existente que se desarrolla paralelo a la ruta 11.

El escurrimiento puede ser superficial. Podrá sin embargo el desarrollador canalizar, por ductos debidamente dimensionados, por debajo de la calzada esos excedentes al mismo punto de vuelco antes mencionado.

En el territorio adyacente al acceso al aeropuerto podrán aprobarse uno o varios puntos de vuelco a lagunas de infiltración. El perfil del espacio parcelable deberá superar la altura de la calzada pavimentada medida en el centro de la misma.

#### 3.4.3 Agua corriente

El desarrollador entregará a la Municipalidad, en condiciones operativas, una red de agua dimensionada y ejecutada para garantizar a cada parcela un nivel piezométrico mínimo de 4 metros y un suministro diario de 150 litros/ habitante. Este debe ser aprobado por el organismo provincial con competencia.

A ese efecto cada proyecto particularizado ejecutará una única planta adonde volcará el fluido captado o conducirlo para su almacenamiento, primero en cisterna y luego en elevación. El tratamiento de potabilización se ejecutará en la bajada, previo al suministro a la red de abastecimiento. Cada acometida contará con sistema de micro medición de consumo.

Podrá sin embargo el desarrollador extender la red existente, y complementarla con pozos nuevos que bombeen en directo a la red con etapa de cloración previa, en modo idéntico al que actualmente se encuentra en servicio, si media la conformidad de la Dirección de Obras Sanitarias Municipales.

Cada parcela involucrada en esta etapa ejecutará los pozos de captación necesarios y/o canalizaciones necesarias para abastecer al territorio afectado, en cada etapa, del volumen del fluido demandado. Tramitará los permisos pertinentes ante los organismos del estado con competencia en la materia (ADA, OPDS, Etc.)

Se prohíben las perforaciones particulares para captación de agua.

#### 3.4.4 Sistema cloacal

Las zonas residenciales extra urbanas, en virtud de su baja densidad bruta podrán ejecutar un sistema alternativo a la red cloacal, toda vez que este resulte aprobado por el ADA.

Las zonas destinadas a Logística, Industria y Equipamiento deberán ejecutar una red cloacal con vuelco a la planta de tratamiento existente.

#### 3.4.5 Red eléctrica y alumbrado público



actualmente se encuentra en servicio, si media la conformidad de la Dirección de Obras Sanitarias Municipales.

Cada parcela involucrada en esta etapa ejecutará los pozos de captación necesarios y/o canalizaciones necesarias para abastecer al territorio afectado, en cada etapa, del volumen del fluido demandado. Tramitará los permisos pertinentes ante los organismos del estado con competencia en la materia (ADA, OPDS, Etc.)

Se prohíben las perforaciones particulares para captación de agua.

#### **3.4.4 Sistema cloacal**

Las zonas residenciales extra urbanas, en virtud de su baja densidad bruta podrán ejecutar un sistema alternativo a la red cloacal, toda vez que este resulte aprobado por el ADA.

Las zonas destinadas a Logística, Industria y Equipamiento deberán ejecutar una red cloacal con vuelco a la planta de tratamiento existente.

#### **3.4.5 Red eléctrica y alumbrado público**

El desarrollador entregará a la Municipalidad, en condiciones operativas, una red de suministro de fluido eléctrico dimensionado y ejecutado para garantizar a cada parcela una potencia mínima de 1kva por habitante verificando el nivel de tensión reglamentario.



Municipio

# PLAN DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL

Etapa 3 de Artículo 75, Ley 8912

Las líneas de media tensión podrán ejecutarse en modo aéreo. Su emplazamiento será a los lados de la red vial principal. Las subestaciones podrán ser aéreas. El apostamiento será siempre en hormigón armado. Las líneas de baja tensión se ejecutarán siempre enterradas.

Cada parcela se entregará con un artefacto de 15.000 lúmenes como mínimo cada 30 metros lineales. La apostación deberá ejecutarse en hormigón armado.

### 3.4.6 Red de datos

El desarrollador entregará al municipio, en condiciones operativas, una red de tritubo para canalización de redes de datos. La municipalidad podrá arrendar esa red a las prestadoras de servicios digitales o de comunicación que lo demanden.

### 3.4.7 Red de gas

El desarrollador proyectará y ejecutará una red de gas, para acoplar al sistema nacional.

Ejecutará esta infraestructura aún no existiendo factibilidad actual de suministro, pero atendiendo a la posibilidad de una factibilidad futura. El proyecto y la ejecución de la obra deberán ser auditados por la sub distribuidora local de ese servicio Buenos Aires Gas SA (BAGSA).

### 3.5 Cesiones y restricciones dominiales

En este plan se aplicarán las cesiones y restricciones dominiales establecidas en las siguientes normas:

- Decreto 3202/06, Artículo 7º inciso h).
- Decreto Ley Nº 8912/77, Artículo 56º, 58º y decreto reglamentario 1549/83

Su localización y configuración estará condicionada por lo establecida en el modelo deseado y trama circulatoria propuesta.





## 4 PLAN DIRECTOR SUD OESTE

### 4.1 Justificación y racionalidad de la propuesta

La racionalidad de la propuesta queda explicada con la baja intensidad de uso de suelo. El principio general de ocupación establecido para esta área es de una densidad bruta media baja (30 hab./ha). La mayor densidad establecida para el área (60 habitantes/hectárea) se establece en el centro del territorio, y desde allí se reduce en dirección al mar (30 hab./ha) y hacia la ruta (10 hab./ha).

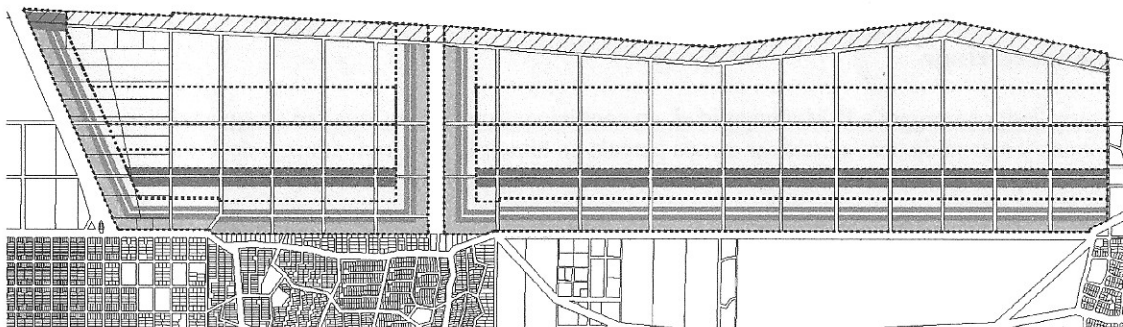
Organiza el desarrollo territorial de 824 hectáreas.

### 4.2 Propósitos y acciones prioritarias

En este plan se incluyen las siguientes acciones prioritarias:

- Desarrollo de una zona destinada a usos residenciales unifamiliares de carácter extraurbano.
- Desarrollo de una zona destinada a usos residenciales multifamiliares de baja densidad de carácter extraurbano
- Desarrollo de una zona destinada a quintas recreativas
- Zona destinada a Logística, Industria y Equipamiento.

### 4.3 Delimitación



Plano 2.3.4 – Plan director sudoeste

En el mapa N° 2.3.4 se delimitan los principales componentes del plan director sudoeste, la trama circulatoria propuesta, su conexión con la red existente y la localización y dimensión de los espacios verdes públicos, reservas fiscales y las principales áreas y zonas.

### 4.4 Acciones previstas para la prestación de servicios esenciales y dotación de equipamientos

El titular de las parcelas incluidas en cada proyecto particularizado ejecutará a su cargo la infraestructura que se desarrolla más abajo, conforme al procedimiento administrativo y demás requerimientos aquí establecidos.

La A.Ap. podrá autorizar la ejecución de las infraestructuras exigidas en modo conjunto o compartido entre diferentes Proyectos Particularizados.

Todas las redes e infraestructuras exigidas se deberán integrar en una única red vinculada funcionalmente entre sí y con los servicios actuales en operación.

Las obras exigidas por este plan serán cedidas al dominio municipal. La municipalidad entregará a los diferentes concesionarios de servicios públicos la tenencia de estas obras por el período que corresponda a la concesión.

La Municipalidad podrá intervenir en el proceso bajo la forma establecida en los artículos 89 y 90 de la Ley 8912, denominada de “reajuste de tierras”.

#### 4.4.1 Red vial

El titular de las parcelas incluidas en cada proyecto particularizado ejecutará a su cargo la infraestructura que se desarrolla más abajo, conforme al procedimiento administrativo y demás requerimientos aquí establecidos.

La A.Ap. podrá autorizar la ejecución de las infraestructuras exigidas en modo conjunto o compartido entre diferentes Proyectos Particularizados.

Todas las redes e infraestructuras exigidas se deberán integrar en una única red vinculada funcionalmente entre sí y con los servicios actuales en operación.

Las obras exigidas por este plan serán cedidas al dominio municipal. La municipalidad entregará a los diferentes concesionarios de servicios públicos la tenencia de estas obras por el período que corresponda a la concesión.

La Municipalidad podrá intervenir en el proceso bajo la forma establecida en los artículos 89 y 90 de la Ley 8912, denominada de "reajuste de tierras".

#### **4.4.1 Red vial**

##### **Principal:**

Los ejes este-oeste quedan constituidos por los Accesos a las localidades de Mar de las Pampas (Avenida Jorge Vazquez) y a la localidad de Mar Azul (Avenida Astengo Morando) ambas de 100 metros.

Las parcelas frentistas deberán proyectar y ejecutar una calzada pavimentada de doble mano de 7,5 ms cada una con dársena central forestada de 20 metros. Serán provistas de cordón cuneta y materialización en suelo cemento con bloques inter trabados de 0.08 ms o solución similar de idéntico comportamiento estático.



### **Secundaria:**

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

La traza es referida en modo genérico, y su emplazamiento definitivo deberá reconocer las diferencias altimétricas que presente la topografía, con arreglo a los criterios generales de escurrimiento y absorción planteados en este Plan.

Las calles interiores serán de geometría variable con reconocimiento altimétrico en ancho de 15 ms

Se entregarán abiertas y en suelo arena.

#### **4.4.2 Pluviales**

El proyecto de toda la red vial corregirá los perfiles de las calzadas para conducir el escurrimiento hídrico con pendiente hacia los espacios verdes cedidos al dominio público.

El escurrimiento puede ser superficial.

Podrá sin embargo el desarrollador canalizar, por ductos debidamente dimensionados, por debajo de la calzada esos excedentes al mismo punto de vuelco antes mencionado.

En cualquier caso nunca el sentido de vuelco debe conducirse hacia el este. El sentido de circulación de las aguas debe ser siempre en dirección al oeste.

#### **4.4.3 Agua corriente**

Cada desarrollador entregará a la Municipalidad, en condiciones operativas, una red de agua potable dimensionada y ejecutada para garantizar a cada parcela un nivel piezométrico mínimo de 4 metros y un suministro diario de 150 litros/ habitante. Este debe ser aprobado por el organismo provincial con competencia.

A ese efecto cada proyecto particularizado ejecutará una única planta adonde volcará el fluido captado o conducirlo para su almacenamiento, primero en cisterna y luego en elevación. El tratamiento de potabilización se ejecutará en la bajada, previo al suministro a la red de abastecimiento. Cada acometida contará con sistema de micro medición de consumo.

Cada parcela involucrada en esta etapa ejecutará los pozos de captación necesarios y/o canalizaciones necesarias para abastecer al territorio afectado, en cada etapa, del volumen del fluido demandado. Tramitará los permisos pertinentes ante los organismos del estado con competencia en la materia (ADA, OPDS, Etc.) Se prohíben las perforaciones particulares para captación de agua.

La desarrolladora ejecutará una segunda red de suministro de agua para riego, con sistema de micro medición, para entregar un volumen máximo de suministro de 10m<sup>3</sup>/ha/día.

Podrán asociarse dos o más parcelas para unificar el proyecto y las obras.

#### **4.4.4 Sistema cloacal**

Las zonas residenciales extra urbanas y quintas recreativas, en virtud de su baja densidad bruta podrán ejecutar un sistema alternativo a la red cloacal, toda vez que este resulte aprobado por el ADA.

#### **4.4.5 Red eléctrica y alumbrado público**

El desarrollador entregará a la Municipalidad, en condiciones operativas, una red de suministro de fluido eléctrico dimensionado y ejecutado para garantizar a cada parcela una potencia mínima de 1kva por habitante verificando el nivel de tensión reglamentario.

Las líneas de media tensión podrán ejecutarse en modo aéreo. Su emplazamiento se ejecutará sobre la Avenida de Circunvalación en sentido norte sur, y en las calles a ceder encaballadas entre parcelas para los recorridos este - oeste.

Cuando por razones debidamente fundadas, sea necesario ejecutar red de media tensión por fuera del criterio establecido, esta deberá ser enterrada. Las subestaciones podrán ser aéreas. El apostamiento será siempre en hormigón armado.

Las líneas de baja tensión se ejecutarán siempre enterradas.

Cada parcela se entregará con un artefacto de 15.000 lúmenes como mínimo cada 30 metros lineales. La apostación deberá ejecutarse en hormigón armado.

#### **4.4.6 Red de datos**

Las zonas residenciales extra urbanas y quintas recreativas, en virtud de su baja densidad bruta podrán ejecutar un sistema alternativo a la red cloacal, toda vez que este resulte aprobado por el ADA.

#### **4.4.5 Red eléctrica y alumbrado público**

El desarrollador entregará a la Municipalidad, en condiciones operativas, una red de suministro de fluido eléctrico dimensionado y ejecutado para garantizar a cada parcela una potencia mínima de 1kva por habitante verificando el nivel de tensión reglamentario.

Las líneas de media tensión podrán ejecutarse en modo aéreo. Su emplazamiento se ejecutará sobre la Avenida de Circunvalación en sentido norte sur, y en las calles a ceder encaballadas entre parcelas para los recorridos este – oeste.

Cuando por razones debidamente fundadas, sea necesario ejecutar red de media tensión por fuera del criterio establecido, esta deberá ser enterrada. Las subestaciones podrán ser aéreas. El apostamiento será siempre en hormigón armado.

Las líneas de baja tensión se ejecutarán siempre enterradas.

Cada parcela se entregará con un artefacto de 15.000 lúmenes como mínimo cada 30 metros lineales. La apostación deberá ejecutarse en hormigón armado.

#### **4.4.6 Red de datos**

El desarrollador entregará al municipio, en condiciones operativas, una red de tritubo para canalización de redes de datos. La municipalidad podrá arrendar esa red a las prestadoras de servicios digitales o de comunicación que lo demanden.

#### **4.4.7 Red de gas**



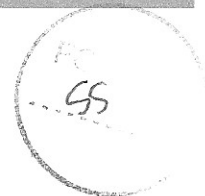
Municipio

# PLAN DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL

Etapa 3 de Artículo 75, Ley 8912

El desarrollador proyectará y ejecutará una red de gas, para acoplar al sistema nacional.

Ejecutará esta infraestructura aún no existiendo factibilidad actual de suministro, pero atendiendo a la posibilidad de una factibilidad futura. El proyecto y la ejecución de la obra deberán ser auditados por la sub distribuidora local de ese servicio Buenos Aires Gas SA (BAGSA).



#### 4.4.8 Equipamiento comunitario

El equipamiento comunitario previsto para esta área resulta mínimo en razón de la baja meta poblacional prevista.

En los espacios cedidos por aplicación del art. 56 de la Ley 8912 la municipalidad emplazará el conjunto de edificios que en su oportunidad estime necesarios para el cumplimiento correspondiente a la prestación de los servicios públicos administrados por ella y queda asimismo facultada para ceder a otras áreas de la administración pública, nacional y provincial, para el mismo destino.

#### 4.4.7 Fijación de dunas y forestación

El desarrollador ejecutará la fijación de las dunas con pastizales y especies arbustivas de baja altura, con especies que oportunamente reglamentará. Se promoverá la fijación con especies propias de climas desérticos, que consuman poco agua, evitando la parquización con césped.

Se evitará la siembra de especies arbóreas de altura superior a los 15 metros y de alto consumo de agua.

#### 4.5 Cesiones y restricciones dominiales

En este plan se aplicarán las cesiones y restricciones dominiales establecidas en las siguientes normas:

- Decreto 3202/06, Artículo 7º inciso h).
- Decreto Ley N° 8912/77, Artículo 56º, 58º y decreto reglamentario 1549/83

Su localización y configuración estará condicionada por lo establecida en el modelo deseado y trama circulatoria propuesta.



## 5 PLAN DIRECTOR SUR

### 5.1 Justificación y racionalidad de la propuesta

Consiste en destinar a usos vinculados fundamentalmente al turismo, a un territorio de aproximadamente 1.850 hectáreas en torno a un EJE DE CRECIMIENTO signado por la red vial principal, haciendo FOCO en la ciudad de cabecera, Villa Gesell.

La justificación funcional de la propuesta quedó establecida en el capítulo de diagnóstico, y en términos generales refiere a la necesidad de dotar al territorio de mayor cantidad de suelo afectable al uso turístico, y que no permita su vinculación funcional con el resto de la ciudad en modo externo, desintegrado, a través de la ruta 11.

La racionalidad de su intensidad de ocupación se desarrolla en este ítem:

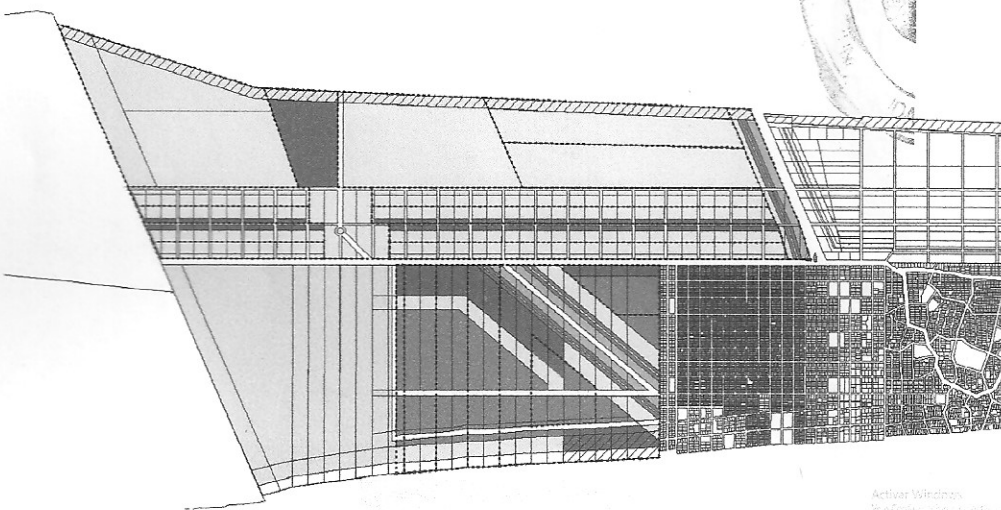
- El principio general de ocupación establecido para esta área es de una densidad bruta media baja (30 hab./ha).
- La mayor densidad establecida para el área (60 habitantes/hectárea) se establece en el centro del territorio, y desde allí se reduce en dirección al mar (30 hab./ha) y hacia la ruta (10 hab./ha).

### 5.2 Propósitos y acciones prioritarias

En este plan se incluyen las siguientes acciones prioritarias:

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

### 5.3 Delimitación



Plano 2.3.5 – Plan director sur

En el mapa N° 2.3.5 se delimitan los principales componentes del plan director sur, la trama circulatoria propuesta, su conexión con la red existente y la localización y dimensión de los espacios verdes públicos, reservas fiscales y las principales áreas y zonas.

#### 5.4 Acciones previstas para la prestación de servicios esenciales y dotación de equipamientos

El titular de las parcelas incluidas en cada proyecto particularizado ejecutará a su cargo la infraestructura que se desarrolla más abajo, conforme al procedimiento administrativo y demás requerimientos aquí establecidos.

La A.Ap. podrá autorizar la ejecución de las infraestructuras exigidas en modo conjunto o compartido entre diferentes Proyectos Particularizados.

Todas las redes e infraestructuras exigidas se deberán integrar en una única red vinculada funcionalmente entre sí y con los servicios actuales en operación.

Las obras exigidas por este plan serán cedidas al dominio municipal. La municipalidad entregará a los diferentes concesionarios de servicios públicos la tenencia de estas obras por el período que corresponda a la concesión.

La Municipalidad intervendrá necesariamente en el proceso bajo la forma establecida en los artículos 89 y 90 de la Ley 8912, denominada de "reajuste de tierras".

##### 5.4.1 Red vial principal y secundarias

Constituyen la red vial principal de este Plan:

- a) La avenida de salida que vincula las intersecciones de Calle 47 y Av. Punta del Este con la intersección de la parcela 40 rr y Avenida Circunvalación.
- b) La prolongación de la traza de Avenida Circunvalación hasta el límite urbanizable
- c) La prolongación de la Avenida Punta del Este hasta el límite urbanizable
- d) La primera Avenida paralela al mar límite de la zona RyD/Cs hasta el límite urbanizable
- e) La Avenida límite del área urbanizable.

La red vial Principal se proyectará en 40 o 50 metros de ancho según el caso.

La vía a) se entregará consolidada en pavimentos de adoquines cementicios de 0.08 ms sobre suelo cemento de 0.15 ms con cordón cuneta de hormigón en 0.60 ms, en dos calzadas de 7,5 ms cada una con dársena central de 20 metros forestada y aceras de suelo arena de 10 ms. A: 50 ms

Las vías b) y c) se entregarán íntegramente ejecutadas en suelo arena, con calzadas diferenciadas. A: 50 ms

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

La vía e) se entregará en suelo arena en calzada única de 13 metros. A: 40 ms

La red vial secundaria será de 15 ms en suelo arena, siguiendo la topografía.

Accesos peatonales a la playa: Se constituirá servidumbre de paso pública con destino a accesos peatonales al mar, como mínimo cada 100 metros lineales (medidos entre ejes) en modo perpendicular a la playa, de 10 metros de ancho, consolidados en entablados de madera tratada con insecticida a vacío presión, removibles, en un ancho de 3 metros, con pasamanos de sogá de 1 pulgada sostenidos en columnas de madera de 3"x3" de idénticas condiciones al piso, respetando los parámetros establecidos en el artículo 7 inciso g del Decreto 3202/06.

##### 5.4.2 Pluviales

El proyecto de toda la red vial corregirá los perfiles de las calzadas para conducir el escurrimiento hídrico con pendiente hacia los espacios verdes cedidos al dominio público.

El escurrimiento puede ser superficial.

Podrá sin embargo el desarrollador canalizar, por ductos debidamente dimensionados, por debajo de la calzada esos excedentes al mismo punto de vuelco antes mencionado.



#### **5.4.3 Agua corriente**

El desarrollador entregará a la Municipalidad, en condiciones operativas, una red de agua dimensionada y ejecutada para garantizar a cada parcela un nivel piezométrico mínimo de 4 metros y un suministro diario de 150 litros/ habitante. Este debe ser aprobado por el organismo provincial con competencia.

A ese efecto cada proyecto particularizado ejecutará una única planta adonde volcará el fluido captado o conducirlo para su almacenamiento, primero en cisterna y luego en elevación. El tratamiento de potabilización se ejecutará en la bajada, previo al suministro a la red de abastecimiento. Cada acometida contará con sistema de micro medición de consumo.

Cada parcela involucrada en esta etapa ejecutará los pozos de captación necesarios y/o canalizaciones necesarias para abastecer al territorio afectado, en cada etapa, del volumen del fluido demandado. Tramitará los permisos pertinentes ante los organismos del estado con competencia en la materia (ADA, OPDS, Etc.)

Se prohíben las perforaciones particulares para captación de agua.

La desarrolladora ejecutará una segunda red de suministro de agua para riego, con sistema de micro medición, para entregar un volumen máximo de suministro de 10m<sup>3</sup>/ha/día.

#### **5.4.4 Sistema cloacal**

Las zonas residenciales extra urbanas y recreativas y deportivas, en virtud de su baja densidad bruta podrán ejecutar un sistema alternativo a la red cloacal, toda vez que este resulte aprobado por el ADA.

#### **5.4.5 Red eléctrica y alumbrado público**

El desarrollador entregará a la Municipalidad, en condiciones operativas, una red de suministro de fluido eléctrico dimensionado y ejecutado para garantizar a cada parcela una potencia mínima de 1 kva por habitante verificando el nivel de tensión reglamentario.

Las líneas de media tensión podrán ejecutarse en modo aéreo. Su emplazamiento se ejecutará paralelo a la tura 11, sobre la calle colectora a ceder en sentido norte – sur, y sobre los deslindes de las parcelas en sentido este – oeste. No se podrán ejecutar líneas de media tensión fuera de esas ubicaciones. Cuando por razones debidamente fundadas, sea necesario ejecutar red de media tensión por fuera del criterio establecido, esta deberá ser enterrada. Las subestaciones podrán ser aéreas. El apostamiento será siempre en hormigón armado.

Las líneas de baja tensión se ejecutarán siempre enterradas.

Cada parcela se entregará con un artefacto de 15.000 lúmenes como mínimo cada 30 metros lineales. La apostación deberá ejecutarse en hormigón armado.

#### **5.4.6 Red de datos**

El desarrollador entregará al municipio, en condiciones operativas, una red de tritubo para canalización de redes de datos. La municipalidad podrá arrendar esa red a las prestadoras de servicios digitales o de comunicación que lo demanden.

#### **5.4.7 Red de gas**

El desarrollador proyectará y ejecutará una red de gas, para acoplar al sistema nacional.

Ejecutará esta infraestructura aún no existiendo factibilidad actual de suministro, pero atendiendo a la posibilidad de una factibilidad futura. El proyecto y la ejecución de la obra deberán ser auditados por la sub distribuidora local de ese servicio Buenos Aires Gas SA (BAGSA).

#### **5.4.8 Equipamiento comunitario**

Queda constituido por:

- 1) Cuartel de Bomberos
- 2) Comisaría policial
- 3) Corralón municipal y dependencia administrativas
- 4) Planta elevadora y reserva de agua corriente

#### **5.4.9 Fijación de dunas y forestación**

El desarrollador ejecutará la fijación de las dunas con pastizales y especies arbustivas de baja altura, con especies que oportunamente reglamentará. Se promoverá la fijación con especies propias de climas desérticos, que consuman poco agua, evitando la parquización con césped.

Se evitará la siembra de especies arbóreas de altura superior a los 15 metros y de alto consumo de agua.

### 5.5 Cesiones y restricciones dominiales

En este plan se aplicarán las cesiones y restricciones dominiales establecidas en las siguientes normas:

- Decreto 3202/06, Artículo 7º inciso h).

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

Su localización y configuración estará condicionada por lo establecida en el modelo deseado y trama circulatoria propuesta.



La Municipalidad intervendrá necesariamente en el proceso bajo la forma establecida en los artículos 89 y 90 de la Ley 8912, denominada de "reajuste de tierras".

#### 6.4.1 Red vial principal y secundaria

Constituyen la red vial principal de este Plan:

- La nueva avenida de acceso que vincula la rotonda de "los pinos" con la nueva rotonda prevista en la Ruta 11 en el límite con el vecino partido de Pinamar. Inicia como continuación de la Avenida Boulevard hasta la parcela 9 circ. IV y luego vira en dirección noroeste hasta la traza de la Avenida Circunvalación y deslinda norte de la parcela 9 y desde allí hasta la ruta 11.
- La prolongación de la traza de Avenida Circunvalación
- La prolongación de la traza de la Avenida Boulevard
- La primera Avenida paralela al mar límite de la zona RyD/Cn

La red vial Principal se proyectará en 50 metros de ancho.

La vía a) se entregará consolidada en pavimentos de adoquines cementicios de 0.08 ms sobre suelo cemento de 0.15 ms con cordón cuneta de hormigón en 0.60 ms, en dos calzadas de 7,5 ms cada una con dársena central de 20 metros forestada y aceras de suelo arena de 10 ms.

Las vías b) y c) se entregarán íntegramente ejecutadas en suelo arena, con calzadas diferenciadas.

La vía d) se entregará íntegramente ejecutada en suelo arena, pero con aceras de 5 ms, 15 ms de calzada simple, y 2,5 metros de área de estacionamiento para el sector playa.

La red vial secundaria será de 15 ms en suelo arena, siguiendo la topografía.

Accesos peatonales a la playa: Se ejecutarán calles perpendiculares al mar desde la primera Avenida paralela al mar (d) hasta la restricción dominial de 250 ms. A partir de allí se constituirá servidumbre de paso pública con destino a accesos peatonales al mar, como mínimo cada 200 metros lineales (medidos entre ejes) de 10 metros de ancho, consolidados en entablados de madera tratada con insecticida a vacío presión, removibles, en un ancho de 3 metros, con pasamanos de soga de 1 pulgada sostenidos en columnas de madera de 3"x3" de idénticas condiciones al piso, respetando los parámetros establecidos en el artículo 7 inciso g del Decreto 3202/06.

#### 6.4.2 Pluviales

El proyecto de toda la red vial corregirá los perfiles de las calzadas para conducir el escurrimiento hídrico con pendiente hacia los espacios verdes cedidos al dominio público.

El escurrimiento puede ser superficial.

Podrá sin embargo el desarrollador canalizar, por ductos debidamente dimensionados, por debajo de la calzada esos excedentes al mismo punto de vuelco antes mencionado.

#### 6.4.3 Agua corriente

El desarrollador entregará a la Municipalidad, en condiciones operativas, una red de agua corriente potable dimensionada y ejecutada para garantizar a cada parcela un nivel piezométrico mínimo de 4 metros y un suministro diario de 150 litros/ habitante. La misma deberá ser aprobada por la autoridad provincial competente.

A ese efecto cada proyecto particularizado ejecutará una única planta adonde volcará el fluido captado para su almacenamiento, primero en cisterna y luego en elevación. El tratamiento de potabilización se ejecutará en la bajada, previo al suministro a la red de abastecimiento. Cada acometida contará con sistema de micro medición de consumo.

Cada parcela involucrada en esta etapa ejecutará los pozos de captación necesarios y/o canalizaciones necesarias para abastecer al territorio afectado, en cada etapa, del volumen del fluido demandado. Tramitará los permisos pertinentes ante los organismos del estado con competencia en la materia (ADA, OPDS, Etc.) Se prohíben las perforaciones particulares para captación de agua.

La desarrolladora ejecutará una segunda red de suministro de agua para riego, con sistema de micro medición, para entregar un volumen máximo de suministro de 10m<sup>3</sup>/ha/día.

#### 6.4.4 Sistema cloacal

Las zonas residenciales extra urbanas y recreativas y deportivas, en virtud de su baja densidad bruta podrán ejecutar un sistema alternativo a la red cloacal, toda vez que este resulte aprobado por el ADA.

#### 6.4.5 Red eléctrica y alumbrado público

El desarrollador entregará al municipio, en condiciones operativas, una red de suministro de fluido eléctrico dimensionado y ejecutado para garantizar a cada parcela una potencia mínima de 1 kva por habitante en el nivel de tensión mencionada.

necesarias para abastecer al territorio afectado, en cada etapa, del volumen del fluido demandado. Tramitará los permisos pertinentes ante los organismos del estado con competencia en la materia (ADA, OPDS, Etc.) Se prohíben las perforaciones particulares para captación de agua. La desarrolladora ejecutará una segunda red de suministro de agua para riego, con sistema de micro medición, para entregar un volumen máximo de suministro de 10m<sup>3</sup>/ha/día.

#### **6.4.4 Sistema cloacal**

Las zonas residenciales extra urbanas y recreativas y deportivas, en virtud de su baja densidad bruta podrán ejecutar un sistema alternativo a la red cloacal, toda vez que este resulte aprobado por el ADA.

#### **6.4.5 Red eléctrica y alumbrado público**

El desarrollador entregará al municipio, en condiciones operativas, una red de suministro de fluido eléctrico dimensionado y ejecutado para garantizar a cada parcela una potencia mínima de 1 kva por habitante en el nivel de tensión reglamentario.

Las líneas de media tensión podrán ejecutarse en modo aéreo. Su emplazamiento se ejecutará paralelo a la ruta 11, sobre la calle colectora a ceder en sentido norte – sur, y sobre los deslindes de las parcelas en sentido este – oeste. No se podrán ejecutar líneas de media tensión fuera de esas ubicaciones. Cuando por razones debidamente fundadas, sea necesario ejecutar red de media tensión por fuera del criterio establecido, esta deberá ser enterrada. Las subestaciones podrán ser aéreas. El apostamiento será siempre en hormigón armado. Las líneas de baja tensión se ejecutarán siempre enterradas.

Cada parcela se entregará con un artefacto de 15.000 lúmenes como mínimo cada 30 metros lineales. La apostación deberá ejecutarse en hormigón armado.

#### **6.4.6 Red de datos**

El desarrollador entregará al municipio, en condiciones operativas, una red de tritubo para canalización de redes de datos. La municipalidad podrá arrendar esa red a las prestadoras de servicios digitales o de comunicación que lo demanden.

#### **6.4.7 Red de gas**

El desarrollador proyectará y ejecutará una red de gas, para acoplar al sistema nacional.

Ejecutará esta infraestructura aún no existiendo factibilidad actual de suministro, pero atendiendo a la posibilidad de una factibilidad futura. El proyecto y la ejecución de la obra deberán ser auditados por la sub-distribuidora local de ese servicio Buenos Aires Gas SA (BAGSA).

#### **6.4.8 Equipamiento comunitario**

Queda constituido por:

- 1.-Cuartel de Bomberos
- 2.-Comisaría policial
- 3.-Corralón municipal y dependencia administrativas
- 4.-Planta elevadora y reserva de agua corriente

#### **6.4.9 Fijación de dunas y forestación**

El desarrollador ejecutará la fijación de las dunas con pastizales y especies arbustivas de baja altura, con especies que oportunamente reglamentará. Se promoverá la fijación con especies propias de climas desérticos, que consuman poco agua, evitando la parquización con césped.

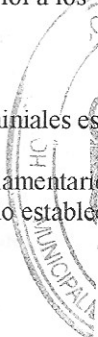
Se evitará la siembra de especies arbóreas de altura superior a los 15 metros y de alto consumo de agua.

#### **6.5 Cesiones y restricciones dominiales**

En este plan se aplicarán las cesiones y restricciones dominiales establecidas en las siguientes normas: Decreto 3202/06, Artículo 7° inciso h).

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

Su localización y configuración estará condicionada por lo establecida en el modelo deseado y trama circulatoria propuesta.





## 7 PLAN DIRECTOR FARO QUERANDI

Es una zona destinada a constituirse en la memoria ambiental del territorio.

Afecta a todo el territorio del Área Complementaria Faro Querandí, incluye a la Reserva Municipal delimitada por Ordenanza 1487.

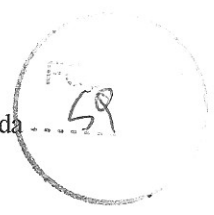
Se prohíben en ella los usos urbanos y cualquier modo de fraccionamiento.

Sólo admite accesos del público en modo supervisado por la Autoridad Municipal o la que en el futuro pudiera administrar este territorio.

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

Solo se admitirán construcciones removibles de superficie máxima 60 metros cuadrados para albergar oficinas administrativas o vivienda de cuidadores y/o guarda parques.

Este Plan reconoce el Manejo Municipal Estratégico establecido en la Ordenanza 1994.



## 8 PLAN DE INFRAESTRUCTURAS

### 8.1 Principios generales

Las infraestructuras exigidas por este plan a los proyectos particularizados serán ejecutadas y financiadas por cada desarrollador y entregadas al servicio a las diferentes prestadoras y/o concesionarias de servicios públicos. Se exceptúan las correspondientes al área urbana "Colonia Marina", donde la financiación de las obras corresponderá a los frentistas por el sistema de tasa por contribución de mejoras.

Las infraestructuras mínimas faltantes correspondientes a las áreas urbanas (urbanizadas y semi urbanizadas) se financiarán con el sistema explicado en este título.

El equipamiento previsto para todo el núcleo urbano (áreas urbanas y complementarias) se emplazará en los espacios de uso público ya cedidos y a ceder. Su financiamiento provendrá de los recursos generales y demás fuentes fiscales. La oportunidad de su ejecución, proyecto y conducción de las obras se corresponderá con la evolución de la meta poblacional.

### 8.2 Estado actual y viabilidad de infraestructuras esenciales

#### Área urbana Villa Gesell

Agua potable: suministro completo ejecutado y en servicio

Red cloacal: 70% ejecutado y en servicio y 30% en proyecto y en ejecución regular.

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

Escurrimiento Hídrico: Deficiente sistema de escurrimiento superficial. El proyecto y ejecución se financiará con el sistema establecido en 1) B)

#### Área urbana Colonia Marina

Agua potable: Sin servicio, a ejecutar conforme a 1) A)

Red Cloacal: Sin servicio, a ejecutar conforme a 1) A)

Red eléctrica y Alumbrado: parcialmente dotada. Alimentadores principales la cruzan en sentido norte sur

Escurrimiento Hídrico: A ejecutar. El proyecto y ejecución se financiará con el sistema establecido en 1) A)

#### Área urbana Las gaviotas/ Mar de las Pampas/ Mar Azul.

Agua Potable: Ejecutada parcialmente, aún inoperativa.

Red cloacal: Sin servicio, a ejecutar conforme a 1) B)

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

Escurrimiento Hídrico: Deficiente sistema de escurrimiento superficial. El proyecto y ejecución se financiará con el sistema establecido en 1) B)

Todas las infraestructuras esenciales son viables técnica y financieramente conforme a los mecanismos establecidos en este Plan.

### 8.3 Sistema financiero

#### 8.3.1 Tasa de visado de proyecto particularizado

Se establece una tasa específica para el visado de los Proyectos Particularizados.

Los recursos financieros generados por esa tasa solo podrán ser afectados a la provisión de infraestructuras esenciales no ejecutadas en las áreas urbanas y en los porcentajes establecidos para cada obra.

A los efectos de determinar en valores constantes la importancia de estos recursos, las tasas fueron establecidas en "mult", unidad económica creada en la Ordenanza Fiscal Impositiva.

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

Correspondiente a Tasa de Visa de Proyecto Particularizado:

Zona	superficie	densidad neta	población	tasa/habitante	valor tasa
RUEx/	865	60	51.900	2.000	103.800.000
QR/	143	10	1.430	1.000	1.430.000
LlyE(Cc)	215	15	3.225	1.000	3.225.000
RMBEx/	235	60	14.100	7.500	105.750.000
RyD/	309	30	9.270	5.000	46.350.000
<b>TOTAL.....</b>					<b>260.555.000 mult</b>

### 8.3.2 Participación municipal en la valorización inmobiliaria

La participación municipal en la valoración inmobiliaria de acuerdo a lo establecido en la Ley 14.449 quedó determinada por Ordenanza 2936 en un 10% de la plus valía.

Su determinación quedó establecida en la diferencia entre la valuación fiscal del inmueble antes de la ejecución del Plan y la correspondiente al Plan una vez concluidas y entregadas las obras.

La oportunidad de su exigencia es al concluir el proceso de infraestructuras y antes de disponer la habilitación de las parcelas generadas.

Bajo este concepto la Ley faculta al desarrollador a cancelar esa participación de tres formas:

- 1) efectivo
- 2) suelo dentro del mismo Plan
- 3) suelo en territorio de otro Plan

Los recursos generados por este concepto, sean estos en suelo o en efectivo, serán integrados al Banco Municipal de Suelo y se afectarán a la solución del déficit habitacional en los términos establecidos en el Ley 14.449

Lo establecido en este capítulo será objeto de estudio e incorporación en la normativa tributaria municipal al aprobarse la 1ra etapa del plan.

### 8.4 Obras de infraestructura a ejecutar

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

#### 8.4.1 Saneamiento Hidráulico

Se ejecutarán obras tendientes a:

- Impedir el vuelco de excedentes hídricos al mar
- Re infiltrar el agua dulce en la napa freática
- Volcar excedentes hídricos al oeste hacia un canal colector paralelo a la Ruta 11

El 30% de la tasa recaudada cada año fiscal será afectado a esta obra.

#### 8.4.2 Saneamiento Cloacal y agua corriente.

Se ejecutará:

- El completamiento de la red cloacal en el área urbana Villa Gesell con vuelco final a la red existente.
- La ejecución de una nueva red independiente para el área urbana sub urbanizada Mar de las Pampas/ Las Gaviotas/ Mar Azul y la conclusión de la red de agua corriente.

Las redes de infraestructura urbana correspondientes al nuevo área urbana "Colonia Marina" así como las correspondientes a las áreas complementaria Norte, Centro, Sud Oeste y Sur serán financiadas con los mecanismos establecidos en cada Plan Director específico, y a ellos no se destinarán los recursos creados por esta tasa.

El 50% de la tasa recaudada cada año fiscal será afectado a esta obra.

#### 8.4.3 Pavimentación de red vial principal en nuevo Acceso Norte

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



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

El 30% de la tasa recaudada cada año fiscal será afectado a esta obra.

#### **8.4.2 Saneamiento Cloacal y agua corriente.**

Se ejecutará:

El completamiento de la red cloacal en el área urbana Villa Gesell con vuelco final a la red existente.

La ejecución de una nueva red independiente para el área urbana sub urbanizada Mar de las Pampas/ Las Gaviotas/ Mar Azul y la conclusión de la red de agua corriente.

Las redes de infraestructura urbana correspondientes al nuevo área urbana "Colonia Marina" así como las correspondientes a las áreas complementaria Norte, Centro, Sud Oeste y Sur serán financiadas con los mecanismos establecidos en cada Plan Director específico, y a ellos no se destinarán los recursos creados por esta tasa.

El 50% de la tasa recaudada cada año fiscal será afectado a esta obra.

#### **8.4.3 Pavimentación de red vial principal en nuevo Acceso Norte**

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

El 10 % de la tasa recaudada cada año fiscal será afectado a esta obra.

#### **8.4.4 Pavimentación de calzadas y aceras en calles críticas**

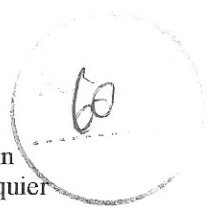
Las calles emplazadas en el radio céntrico de la ciudad de Villa Gesell y otras que denoten alto tránsito y una necesidad debidamente fundada por la A.Ap. serán materializadas en pavimentos articulados.



El 10 % de la tasa recaudada cada año fiscal será afectado a esta obra.

**8.4.5 Saldos financieros**

Una vez completada la infraestructura establecida en este título, los recursos financieros excedentes podrán ser afectados a otras redes de infraestructura y/u obras de Equipamiento Comunitario emplazados en cualquier área del Núcleo Urbano.





### CAPITULO 4 / ETAPABILIDAD

Cada uno de los planes directores se encuadra en un plan general de etapas de aplicación simultánea que inicia con la convalidación de la Ordenanza que aprueba este plan.

#### 1 ZONIFICACION ACTUAL

La misma se encuentra graficada en el plano respectivo y queda constituida por:

- 1) La re estructuración de las áreas urbanas VG/ MdP-MA
- 2) La ampliación del área urbana en acceso Norte, Acceso Sur y ex área complementaria centro al oeste.
- 3) La ampliación de dos frentes en Colonia Marina
- 4) La re estructuración del Área Complementaria Norte entorno a la Nueva Avenida de Acceso
- 5) La re estructuración del Área Complementaria Sur entorno a la Avenida de Salida
- 6) La re estructuración del Área Complementaria Sur Oeste entorno a la Avenida Circunvalación
- 7) La re estructuración del Área Complementaria Centro sobre el frente de ruta 11 y sobre el camino de acceso al aeropuerto

La habilitación al uso de los respectivos planes directores serán permitidos una vez que resulten cumplidos los requerimientos establecidos para los respectivos proyectos particularizados en el Título III, Capítulo 9.

El territorio no comprendido en la zonificación actual permanecerá en condición de zona de reserva (RFC/) y no admitirá subdivisiones a excepción de las que correspondan para ceder la red vial principal.

Cumplidas las exigencias establecidas en los artículo 17 a) y/o 18 de la Ley 8912 así como las referidas a las infraestructuras en cada Plan Director, podrán habilitarse las nuevas etapas graficadas en los planos respectivos, en modo ordenado y sucesivo.

El Departamento Ejecutivo, a través de la Secretaría de Planeamiento, certificará en cumplimiento de cada etapa. Cumplido, podrá sancionarse la Ordenanza que habilite a cada etapa sucesiva.

En particular se deberá verificar la ejecución y puesta en servicio de las infraestructuras exigidas en cada Plan Director para las parcelas generadas en esa etapa.

Se admitirá para la habilitación de la zonificación actual en relación a las infraestructuras a ejecutar, que la red vial principal sea entregada abierta y consolidada en suelo arena, quedando exigible la consolidación de las calzadas y el cordón cuneta para la primera etapa de crecimiento.

#### 2 DEFINICION TERRITORIAL DE LAS SUCESIVAS ETAPAS DE CRECIMIENTO:

En el plano respectivo se define la extensión territorial de cada etapa y su zonificación correspondiente. Las metas poblacionales de cada etapa se desarrollan en la planilla de anexa a este capítulo.



61

**2.1 PLAN DIRECTOR COLONIA MARINA**

**2.1.1 PRIMERA ETAPA:** Previa CERTIFICACION por parte de la A.Ap. de que se han ejecutado obras en el 70% las parcelas existentes, se dará curso al procedimiento administrativo para la habilitación de la primera etapa.

**2.1.1.1 ZONA RUEx/CM:**

**Delimitación:** Comprende el completamiento de la franja de 150 metros emplazada sobre el lado oeste de la Avenida Boulevard.

**2.1.1.2 ZONA P/CM:**

**Delimitación:** Comprende el completamiento de las parcelas frentistas al mar entre los frentes urbanizados norte y sur.

**2.1.1.3 ZONA RMA/CM:**

**Delimitación:** Comprende el completamiento de esta zonificación emplazada ente la zona P/CM al este, frentes ya urbanizados al norte y sur y la zona Comercial emplazada al oeste.

**2.1.1.4 ZONA C1/CM:**

**Delimitación:** Comprende al sector frentista a ambos lados de la Avenida 3 entre los frentes urbanizados norte y sur y las zonas RMA/CM y RMB/CM

**2.1.1.5 ZONA RMB/CM:**

**Delimitación:** Comprende al sector incluido entre la zonificación C1/CM al este y la zonificación RU1/CM al oeste y entre los frentes urbanizados norte y sur.

**2.1.1.6 ZONA RyD/CM:**

**Delimitación:** Comprende Una franja de 150 ms emplazada al oeste de la traza de la Avenida Boulecard completando la zona.

**2.1.1.7 ZONA RFP/CM:**

**Delimitación:** Comprende Una franja de 150 ms emplazada al oeste por la zona RyD/CM y al este con la zonificación RUEx/CM

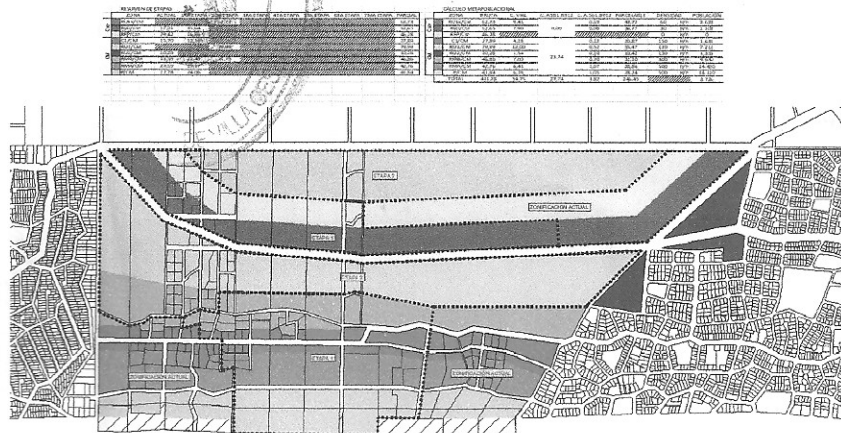
**2.1.2 SEGUNDA ETAPA:** Previa CERTIFICACION por parte de la A.Ap. de que se han ejecutado obras en el 70% las parcelas existentes, se dará curso al procedimiento administrativo para la habilitación de la segunda etapa.

**2.1.2.1 ZONA RUEx/CM:**

**Delimitación:** Comprende el completamiento del sector comprendido entre el área verde de uso público

**2.1.2.2 ZONA RU1/CM:**

**Delimitación:** Comprende al territorio emplazado en sentido norte sur entre el lado este de la Avenida Boulevard y la zona RMB/CM



Plano 2.3.2 – Plan director sudeste y Área urbana Colonia Marina

### 2.2 PLAN DIRECTOR CENTRO

**2.2.1 PRIMERA ETAPA:** Previa CERTIFICACION por parte de la A.Ap. de que se han ejecutado obras en el 70% las parcelas existentes, se dará curso al procedimiento administrativo para la habilitación de la primera etapa.

#### 2.2.1.1 ZONA LIyE/Cc:

**Delimitación:** comprende a las 3 parcelas frentistas a la Ruta 11 emplazadas al norte y al sur de la zonificación actual, designadas catastralmente 24 aa, 24 c, 24 x y 24 y.

#### 2.2.1.2 ZONA Q/Cc:

**Delimitación:** comprende el territorio comprendido entre la zona RyD/Cc y la zona RUEX/Cc

**2.2.2 SEGUNDA ETAPA:** Previa CERTIFICACION por parte de la A.Ap. de que se han ejecutado obras en el 70% las parcelas existentes, se dará curso al procedimiento administrativo para la habilitación de la segunda etapa.

#### 2.2.2.1 ZONA LIyE/Cc:

**Delimitación:** comprende a las 2 parcelas frentistas a la Ruta 11 emplazadas al norte y al sur de la zonificación actual, designadas catastralmente 24 ab, 24 ac, 24 v y 24 w.

**2.2.3 TERCERA ETAPA:** Previa CERTIFICACION por parte de la A.Ap. de que se han ejecutado obras en el 70% las parcelas existentes, se dará curso al procedimiento administrativo para la habilitación de la tercera etapa.

#### 2.2.3.1 ZONA LIyE/Cc:

**Delimitación:** comprende a las 2 parcelas frentistas a la Ruta 11 emplazadas al norte y al sur de la zonificación actual, designadas catastralmente 24 e, 24 f, 24 u y 24 t.

**2.2.4 CUARTA ETAPA:** Previa CERTIFICACION por parte de la A.Ap. de que se han ejecutado obras en el 70% las parcelas existentes, se dará curso al procedimiento administrativo para la habilitación de la cuarta etapa.

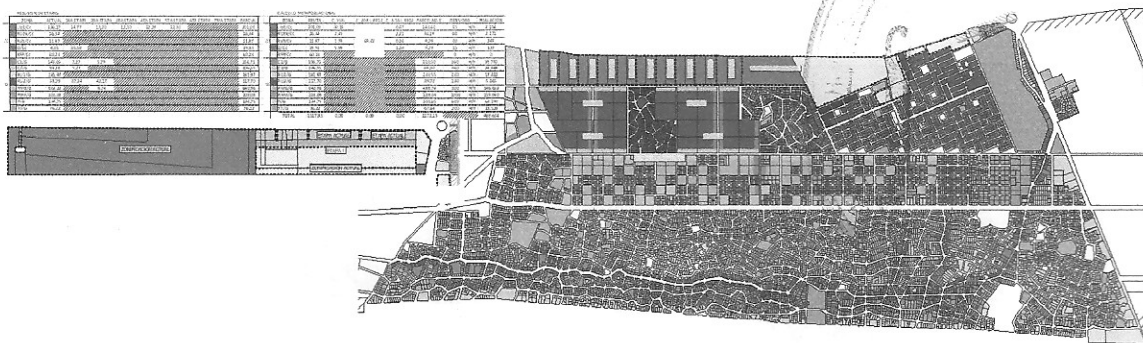
#### 2.2.4.1 ZONA LIyE/Cc:

**Delimitación:** comprende a las 2 parcelas frentistas a la Ruta 11 emplazadas al norte y al sur de la zonificación actual, designadas catastralmente 24 h, 24 g, 24 r y 24 s.

**2.2.5 QUINTA ETAPA:** Previa CERTIFICACION por parte de la A.Ap. de que se han ejecutado obras en el 70% las parcelas existentes, se dará curso al procedimiento administrativo para la habilitación de la quinta etapa.

#### 2.2.5.1 ZONA LIyE/Cc:

**Delimitación:** comprende a las 2 parcelas frentistas a la Ruta 11 emplazadas al norte y al sur de la zonificación actual, designadas catastralmente 24 k, 24 m, 24 n y 24 p.



Plano 2.3.3 – Plan director centro y Área urbana Villa Gesell

62

**2.3 PLAN DIRECTOR SUD OESTE**

**2.3.1 PRIMERA ETAPA:** Previa CERTIFICACION por parte de la A.Ap. de que se han ejecutado obras en el 70% las parcelas existentes, se dará curso al procedimiento administrativo para la habilitación de la primera etapa.

**2.3.1.1 ZONA QR/Cso:**

**Delimitación:** Comprende al territorio desarrollado en sentido norte-sur de 70 metros, emplazado al oeste del área verde de uso público y a una distancia de 200 metros del lado oeste de la Avenida Circunvalación.

**2.3.1.2 ZONA RyD/Cso:**

**Delimitación:** Comprende una franja de 150 metros emplazada en sentido norte sur a 270 metros del lado oeste de la Avenida circunvalación.

**2.3.2 SEGUNDA ETAPA:** Previa CERTIFICACION por parte de la A.Ap. de que se han ejecutado obras en el 70% las parcelas existentes, se dará curso al procedimiento administrativo para la habilitación de la segunda etapa.

**2.3.2.1 ZONA QR/Cso:**

**Delimitación:** Comprende al territorio desarrollado en una franja de 110 metros en sentido norte-sur emplazado a 390 metros del lado oeste de la Avenida circunvalación.

**2.3.3 TERCERA ETAPA:** Previa CERTIFICACION por parte de la A.Ap. de que se han ejecutado obras en el 70% las parcelas existentes, se dará curso al procedimiento administrativo para la habilitación de la tercera etapa.

**2.3.3.1 ZONA QR/Cso:**

**Delimitación:** Comprende al territorio desarrollado en sentido norte-sur emplazado al oeste la zonificación RyD/Cso en un ancho de 65 metros.

**2.3.4 CUARTA ETAPA:** Previa CERTIFICACION por parte de la A.Ap. de que se han ejecutado obras en el 70% las parcelas existentes, se dará curso al procedimiento administrativo para la habilitación de la cuarta etapa.

**2.3.4.1 ZONA QR/Cso:**

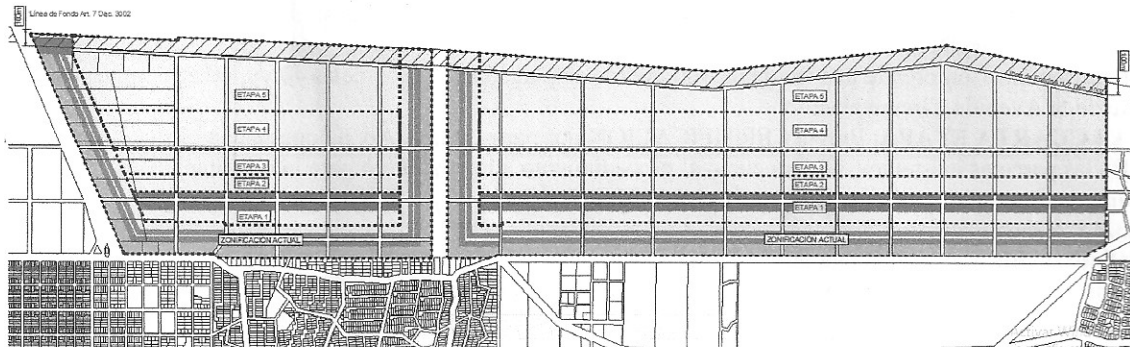
**Delimitación:** Comprende al territorio desarrollado en sentido norte-sur en un ancho de 215 metros emplazado al oeste de la traza prevista de la Avenida 32.

**4.2.3.5 QUINTA ETAPA:** Previa CERTIFICACION por parte de la A.Ap. de que se han ejecutado obras en el 70% las parcelas existentes, se dará curso al procedimiento administrativo para la habilitación de la quinta etapa.

**2.3.5.1 ZONA QR/Cso:**

**Delimitación:** Comprende al resto del territorio con zonificación QR/Cso

RESUMEN DE ETAPAS										CÁLCULO METAPOLICACIONAL								
ZONA	ACTUAL	1ª ETAPA	2ª ETAPA	3ª ETAPA	4ª ETAPA	5ª ETAPA	6ª ETAPA	7ª ETAPA	PARCIAL	ZONA	BRUTA	C. VAL	C. ADEL. 8912	C. A. 961.8912	PARCELABLE	DENSIDAD	POBLACION	
QR/Cso	2.37								2.37	QR/Cso	2.37	0.36		0.00	1.86	15	h/h	25
RyD/Cso	21.18								21.18	RyD/Cso	21.18	7.83		0.04	28.97	60	h/h	2332
RMBR/Cso	67.62								67.62	RMBR/Cso	67.62	10.19		0.20	47.33	60	h/h	2343
Q/Cso	80.05	62.41	104.63	110.26	134.00				489.27	Q/Cso	489.27	70.38	0.00	0.23	238.10	15	h/h	4.922
RyD/Cso	80.77								138.00	RyD/Cso	138.00	7.42		0.28	35.46	30	h/h	1.044
RyD/Cso	45.20								45.20	RyD/Cso	45.20							
<b>TOTAL</b>										<b>TOTAL</b>	<b>778.54</b>	<b>86.37</b>	<b>0.00</b>	<b>0.79</b>	<b>486.52</b>			<b>11.022</b>



Plano 2.3.4 – Plan director sudoeste

## 2.4 PLAN DIRECTOR SUR

**2.4.1 PRIMERA ETAPA:** Previa CERTIFICACION por parte de la A.Ap. de que se han ejecutado obras en el 70% las parcelas existentes, se dará curso al procedimiento administrativo para la habilitación de la primera etapa.

### 2.4.1.1 ZONA RUE<sub>x</sub>/Cs:

**Delimitación:** Comprende dos parcelas frentistas al mar en un ancho total de 300 metros designadas catastralmente 40 ss y 40 tt. Asimismo comprende al territorio correspondiente a las parcelas 40 jj, 40 kk, 40 mm y 40 nn que resultaron comprendidas dentro de la zonificación actual. Incluye también al sector remanente de las parcelas 106y parcelas 40 hh, 40 ii, 40 jj, 40 kk emplazadas al este de la avenida de Circunvalación

### 2.4.1.2 ZONA RyD/Cs:

**Delimitación:** Comprende una franja de 100 metros emplazada en las parcelas 106, 40 hh, 40 ii, 40 jj, 40 kk sobre el lado este de la Avenida Circunvalación. Asimismo incluye una franja de 300 metros emplazada al oeste de la Avenida de Circunvalación sobre las parcelas 40 ss y 40 tt. Incluye asimismo al territorio remanente de la parcela 108 b.

### 2.4.1.3 ZONA QR/Cs:

**Delimitación:** Comprende una franja de 110 metros emplazada a 50 metros del lado oeste de la Avenida Circunvalación, entre el deslinde sur de la parcela 48 bb y el lado norte de la parcela 48 ac así como también entre el lado sur de la parcela 48 s y el lado norte de la parcela 44 f al norte.

**2.4.2 SEGUNDA ETAPA:** Previa CERTIFICACION por parte de la A.Ap. de que se han ejecutado obras en el 70% las parcelas existentes, se dará curso al procedimiento administrativo para la habilitación de la segunda etapa.

### 2.4.2.1 ZONA QR/Cs:

**Delimitación:** Comprende una franja de 110 metros emplazada a 160 metros del lado oeste de la Avenida Circunvalación, entre el deslinde sur de la parcela 48 bb y el lado norte de la parcela 48 ac así como también entre el lado sur de la parcela 48 s y el lado norte de la parcela 44 f al norte.

### 2.4.2.2 ZONA RUE<sub>x</sub>/Cs:

**Delimitación:** Comprende dos parcelas frentistas al mar en un ancho total de 300 metros designadas catastralmente 40 uu y 40 vv hasta el área verde de uso público ubicada al oeste.

### 2.4.2.3 ZONA RyD/Cs:

**Delimitación:** Comprende una franja de 110 metros emplazada en sentido norte sur a 270 metros del lado oeste de la Avenida Circunvalación, entre los lados sur de las parcelas 48 bb y 48 cc y los lados norte de las parcelas 48 ad y 48 ac y entre los lados sur de las parcelas 48 s y 48 t y los lados norte de las parcelas 44 f y 44 e. Asimismo, incluye una franja de 285 metros sobre el lado este de la Avenida Circunvalación en las parcelas 40 uu y 40 vv.

**2.4.3 TERCERA ETAPA:** Previa CERTIFICACION por parte de la A.Ap. de que se han ejecutado obras en el 70% las parcelas existentes, se dará curso al procedimiento administrativo para la habilitación de la tercera etapa.

### 2.3.3.1 ZONA QR/Cs:

**Delimitación:** Comprende una franja de territorio de 110 ms emplazada a 385 ms. al oeste de la Avenida Circunvalación entre el lado sur de la parcela 48 bc y el lado norte de la parcela 48 ad y entre el lado sur de la parcela 48 t y el centro de la parcela 44 e.

### 2.3.3.2 ZONA RUE<sub>x</sub>/Cs:

**Delimitación:** Comprende dos parcelas frentistas al mar en un ancho total de 300 metros designadas catastralmente 40 yy y 40 zz hasta el área verde de uso público ubicada al oeste.

### 2.3.3.3 ZONA RyD/Cs:

**Delimitación:** Comprende una franja de 300 metros emplazada en las parcelas 40 yy, 40 zz emplazadas al este de la Avenida Circunvalación.

**2.4.4 CUARTA ETAPA:** Previa CERTIFICACION por parte de la A.Ap. de que se han ejecutado obras en el 70% las parcelas existentes, se dará curso al procedimiento administrativo para la habilitación de la cuarta etapa.

### 2.3.4.1 ZONA QR/Cs:

**Delimitación:** Comprende una franja de 110 ms emplazada sobre el lado este de la Avenida 32 entre el lado sur de la parcela 48 bc y el lado norte de la parcela 48 ad y entre el lado sur de la parcela 48 t y el lado norte de la parcela 44 g.

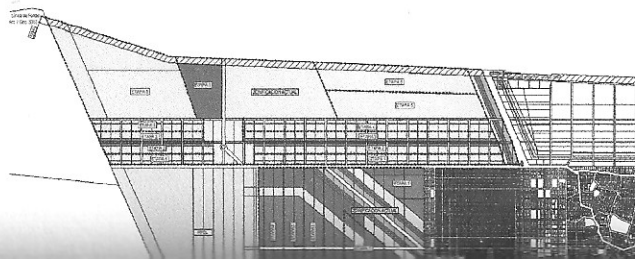
### 2.3.4.2 ZONA RUE<sub>x</sub>/Cs:

**Delimitación:** Comprende una franja de 80 metros sobre el frente marítimo en la parcela 49 i hasta el espacio verde cedido al oeste.

### 2.3.4.3 ZONA RyD/Cs:

**Delimitación:** Comprende una franja de 300 metros en sentido este oeste y por 80 metros en sentido norte sur, sobre el lado oeste de la Avenida Circunvalación en la parcela 49 i.

Parcela	Superficie (m <sup>2</sup> )	Uso	Observaciones
40 ss	150	Residencial	
40 tt	150	Residencial	
40 jj	150	Residencial	
40 kk	150	Residencial	
40 mm	150	Residencial	
40 nn	150	Residencial	
106	100	Residencial	
40 hh	100	Residencial	
40 ii	100	Residencial	
40 jj	100	Residencial	
40 kk	100	Residencial	
40 ll	100	Residencial	
40 mm	100	Residencial	
40 nn	100	Residencial	
40 oo	100	Residencial	
40 pp	100	Residencial	
40 qq	100	Residencial	
40 rr	100	Residencial	
40 ss	100	Residencial	
40 tt	100	Residencial	
40 uu	100	Residencial	
40 vv	100	Residencial	
40 ww	100	Residencial	
40 xx	100	Residencial	
40 yy	100	Residencial	
40 zz	100	Residencial	





63

**2.5 PLAN DIRECTOR NORTE**

**2.5.1 PRIMERA ETAPA:** Previa CERTIFICACION por parte de la A.Ap. de que se han ejecutado obras en el 70% las parcelas existentes, se dará curso al procedimiento administrativo para la habilitación de la primera etapa.

**2.5.1.1 ZONA QR/Cn:**

**Delimitación:** Comprende al territorio emplazado en modo paralelo al lado este de la avenida Circunvalación en un ancho de 250 ms para la parcela 8, un territorio de forma triangular remanente de la parcela 9, u un territorio en forma de paralelogramo irregular de 350 metros de altura paralelo a la red vial principal de acceso a la ciudad también en la parcela 9, incluye asimismo, una franja paralela a la Avenida Circunvalación de 500 metros en las parcelas 10 a y 10ae.

**2.5.1.2 ZONA RUEX/Cn:**

**Delimitación:** Comprende al territorio emplazado en sentido norte - sur y distanciada a 600 ms de la línea de ribera, en una franja de 350 metros para las parcelas 8 y 9 y de 180 metros para las parcelas 10 a y 10 ae.

**2.5.2 SEGUNDA ETAPA:** Previa CERTIFICACION por parte de la A.Ap. de que se han ejecutado obras en el 70% las parcelas existentes, se dará curso al procedimiento administrativo para la habilitación de la segunda etapa.

**2.5.2.1 ZONA QR/Cn:**

**Delimitación:** Comprende al territorio remanente de la parcela 9 comprendido entre la reserva fiscal y la red principal de acceso a la ciudad, y una franja de 500 metros remanente de las parcelas 10 a y 10 ae.

**2.5.2.2 ZONA RUEX/Cn:**

**Delimitación:** Comprende un territorio desarrollado en sentido norte - sur de 350 metros para las parcelas 8 y 9 y de 180 metros para las parcelas 10 a y 10 ae, emplazado al oeste de la zonificación existente RUEX/Cn.

**2.5.3 TERCERA ETAPA:** Previa CERTIFICACION por parte de la A.Ap. de que se han ejecutado obras en el 70% las parcelas existentes, se dará curso al procedimiento administrativo para la habilitación de la segunda etapa.

**2.5.3.1 ZONA RUEX/Cn:**

**Delimitación:** Comprende un territorio desarrollado en sentido norte - sur de 350 metros para las parcelas 8 y 9 y de 180 metros para las parcelas 10 a y 10 ae, emplazado al oeste de la zonificación existente RUEX/Cn.

**2.5.4 CUARTA ETAPA:** Previa CERTIFICACION por parte de la A.Ap. de que se han ejecutado obras en el 70% las parcelas existentes, se dará curso al procedimiento administrativo para la habilitación de la segunda etapa.

**2.5.4.1 ZONA RUEX/Cn:**

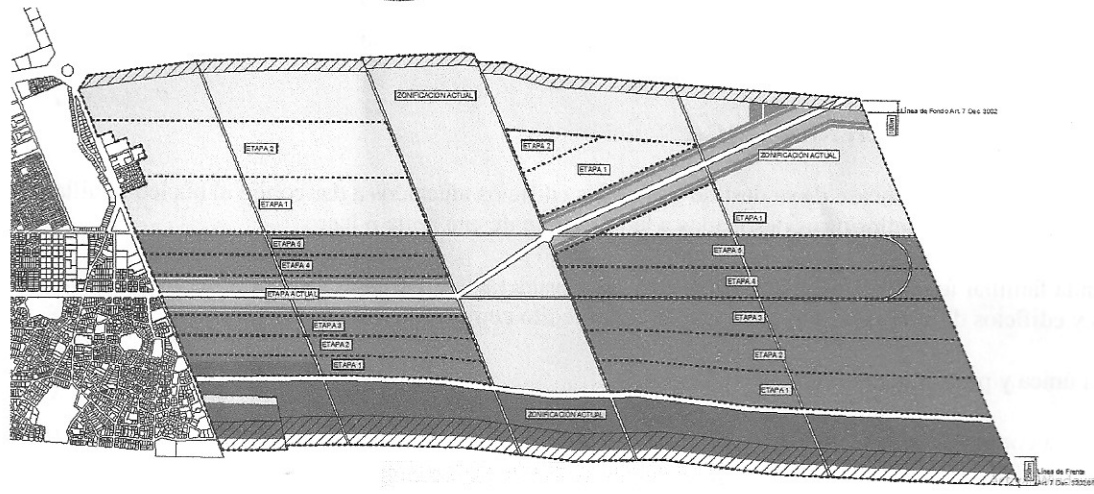
**Delimitación:** Comprende un territorio desarrollado en sentido norte - sur de 250 metros para las parcelas 8 y 9 y de 180 metros para las parcelas 10 a y 10 ae, emplazado al oeste de la Avenida Boulevard

**2.5.5 QUINTA ETAPA:** Previa CERTIFICACION por parte de la A.Ap. de que se han ejecutado obras en el 70% las parcelas existentes, se dará curso al procedimiento administrativo para la habilitación de la segunda etapa.

**2.5.5.1 ZONA RUEX/Cn:**

**Delimitación:** Comprende al territorio remanente del área complementaria norte.

RESUMEN DE ETAPAS										CALCULO METAOBLACIONAL									
ZONA	ACTUAL	1ª ETAPA	2ª ETAPA	3ª ETAPA	4ª ETAPA	5ª ETAPA	6ª ETAPA	7ª ETAPA	TOTAL	ZONA	BRUTAS	C. VIAL	C. AER L 8912	C. AER L 8912	PARCELAS G	DENSIDAD	POBLACION		
INDIA	250.87	14.45							265.32	INDIA	214.27	47.14			261.41	250.00	1.000		
BOULEVARD	64.75	131.37	143.23	143.68	143.72			566.75	BOULEVARD	78.50	110.40			2.01	113.94	60.00	30.000		
MARBEVICH	78.99							78.99	MARBEVICH	78.89	11.83	65.42		0.24	94.89	40.00	1.750		
OTROS	200.00	300.00	131.77					631.77	OTROS	267.81	39.19			0.19	307.00	15.00	2.000		
OTROS	200.00	300.00	131.77					631.77	OTROS	267.81	39.19			0.19	307.00	15.00	2.000		
TOTAL	714.61	746.82	275.00					1.736.43	TOTAL	648.27	216.56	65.82	1.15	1.048.74			44.330		



Plano 2.3.6 – Plan director norte

## **CAPITULO 5/ NUEVOS PRINCIPIOS TRIBUTARIOS**

### **1 APLICABLES AL PROCESO DE RE ESTRUCTURACION DE AREAS URBANAS Y COMPLEMENTARIAS**

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

A) Alentará al inicio inmediato de las re estructuraciones en áreas urbanas y complementarias, reduciendo en modo gradual la carga impositiva prevista.

B) Corregirá la permanencia de las situaciones indeseadas o funcionalmente inconvenientes detectadas referidas al sobre uso de suelo.

Constituye un sobre uso del suelo la ejecución de obras privadas en exceso de la densidad prevista para esa zona.

La densidad ejecutada en exceso sobre usa infraestructuras instaladas y servicios públicos prestados (agua, mantenimiento de calles, recolección de residuos, etc) que han sido dimensionadas para una capacidad de carga inferior.

El sobre costo de mantenimiento de esas infraestructuras debe ser reconocido y compensado fiscalmente.

C) Financiará la dotación de infraestructuras faltantes en las áreas urbanas consolidadas.

En consecuencia, se establece el siguiente régimen impositivo específico:

A) La carga fiscal de todas las partidas generadas en un Plan Director al momento de su habilitación, tributarán con criterio ascendente en el tiempo. Una vez habilitado el Plan, las parcelas generadas tributarán con criterio promocional conforme a la zonificación tributaria correspondiente, el módulo tributario en vigencia y en relación a la siguiente escala:

Primer año.....al 40% de la tasa plena.

Segundo año.....al 55% de la tasa plena.

Tercer año .....al 70% de la tasa plena.

Cuatro año .....al 85% de la tasa plena.

Quinto año, y en adelante.....al 100% de la tasa plena.

B) La carga fiscal correspondiente a obras ejecutadas antireglamentariamente en las cuales sea verificado un sobre uso de suelo excediendo las densidades permitidas, tributará una sobre tasa de servicios urbanos en proporción al sobre uso verificado.

La fórmula aplicar será la siguiente:

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

Las multas que oportunamente se hubieran establecido por no verificar el uso permitido constituyen una sanción a la conducta y no sanean las situaciones existentes.

### **2 APLICABLES A LA VIVIENDA UNICA**

Este Plan distinguirá en función de su destino a aquellos edificios afectados a dar cobijo al núcleo familiar en modo permanente, de aquellos otros destinados a la obtención de una renta o lucro.

La vivienda familiar única y permanente gozará de una consideración tributaria distinta de resto del universo de obras y edificios destinados a la generación de algún rédito comercial.

Vivienda única y permanente.

Se entenderá como vivienda familiar única y permanente a aquella unidad de vivienda que no supere los 100 metros cuadrados y se constituya en la sede del núcleo familiar. Se demostrará esa condición cotejando la titularidad del dominio con la declaración de domicilio del titular.

No afectará a la condición de vivienda única y permanente el hecho de que esa unidad de vivienda comparta en modo subdividido o no la parcela con otras unidades de vivienda.

Las viviendas únicas y permanentes tributarán la tasa de visado al 50%.

La vivienda única y familiar no excederá la densidad de proyecto conforme a lo establecido en el art.37 del decreto 1549/83.



## 2 APLICABLES A LA VIVIENDA UNICA

Este Plan distinguirá en función de su destino a aquellos edificios afectados a dar cobijo al núcleo familiar en modo permanente, de aquellos otros destinados a la obtención de una renta o lucro.

La vivienda familiar única y permanente gozará de una consideración tributaria distinta de resto del universo de obras y edificios destinados a la generación de algún rédito comercial.

Vivienda única y permanente.

Se entenderá como vivienda familiar única y permanente a aquella unidad de vivienda que no supere los 100 metros cuadrados y se constituya en la sede del núcleo familiar. Se demostrará esa condición cotejando la titularidad del dominio con la declaración de domicilio del titular.

No afectará a la condición de vivienda única y permanente el hecho de que esa unidad de vivienda comparta en modo subdividido o no la parcela con otras unidades de vivienda.

Las viviendas únicas y permanentes tributarán la tasa de visado al 50%.

La vivienda única y familiar no excederá la densidad de proyecto conforme a lo establecido en el art.37 del decreto 1549/83.

























Municipio

# PLAN DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL

Etapa 3 de Artículo 75, Ley 8912

72

CRECIMIENTO PROYECTADO DE POBLACIÓN			
año	poblacion	tasa	poblacion
2020	283.561	1,03	292.068
2021	292.068	1,03	300.830
2022	300.830	1,03	309.855
2023	309.855	1,03	319.150
2024	319.150	1,03	328.725
2025	328.725	1,03	338.587
2026	338.587	1,03	348.744
2027	348.744	1,03	359.207
2028	359.207	1,03	369.983
2029	369.983	1,03	381.082
2030	381.082	1,03	392.515
2031	392.515	1,03	404.290
2032	404.290	1,03	416.419
2033	416.419	1,03	428.911
2034	428.911	1,03	441.779
2035	441.779	1,03	455.032
2036	455.032	1,03	468.683
2037	468.683	1,03	482.744
2038	482.744	1,03	497.226
2039	497.226	1,03	512.143
2040	512.143	1,03	527.507
2041	527.507	1,03	543.332
2042	543.332	1,03	559.632
2043	559.632	1,03	576.421
2044	576.421	1,03	593.714

