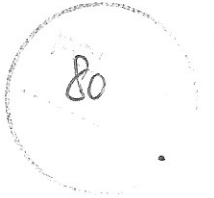


1. CAPÍTULO 1 / GENERALIDADES



1) TITULO y OBJETIVOS

1.1) TITULO

Este conjunto de normas constituye el "Código de Ordenamiento Urbano del Partido de Villa Gesell". En adelante será referido como el "Código".

El mismo se sostiene en el Diagnóstico Territorial y los Lineamientos de Ordenamiento, presentados en el Título I de este documento y constituye un instrumento emergente del Plan de Ordenamiento Municipal, desarrollado en el Título II.,

Asimismo, acompañará la gestión urbana junto con los instrumentos expuestos en el capítulo 10, y otros que pudieran desarrollarse para el mejoramiento de las herramientas para la operacionalización del ordenamiento.

1.2) OBJETIVOS:

1.2.1) JURÍDICOS:

Establecer un marco de equidad en el acceso a la ciudad y garantizar que todas las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas estén sometidas al cumplimiento de sus normas.

Reglamentar el poder de policía dado a los municipios para verificar el cumplimiento de la Ley 8912 y de este Plan de Ordenamiento.

1.2.2) TÉCNICOS:

Implementar el planeamiento físico del proceso de ordenamiento territorial, conforme a lo establecido en los artículos 74 y 80 de la Ley 8912.

Crear las condiciones físicas y espaciales que posibiliten satisfacer al menor costo económico y social los requerimientos y necesidades de la comunidad en materia de vivienda, industria, comercio, recreación, infraestructura, equipamiento, y calidad del medio ambiente.

1.2.3) ADMINISTRATIVOS:

Verificar el cumplimiento del proceso establecido en el artículo 3 inc. a) de la Ley 8912, dando continuidad al proceso iniciado con la sanción y convalidación de la Ordenanza 2051 "Código de Ordenamiento Urbano". Esa categoría del ordenamiento territorial, establecida en el artículo 75 de la misma norma corresponde a la denominada "zonificación según usos", etapa 2.

En esta instancia, se propone alcanzar la etapa 3 de ese proceso, denominada "Plan de Ordenamiento Municipal".

La ciudad de Villa Gesell ha intentado, en modo desarticulado, la convalidación de diferentes Planes Directores, todos ellos observados por la Dirección de Ordenamiento Urbano y Territorial de la Pcia, de Buenos Aires (D.P.O.U.T.)

Por ello, en esta ocasión, esta norma corrige las observaciones dadas por esa Dirección, en especial las referidas a:

- 1) Unificación de la propuesta urbanística
- 2) Justificación y racionalidad de la propuesta
- 3) Etapabilidad del crecimiento

Asimismo, aborda las siguientes materias:

- a) Reglamenta los casos en que resultan de aplicación los alcances de la Ley 11.723 para los procesos sometidos a evaluación por la Autoridad Municipal (Anexo II, II de la citada Ley)



Por ello, en esta ocasión, esta norma corrige las observaciones dadas por esa Dirección, en especial las referidas a:

- 1) Unificación de la propuesta urbanística
- 2) Justificación y racionalidad de la propuesta
- 3) Etapabilidad del crecimiento

Asimismo, aborda las siguientes materias:

- a) Reglamenta los casos en que resultan de aplicación los alcances de la Ley 11.723 para los procesos sometidos a evaluación por la Autoridad Municipal (Anexo II, II de la citada Ley)
- b) Reglamenta la participación del municipio en la plusvalía urbana para todos los casos establecidos en la Ley N° 14449/12 en su artículo 46°
- c) Establece los mecanismos de financiación para la obra de infraestructura no ejecutada en el área urbana existente.

- d) Considera los alcances del artículo 142 de la Ley 12.257 que refieren a las restricciones dominiales en las parcelas ubicadas frente al Océano Atlántico..
- e) Se refiere a la Ley de Industrias (Ley 11.459) en cuanto a su autorización para la respectiva zona.
- f) Reconoce una regulación específica para los edificios y espacios que ostenten algún tipo de valoración histórica y/o patrimonial.

2) ÁMBITOS

2.1) ÁMBITO TEMÁTICO (PLAN DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL)

Las disposiciones de este Código alcanzan a todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con las obras civiles, el uso del suelo, su intensidad y modo de ocupación.

Afecta al planeamiento del suelo de dominio privado y público.

Aborda la planificación integral del territorio estructurando ese proceso en un PLAN DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL, alcanzando de este modo la ETAPA 3 de los estamentos normativos establecidos en el art. 75 de la Ley 8912.

2.2) ÁMBITO JURÍDICO

Las disposiciones de este Código se extienden a las personas de derecho público y privado y a sus bienes, localizados dentro de la jurisdicción territorial del Partido de Villa Gesell.

2.3) ÁMBITO TEMPORAL y SITUACIONES TRANSITORIAS

2.3.1) EXPEDIENTES DE OBRA EN TRÁMITE DE APROBACIÓN y/o REGISTRACIÓN

Los expedientes que se encuentren en trámite de aprobación y/o registración a la fecha de entrada en vigencia de este Plan se considerarán y resolverán conforme a la normativa vigente a la fecha de su ingreso, cuando cuenten con la documentación correspondiente completa. La fecha límite para cerrar ese proceso será de un año, vencido el cual las tramitaciones pasarán a archivo.

Cumplido ese plazo, las diferentes propuestas de obra y/o desarrollo urbano deberán ajustarse en un todo a las directivas establecidas en este Plan.

Los proyectos de obra aprobados en el marco de la normativa vigente en su ocasión, serán admitidos respetando los indicadores vigentes en esa oportunidad.

2.3.2) EXPEDIENTES DE OBRA APROBADOS o "REGISTRADOS".

Las obras erigidas en modo irregular y/o anti reglamentario emplazadas en áreas urbanas, que hubieran declarado esa construcción y tramitado un plano "registrado" podrán subsistir, pero no podrán efectuar nuevas modificaciones si no adaptan el conjunto del proyecto al conjunto de normas establecidos en este Plan. Se exceptúan las obras con Decreto de demolición registrado.

Cuando en esas parcelas se prevea modificaciones y/o ampliaciones, ellas serán permitidas y/o aprobadas solo cuando el proyecto ajuste su propuesta íntegramente a este Plan.

Los edificios comerciales ejecutados anti reglamentariamente si contaran con habilitación previa podrán ser considerados como "uso no conforme" y extender su habilitación mientras su funcionamiento no perjudique a terceros y no cambie su titular. En caso contrario, deberá ajustarse a la nueva reglamentación. Sin embargo, en adelante no podrán efectuar modificaciones y/o ampliaciones, si la propuesta arquitectónica no verificara su ajuste al uso de suelo establecido en este Plan.

Los edificios emplazados fuera de las áreas urbanas, ejecutados indebidamente que hubieran declarado las mejoras tramitando un plano "registrado" no se considerarán en estado regular, hasta tanto no ajusten su propuesta urbanística en un todo al Plan Director establecido para esa área, modificando, re adaptando o demoliendo las construcciones erigidas indebidamente, conforme queda establecido en el artículo 94 de la Ley 8912.

Los desarrolladores podrán gestionar un plan de etapas específico para el acondicionamiento de la realidad actual a la norma.

Cuando en esas parcelas se prevea modificaciones y/o ampliaciones, ellas serán permitidas y/o aprobadas solo cuando el proyecto ajuste su propuesta íntegramente a este Plan.

Los edificios comerciales ejecutados anti reglamentariamente si contaran con habilitación previa podrán ser considerados como "uso no conforme" y extender su habilitación mientras su funcionamiento no perjudique a terceros y no cambie su titular. En caso contrario, deberá ajustarse a la nueva reglamentación. Sin embargo, en adelante no podrán efectuar modificaciones y/o ampliaciones, si la propuesta arquitectónica no verificara su ajuste al uso de suelo establecido en este Plan.

Los edificios emplazados fuera de las áreas urbanas, ejecutados indebidamente que hubieran declarado las mejoras tramitando un plano "registrado" no se considerarán en estado regular, hasta tanto no ajusten su propuesta urbanística en un todo al Plan Director establecido para esa área, modificando, re adaptando o demoliendo las construcciones erigidas indebidamente, conforme queda establecido en el artículo 94 de la Ley 8912.

Los desarrolladores podrán gestionar un plan de etapas específico para el acondicionamiento de la realidad actual a la norma.

2.3.3) AUTORIZACIONES PARA OCUPAR EL ESPACIO PÚBLICO

Toda forma de ocupación de la vía pública deberá solicitar nuevamente permiso en un plazo de 60 días a partir de la entrada en vigencia de esta norma.

La municipalidad podrá denegar cualquier renovación que no se ajuste a los principios regulatorios establecidos en este Código.

El departamento Ejecutivo creará una Dirección específica de Espacios Públicos, dependiente funcionalmente de la Secretaría de Planeamiento para fiscalizar el uso de los mismos, que contará con un archivo específico para organizar esa fiscalización.

2.3.4) OBRAS NUEVAS

Futuros edificios erigidos sin respetar las normas urbanas y el procedimiento administrativo establecidos en este Plan, serán pasibles de las multas y procedimientos establecidos en el capítulo correspondiente, incluyendo eventualmente su demolición, y/o re adecuación.

2.3.5) VIGENCIA DEL PLAN DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL

Los alcances establecidos en este Código serán válidos luego de verificada la convalidación provincial de la Ordenanza respectiva.

Las futuras propuestas de uso de suelo deberán verificar su compatibilización con este nuevo marco jurídico. Se faculta a la A.Ap. para resolver en los casos particulares que se encuadren en los supuestos establecidos en la presente.

La A.Ap. resolverá con intervención previa, consultiva y no vinculante del Consejo Asesor Urbanístico.

Cualquier nuevo permiso de obra deberá ajustar su propuesta a esta norma.

2.3.6) FUTURAS REVISIONES DEL PLAN DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL

Esta norma será revisada en el futuro cada dos años, estableciéndose como primera ocasión el año 2022.

Las diferentes propuestas de modificación que pudiera merecer por parte de la comunidad, tramitarán en un expediente único como alcances, que serán registrados por la A.Ap.

La A.Ap. se expedirá necesariamente sobre todos ellos, verificando su viabilidad previo informe consultivo al Consejo Asesor Urbanístico.

Las conclusiones serán elevadas al departamento deliberativo para su tratamiento en cada ocasión bianual.

3) AUTORIDAD DE APLICACIÓN

3.1) COMPETENCIA

El Departamento Ejecutivo de la Municipalidad de Villa Gesell, será la Autoridad de Aplicación (A.Ap.) del presente Plan de Ordenamiento. El mismo delega en la Secretaría de Planeamiento la facultad de resolución en la aplicación del presente Plan.

Las intervenciones urbanísticas, permisos de obra y habilitación de actividades se condicionarán a la verificación estricta del cumplimiento del uso de suelo, indicadores urbanos e intensidad de ocupación establecida en este Plan.

La A.Ap. no podrá conceder excepciones a los índices que definen la intensidad de ocupación (FOS, FOT, DENS) ni a las medidas mínimas de subdivisión.

Podrá sin embargo entender en los diferentes planteos morfológicos (alturas, retiros, volumen edificable, etc.) que se presenten a su consideración, toda vez que la atención del interés privado implique simultáneamente una mejora en relación al interés público, fundando esa decisión.

3.2) C.A.H.U. (Consejo asesor de hábitat y urbanismo)

Se implementa el funcionamiento el Consejo Asesor de Hábitat y Urbanismo (C.A.H.U.) conformado por los delegados locales de los Colegios Profesionales de Arquitectos, Técnicos, Ingenieros, Agrimensores, Martilleros y demás profesiones y/o entidades con incumbencia en los temas que afectan a este plan. Su opinión será necesaria y no vinculante, previa al dictamen de la Autoridad de Aplicación en los casos que aquí se establecen y será asimismo órgano de consulta permanente para la comisión de Obras del Honorable Concejo Deliberante.

3.3) REGISTRO de MATRÍCULAS MUNICIPALES

La A.Ap. administrará el registro de Profesionales y Constructores o Empresas Constructoras disponiendo las altas y bajas del mismo.

Asimismo se constituirá en la autoridad disciplinaria del mismo, resolviendo las suspensiones de las matrículas cuando así corresponda.

Se implementa el funcionamiento el Consejo Asesor de Hábitat y Urbanismo (C.A.H.U.) conformado por los delegados locales de los Colegios Profesionales de Arquitectos, Técnicos, Ingenieros, Agrimensores, Martilleros y demás profesiones y/o entidades con incumbencia en los temas que afectan a este plan. Su opinión será necesaria y no vinculante, previa al dictamen de la Autoridad de Aplicación en los casos que aquí se establecen y será asimismo órgano de consulta permanente para la comisión de Obras del Honorable Concejo Deliberante.

3.3) REGISTRO de MATRÍCULAS MUNICIPALES

La A.Ap. administrará el registro de Profesionales y Constructores o Empresas Constructoras disponiendo las altas y bajas del mismo.

Asimismo se constituirá en la autoridad disciplinaria del mismo, resolviendo las suspensiones de las matrículas cuando así corresponda.

La A.Ap. reglamentará el régimen de faltas con sanciones que variarán en un mínimo de un mes y un máximo de dos años.

3.4) FACULTADES Y DEBERES

Serán Facultades y Deberes de la Autoridad de Aplicación:



Municipio

PLAN DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL

Etapa 3 de Artículo 75, Ley 8912

- a) Evaluar con periodicidad los resultados de la aplicación de estas normas y proponer cada dos años como mínimo las reformulaciones que resulten convenientes.
- b) Autorizar o rechazar con dictamen fundado los Proyectos Particularizados puestos a consideración. Proponer correcciones a los mismos.
- c) Verificar el cumplimiento de las etapas planificadas para cada plan director.
- d) Queda facultado el departamento ejecutivo a constituir consorcios desarrolladores para encauzar las ampliaciones del área urbana aquí previstas.
- e) Deberá solicitar al Honorable Concejo Deliberante la creación de tasas por contribución de mejoras destinadas al financiamiento de la planificación y ejecución de las obras de infraestructura y equipamiento comunitario necesarios que ordene este Plan, para los casos en que corresponda.
- f) Deberá aplicar las sanciones pecuniarias establecidas por Ordenanza de las obras erigidas indebidamente.
- g) Administrará la matrícula de profesionales y constructores.
- h) Se faculta a la A.Ap. a disponer, sin perjuicio de las multas que pudieran corresponder, a:
 - 1) la suspensión
 - 2) la remoción
 - 3) la demolición
 - 4) la re adecuación de las obras erigidas indebidamente tanto en espacio público como en espacio privado, en conformidad con lo dispuesto en el artículo 94 de la Ley 8912.

4) PUBLICACIÓN DEL CÓDIGO

La publicación del presente Código será realizada por la Municipalidad, en modo gráfico y en soporte digital de acceso público libre, solo para visualización y consulta.

En las sucesivas ediciones no podrá alterarse la continuidad del articulado.

Cualquier modificación parcial debe redactar nuevamente la integridad del capítulo modificado.

5) CONCEPTOS Y DEFINICIONES RELATIVOS AL USO DE SUELO

Se introducen nuevos conceptos normativos, dando por entendido que aquellos que ya merecieron un significado en la Ley 8912 no requieren de mayor abundancia.

Con criterio de economía normativa se resumen disposiciones diversas insistentemente repetidas en la Ordenanza 2051.

Se agregan, modifican y redefinen los siguientes conceptos y definiciones:

- a) **Territorio:** Toda la superficie correspondiente a la jurisdicción del partido de Villa Gesell. Incluye espacios verdes y libres públicos, circulatorios y parcelables. (art. 8 Ley 8912)
- b) **Núcleo urbano:** Unidad territorial conformada por las áreas urbanas y complementarias que constituyen el partido, exceptuando el área complementaria "reserva Dunicola Faro Querandí".
- c) **Área:** Delimitación territorial primera. Será Urbana o Complementaria.
- d) **Zona:** Delimitación territorial segunda. Organiza funcionalmente al territorio clasificando por usos en términos generales. Regula la subdivisión y parcelamiento, morfología e intensidad de ocupación del suelo de los edificios construidos y/o a construir.
- e) **Distrito:** Delimitación territorial tercera. Puede contener territorio de diferentes zonas. Organiza funcionalmente los diversos rubros comerciales permitidos en términos generales en cada zona. Asimismo puede disponer medidas de estímulo o de desincentivo a los efectos de revertir situaciones críticas (art.3 inc. e ley 8912)
- f) **Plan de Ordenamiento Municipal:** Acción planificadora integral de todo el territorio, que supone una visión integradora y general del mismo, en un plan de etapas general de crecimiento.
- g) **Plan Director:** Plan general destinado a desarrollar un área específica, creando zonas, afectando usos e indicadores urbanos y estableciendo la dotación de infraestructuras a ejecutar, en etapas, en concordancia con el Plan de Ordenamiento Municipal. Incluye una visión general, modificable, de la traza vial principal, de la futura delimitación de zonas, prevé los recorridos y modos generales de ejecución de las redes de infraestructura, la cesión de espacios verdes y de uso comunitario, su emplazamiento tentativo, un balance urbanístico con establecimiento de metas

- por usos en términos generales. Regula la subdivisión y parcelamiento, morfología e intensidad de ocupación del suelo de los edificios construidos y/o a construir.
- e) **Distrito:** Delimitación territorial tercera. Puede contener territorio de diferentes zonas. Organiza funcionalmente los diversos rubros comerciales permitidos en términos generales en cada zona.
Asimismo puede disponer medidas de estímulo o de desincentivo a los efectos de revertir situaciones críticas (art.3 inc. e ley 8912)
 - f) **Plan de Ordenamiento Municipal:** Acción planificadora integral de todo el territorio, que supone una visión integradora y general del mismo, en un plan de etapas general de crecimiento.
 - g) **Plan Director:** Plan general destinado a desarrollar un área específica, creando zonas, afectando usos e indicadores urbanos y estableciendo la dotación de infraestructuras a ejecutar, en etapas, en concordancia con el Plan de Ordenamiento Municipal.
Incluye una visión general, modificable, de la traza vial principal, de la futura delimitación de zonas, prevé los recorridos y modos generales de ejecución de las redes de infraestructura, la cesión de espacios verdes y de uso comunitario, su emplazamiento tentativo, un balance urbanístico con establecimiento de metas poblacionales, etapas temporales de ejecución, su equipamiento urbano, su vinculación con las áreas adyacentes y fundamentalmente crea un marco normativo previo bajo el cual, en adelante, deberán ajustarse los diferentes planes particularizados que soliciten subdivisión del suelo.
 - h) **Proyecto Particularizado:** Es el instrumento técnico jurídico por medio del cual los propietarios y/o desarrolladores de una o varias parcelas solicitan permiso para

subdividir el suelo con arreglo al Plan Director específico, materializado en un proyecto de planificación territorial.

- i) **Desarrollador:** Propietario o profesional competente que, en representación y con permiso del propietario, solicita permiso para desarrollar un proyecto particularizado.
- j) **Equipamiento Comunitario:** Esta norma asigna a ese concepto el siguiente significado: Constituye el conjunto de edificios o instalaciones destinadas a dotar a la población de las funciones esenciales comunitarias y de las empresas prestadoras de servicios públicos, así como también a las instituciones comunitarias de servicio social, religioso o de nucleamiento barrial.
 Todas las zonas admiten equipamiento comunitario observando el carácter del área y zona de pertenencia y de acuerdo a la planilla de usos.
 Se incluirán dentro de esta categoría no solo los edificios públicos destinados a la administración central, sino también aquellos de dominio privado afectados a seguridad, comunicaciones, salud, educación, culto, nodos o centros de redes de infraestructura, y cualquier situación que a criterio de la A.Ap resulten análogos.
- k) **Volumen Edificable (V.E.):** Es el volumen virtual dentro del cual debe resultar comprendido el proyecto de edificio a construir. El FOS, el FOT y los diferentes planos de retiros determinan el V.E.
- l) **Superficie Cubierta Edificable:** Es la suma de todas las superficies edificables de una parcela, con altura útil superior a 2 metros, ubicadas por encima de la plata baja o planta general de accesos. No incluye a las cocheras enterradas ni a las instalaciones complementarias ubicadas en terrazas o azoteas. (Art. 42 y 43 Ley 8912). Superficies con alturas inferiores a 2 metros que se presuman afectadas al uso humano no serán permitidas.
- m) **Instalaciones y obras complementarias:** Están formadas por el conjunto de obras que, sin constituirse en superficie cubierta, deben incluirse dentro del V.E. y reciben de todos modos reglamentación. (por ej. Piscinas, muros medianeros, veredas, antenas, tanques de agua, etc.).
- n) **Perfil topográfico:** Está constituido por la superficie variable del suelo, exterior al perímetro del edificio construido y/o a construir.
- o) **Permiso de obra:** Es la autorización expresa dada dentro del procedimiento administrativo para ejecutar una obra en propiedad privada. Deberá ser siempre anterior al inicio de la misma, y solo será otorgado si se verifica el uso de suelo y el cumplimiento de los indicadores urbanísticos establecido en este Plan de Ordenamiento.
- p) **Registro de obra:** Es el reconocimiento administrativo de la existencia de una obra ejecutada sin permiso en propiedad privada. No supone el reconocimiento de derechos por parte de la Municipalidad, la cual podrá ordenar su adecuación, remoción y/o demolición cuando lo considere oportuno, con arreglo a lo establecido en el artículo 94 de la Ley 8912.
- q) **Autorización de obra:** Es la autorización expresa, dentro del procedimiento administrativo, dada por la autoridad competente para ejecutar obra en el espacio público.
 La Autorización de obra es siempre de carácter precario, condicional y sujeto a demolición y/o adecuación por disposición administrativa. El plazo de notificación mínimo para ordenar su remoción será de 48 hs.
 La responsabilidad por los daños a terceros por obras autorizadas en espacio público es siempre de quien la hubiera solicitado.
- r) **Obra:** Cualquier tarea que modifique en modo permanente el estado físico de un inmueble.
- s) **Construcción precaria:** Son obras de carácter provisorio que no requieren de permiso previo ni registración. No constituyen superficie edificada o edificable que afecte al uso de suelo. Son obras menores destinadas a locales de tercer categoría (depósito, taller, obrador, etc), ejecutadas con materiales desmontables y no pétreos (madera, chapa, etc) y una superficie máxima de 4 metros cuadrados. Solo son admisibles fuera de zona de prioridad de diseño urbano.
- t) **Tareas menores:** No se considerará obra, taxativamente a:
- Pintura de edificios
 - Reparaciones menores de obra permitida.
 - Senderos peatonales o vehiculares
 - Canteros
 - Reparación de techos o cubiertas
 - Recambio de aberturas dentro del mismo vano aprobado.
- u) **Certificado Final de Obra:** Es el documento que cierra el proceso administrativo iniciado con la solicitud de permiso de obra. Hasta ese momento, la responsabilidad entre el director de obra, el o los constructores y el propietario, es solidaria respecto al cumplimiento de este Plan de Ordenamiento. Solo a partir de ese momento el profesional y el constructor se desvinculan de la responsabilidad asumida en relación al uso de suelo. Su tramitación será obligatoria dentro de los 60 días de finalizada la obra.

82

mínimo para ordenar su remoción será de 48 hs.

La responsabilidad por los daños a terceros por obras autorizadas en espacio público es siempre de quien la hubiera solicitado.

- r) **Obra:** Cualquier tarea que modifique en modo permanente el estado físico de un inmueble.
- s) **Construcción precaria:** Son obras de carácter provisorio que no requieren de permiso previo ni registración. No constituyen superficie edificada o edificable que afecte al uso de suelo. Son obras menores destinadas a locales de tercer categoría (depósito, taller, obrador, etc), ejecutadas con materiales desmontables y no pétreos (madera, chapa, etc) y una superficie máxima de 4 metros cuadrados. Solo son admisibles fuera de zona de prioridad de diseño urbano.
- t) **Tareas menores:** No se considerará obra, taxativamente a:
- a) Pintura de edificios
 - b) Reparaciones menores de obra permitida.
 - c) Senderos peatonales o vehiculares
 - d) Canteros
 - e) Reparación de techos o cubiertas
 - f) Recambio de aberturas dentro del mismo vano aprobado.
- u) **Certificado Final de Obra:** Es el documento que cierra el proceso administrativo iniciado con la solicitud de permiso de obra. Hasta ese momento, la responsabilidad entre el director de obra, el o los constructores y el propietario, es solidaria respecto al cumplimiento de este Plan de Ordenamiento. Solo a partir de ese momento el profesional y el constructor se desvinculan de la responsabilidad asumida en relación al uso de suelo. Su tramitación será obligatoria dentro de los 60 días de finalizada la obra.
- v) **Habilitación Comercial:** Es el documento expedido en trámite administrativo que autoriza al propietario de un edificio, o a quien este autorice, a destinar a la práctica de una actividad comercial, industrial o de servicios un inmueble, liberándolo al uso público, habiendo verificado previamente las condiciones mínimas de seguridad e higiene edilicia.

Entre otros requerimientos, esta solo resultará viable si se verifica la correspondencia previa entre la obra ejecutada y el plano de obra aprobado o registrado y que el uso a habilitar se encuentre permitido en la zona y/o distrito.

La inconsistencia entre el plano aprobado y/o registrado, en relación a la obra ejecutada, implica la caducidad inmediata de la habilitación otorgada. La habilitación deberá tramitarse nuevamente ajustando el edificio a los parámetros establecidos en este Plan.

- w) **Zona de Prioridad de Diseño Urbano:** Es una categorización que condiciona al proyecto de obra en su proceso de aprobación y/o habilitación.

Otorga facultades a la A.Ap. para establecer criterios morfológicos especiales al proyecto puesto a consideración.

Esa situación implica que el emplazamiento propuesto, así como el V.E podrán merecer consideraciones específicas, permiso a cambio del cual se faculta a la A.Ap a exigir en compensación consideraciones especiales en relación a la propuesta de uso y/o inversión comprometida.

- Toda consideración que opere en beneficio del interés particular deberá en compensación retribuir al interés público. Deberá mediar dictamen con opinión fundada de la A.Ap y del CAU.

No se podrá autorizar bajo ninguna circunstancia indicadores de uso de suelo superiores a los normados para la zona.

En zonas de prioridad de diseño urbano la demolición y/o readecuación de las obras ejecutadas indebidamente será obligatoria. El proceso será conducido por la A.Ap.

- x) **Unidad de vivienda (U.V.):** Se entenderá por unidad de vivienda, al espacio físico cubierto en el cual se pueda reconocer funcionalmente el alojamiento de un núcleo humano, entendiéndose que a ese efectos debe contar como mínimo con un acceso independiente desde un espacio de uso común o público, un espacio para cocinar y un espacio sanitario de higienización. Este reconocimiento funcional será aplicable aún cuando la propiedad no se encuentre dividida bajo alguna forma de dominio compartido.

- y) **Certificado Urbanístico:** Documento expedido por la Autoridad de Aplicación que certifica la pertenencia de una parcela a un área, zona y/o distrito. Transmite seguridad jurídica del uso de suelo permitido para esa parcela. Su duración será de un año.

6) CRITERIOS DE VALORACIÓN e INTERPRETACIÓN

6.1) Resolución ante discrepancias entre partes de la norma:

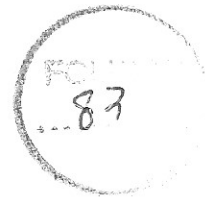
En caso de discrepancia entre las definiciones territoriales de los polígonos correspondientes a áreas, zonas o distritos, se tendrán por válidas las definiciones gráficas por sobre las literales.

6.2) Interpretación:

La definición de los polígonos correspondientes a áreas, zonas y distritos iniciará en su vértice norte y en sentido horario, indicando rumbos geográficos.



CAPÍTULO 2 / CLASIFICACIÓN y DELIMITACIÓN DEL TERRITORIO



En relación al uso de suelo, el territorio del Partido de Villa Gesell se divide en:

- 1) AREAS
- 2) ZONAS
- 3) DISTRITOS

1) ÁREAS:

1.1) ÁREA URBANA:

Delimitación: Rotonda de Acceso a la ciudad, hacia el este por la Avenida de Acceso hasta el Océano Atlántico, incluyendo las parcela 10af y manzanas 86, 96 de la sección L y 115 a 119 de la sección L de la Circunscripción IV, al sur por el litoral Atlántico hasta la Calle 47 de la localidad de Mar Azul, al Oeste hasta Avenida Circunvalación (Monte Hermoso), al Norte hasta la Calle Juana Soria, al Norte por la traza prevista para la prolongación de la Avenida Boulevard definiendo una curva hasta la intersección de la Avenida 8 y Paseo 149, al noroeste hasta la intersección de Avenida Circunvalación y Paseo 146, al oeste por el lado norte de la parcela 78 Secc. R hasta la Ruta 11, al norte por la Ruta 11 hasta el lado norte de la Fracción I, al este hasta la Avenida 32, al norte por la Av.32 hasta el Paseo 112, al este hasta la Avenida 30, al norte hasta el Paseo 106 bis, al este hasta la Avenida 29, al sur hasta el Paseo 107, al este hasta la Avenida 27, al norte hasta el Paseo Cortada 105, al oeste hasta la Ruta 11, al norte hasta el Paseo 105, al este hasta la avenida 32, al norte hasta el Paseo 103, al este hasta la Avenida 31, al norte hasta el Paseo 101 bis, al este hasta la Avenida 30, al norte hasta el Paseo 100, al oeste hasta la Ruta 11 cerrando de este modo el polígono en la Rotonda de Acceso.

1.1.1) ÁREA URBANIZADA Villa Gesell

Delimitación: Rotonda de Acceso a la ciudad, hacia el este por la Avenida de Acceso hasta el Océano Atlántico, incluyendo las parcela 10af y manzanas 86, 96 y 115 a 119 de la sección L de la Circunscripción IV, al sur por el litoral Atlántico hasta el Paseo 152, al oeste hasta la Avenida 3, al norte hasta el Paseo 151, al noroeste por la traza prevista para la prolongación de la Avenida Boulevard hasta encontrar la Avenida Circunvalación, al norte hasta el Paseo 145, al oeste por el lado norte de la parcela 78 hasta encontrar la ruta 11, al norte por la Ruta 11 hasta el lado norte de la Fracción I, al este hasta la Avenida 32, al norte por la Av.32 hasta el Paseo 112, al este hasta la Avenida 30, al norte hasta el Paseo 106 bis, al este hasta la Avenida 29, al sur hasta el Paseo 107, al este hasta la Avenida 27, al norte hasta el Paseo Cortada 105, al oeste hasta la Ruta 11, al norte hasta el Paseo 105, al este hasta la avenida 32, al norte hasta el Paseo 103, al este hasta la Avenida 31, al norte hasta el Paseo 101 bis, al este hasta la Avenida 30, al norte hasta el Paseo 100, al oeste hasta la Ruta 11 cerrando de este modo el polígono en la Rotonda de Acceso.

1.1.2) ÁREA URBANIZADA Colonia Marina

Delimitación: inicia en Avenida Circunvalación y Paseo 146, al sur, siguiendo la traza prevista para la continuación de la Avenida Boulevard hasta la SAvenida 4 y Paseo 151, por Paseo 151 al este hasta Avenida 3, al sur por Paseo 152 hasta el Océano Atlántico, al sur hasta la calle Juana Soria, al oeste hasta la Avenida Circunvalación, al norte por la traza prevista para la Avenida Boulelevard, siguiendo una curva hasta Avenida Circunvalación, cerrando el polígono.

En el Área Urbanizada "Colonia Marina" podrá hacerse efectivo el uso de suelo previsto para las diferentes zonas, una vez habilitado el territorio en conformidad con el Plan Director previsto.

1.1.3) ÁREA URBANIZADA Mar de Las Pampas/ Las Gaviotas/ Mar Azul

Delimitación: Intersección de Calle Juana Soria y Avenida Circunvalación, en dirección Este hasta el Océano Atlántico, al sur hasta Calle 47, al Oeste hasta Avenida Circunvalación

hasta la avenida 32, al norte hasta el Paseo 103, al este hasta la Avenida 31, al norte hasta el Paseo 101 bis, al este hasta la Avenida 30, al norte hasta el Paseo 100, al oeste hasta la Ruta 11 cerrando de este modo el polígono en la Rotonda de Acceso.

1.1.2) ÁREA URBANIZADA

Colonia Marina

Delimitación: inicia en Avenida Circunvalación y Paseo 146, al sur, siguiendo la traza prevista para la continuación de la Avenida Boulevard hasta la SAvenida 4 y Paseo 151, por Paseo 151 al este hasta Avenida 3, al sur por Paseo 152 hasta el Océano Atlántico, al sur hasta la calle Juana Soria, al oeste hasta la Avenida Circunvalación, al norte por la traza prevista para la Avenida Boulelevard, siguiendo una curva hasta Avenida Circunvalación, cerrando el polígono.

En el Área Urbanizada "Colonia Marina" podrá hacerse efectivo el uso de suelo previsto para las diferentes zonas, una vez habilitado el territorio en conformidad con el Plan Director previsto.

1.1.3) ÁREA URBANIZADA

Mar de Las Pampas/ Las Gaviotas/ Mar Azul

Delimitación: Intersección de Calle Juana Soria y Avenida Circunvalación, en dirección Este hasta el Océano Atlántico, al sur hasta Calle 47, al Oeste hasta Avenida Circunvalación (Monte Hermoso), al Norte cerrando el polígono en el punto de inicio.

1.2) ÁREAS COMPLEMENTARIAS:

a) Complementaria Norte

Delimitación: Rotonda de Acceso a la Ciudad, al este hasta el Océano Atlántico excluyendo la parcela 10 af y las manzanas 86, 96 y 115 a 119 de la sección L circunscripción IV, al norte hasta el límite con el partido de Pinamar, al oeste hasta la ruta 11 cerrando el polígono en el punto de inicio.

b) Complementaria Centro

Delimitación:

Frente al Camino al Aeropuerto: Rotonda de Acceso en Ruta 11, al sur por la ruta 11 hasta el lado sur del Ex Matadero Municipal (parcela 18f) al oeste hasta el lado oeste del Cementerio Municipal, al Norte hasta el camino de Acceso al Cementerio, al Este hasta la Ruta 11 cerrando el polígono.

Frente a la Ruta 11: Ruta 11 y Paseo 100, al este hasta la Avenida 30, al sur hasta el Paseo 101 bis, al oeste hasta la Avenida 31, al sur hasta el Paseo 103, al oeste hasta la Avenida 32, al sur hasta el Paseo 105, al oeste hasta la Ruta 11 y al norte cerrando el polígono.

Cortada 105 y Ruta 11 al este hasta la Avenida 27, al sur hasta Paseo 107, al oeste hasta la Avenida 29, al norte hasta el Paseo 106 bis, al oeste hasta la Avenida 30, al sur hasta el Paseo 112, al oeste hasta Avenida 32, al sur hasta el lado sur de la parcela 24y, al norte cerrando el polígono.

c) Complementaria Sud Oeste

Delimitación: Desde la Intersección de la Ruta 11 con el lado norte de la parcela 78 de la Sección Catastral "R" en dirección Este hasta la prolongación de la Avenida Circunvalación (Monte Hermoso), al Sur hasta Avenida "Astengo Morando", al Oeste hasta la Ruta 11, al Norte cerrando el polígono.

d) Complementaria Sud Este

Delimitación: Desde la intersección de la Avenida Circunvalación y Paseo 146 al sur siguiendo la traza prevista para la continuación de la Avenida Boulevard, definiendo una curva hasta Calle Juana Soria y Av. Circunvalación, desde ese punto en dirección norte hasta cerrar el polígono.

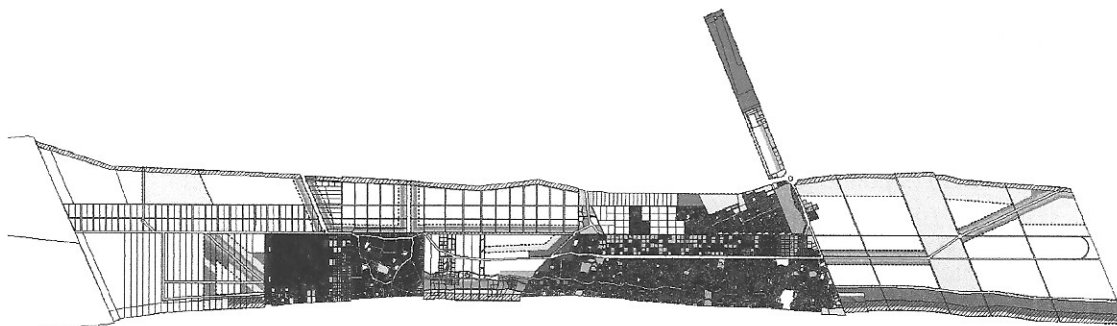
e) Complementaria Sur

Delimitación: Desde la Intersección de la Avenida "Astengo Morando" en dirección Este hasta la Avenida Circunvalación, al Sur hasta el lado norte de la parcela 106 de la sección catastral "R", al Este hasta el Océano Atlántico, al Sur hasta el lado sur de la parcela 49 a, al Oeste hasta la Ruta 11, al norte por la Ruta 11 hasta cerrar el polígono.

f) Complementaria Faro Querandí

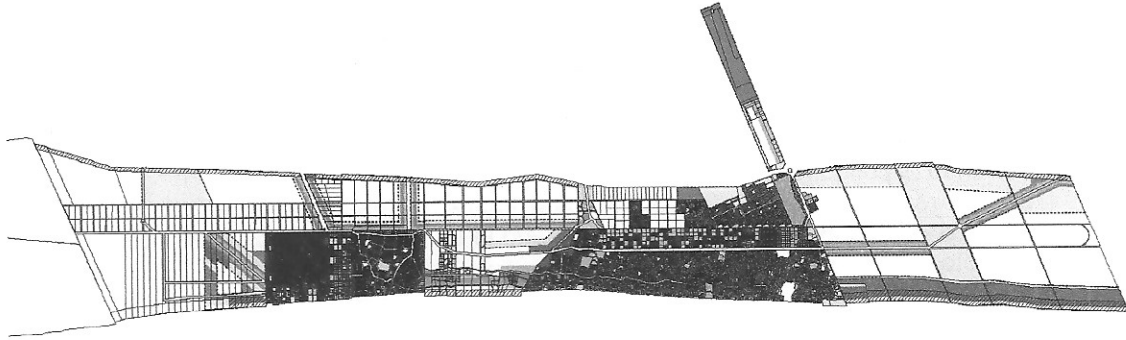
Delimitación: Desde la Intersección de la Ruta 11 y lado norte de la parcela 54 al este hasta el Océano Atlántico, al sur hasta el límite con el partido de Mar Chiquita, al oeste hasta al límite oeste del partido de villa Gesell y al norte cerrando el polígono.

2) ZONAS:



Plano 3.2.2 – Plano de zonificación actual

2) ZONAS:



Plano 3.2.2 – Plano de zonificación actual

2.1.) ZONIFICACION EN AREA URBANA (/G/CM/P/A)

- 1) RESIDENCIAL
 - a) UNIFAMILIAR (RU1/)
 - b) UNIFAMILIAR (RU2/)
 - c) MULTIFAMILIAR DE BAJA DENSIDAD/ HOTELERA (RMB/)
 - d) MULTIFAMILIAR DE ALTA DENSIDAD/ HOTELERA (RMA/)
- 2) COMERCIAL Y ADMINISTRATIVA
 - a) MINORISTAS (C1/)

4) DE PROTECCION DE PLAYA (P/)

2.1.1) RESIDENCIAL

2.1.1.a) RESIDENCIAL UNIFAMILIAR 1 (RU1)- /G/CM/P/A

Caracterización general: Zona destinada pre eminentemente a la residencia del núcleo familiar radicado en modo estable, emplazada en un entorno urbano.

Este uso admite, excepcionalmente, coexistencia con usos administrativos, educacionales y/o sanitarios.

Funcionalidad: Considera un modo de ocupación propio de la vida cotidiana de la población estable, con horarios de circulación y funcionamiento diurno en horarios hábiles y de descanso en fines de semana y en la nocturnidad.

Vinculado funcionalmente a los centros educacionales y zonas comerciales y administrativas.

Admite cerramientos laterales, frente y fondo destinados a dotar a la parcela de intimidad y seguridad y/o a encierro de mascotas.

Esta zona deberá ser cuidada de la publicidad en la vía pública y de los ruidos molestos.

Estas zonas consideran la coexistencia de la población estable con la afluencia de turistas en períodos estacionales, alterando eventualmente la rutina de los primeros.

Se promoverá en ella el arbolado urbano de baja altura y especialmente de hojas caducas, tendientes a dotar de asoleamiento en épocas invernales.

Admite un estudio profesional anexo que constituya con la vivienda un único volumen edilicio.

Solo admite como único volumen escindido del principal, un comedor tipo quincho, que no podrá exceder el 15% de la superficie del edificio principal.

No admite parrillas o fogones emplazados sobre los ejes divisorios ni de fondo.

Las piscinas deberán retirarse 3 metros de cualquier deslinde como mínimo.

No admite la cría de animales de granja. Solo se admite la convivencia con mascotas domésticas.

Supone la generación de Residuos Sólidos Urbanos de pequeño volumen.

Cuando la superficie lo permita, aplicando el indicador C.U.V podrá edificar mayor cantidad de unidades.

La cantidad de dormitorios correspondiente al núcleo familiar podrá ajustarse conforme a lo establecido en el decreto 1549/83 en el artículo 37.

2.1.1.a.1) RU1/G:

Delimitación:

Secc A y B: De Avenida Circunvalación y Continuación de la traza de Avenida de Acceso, en dirección este hasta el Océano Atlantico, al sur hasta Calle 304, al oeste hasta Alameda 205, al sur hasta la Avenida Buenos Aires, cruzando la Av. Buenos Aires hasta Avenida 5 por ésta en dirección sur hasta el Paseo 105, en dirección Noroeste hasta Av. Boulevard, en dirección Noreste hasta Paseo 101, en dirección sureste hasta Av.11, en dirección Noreste hasta Av Buenos Aires, al oeste hasta la Avenida Circunvalación y al norte cerrando el polígono.

Secc. A: Avenida 6 y Paseo 131 en dirección norte hasta Paseo 127, en dirección noroeste hasta Avenida 7, por ésta en dirección Norte hasta Paseo 124, en dirección sureste hasta Avenida 5, en dirección sur hasta Paseo 126, en dirección este hasta Avenida 4, en dirección sur hasta Paseo 128, en dirección sureste hasta Pasaje 3 bis, en dirección suroeste hasta Paseo 130, en dirección noroeste hasta Avenida 4, en dirección suroeste hasta Paseo 131 y cierra polígono en dirección noreste hasta Avenida 6.

Se Incluyen de la sección A: Parcelas 42a y 42b de la fracción II; Parcelas 8 a 12 de la Manzana 238 y Parcelas 1 a 6 y 13 de la Manzana 241. Parcelas 2 a 7 de la Manzana 362; Parcelas 2 a 6 de la Manzana 358, Parcelas 2 a 7 de la Manzana 357; Parcelas 2 a 6 de la Manzana 352; Parcelas 8 a 15 de la Manzana 244; Parcela 7 de la Manzana 148; Parcelas 1 y 5 a 8 de la Manzana 151; Parcela 9 de la Manzana 152; Parcelas 1, 13 a 14 y 19 de la Manzana 155; Parcelas 1 y 7 de la Manzana 157; Parcelas 1 y 11 a 16 de la Manzana 161; Parcela 7 de la Manzana 217; Parcela 6a de la Manzana 224; Parcelas 1 a 3 y 8 a 11 y 20 de la Manzana 232a; Parcelas 1 a 6 y 20 de la Manzana 232b. Parcela 6 y 7 de la Manzana 412; parcelas 2 a 9 de la Manzana 80; 1, 2a y de 7d a 12 de la Manzana 20; 1 y de 7d a 9b de la Manzana 18, 11 y 8a de la Manzana 98b. Parcela 2d de la fracción 2.

Se excluyen de la Secc.A: las parcelas frentistas a la Avenida Buenos Aires y parcela 1d de la Manzana 32. Asimismo se excluyen las parcelas frentistas a la Alameda 205 entre Av.Bs.As y Calle 307; se excluyen las parcelas frentistas a Av Boulevard desde Paseo 101 hasta Paseo 105; las parcelas frentistas al Paseo 105; la parcela 7c de la manzana 39; la parcela 15b de la manzana 442 y las manzanas 5a, 5b, 1, 144, 411, 435, 438, 441, 444, 447,

hasta Av Buenos Aires, al oeste hasta la Avenida 3, cerrando el polígono.

Secc. A: Avenida 6 y Paseo 131 en dirección norte hasta Paseo 127, en dirección noroeste hasta Avenida 7, por ésta en dirección Norte hasta Paseo 124, en dirección sureste hasta Avenida 5, en dirección sur hasta Paseo 126, en dirección este hasta Avenida 4, en dirección sur hasta Paseo 128, en dirección sureste hasta Pasaje 3 bis, en dirección suroeste hasta Paseo 130, en dirección noroeste hasta Avenida 4, en dirección suroeste hasta Paseo 131 y cierra polígono en dirección noreste hasta Avenida 6.

Se Incluyen de la sección A: Parcelas 42a y 42b de la fracción II; Parcelas 8 a 12 de la Manzana 238 y Parcelas 1 a 6 y 13 de la Manzana 241. Parcelas 2 a 7 de la Manzana 362; Parcelas 2 a 6 de la Manzana 358, Parcelas 2 a 7 de la Manzana 357; Parcelas 2 a 6 de la Manzana 352; Parcelas 8 a 15 de la Manzana 244; Parcela 7 de la Manzana 148; Parcelas 1 y 5 a 8 de la Manzana 151; Parcela 9 de la Manzana 152; Parcelas 1, 13 a 14 y 19 de la Manzana 155; Parcelas 1 y 7 de la Manzana 157; Parcelas 1 y 11 a 16 de la Manzana 161; Parcela 7 de la Manzana 217; Parcela 6a de la Manzana 224; Parcelas 1 a 3 y 8 a 11 y 20 de la Manzana 232a; Parcelas 1 a 6 y 20 de la Manzana 232b. Parcela 6 y 7 de la Manzana 412; parcelas 2 a 9 de la Manzana 80; 1, 2a y de 7d a 12 de la Manzana 20; 1 y de 7d a 9b de la Manzana 18, 11 y 8a de la Manzana 98b. Parcela 2d de la fracción 2.

Se excluyen de la Secc.A: las parcelas frentistas a la Avenida Buenos Aires y parcela 1d de la Manzana 32. Asimismo se excluyen las parcelas frentistas a la Alameda 205 entre Av.Bs.As y Calle 307; se excluyen las parcelas frentistas a Av Boulevard desde Paseo 101 hasta Paseo 105; las parcelas frentistas al Paseo 105; la parcela 7c de la manzana 39; la parcela 15b de la manzana 442 y las manzanas 5a, 5b, 1, 144, 411, 435, 438, 441, 444, 447, 449, 450, 457, 454, 456, 422, Fracción 3; Parcelas 1, 8, 9, y 13 de la Manzana 245; Parcelas 1 y 10 de la Manzana 248; Parcela 1 de la Manzana 249; Parcelas 1 y 2 y de 11 a 15 de la Manzana 349; parcela 2 a 11e de la Manzana 40.

Secc.B: Paseo 104 y Circunvalación en dirección norte hasta Paseo 102, al este hasta av. Boulevard, al sur hasta Paseo 104, al oeste cerrando el polígono excluyendo las parcelas frentistas al Paseo 104.

Se incluyen en la Secc. B: Parcelas de 16 a 30 de la fracción 2.



Municipio

PLAN DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL

Etapa 3 de Artículo 75, Ley 8912

Secc. H: De Avenida 30 y Paseo 100 en dirección oeste hasta la Avenida 31, en dirección norte hasta la Rotonda Acceso, al este hasta Avenida 30 y Cierra Polígono en dirección Sur hasta Paseo 100.

Se Incluye en Sección H: Parcelas 1 a 19 de la Fracción I; Parcelas 1 a 16 de la Fracción II; Parcelas 22 a 33 de la Fracción IV y Parcelas 18 a 27 de la Fracción VI.

Sección G: Fracciones XV y XVI, parcelas no frentistas a la Av. Gral. Juan Madariaga ni a la ruta 11 de las Fracciones I, II y XVIII

Secc. L: Manzanas 115, 116 y 117

2.1.1.a.2) RU1/CM:

Delimitación: Bifurcación de los brazos Este y Oeste de la traza prevista para la prolongación de la Avenida Boulevard, al Sud Este por la Avenida Boulevard hasta la Avenida Cuatro, al Sur por la traza prevista para la prolongación de la Avenida Cuatro hasta la Calle Juana Soria, al Oeste hasta Avenida Circunvalación, al Norte hasta el punto de inicio por la traza establecida para la Avenida Boulevard.

2.1.1.a.3) RU1/P:

Delimitación:

Avenida del Plata y Juana Soria en dirección sureste hasta camino de acceso (avenida 3) en dirección sur por calle Los Condores hasta la intersección con Las Toninas y en dirección este a frente costero y por éste hasta la intersección con Juez Repetto, en dirección noroeste hasta Las Toninas y por ésta en dirección suroeste hasta Avenida Cruz del Sur, subiendo en dirección noroeste hasta Juan de Garay, y por ésta hasta El Lucero, bajando en dirección este hasta la calle Virazón, en dirección sureste hasta Alférez Sobral y por éste en dirección sur hasta Alfonsina Storni, bajando en dirección este hasta frente costero, continuando por éste en dirección sur hasta el límite de Mar de las Pampas en la intersección con Avenida Almirante Guillermo Brown y por ésta en dirección noroeste hasta Avenida del Plata, siguiendo por ésta en dirección noreste hasta la calle Juanita Gesell, cerrando el polígono.

Se Incluye: La fracción 37.

Se excluyen: De la Parcela 1 a a 7a de la Fracción 26; 1a a 9a de la Fracción 27; 1a y de 18a a 31a de la Fracción 28.

2.1.1.a.4) RU1/A:

Delimitación:

Avenida Monte Hermoso y Av. Almirante Guillermo Brown en dirección noreste hasta Calle Punta del Indio, siguiendo por ésta en dirección sur hasta Calle 29, en dirección Sureste hasta Calle Copacabana y por ésta en dirección sur hasta Calle 38, en dirección Sureste hasta Avenida Punta del Este, en dirección suroeste hasta Calle 41, en dirección Sureste hasta Calle Mar Azul, en dirección Noreste hasta Calle 37 y por ésta hasta frente costero, en dirección sur hasta el límite de Mar Azul, Calle 47, en dirección noroeste hasta Avenida Monte Hermoso, en dirección Noreste hasta Calle 42, continuando por ésta en dirección Sureste hasta Calle Miramar, en dirección noreste hasta calle 32, en dirección Noroeste hasta Avenida Monte Hermoso y cerrando el polígono en dirección Noreste hasta Av. Almirante Guillermo Brown.

Se Incluye: Parcelas 1 a 10 y 17 a 20 de la Manzana 244; Parcelas 2 a 8 y 15 a 16 de la Manzana 245; Parcelas 12 a 27 de la Manzana 267; Parcelas 5 a 28 de la Manzana 278; Parcelas 2 a 28 de la Manzana 289; Parcelas 2 a 28 de la Manzana 300; Parcelas 2 a 28 de la Manzana 311; Parcelas 2 a 28 de la Manzana 322; Parcelas 2 a 28 de la Manzana 333; Parcelas 2 a 28 de la Manzana 344.

Parcelas 1 a 5 y 12 a 20 de la Manzana 251; Parcelas 1 a 5 y 12 a 20 de la 262; Parcelas 1 a 9a y 19 a 34 de la Manzana 273; Parcelas 1 a 10 y 20 a 36 de la Manzana 284; Parcelas 1 a 10 y 20 a 36 de la Manzana 295; Parcelas 1 a 10 y 12 a 36 de la Manzana 306; Parcela 11 a 19 de la Manzana 307; Parcela 1 a 13 y 23 a 42 de la Manzana 318; Parcela 1 a 14 y 24 a 44 de la Manzana 329; Parcela 1 a 15 y 25 a 46 de la Manzana 340; Parcelas 2 a 24 de la Manzana 308; Parcelas 2 a 26 de la Manzana 319; Parcelas 1b a 12 de la Manzana 330; Parcelas 1b a 12 de la Manzana 341.

2.1.1.b) RESIDENCIAL UNIFAMILIAR 2 (RU2) G/CM

Caracterización general: Zona destinada preminentemente a la radicación de la población estable y al emplazamiento de las urbanizaciones definidas en la Ley 14.449, particularmente en su artículo 19 incisos a) y b) y en los Artículos 44 y 45.

Resulta una zona apta también para parcelamientos mayores a los fijados en la Ley 14.449 y menores a los requeridos para RU1/.

Admitirá actividad comercial como una parcela...



la Manzana 311; Parcelas 2 a 28 de la Manzana 322; Parcelas 2 a 28 de la Manzana 333; Parcelas 2 a 28 de la Manzana 344.

Parcelas 1 a 5 y 12 a 20 de la Manzana 251; Parcelas 1 a 5 y 12 a 20 de la 262; Parcelas 1 a 9a y 19 a 34 de la Manzana 273; Parcelas 1 a 10 y 20 a 36 de la Manzana 284; Parcelas 1 a 10 y 20 a 36 de la Manzana 295; Parcelas 1 a 10 y 12 a 36 de la Manzana 306; Parcela 11 a 19 de la Manzana 307; Parcela 1 a 13 y 23 a 42 de la Manzana 318; Parcela 1 a 14 y 24 a 44 de la Manzana 329; Parcela 1 a 15 y 25 a 46 de la Manzana 340; Parcelas 2 a 24 de la Manzana 308; Parcelas 2 a 26 de la Manzana 319; Parcelas 1b a 12 de la Manzana 330; Parcelas 1b a 12 de la Manzana 341.

2.1.1.b) RESIDENCIAL UNIFAMILIAR 2 (RU2) G/CM

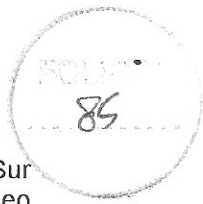
Caracterización general: Zona destinada preeminentemente a la radicación de la población estable y al emplazamiento de las urbanizaciones definidas en la Ley 14.449, particularmente en su artículo 19 incisos a) y b) y en los Artículos 44 y 45.

Resulta una zona apta también para parcelamientos mayores a los fijados en la Ley 14.449 y menores a los requeridos para RU1/.

Admitirá actividad comercial como uso complementario de la vivienda, restringido solo a productos de abastecimiento diario.

Funcionalidad: Se prevé para esta zona una funcionalidad de neto perfil barrial, con horarios vinculados a la escolaridad y la actividad laboral.

Delimitación: Para el emplazamiento y delimitación de esta zona se han previsto los parámetros de calidad establecidos en el artículo 15º de la Ley 14.449.



2.1.1.b.1) RU2/G:

Delimitación:

Secc. H: De Paseo 100 y Avenida 24, en dirección oeste hasta Avenida 28, en dirección Sur hasta el Paseo 101 bis, en dirección Oeste hasta la Av. 31, en dirección Sur hasta el Paseo 103, en dirección Oeste hasta la Av. 32, en dirección Sur hasta el Paseo 105, en dirección Este hasta Av. 27, en dirección Norte hasta el Paseo 103, en dirección Este hasta Av. 24 cerrando el polígono en dirección Norte hasta el Paseo 100.

De Paseo 112 y Av. 30 en dirección Norte hasta Paseo 108, en dirección Este hasta Av. 29, en dirección Sur hasta Paseo 109, en dirección Este hasta Av. 27, en dirección Sur hasta Paseo 112, cerrando el polígono en dirección Oeste hasta Av.30.

Se incluye: Manzana 139.

Secc. J: parcelas 3 a 8 de chacra 3, y chacras 4, 5, 6 y 7, exceptuando lotes frentistas a las avenidas Circunvalación y 32, así como también a las calles 135 y 123. Tampoco incluye parcelas frentistas a Paseo 119 entre Circunvalación y Av. 30. Todas las parcelas generadas por la aplicación de la Ley 14.449.

Secc.B: Av. Circunvalación y Paseo 139, al Noreste hasta Paseo 119, al este hasta Av.14, al suroeste hasta Paseo 139, al oeste cerrando el polígono. Se exceptúan las parcelas Frentistas al Paseo 139, a la Avenida Circunvalación y al Paseo 119. Se exceptúan también las manzanas 18a y 18k, 19m, 19b, Pc.9 de Qta 18 y manzana 18b. Se incluye la parcela 8 de la Quinta 20.

2.1.1.b.2) RU2/CM:

En la parcela 57, en los territorios ya ocupados en modo irregular denominados "Valle Guaraní" en la superficie triangular que vincula Avenida 4 y Paseo 151 con la intersección de Av. Circunvalación y Paseo 146, todos emplazados al norte de la traza prevista para la Avenida Boulevard

2.1.1.c) RES. MULTIFAMILIAR/ HOTELERA DE DENSIDAD BAJA (RMB) /G/CM/P/A

Caracterización general: Zona destinada preminentemente a la radicación permanente de población estable y estacionalmente al alojamiento transitorio de turistas, en edificios de mediana envergadura con coexistencia de varios núcleos familiares en la misma parcela, bajo régimen de Propiedad Horizontal o no.

Funcionalidad: Implica el manejo ordenado de la coexistencia, que supone un criterio de uso compartido para los accesos, los patios privativos y comunes, el tratamiento de la acera común, las ventilaciones de los locales, los horarios, etc.

Admite coexistencia con el uso hotelero bajo todas sus formas (hotel, hostería, hostel, pensión, en baja densidad). No admite la hotelería casual por horas.

Exige control especial sobre el espacio de estacionamiento. El requerimiento de espacios de estacionamiento y accesos desde la vía pública serán condicionantes prioritarios al momento de permitir obras nuevas y/o reformas. La previsión de espacios para estacionamiento limitará la densidad permitida.

Asimismo, admite el establecimiento de pequeños talleres y comercios vinculados funcionalmente a la vivienda permanente, en los distritos específicos.

Supone la generación de Residuos Sólidos Urbanos de mediana envergadura.

2.1.1.c.1) RMB/G:

Delimitación:

Secc.A: las manzanas 5a, 5b, 1, 144, 411, 435, 438, 441, 444, 447, 449, 450, 457, 454, 456 y 422. Manzana 40, parcelas frentistas a la Alameda 205 entre Av. Bs.As y Calle 307, excepto fracción II y mz.3. Incluye Parc. 2c de la Mz. 121.

Incluye parcelas 12 a 15, 19a a 23, 24f a 24k, 26 a 29a, 30 y 31a, 37 a 41 de la Fr. II y parcela 15b de la manzana 442.

De Paseo 105 y Avenida Boulevard en dirección sureste hasta Avenida 3, en dirección suroeste hasta Paseo 107, en dirección oeste hasta Avenida 4, en dirección suroeste hasta Paseo 124, en dirección noroeste hasta Avenida 7, por ésta en dirección sur hasta Paseo 131, en dirección sureste hasta Avenida 4, en dirección suroeste hasta Paseo 132, en dirección sureste hasta la continuación de la Avenida 4, en dirección suroeste hasta Paseo 137, en dirección noroeste hasta Avenida 5, en dirección sur hasta el Paseo 142, en



limitará la densidad permitida.
Asimismo, admite el establecimiento de pequeños talleres y comercios vinculados funcionalmente a la vivienda permanente, en los distritos específicos.
Supone la generación de Residuos Sólidos Urbanos de mediana envergadura.

2.1.1.c.1) RMB/G:

Delimitación:

Secc.A: las manzanas 5a, 5b, 1, 144, 411, 435, 438, 441, 444, 447, 449, 450, 457, 454, 456 y 422. Manzana 40, parcelas frentistas a la Alameda 205 entre Av. Bs.As y Calle 307, excepto fracción II y mz.3. Incluye Parc. 2c de la Mz. 121.

Incluye parcelas 12 a 15, 19a a 23, 24f a 24k, 26 a 29a, 30 y 31a, 37 a 41 de la Fr. II y parcela 15b de la manzana 442.

De Paseo 105 y Avenida Boulevard en dirección sureste hasta Avenida 3, en dirección suroeste hasta Paseo 107, en dirección oeste hasta Avenida 4, en dirección suroeste hasta Paseo 124, en dirección noroeste hasta Avenida 7, por ésta en dirección sur hasta Paseo 131, en dirección sureste hasta Avenida 4, en dirección suroeste hasta Paseo 132, en dirección sureste hasta la continuación de la Avenida 4, en dirección suroeste hasta Paseo 137, en dirección noroeste hasta Avenida 5, en dirección sur hasta el Paseo 142, en dirección sureste hasta la Avenida 3, en dirección suroeste hasta el Paseo 151, en dirección noroeste hasta la Avenida 4, en dirección noreste hasta el Paseo 149, en dirección noroeste hasta la Avenida 8, en dirección norte hasta el Paseo 146, en dirección este hasta la Avenida 7, en dirección norte hasta Paseo 145, en dirección oeste hasta Avenida Boulevard Silvio Gesell, en dirección suroeste hasta el Paseo 146, en dirección noroeste hasta Avenida Circunvalación, por ésta en dirección norte hasta el Paseo 140, en dirección sureste hasta Avenida 15, en dirección norte hasta Paseo 139, en dirección sureste hasta Avenida

Boulevard, por ésta en dirección norte hasta cerrar polígono en Paseo 105 y Avenida Boulevard.

De Avenida Circunvalación y Paseo 104 en dirección en dirección sureste hasta la Avenida Boulevard, en dirección suroeste hasta Paseo 118, subiendo en dirección noroeste hasta Avenida 12, en dirección suroeste hasta Paseo 139, en dirección noroeste hasta Avenida 14, en dirección noreste hasta Paseo 128, subiendo en dirección noroeste hasta Avenida 15, en dirección noreste hasta Paseo 125, subiendo en dirección noroeste hasta Avenida Circunvalación, en dirección noreste hasta Paseo 123, en dirección sureste hasta Avenida 14, continuando en dirección noreste hasta Paseo 119, subiendo en dirección noroeste hasta Avenida Circunvalación y cierra Polígono en dirección noreste hasta Paseo 104.

De Avenida Circunvalación y Paseo 100 en dirección oeste hasta Avenida 24, en dirección sur hasta Paseo 103, en dirección oeste hasta Avenida 27, en dirección sur hasta Paseo 107, en dirección oeste hasta Avenida 29, en dirección sur hasta Paseo 109, en dirección este hasta Avenida 27, en dirección sur hasta Paseo 112, en dirección oeste hasta Avenida 32, en dirección suroeste hasta Paseo 122, en dirección sureste hasta Avenida 30, en dirección noreste hasta Paseo 119, en dirección sureste hasta Avenida Circunvalación y cierra polígono en dirección norte hasta el Paseo 100.

Se excluyen en Sección A: Parcelas 1 y 12 a 16b de la Manzana 40. Todas las parcelas frentistas al Paseo 105; Parcelas 3b, 17 y 18a de la Manzana 180; Parcela 5 de la Manzana 83; Parcelas 1g y 1r de la Manzana 24a; Parcela 7 a 24 y 40 de la Manzana 24b. Todas las Parcelas frentistas a la Avenida 3 y al Paseo 107; Parcela 10 de la Manzana 84; Parcela 18 de la Manzana 86; Parcela 7b de la Manzana 90; Parcelas 7 a 10 de la Manzana 107; Parcela 4 de la Manzana 100; Parcela 7 de la Manzana 148; Parcelas 10e y 10d de la Manzana 374; Parcela 6 de la Manzana 380. Todas las Parcelas frentistas a la Avenida Boulevard; Manzana 335; Parcela 2 de la Fracción 4; Parcela 7 de la Manzana 148 y Parcelas de 8 a 15 de la Manzana 244.

Se excluyen en Sección B: Todas las parcelas frentistas al Paseo 105; Todas las parcelas frentistas al Paseo 107; Todas las Parcelas frentistas al Paseo 119; Todas las parcelas frentistas al Paseo 139; Todas las parcelas frentistas a la Avenida Boulevard y Todas las parcelas frentistas a la Avenida Circunvalación; Parcela 8 de la Quinta 20.

Se excluyen en Sección G: Todas aquellas parcelas frentistas a la Avenida 3; Parcela 10, 14, 24 y 28 de la Manzana 17; Parcela 7 de la Manzana 21; Parcela 4 de la Manzana 39; Todas las Parcelas frentistas a la Avenida Boulevard, ambas manos y todas las parcelas frentistas a la Avenida Circunvalación; Todas las parcelas frentistas al Paseo 139 entre Boulevard y Avenida 14.

Se excluyen en Sección H: Parcelas 5 y 6 de la Manzana 85; Parcelas 10 a 13 de la Manzana 83; Parcelas 1 a 7 de la Manzana 94; Parcelas 5 y 6 de la Manzana 82; Parcelas 11 a 15 de la Manzana 81; Parcelas 1 a 4 y 12 a 18 de la Manzana 93; Parcela 1 de la Manzana 95; Parcelas 2 a 10 de la Manzana 91a; Parcelas 2 a 5 de la Manzana 91b; parcela 4 y 5 de la Manzana 106a; Parcelas 1, 6 a 8 de la Manzana 106b; Parcelas 1 y 16 a 18 de la Manzana 92c; Manzana 92b; Parcela 2 a 7 y 10 a 15 de la Manzana 92a; Parcelas 8 a 11 de la Manzana 111; Parcelas 5 y 6 de la Manzana 110; Parcelas 1 a 7 de la Manzana 124; Parcelas 1, 6 a 8 de la Manzana 107b; Parcelas 9 y 10 de la Manzana 107a; Parcela 2 de la Manzana 122 y Parcelas 1 a 4 de la Manzana 123.

Se excluyen en Sección J: Parcelas 11a y 12 de la Manzana 5; Parcelas 1 y 16 a 24 de la Manzana 10; Parcelas 14 a 22 de la Manzana 4; Parcelas 16 a 28 de la Manzana 3; Parcelas 1 a 8 de la Manzana 9; Parcelas 1 a 6 de la Manzana 8; Parcelas 21 a 30 de la Manzana 2; Parcelas 1, 2, 21 y 22 de la Manzana 7; Parcelas 15 a 19 de la Manzana 1; Parcelas 1 y 14 a 17 de la Manzana 6; Parcelas 6 a 11 de la Manzana 11; Parcelas 1 y 26 a 28 de la Manzana 12; Parcela 5 de la Manzana 16; Parcelas 1 y 27 a 34 de la Manzana 17; Parcelas 1 a 8 de la Manzana 21; Parcela 5 de la Manzana 27; Parcela 1 de la Manzana 28; Parcelas 10 y 11 de la Manzana 23; Parcela 10 a 19 de la Manzana 29 y Parcelas 13a a 17a de la Manzana 30.

Se Incluyen de Sección A: Manzana 85; Parcela 7c de la Manzana 39; Parcelas 6 y 7 de la Manzana 412; Parcelas 8a y 11 de la Manzana 98b; Parcelas 1 y 7d a 9b de la Manzana 18; Parcelas 1, 2a, y 7d a 12 de la Manzana 20; Parcelas 2 a 9 de la Manzana 80; Parcelas 1 a 11 y 16 a 18 de la Manzana 81; Parcelas 16 a 26 de la Manzana 89; Parcelas 1a y 10 a 12 de la Manzana 47; Parcelas 1 y 8 de la Manzana 53; Parcelas 9 a 15 de la Manzana 60; Parcelas 10 a 19 de la Manzana 76; Parcelas 1 a 7 y 12 a 16 de la Manzana 102; Parcelas 1a a 4 y 8d a 14 de la Manzana 103; Parcelas 1a a 5a y 10 a 16 de la Manzana 105; Parcelas 1a, 1b, 7 y 8 de la Manzana 129; Parcelas 1 y de 8 a 10 de la Manzana 132; Parcelas 1 a 4 y 13 a 17 de la Manzana 136; Parcelas 1 a 3 y 12 a 17 de la Manzana 147; Parcelas 1 a 3 y 11 a 16 de la Manzana 149; Parcelas 2 a 4 de la Manzana 151; Parcelas 1 a 2 y 10 de la Manzana 152; Parcelas 1, 8, 9 y 13 de la Manzana 245; Parcelas 1 y 10 de la Manzana 248; Parcela 1 de la Manzana 249; Parcelas 1 a 2 y 11 a 15 de la Manzana 349; Parcelas 1a y 7 a 8 de la Manzana 352; Parcelas 1, 8 y 9 de la Manzana 357; Parcelas 1 y 7 a 10 de la Manzana 358; Parcelas 1, 8 y 9 de la Manzana 362; Parcelas 17 a 19 de la Manzana 232b; Parcelas 1 a 3 y 11b a 14 de la Manzana 262; Parcelas 11 a 16 de la

Parcelas 1 a 8 de la Manzana 21; Parcela 5 de la Manzana 27; Parcela 1 de la Manzana 28; Parcelas 10 y 11 de la Manzana 23; Parcela 10 a 19 de la Manzana 29 y Parcelas 13a a 17a de la Manzana 30.

Se Incluyen de Sección A: Manzana 85; Parcela 7c de la Manzana 39; Parcelas 6 y 7 de la Manzana 412; Parcelas 8a y 11 de la Manzana 98b; Parcelas 1 y 7d a 9b de la Manzana 18; Parcelas 1, 2a, y 7d a 12 de la Manzana 20; Parcelas 2 a 9 de la Manzana 80; Parcelas 1 a 11 y 16 a 18 de la Manzana 81; Parcelas 16 a 26 de la Manzana 89; Parcelas 1a y 10 a 12 de la Manzana 47; Parcelas 1 y 8 de la Manzana 53; Parcelas 9 a 15 de la Manzana 60; Parcelas 10 a 19 de la Manzana 76; Parcelas 1 a 7 y 12 a 16 de la Manzana 102; Parcelas 1a a 4 y 8d a 14 de la Manzana 103; Parcelas 1a a 5a y 10 a 16 de la Manzana 105; Parcelas 1a, 1b, 7 y 8 de la Manzana 129; Parcelas 1 y de 8 a 10 de la Manzana 132; Parcelas 1 a 4 y 13 a 17 de la Manzana 136; Parcelas 1 a 3 y 12 a 17 de la Manzana 147; Parcelas 1 a 3 y 11 a 16 de la Manzana 149; Parcelas 2 a 4 de la Manzana 151; Parcelas 1 a 2 y 10 de la Manzana 152; Parcelas 1, 8, 9 y 13 de la Manzana 245; Parcelas 1 y 10 de la Manzana 248; Parcela 1 de la Manzana 249; Parcelas 1 a 2 y 11 a 15 de la Manzana 349; Parcelas 1a y 7 a 8 de la Manzana 352; Parcelas 1, 8 y 9 de la Manzana 357; Parcelas 1 y 7 a 10 de la Manzana 358; Parcelas 1, 8 y 9 de la Manzana 362; Parcelas 17 a 19 de la Manzana 232b; Parcelas 1 a 3 y 11b a 14 de la Manzana 263; Parcelas 11 a 16 de la Manzana 261; Parcelas 1 a 4 y 11 a 18 de la Manzana 260; Parcelas 1a a 4 y 9 a 14 de la Manzana 259; Parcelas 1 a 5 y 9 a 13 de la Manzana 258; Parcelas 1 a 4 y 6 a 7 de la Manzana 395.

Se Incluyen en Sección B: Parcelas 5b a 5d de la Manzana 5h; Parcelas 8a a 8g de la Manzana 5g; Parcelas 13 a 16 de la Manzana 5c; Parcelas 15a a 23 de la Manzana 5f.

Se Incluyen de Sección G: Parcelas 1 y 7 a 8 de la Manzana 88; Parcelas 1 a 5 de la Manzana 1; Parcelas 1 a 2 y 12 a 16 de la Manzana 96; Parcelas 1 a 2 y 7 a 16 de la



Municipio

PLAN DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL

Etapa 3 de Artículo 75, Ley 8912

Manzana 97; Parcelas 1 a 9 y 15 a 26 de la Manzana 12; Parcelas 15a a 20 de la Manzana 13; Parcelas 1b y 2a de la Fracción IV, y parcela I de la Fracción XI; Parcelas 6a a 15a de la manzana 40; Parcelas 3 a 9 de la Manzana 41a; Manzana 41b; Parcelas 2 a 13 y 15 a 24 de la Manzana 44; Parcelas 2 a 23 de la Manzana 47; Manzana 48; Parcelas 2 a 18 de la Manzana 51; Manzana 52.

Se Incluyen de Sección R: Parcela 10af sobre Acceso Norte.

Se Incluyen de Sección J: Una Franja de 50 metros de profundidad emplazada sobre el lado este de la Avenida 32 entre Paseos 121 y lado sur de la chacra 7, exceptuando a las parcelas generadas bajo régimen de Ley 14.449.

Se incluyen de Sección L: Manzana 86 y Manzana 96.

2.1.1.c.2) RMB/CM:

Delimitación: Avenida Cuatro y Paseo 151, al Este hasta Avenida 3, al Sur hasta el lado Norte de la parcela 19ag, continua al sur una línea imaginaria hasta el vértice norte de la Parcela 19df, al Sur por los fondos de las parcelas frentistas a la Avenida 3 zonificadas como C1/CM hasta el vértice sudoeste de la Parcela 19cu, desde ahí al Sudoeste una línea imaginaria hasta la calle Juana Soria, al Oeste hasta la futura prolongación de la Av.4, al Norte por la traza prevista para la prolongación de la Avenida Cuatro hasta cerrar el polígono.

2.1.1.c.3) RMB/P:

Delimitación:

De Avenida El Lucero y Calle Virazón en dirección sur por Virazón hasta Cuyo, continuando por ésta en dirección norte hasta Juez Repetto, subiendo en dirección norte hasta Las Toninas y por ésta en dirección oeste hasta Joaquín V. González y por ésta en dirección sur hasta la intersección con G. Hudson, continuando en dirección Sur hasta Limay, subiendo en dirección oeste hasta Avenida El Lucero, cierra polígono.

De Puerto Deseado y Avenida del Plata en dirección suroeste hasta Los Incas y en dirección noroeste hasta el límite con la Parcela 91 de la Sección Rural y en dirección noreste hasta la intersección con Calle Puerto deseado, cerrando el polígono en dirección sureste hasta Avenida del Plata. Se excluyen todas las parcelas frentistas de Avenida del Plata.

Se Incluye: Parcelas 20b a 23b de la Fracción 22; Parcelas 3b a 13b, 43b y 50b a 55b de la Fracción 39; Parcelas 77 a 81 de la Fracción 40, Parcelas 27 a 34 de la Fracción 1, Fracción 36, Fracción 50, Parcelas 1a y de 13 a 21 de la Fracción 64.

2.1.1.c.4) RMB/A:

Delimitación:

De Calle Punta del Indio y Av. Almirante Guillermo Brown en dirección sureste hasta Avenida Mar Azul, en dirección Sur hasta Calle 35, subiendo por ésta en dirección noroeste hasta Avenida Mar del Plata y por ésta en dirección norte hasta Calle 32, subiendo por ésta hasta Calle Copacabana, en dirección noreste hasta Calle 29, subiendo en dirección noroeste hasta Punta del Indio y cierra el polígono en dirección norte hasta Av. Almirante Guillermo Brown.

Se excluye: Parcelas 1 y 16 a 20 de la Manzana 253; Parcelas 1 y 16 a 20 de la Manzana 264 y Parcelas 1 y 28 a 33a de la Manzana 275.

Se Incluye: Parcelas 1 a 2 y 9 a 12 de la Manzana 199; Parcelas 1 a 2 y 8 a 10 de la Manzana 210; Parcelas 1a a 1c y 4 de la Manzana 221; Parcelas 1b y 1c de la Manzana 232; Parcelas 1 a 3 y 14 a 20 de la Manzana 243; Parcelas 1 a 3 y 14 a 20 de la Manzana 254; Parcelas 1 a 3 y 14 a 20 de la Manzana 265; Parcelas 1 a 5 y 22 a 32 de la Manzana 276; Parcela 5 de la Manzana 297; Parcela 5 de la Manzana 286.

2.1.1.d) RES. MULTIFAMILIAR/ HOTELERA DE DENSIDAD ALTA (RMA) - /G/CM/

Caracterización general: Zona destinada preeminentemente a la recepción de contingentes turísticos con ocupación temporal, y con ocupación de población estable en menor medida, y ambos con una intensidad de ocupación máxima.

Constituye una zona de prioridad de diseño urbano.

Se caracteriza especialmente por emplazarse próxima a las redes troncales de infraestructura y al litoral marítimo.

Admite coexistencia con el uso hotelero en todas sus formas así como también con el gastronómico.

Funcionalidad: Supone funcionamiento de tipo turístico, con horarios extendidos a las primeras horas de la noche, y de descanso hasta media mañana, especialmente en temporada estival, con bajo nivel de ocupación fuera de temporada.

Manzana 210; Parcelas 1a a 1c y 4 de la Manzana 221; Parcelas 1b y 1c de la Manzana 232; Parcelas 1 a 3 y 14 a 20 de la Manzana 243; Parcelas 1 a 3 y 14 a 20 de la Manzana 254; Parcelas 1 a 3 y 14 a 20 de la Manzana 265; Parcelas 1 a 5 y 22 a 32 de la Manzana 276; Parcela 5 de la Manzana 297; Parcela 5 de la Manzana 286.

2.1.1.d) RES. MULTIFAMILIAR/ HOTELERA DE DENSIDAD ALTA (RMA) - /G/CM/

Caracterización general: Zona destinada preeminentemente a la recepción de contingentes turísticos con ocupación temporal, y con ocupación de población estable en menor medida, y ambos con una intensidad de ocupación máxima.

Constituye una zona de prioridad de diseño urbano.

Se caracteriza especialmente por emplazarse próxima a las redes troncales de infraestructura y al litoral marítimo.

Admite coexistencia con el uso hotelero en todas sus formas así como también con el gastronómico.

Funcionalidad: Supone funcionamiento de tipo turístico, con horarios extendidos a las primeras horas de la noche, y de descanso hasta media mañana, especialmente en temporada estival, con bajo nivel de ocupación fuera de temporada.

Las situaciones de convivencia ya reseñadas afectan a esta zona también.

El estacionamiento es un factor determinante para extender permisos de obra y/o de modificación de edificios, y su exigencia opera como limitador de la densidad permitida.

Supone la generación de Residuos Sólidos Urbanos de mediana envergadura.

Es obligatoria la construcción de veredas en la acera como condición previa para cualquier permiso de obra nuevo, sea frente a calzadas pavimentadas o no.

2.1.1.d.1) RMA/G:

Delimitación:

Avenida Buenos Aires y Alameda 201 al Sureste hasta frente costero, al Sur hasta Paseo 103 bis, al Noroeste hasta Pasaje Costanero norte, al Suroeste hasta Paseo 104 y continua en esta dirección por Avenida 1 hasta Paseo 125, en dirección Oeste hasta la Avenida 1, en dirección Sur hasta el Paseo 126, en dirección Sureste hasta Avenida 1, en dirección Suroeste hasta el Paseo 128, en dirección Oeste hasta la Avenida 1, en dirección Sur hasta el Paseo 129, continua por Avenida 1 hasta el Paseo 143, en dirección Sur hasta Avenida 1, continua por Avenida 1 hasta el Paseo 148, en dirección Suroeste hasta la Avenida 3, por esta en dirección Norte hasta el Paseo 107, en dirección Este hasta Avenida 2, en dirección Norte hasta el Paseo 102, cierra polígono en dirección Este hasta intersección con Avenida Buenos Aires.

Se excluyen en Sección A: las Parcelas frentistas a la Avenida 3; las Manzanas 67, 218, 219, 220 y 225; Parcelas 6a a 12 de la Manzana 12; Parcelas 7n, 8a, 8b de la Manzana 13a; Parcelas 3 a 10 de la Manzana 13e; Parcelas 1a, 1d, 12a a 17 de la Manzana 14, Parcelas 2 a 5 de la Manzana 29; Parcela 10 de la Manzana 48; Parcelas 25^a de la Manzana 61; Parcelas 6a a 11 de la Manzana 71; Parcela 11a de la Manzana 73; Parcelas 9 de la Manzana 133; Parcela 14a de la Manzana 141; Parcelas 7 de la Manzana 162; Parcelas de 9 a 12 de la Manzana 163; Parcela 10 de la manzana 165; Parcela 9 de la Manzana 166; Parcelas 5 y 6 de la Manzana 168; Parcelas 1a a 6 de la Manzana 170; Parcelas 5 a 7 y 11 a 14 de la Manzana 171; Parcela 1 de la Manzana 226; Parcelas 1 a 9 de la Manzana 227; Parcelas 2 de la Manzana 237; Parcelas 14 de la Manzana 264; Parcelas 8 a 12 de la Manzana 238 y Parcelas 1 a 6 y 13 de la Manzana 241.

Se excluyen en Sección G: las Parcelas frentistas a la Avenida 3; Parcelas 2 y 15 de la Manzana 5; Parcelas 10 de la Manzana 9; Parcelas 2 de la Manzana 14; Parcelas 9a a 12 de la Manzana 22; Parcela 9b de la Manzana 24; Parcela 7 de la Manzana 28; Parcelas 2 y 14 de la Manzana 23; Parcelas 2 y 20 de la Manzana 27; Parcelas 2 y 20 de la Manzana 31; Parcela 2 de la Manzana 35.

Se Incluye en Sección A: Parcelas 1 y de 12 a 17 de la Manzana 9b; Parcelas 4c a 8 y 9b a 11 de la Fracción II; Parcelas 1b a 2g y 4b a 5m de la Manzana 10. Parcela 5 de la Manzana 225; Parcelas 1, 2 y 13 de la Manzana 75; Parcelas 9 a 15 de la Manzana 143a; Parcela 2 de la Manzana 173.

Se Incluye en Sección G: Parcela 1b de la Manzana 41a; Parcelas 2b a 5a de la Manzana 40. Parcela 2 de la Fr. XIV y parcelas frentistas a la Av. Gral. Juan Madariaga de la Fracción XVIII.

2.1.1.d.2) RMA/CM:

Delimitación: Avenida Dos y Paseo 152 al Este hasta la traza prevista para la prolongación de la Avenida Uno, al sur por la traza prevista para la Avenida Uno hasta la calle Juana Soria, al Oeste hasta una línea imaginaria paralela a 50 metros al este de la Avenida Tres, límite de la zona C1/Cm, al norte por el límite este de la zona C1/Cm hasta cerrar el polígono.

2.1.2) COMERCIAL/ ADMINISTRATIVA /G/CM/P/A

2.1.2.a) MINORISTAS (C1) – /G/CM/P/A

Caracterización general: Zona destinada preeminentemente al consumo de mercadería y servicios de tipo minorista, dirigidos al consumidor final.

Supone edificios relativamente bajos, de escasa superficie, que disponen de su propio espacio de almacenaje, y admiten el abastecimiento desde la calzada y que no producen ruidos molestos como consecuencia de algún proceso mínimo de elaboración, producción y/o reparación.

Admite talleres con algún grado mínimo de elaboración.

Incluye oficinas comerciales y profesionales y al equipamiento comunitario, los establecimientos educacionales y sanitarios.

Admite vivienda, en cualquiera de sus formas, hasta la intensidad de ocupación que corresponda a cada zona.

Supone necesidad de zonas de estacionamiento próximas, y proximidad al transporte público.

Funcionalidad: Sus horarios de funcionamiento son preeminentemente laborales o administrativos, durante todo el año.

Suponen la generación de residuos domiciliarios que superan a las medidas correspondientes al Residuo Sólido Urbano y requieren eventualmente un espacio de



Caracterización general: Zona destinada preeminentemente al consumo de mercadería y servicios de tipo minorista, dirigidos al consumidor final.

Supone edificios relativamente bajos, de escasa superficie, que disponen de su propio espacio de almacenaje, y admiten el abastecimiento desde la calzada y que no producen ruidos molestos como consecuencia de algún proceso mínimo de elaboración, producción y/o reparación.

Admite talleres con algún grado mínimo de elaboración.

Incluye oficinas comerciales y profesionales y al equipamiento comunitario, los establecimientos educacionales y sanitarios.

Admite vivienda, en cualquiera de sus formas, hasta la intensidad de ocupación que corresponda a cada zona.

Supone necesidad de zonas de estacionamiento próximas, y proximidad al transporte público.

Funcionalidad: Sus horarios de funcionamiento son preeminentemente laborales o administrativos, durante todo el año.

Suponen la generación de residuos domiciliarios que superan a las medidas correspondientes al Residuo Sólido Urbano, y requieren eventualmente un servicio de contenerización pequeño.

Admiten ocupación de la vía pública con destino a publicidad, ocupación con mesas y demás usos por parte del transeúnte, si disponen de autorización previa de la A.Ap.

La definición específica de los rubros admisibles en esta zona queda establecida en los distritos comerciales.

2.1.2.a.1) C1/G:

Delimitación:

Se Incluyen de la Sección H: Parcelas frentistas a Avenida Acceso Norte: parcelas de 2 a 20 de la Fracción IV, Parcelas 1 a 4 de la fracción V y Parcelas 1a a 17 de la fracción VI.

Parcelas 5 y 6 de la Manzana 85; Parcelas 10 a 13 de la Manzana 83; Parcelas 5 y 6 de la Manzana 82; Parcelas 11 a 15 de la Manzana 81, Parcelas 1 a 4 y de la 12 a 18 de de la Manzana 93, Parcela 1 de la Manzana 95 y Parcelas 1 a 7 de la Manzana 94; Parcelas 1, 8,9 y de 16 a 18 de la Manzana 92.

Parcelas 2 a 10 de la Manzana 91a, Parcelas 2 a 5 de la Manzana 91b, Parcelas 4 y 5 de la Manzana de la Manzana 106a, Parcelas 1, 6 a 8 de la Manzana 106b, Parcelas 1 y 16 a 18 de la Manzana 92c y Manzana 92b.

Parcelas 9 y 10 de la Manzana 107a; Parcelas 1, 6 a 8 de la Manzana 107b; Parcelas 5 y 6 de la Manzana 110; Parcelas 8 a 11 de la Manzana 111; Parcelas 1 a 7 de la Manzana 124; Parcelas 1 a 4 de la Manzana 123 y Parcela 2 de la Manzana 122.

Se incluyen en la Sección L: Manzana 118 y Manzana 119.

Se Incluyen de la Sección J: Parcelas 11a y 12 de la Manzana 5; Parcelas 14 a 22 de la Manzana 4; Parcelas 16 a 28 de la Manzana 3; Parcelas 21 a 30 de la Manzana 2; Parcelas 15 a 19 de la Manzana 1; Parcelas 6 a 11 de la Manzana 11; Parcelas 5 de la Manzana 16; Parcelas 1 a 8 de la Manzana 21; Parcelas 5 de la Manzana 27; Parcelas 1 de la Manzana 28; Parcelas 1, 27 a 34 de la Manzana 17; Parcelas 1, 26 a 28 de la Manzana 12; Parcelas 1 y de la 14 a 17 de la Manzana 6; Parcelas 1, 2, 21 y 22 de la Manzana 7; Parcelas 1 a 6 de la Manzana 8; Parcelas 1 a 8 de la Manzana 9; Parcelas 1 y Parcelas de la 16 a 24 de la Manzana 10.

Parcelas 10 y 11 de la Manzana 23; Parcelas 10 a 19 de la Manzana 29 y Parcelas 13a a 17a de la Manzana 30.

Parcelas frentistas a Paseo 123 y 135 entre pasados 50mts de Circunvalación y 50mts previos a Av. 32 Parcelas frentistas del lado sur del paseo 119 entre Circunvalación y Av. 30.

Se Incluyen de la Sección B: Parcelas frentistas a Avenida Buenos Aires; Parcela 9 a 11 de la Manzana 3e, exceptuando la Parcela 2a y 4 de la Manzana 3e; Parcela 4a de la Quinta 3 y Parcela 14b de la Manzana 2e.

Parcelas frentistas Paseo 105, exceptuando las Parcelas frentistas a Avenida Boulevard Silvio Gesell.

Parcelas frentistas Paseo 107, exceptuando las Parcelas frentistas a la Avenida Silvio Gesell y a la Avenida Circunvalación Roberto Soria.

Parcelas frentistas a Paseo 119: frentistas de la Parcela 7 de la Quinta 15; Parcelas 6 y 7 de la Manzana 15c; frentistas de la Parcela 9 de la Quinta 15; Parcelas 1, 7 y 8 de la Manzana 15f; frentistas de la Parcela 1,2,4 y 5 de la Quinta 16, exceptuando los frentistas a la Avenida Boulevard Silvio Gesell; Parcelas 1 a 4 de la Manzana 16c.

Se Incluyen de la Sección G: Parcelas frentistas a Avenida Circunvalación mano este, exceptuando la Parcela 14 de la Manzana 130; no se incluye la Manzana 80a.

Parcelas frentistas a la Avenida 3, Parcelas 8 a 12a de la Manzana 1; Parcelas 2 a 6 de la Manzana 88; Parcelas 3 a 11 de la Manzana 96; Parcelas 3 a 6 de la Manzana 97; Manzana 4 y Manzana 8; Parcelas 1 a 7a de la Manzana 13; Parcela 10,14, 24 y 28 de la Manzana 17; Parcelas 7 de la Manzana 21; Parcelas 4 de la Manzana 39; Parcelas 14a de la Manzana 44; Parcelas 1d y 17 de la Manzana 40; Parcelas 2 de la Manzana 35; Parcelas 2, y 20 de la Manzana 31; Parcelas 2 y 20 de la Manzana 27; Parcelas 2, y 14 de la Manzana 23; Parcelas 2 de la Manzana 14; Parcelas 10 de la Manzana 9; Parcelas 2 y 15 de la Manzana 5.

Se Incluyen de la Sección A: **todas las Parcelas frentistas a la Avenida Buenos Aires,** desde Avenida Boulevard Silvio Gesell hasta la Avenida 3, exceptuando la Parcela 2c de la Manzana 121; Parcela 1 de la Manzana 412; Parcela 11 de la Manzana 124 y Parcela 8a de la Manzana 98b.

Todas las Parcelas frentistas al Paseo 105 desde Avenida Boulevard Silvio Gesell hasta Avenida 2, exceptuando las frentistas a la Avenida Boulevard Silvio Gesell.

Todas las Parcelas frentistas al Paseo 107, desde Avenida Boulevard Silvio Gesell hasta la Avenida 2, exceptuando las frentistas a la Avenida Boulevard Silvio Gesell y a la Avenida 2.

Todas las Parcelas frentistas a la Avenida 3, exceptuando las Manzanas 54, 66, 67 y 262.

Todas las Parcelas frentistas a la Avenida 4, desde Avenida Buenos Aires hasta Paseo 105.

Parcelas 5b a 5d y de 8 a 10 de la Manzana 412; Parcelas 1d de la Manzana 32; Parcelas 2a de la Manzana 18; Parcelas 1 23 a 29 de la Manzana 80; Parcelas 8 y 13 de la Manzana 115; Parcelas 8 a 10, 13 y 14 de la Manzana 116; Parcelas 10, 11, 16 y 17 de la Manzana 178; Parcelas 12 y 13 de la Manzana 279; Parcelas 15 de la Manzana 278; Parcelas 3, 17 y 18a de la Manzana 180; Parcelas 5 de la Manzana 83; Parcelas 1g y 1r de la Manzana 24a; Parcelas 24 y 40 de la Manzana 24b; Parcelas 10 de la Manzana 84; Parcelas 18 de la Manzana 86; Parcelas 1a,3a, 14 y 15 de la Manzana 89; Parcelas 3ª, 8 y 9 de la Manzana 47; Parcelas 2a, 3c, 6 y 7 de la Manzana 53; Parcelas 1 a 4 de la Manzana 60; Parcelas 7 a 10 de la Manzana 107; Parcelas 4 de la Manzana 100; Parcelas 1 de la Manzana 100.

Parcelas 2 de la Manzana 14; Parcelas 10 de la Manzana 9; Parcelas 2 y 13 de la Manzana 5.

Se Incluyen de la Sección A: todas las Parcelas frentistas a la Avenida Buenos Aires, desde Avenida Boulevard Silvio Gesell hasta la Avenida 3, exceptuando la Parcela 2c de la Manzana 121; Parcela 1 de la Manzana 412; Parcela 11 de la Manzana 124 y Parcela 8a de la Manzana 98b.

Todas las Parcelas frentistas al Paseo 105 desde Avenida Boulevard Silvio Gesell hasta Avenida 2, exceptuando las frentistas a la Avenida Boulevard Silvio Gesell.

Todas las Parcelas frentistas al Paseo 107, desde Avenida Boulevard Silvio Gesell hasta la Avenida 2, exceptuando las frentistas a la Avenida Boulevard Silvio Gesell y a la Avenida 2.

Todas las Parcelas frentistas a la Avenida 3, exceptuando las Manzanas 54, 66, 67 y 262.

Todas las Parcelas frentistas a la Avenida 4, desde Avenida Buenos Aires hasta Paseo 105.

Parcelas 5b a 5d y de 8 a 10 de la Manzana 412; Parcelas 1d de la Manzana 32; Parcelas 2a de la Manzana 18; Parcelas 1 23 a 29 de la Manzana 80; Parcelas 8 y 13 de la Manzana 115; Parcelas 8 a 10, 13 y 14 de la Manzana 116; Parcelas 10, 11, 16 y 17 de la Manzana 178; Parcelas 12 y 13 de la Manzana 279; Parcelas 15 de la Manzana 278; Parcelas 3, 17 y 18a de la Manzana 180; Parcelas 5 de la Manzana 83; Parcelas 1g y 1r de la Manzana 24a; Parcelas 24 y 40 de la Manzana 24b; Parcelas 10 de la Manzana 84; Parcelas 18 de la Manzana 86; Parcelas 1a,3a, 14 y 15 de la Manzana 89; Parcelas 3^a, 8 y 9 de la Manzana 47; Parcelas 2a, 3c, 6 y 7 de la Manzana 53; Parcelas 1 a 4 de la Manzana 60; Parcelas 7 a 10 de la Manzana 107; Parcelas 4 de la Manzana 100; Parcelas 11 de la Manzana 102; Parcelas 5b de la Manzana 103; Parcelas 2 y 7 de la Manzana 132; Parcelas 5 y 11b de la Manzana 136; Parcelas 4 y 11 de la Manzana 147; Parcelas 4 de la Manzana 149; Parcelas 3, 4, 7 y 8 de la Manzana 152; Parcelas 2 y 3 de la Manzana 155; Parcelas 2 y 6 de la Manzana 157; Parcelas 2 de la Manzana 161; Parcelas 4 de la Manzana 232a; Parcelas 15 y 16 de la Manzana 232b; Parcelas 4 de la Manzana 263; Parcelas 10e y 10d de la Manzana 374; Parcelas 6 de la Manzana 380; Parcelas 1 a 3 de la Manzana 261; Parcela 5a de la Manzana 395; Parcelas 14 de la Manzana 264; Parcelas 2 de la Manzana 237; Parcelas 1

de la Manzana 226; Parcelas 1 a 9 de la Manzana 227; Parcelas 1 a 3 de la Manzana 228; Parcelas 1, 7 a 11 de la Manzana 173; Manzanas 219 y 220; Parcelas 11 a 14 de la Manzana 171; Parcelas 7 de la Manzana 162; Parcelas 14a de la Manzana 141; Parcelas 9 de la Manzana 133; Parcela 11a de la Manzana 73; Parcelas 25a de la Manzana 61; Parcelas 10 de la Manzana 48; Parcelas 11e de la Manzana 25; Parcela 1a, 1d y 12a a 17 de la Manzana 14; Parcelas 7n a 8b de la Manzana 13a; Parcelas 5a a 5e de la Manzana 10; Manzanas 7, 8, 21, 22 y 23; Parcelas 9a, 16a y 36 de la fracción II.

2.1.2.a.2) C1/CM:

Delimitación: Avenida 3 y Paseo 152, al Este hasta Avenida 2, al Sur por los fondos de las parcelas frentistas a la traza prevista para la prolongación de la futura Avenida 3 hasta la intersección con la actual Avenida 3 Bis, al Sur por los fondos de las parcelas frentistas a la Avenida 3 hasta la Calle Juana Soria, al Oeste hasta la intersección con la traza prevista para la Avenida 3 Bis, al Norte por los fondos de las parcelas frentistas a la Avenida 3 hasta el lado norte de la parcela 19 aq. al norte hasta cerrar el polígono.

En los casos en que la poligonal se refiere a "los fondos de las parcelas", esa definición alcanzará una distancia máxima de 50 metros, medidos en modo perpendicular a la Avenida referenciada.

2.1.2.a.3) C1/P:

Delimitación:

Se incluye: Fracción 38 y Parcelas 1 a 15 de la Fracción 40; Parcelas frentistas a Avenida del Plata, de las Fracciones 23 y 24, exceptuando Parcela 25; se incluyen también Fracciones 42, 26, 27 y 28; Parcelas 1b, 2b y 14b a 23b de la Fracción 39; Parcela 25 de la Fracción 24.

2.1.2.a.4) C1/A:

Delimitación:

Se incluyen: Manzanas 252, 263, 274, 285 y 296; Parcelas frentistas a la Avenida Punta del Este de Manzanas 251, 262, 273, 284 y 295; Parcela 11 de la Manzana 306; Parcelas frentistas a la calle 37 de la Manzana 307; Parcelas frentistas a Avenida Mar del Plata de las Manzanas 253, 264, 275, 307, 308, 318, 319, 329, 330, 340 y 341; Línea imaginaria de las futuras Parcelas frentistas a Avenida Mar del Plata de las Manzanas 286 y 297.

Se incluyen también Manzanas 255, 256, 266, 277, 288, 299, 310, 321, 332 y 343; Parcelas frentistas a la calle 33 de las Manzanas 244 y 245; Parcelas frentistas a la Avenida 34 de la Manzana 267; Parcelas frentistas a calle San Clemente de las Manzanas 267, 278, 289, 300, 311, 322, 333 y 344.

2.1.2.b) MAYORISTAS (C2) - /G

Caracterización general: Zona Destinada a la radicación preeminente de distribuidoras comerciales, talleres de mediana envergadura y depósitos. Admite complementariamente comercios de tipo minorista.

Supone edificios de grandes luces, con amplios espacios de estacionamiento y maniobra de camiones dentro de la parcela, accesos de vehículos de carga para atender la afluencia principal de proveedores y complementariamente de los consumidores finales, con superficies amplias destinadas a espacios de almacenamiento, estacionamiento y/o depósito.

Se emplazarán próximos a la red vial principal, y solo en la ciudad de cabecera, Villa Gesell. Admite pequeños talleres con algún grado mínimo de molestia, lavaderos, estaciones de servicio, carpinterías, herrerías, vidrierías, corralones de materiales, talleres mecánicos, etc. Incluye oficinas comerciales y profesionales y al equipamiento comunitario los establecimientos educacionales y sanitarios.

Admite vivienda, en cualquiera de sus formas, hasta la intensidad de ocupación que corresponda a cada zona.

Admite la ocupación de la vía pública con destino a publicidad.

Funcionalidad: Los horarios de operación son preeminentemente laborales y permanentes durante todo el año.

Suponen la generación de residuos en mediana y/o gran escala, y distintos del Residuo Sólido Urbano (RSU). Requiere de recolección con contenerización.

2.1.2.b.1) C2/G:

HONORABLE
MUNICIPAL

superficies amplias destinadas a espacios de almacenamiento, estacionamiento y/o depósito.

Se emplazarán próximos a la red vial principal, y solo en la ciudad de cabecera, Villa Gesell. Admite pequeños talleres con algún grado mínimo de molestia, lavaderos, estaciones de servicio, carpinterías, herrerías, vidrierías, corralones de materiales, talleres mecánicos, etc. Incluye oficinas comerciales y profesionales y al equipamiento comunitario los establecimientos educacionales y sanitarios.

Admite vivienda, en cualquiera de sus formas, hasta la intensidad de ocupación que corresponda a cada zona.

Admite la ocupación de la vía pública con destino a publicidad.

Funcionalidad: Los horarios de operación son preeminentemente laborales y permanentes durante todo el año.

Suponen la generación de residuos en mediana y/o gran escala, y distintos del Residuo Sólido Urbano (RSU). Requiere de recolección con contenerización.

2.1.2.b.1) C2/G:

Delimitación:

Todas las Parcelas frentistas a la Avenida Boulevard Silvio Gesell, desde Paseo 104 hasta Paseo 146; Todas las Parcelas frentistas, mano sureste, de la Avenida Circunvalación Roberto Soria, desde Paseo 104 hasta Paseo 139; todas las Parcelas frentistas del Paseo 139, desde Avenida Circunvalación Roberto Soria hasta Avenida Boulevard Silvio Gesell; todas las Manzanas encerradas en el siguiente polígono: De Paseo 118 y Avenida Boulevard

en dirección suroeste hasta Paseo 139, en dirección noroeste hasta Avenida 12 y por ésta en dirección noreste hasta el Paseo 118, donde cierra polígono en dirección este hasta Avenida Boulevard.

Se incluye de la Sección A: Parcelas 1 y de 5 a 7 de la Manzana 276; Parcela 11 de la Manzana 124 y Parcela 1 de la Manzana 412.

Se incluye de la Sección B: Parcela 14b de la Manzana 2e, Parcelas 2a a 5a de la Manzana 3e; Parcela 4 de la Quinta 2; Manzana 20g; Parcela 7 de la Quinta 15; Manzana 14c, Manzana 12j; Parcela 14 de la Manzana 5f.

Se incluye de la Sección G: Fracciones XIII y VIII y parcelas frentistas a la Ruta 11 y Av. Gral. Juan Madariaga de las Fracciones I y II.

Se incluye de la Sección J: Una franja de 50 metros de profundidad emplazada sobre el lado oeste de la Avenida Circunvalación entre los Paseos 119 y 139, exceptuando las parcelas generadas por aplicación de la Ley 14.449 y las Parcelas frentistas al Paseo 119.

Una franja de 50 metros de profundidad emplazada sobre el lado Este de la Avenida 32, entre los Pasos 122 y 139, exceptuando las Parcelas generadas por la aplicación de la Ley 14.449.

Se excluye de la Sección A: Parcela 1 de la Fracción 4, Manzana 299 y Manzana 391.

Se excluyen de la Sección G: Manzanas 80a, 80b y 85.

Se excluyen de la Sección B: Parcela 1 de la Manzana 7a; Parcela 1 de la Manzana 15f; Parcela de la Quinta 16; Parcela 13 de la Manzana 6k.

Se contemple una Línea imaginaria con un fondo de Parcela de 50 metros para las Quintas, Manzanas y Parcelas con una superficie mayor a los 2.500 metros cuadrados.

2.1.3) TEMATICO TURISTICO (TT) -/G

Caracterización general: Es la zonificación correspondiente a parcelas con emplazamientos específicos y singularidades ambientales que serán inducidas a un uso temático que se constituya en un atractivo turístico.

Supone la admisión de acceso público contra el pago de una entrada.

Admite hasta una única habilitación comercial por parcela, necesariamente vinculada a un uso temático turístico como actividad dominante y uso hotelero de categoría mínima 3 estrellas y servicios gastronómicos anexos como actividad complementaria.

Solo a modo de referencia, pueden entenderse incluidos los siguientes temas: canchas o patios deportivos, viveros, medicina estética o rehabilitadora, talasoterapia, club de golf, club de playa, piscinas climatizadas, parques de diversiones o temáticos, parques termales, auditorios, estadios cubierto y/o descubiertos, cines y teatros, etc.

Al considerarse en esta zona una disimilitud tan amplia de usos, su autorización definitiva quedará condicionada a una Declaratoria de Impacto Ambiental favorable.

Constituye una zona de prioridad en el diseño urbano.

Funcionalidad: Supone una relación funcional equilibrada entre el destino temático/ turístico y la hotelería anexa. La primera actividad supone ruido y la segunda descanso.

Asimismo, merece un cuidado especial entre la actividad turística y el carácter residencial de las zonas aledañas.

En el primer caso, el gerenciamiento de esas unidades turísticas y hoteleras corresponden a un mismo operador comercial, por ende esa situación no debería constituirse en un problema.

En el segundo caso, la A.Ap. evaluará minuciosamente el uso propuesto y sus posibles consecuencia en relación a las zonas residenciales, previamente a disponer la autorización comercial respectiva.

En general los horarios y épocas de funcionamiento se encuentran vinculados a los períodos turísticos y fines de semana.

Requieren de amplias áreas de estacionamiento y proximidad al transporte público.

Suponen la generación de volúmenes importantes de RSU y contenerización.

2.1.3.1) TT/G

Delimitación:

Sección A: Manzanas 66, 67 y 68 (Automóvil Club) y Manzana 3 (Hotel Playa); Parcela 2 de la Fracción 4.

Sección B: Remanente de Quinta 3 y Manzanas 4a, 4b, 4c, 4d, 4e, 4f, 4g, 4h, 4j y 4k

Sección H: Parcela 18 ak (Autocine) y 102 (Golf Club)

2.1.4) DE PROTECCION DE PLAYA (P) -/G/CM/P/A

consecuencia en relación a las zonas residenciales, previamente a cualquier uso comercial respectiva.
En general los horarios y épocas de funcionamiento se encuentran vinculados a los períodos turísticos y fines de semana.
Requieren de amplias áreas de estacionamiento y proximidad al transporte público.
Suponen la generación de volúmenes importantes de RSU y contenerización.

2.1.3.1) TT/G

Delimitación:

Sección A: Manzanas 66, 67 y 68 (Automóvil Club) y Manzana 3 (Hotel Playa); Parcela 2 de la Fracción 4.

Sección B: Remanente de Quinta 3 y Manzanas 4a, 4b, 4c, 4d, 4e, 4f, 4g, 4h, 4j y 4k

Sección H: Parcela 18 ak (Autocine) y 102 (Golf Club)

2.1.4) DE PROTECCION DE PLAYA (P) -/G/CM/P/A

Caracterización general: Zona emplazada inmediatamente próxima al mar, en área urbana, con alta intensidad de ocupación pero restringida morfológicamente por sus consecuencias en relación a la dinámica de los vientos y la sombra proyectada en la tarde sobre la playa. Admite usos residenciales, comerciales y administrativos. Los diferentes usos comerciales admitidos son una actividad complementaria de la dominante, sin embargo podrán tramitar habilitaciones comerciales independientes.
Constituye una zona de prioridad en el diseño urbano.

Funcionalidad: Su funcionalidad resulta análoga a la zona RMA/.

2.1.4.1) P/G:

Delimitación:

De Alameda 201 y calle 303 en dirección Este hasta el frente costero, por este en dirección Suroeste hasta Paseo 152, en dirección Noroeste hasta Avenida 1, en dirección Noreste hasta Paseo 143, en dirección Norte hasta Avenida 1, en dirección Noreste hasta Paseo 129, en dirección Norte hasta Avenida 1, en dirección Noreste hasta Paseo 128, en dirección Este hasta Avenida 1, en dirección Noreste hasta Paseo 126, en dirección Norte hasta Avenida 1, en dirección Noreste hasta Paseo 125, en dirección Noreste hasta Avenida 1, en dirección Norte hasta Paseo 123, en dirección Noroeste hasta Avenida 1, en dirección Noreste hasta Paseo 103 bis, en dirección Noroeste hasta Avenida 1, en dirección Noreste hasta Paseo 103, en dirección Noroeste hasta Avenida 1, en dirección Noreste hasta Avenida Buenos Aires, en dirección Sureste hasta Pasaje costanero, en dirección Noreste hasta calle 301, en dirección Noroeste hasta Alameda 201, cierra Polígono en dirección Noreste hasta calle 303.

Incluye en Sección A: Parcelas 9 a 12 de la Manzana 163; Parcela 10 de la Manzana 165; Parcela 9 de la Manzana 166; Parcelas 5 y 6a de la Manzana 168; Parcelas 1a a 6 de Manzana 170; Parcelas de 5 a 7 de Manzana 171.

Incluya en Sección G: Parcelas 9a a 12 de Manzana 22, Parcela 9b de Manzana 24; Parcela 7 de Manzana 28.

Excluye de Sección A: Parcelas 1 y de 12 a 17 de Manzana 9b; Parcelas 1 a 5 y de 13 a 21 de Manzana 12; Parcelas 1a y de 11 a 13 de Manzana 13a; Manzana 68; Parcelas 1 a 5 y 12 a 16 de Manzana 71; Parcelas 1, 2 y 13 de Manzana 75; Parcelas 9 a 15 de Manzana 143a; Parcelas 1, 2 y de 7 a 11 de Manzana 173; Parcelas 1 a 3 de Manzana 228.

2.1.4.2) P/CM:

Delimitación: Avenida Uno y Paseo 152 al Este hasta el Océano Atlántico, al Sur hasta la calle Juana Soria, al Oeste hasta la traza prevista para la prolongación de la Avenida Uno, al Norte hasta cerrar el polígono.

2.1.4.3) P/P:

Delimitación:

De Barlovento y Juanita Gesell en dirección sur hasta Los Condores y por éste en dirección sureste hasta frente costero, en dirección noreste hasta Juanita Gesell y cierra el polígono en dirección noroeste hasta Barlovento.

De Juez Repetto y B. Lynch en dirección sur hasta Alfonsina Storni, en dirección este hasta frente costero, por éste en dirección norte hasta Juez Repetto y cierra el polígono en dirección noroeste hasta B. Lynch.

Se *excluyen*: las Parcelas 20b a 23b de la Fracción 22, las Parcelas 43b y 50c a 55b de la Fracción 39; Parcelas 77 a 81 de la Fracción 40 y Parcelas 1a, y 13 a 21 de la Fracción 64.

2.1.4.4) P/A:

Delimitación:

De Avenida Mar Azul y Calle 35 en dirección sur hasta Calle 37 y por ésta hasta frente costero, continuando en dirección norte hasta Calle 35 y cierra el polígono subiendo en dirección noroeste hasta Avenida Mar Azul.

Se *Incluye*: Parcelas 6 a 21 de la Manzana 276, Parcelas 4a a 12 de la Manzana 265, Parcela 4 a 13 de la Manzana 254, Parcelas 4a a 13 de la Manzana 243, Parcelas 1a, 2a y 2b de la Manzana 232, Parcelas 2 y 3 de la Manzana 221, Parcelas 3 a 7 de la Manzana 210 y Parcelas 3 a 8 de la Manzana 199.

2.2) EN AREA COMPLEMENTARIA (/CN/CC/CSO/CS/FQ)

- 1) RESIDENCIAL EXTRAURBANO
 - a) UNIFAMILIAR (RUEx/)
 - b) MULTIFAMILIAR DE BAJA DENSIDAD/ HOTELERA (RMBEx/)
- 2) QUINTAS RECREATIVAS (QR/)
- 3) DE USOS ESPECIFICOS LOGISTICA/ INDUSTRIA/ EQUIPAMIENTO y DEPOSITO (LlyE/)



Delimitación:

De Avenida Mar Azul y Calle 35 en dirección sur hasta Calle 37 y por ésta hasta frente costero, continuando en dirección norte hasta Calle 35 y cierra el polígono subiendo en dirección noroeste hasta Avenida Mar Azul.

Se *Incluye*: Parcelas 6 a 21 de la Manzana 276, Parcelas 4a a 12 de la Manzana 265, Parcela 4 a 13 de la Manzana 254, Parcelas 4a a 13 de la Manzana 243, Parcelas 1a, 2a y 2b de la Manzana 232, Parcelas 2 y 3 de la Manzana 221, Parcelas 3 a 7 de la Manzana 210 y Parcelas 3 a 8 de la Manzana 199.

2.2) EN AREA COMPLEMENTARIA (/CN/CC/CSO/CS/FQ)

- 1) RESIDENCIAL EXTRAURBANO
 - a) UNIFAMILIAR (RUEx)
 - b) MULTIFAMILIAR DE BAJA DENSIDAD/ HOTELERA (RMBEx)
- 2) QUINTAS RECREATIVAS (QR)
- 3) DE USOS ESPECIFICOS LOGISTICA/ INDUSTRIA/ EQUIPAMIENTO y DEPOSITO (LlyE)
- 4) RECREACION Y DEPORTIVA (RyD)
- 5) DE RESERVA PARA FUTURO CRECIMIENTO (RFC)
- 6) DE RESERVA FISCAL PERMANENTE (RFP)
- 7) DE RESERVA p/ AMPLIACION DEL ÁREA URBANA (RAU)
- 8) DE RESERVA DE FRENTE LIBRE COSTERO (RFLC)
- 9) DE RESERVA DUNICOLA (RD/FQ)

2.2.1.a) RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTRAURBANA: (RUEx) -/Cn/Cc/Cso/Cs

Caracterización general: Supone un modo de ocupación distendido, ocasional, temporario, en pleno contacto con la naturaleza, cuidado funcionalmente de ruidos y actividad urbana intensiva.

La materialización de los deslindes no admitirá obra húmeda, solo podrán ejecutarse con cercos vivos o madera.

Solo admite la construcción de un único volumen edilicio emplazado en el baricentro de la parcela.

Solo admite una unidad de vivienda por parcela, constituyendo un único volumen arquitectónico.

No admitirá subdivisiones bajo el régimen de propiedad horizontal.

Esta zona debe ser cuidada de cualquier forma ocupación de la vía pública con destino a publicidad.

No admite estudios profesionales anexos.

No admite parrillas emplazadas sobre los ejes divisorios ni de fondo.

Las piscinas deberán retirarse 3 metros de cualquier deslinde como mínimo.

Es zona de prioridad de diseño urbano.

Funcionalidad: Supone horarios de funcionamiento vinculados al descanso y el turismo, sin actividad por las noches y hasta media mañana, en especial en durante la temporada estival turística. Prevé escasa población fuera de temporada. Se concibe como una zona orientada a preeminentemente al emplazamiento de viviendas de temporada turística.

No requiere necesariamente de proximidad al transporte público, pues se supone que la población que la ocupe ha llegado a la ciudad por sus medios.

Supone asimismo baja generación de RSU.

2.2.1.a.1) RUEx/Cn

Delimitación:

- Para las parcelas Circ.IV, 10 a y 10 ae: en modo paralelo al mar, entre a las zonas RMBEx/Cn en un ancho de 300 metros y por fuera de ellas en una ancho de 50 metros
- Para las parcelas Circ.IV, 8 a y 8 b: En modo paralelo al mar, a los lados de la zona RMBEx/Cn, hacia la ruta 11 y hacia el mar, en un ancho de 50 metros

2.2.1.a.2) RUEx/Cc

Delimitación:

- Una franja de 110 metros desde el lado este de la parcela 18ax hasta el lado oeste de la parcela 18 am.
- Una franja de 500 metros al este del lado este de la parcela 18 ax

2.2.1.a.3) RUEx/Cso

Delimitación:

- Describiendo un triángulo de 100 metros de ancho distanciada a otros 100 metros de la Avenida de Acceso "Astengo Morando", a 100 metros de la Avenida Circunvalación y a 100 metros del lado sur de la parcela 93 de la sección catastral "R".
- En un ancho de 500 metros paralelo a la Avenida Circunvalación, distanciada a 100 metros de esta.
- En un ancho de 100 metros en modo paralelo a ambas manos de la Avenida de Acceso a Mar de las Pampas, distanciada 100 metros de esta y con un desarrollo de 1.000 metros.

2.2.1.a.4) RUEx/Cs

Delimitación:

- En modo paralelo al mar entre la prolongación de la Avenida Punta del Este y una línea imaginaria paralela a la prolongación de la Avenida de Circunvalación, en un ancho de 800 metros, entre la Calle 47 y el lado norte de la parcela 40ss de la

Circunvalación y a 100 metros del lado sur de la parcela 93 de la sección catastral "R".

- b) En un ancho de 500 metros paralelo a la Avenida Circunvalación, distanciado a 100 metros de esta.
- c) En un ancho de 100 metros en modo paralelo a ambas manos de la Avenida de Acceso a Mar de las Pampas, distanciado 100 metros de esta y con un desarrollo de 1.000 metros.

2.2.1.a.4) RUEx/Cs

Delimitación:

- a) En modo paralelo al mar entre la prolongación de la Avenida Punta del Este y una línea imaginaria paralela a la prolongación de la Avenida de Circunvalación, en un ancho de 800 metros, entre la Calle 47 y el lado norte de la parcela 40ss de la sección catastral "R".
- b) En modo paralelo al mar, entre la calle sin nombre designada en el plano adjunto con la letra A, y la calle a ceder designada en el mismo plano con la letra B, en un ancho de 270 metros, entre los lados norte de las parcelas 44g y 48 ad.
- c) Frente a la Avenida Astengo Morando, entre la calle a ceder "B" y la ruta 11 en un ancho de 100 metros.

2.2.1.b) RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR EXTRAURBANA DE BAJA DENSIDAD/ HOTELERA (RMBEx) /Cn/Cso/Cs

Caracterización general: Zona destinada al emplazamiento de complejos de vivienda de baja densidad en períodos estacionales, vinculados a un entorno natural.

Solo admite un único edificio común emplazado en el centro de la parcela, en una superficie de parcela mínima de media hectárea.

No admite usos comerciales, solo hotelero en cualquiera de sus formas, excepto alojamiento por horas.

Esta zona debe ser protegida de ruidos, de actividad en horarios nocturnos y de cualquier forma de publicidad en la vía pública.

En términos ambientales solo se distingue del uso residencial unifamiliar extraurbano por la mayor intensidad de ocupación.

Es zona de prioridad de diseño urbano.

Funcionalidad: Resulta análoga a la zona RUEX.

2.2.1.b.1) RMBEx/Cn

Delimitación:

- a) Para las parcelas Circ.IV, 10 a y 10 ae: a los lados de las prolongaciones de las Avenidas de circunvalación y Boulevard, en un ancho de 100 metros por cada caso.
- b) Para las parcelas Circ.IV, 8 a y 8 b: En modo paralelo al mar, a los lados de la Nueva Avenida de Acceso Norte en un ancho de 300 metros.

2.2.1.b.2) RMBEx/Cso

Delimitación:

- a) Describiendo un triángulo de 100 metros de ancho frente a la Avenida de Acceso a Mar Azul, frente a Avenida Circunvalación y frente al lado sur de la parcela 93 de la sección catastral "R".
- b) Frente a la Avenida Circunvalación en un ancho de 100 metros en las parcelas
- c) Frente a la Avenida de Acceso a Mar de las Pampas, en ambas manos, en un ancho de 100 metros y un desarrollo de 1.000 metros.

2.2.1.b.3) RMBEx/Cs

Delimitación:

- a) Frente al lado oeste de la Avenida Circunvalación entre la Avenida de Acceso a Mar Azul y el lado norte de las parcela 48 ad.
- b) Frente al lado este de la Avenida Circunvalación entre la Avenida de Acceso a Mar Azul entre el lado norte de la parcela 49d y la Calle 47

2.2.2) QUINTA RECREATIVA (QR) /Cn /Cso /Cs

Caracterización general: Zona caracterizada por un uso análogo al residencial extra urbano, de muy baja densidad, con complemento de actividad hortícola y de crianza de animales de granja y/o abejas y/o peces a modo recreativo.

Por esa razón admite instalaciones complementarias propias de esa situación, tales como molinos de viento, jaulas para aves y/o conejos, cercos para huertas, alambrados perimetrales para contención de mascotas, equinos u ovinos, Galpones, tanques australianos y/o depósitos.

No admite la crianza de porcinos.

La plantaciones de frutales deberá distanciarse 3 metros de los ejes divisorios.

Esta zona debe ser protegida de ruidos, de actividad en horarios nocturnos y de cualquier forma de publicidad en la vía pública.

En términos ambientales supone una situación cuasi rural que solo se distingue de las áreas rurales por su acotada extensión parcelaria y por no resultar afectada a la actividad comercial que implica el paso de camiones de carga.

Es zona de prioridad de diseño urbano.



2.2.2) QUINTA RECREATIVA (QR) /Cn /Cso /Cs

Caracterización general: Zona caracterizada por un uso análogo al residencial extra urbano, de muy baja densidad, con complemento de actividad hortícola y de crianza de animales de granja y/o abejas y/o peces a modo recreativo.

Por esa razón admite instalaciones complementarias propias de esa situación, tales como molinos de viento, jaulas para aves y/o conejos, cercos para huertas, alambrados perimetrales para contención de mascotas, equinos u ovinos, Galpones, tanques australianos y/o depósitos.

No admite la crianza de porcinos.

La plantaciones de frutales deberá distanciarse 3 metros de los ejes divisorios.

Esta zona debe ser protegida de ruidos, de actividad en horarios nocturnos y de cualquier forma de publicidad en la vía pública.

En términos ambientales supone una situación cuasi rural que solo se distingue de las áreas rurales por su acotada extensión parcelaria y por no resultar afectada a la actividad comercial que implica el paso de camiones de carga.

Es zona de prioridad de diseño urbano.

Funcionalidad: Supone un uso en extremo distendido, de bajísimo tránsito vehicular. Asimismo, la coexistencia con animales domésticos que deben permanecer en las parcelas adonde corresponden, para cuyo caso se deberán tomar las medida preventivas de contención que impidan su salida y/o acceso a otras propiedades.

También implica tareas mínimas de fumigación de insecticidas, herbicidas y/o fungicidas, aceptándose solo aquellos que resulten de carácter orgánico o natural (tierra de diatomea,

caldo bordelés, etc) quedando prohibidos el uso de insecticidas o herbicidas sistémicos o tóxicos.

Admitirá los ruidos generados por maquinarias de tipo agrícola, tales como motosierras, cortadoras de césped motorizadas así como también los sonidos emitidos por aves o mamíferos.

Implica un uso horario diurno, con prohibición de cualquier actividad nocturna.

90

2.2.2.1) QR/Cn

Delimitación:

Se emplazarán en sentido norte – sur, entre la prolongación de la Avenida Circunvalación y la Ruta 11.

2.2.2.2) QR/Cso

Delimitación:

Se emplazarán en sentido norte – sur, entre la prolongación de la Avenida Circunvalación y la Ruta 11.

2.2.2.3) QR/Cs

Delimitación:

Se emplazarán en sentido norte – sur entre la prolongación de la Avenida Circunvalación y la Ruta 11.

2.2.2.4) QR/Cc

Delimitación:

Se emplazarán en sentido este - oeste entre la zonificación RUEX/Cc y RyD/Cc

2.2.3) DE USO ESPECIFICO LOGISTICA/ INDUSTRIA y EQUIPAMIENTO (LlyE) - /Cc/Cso

Caracterización general: Zona destinada al emplazamiento de empresas prestadoras de servicios públicos e infraestructura, así como de centros de distribución de mercaderías al por mayor, sin presencia del consumidor final. Asimismo admite la radicación de pequeños establecimientos agropecuarios intensivos e industriales.

Requiere de amplias áreas de estacionamiento, accesos rápidos amplios frente a la red vial principal y acceso de gran escala a las redes de infraestructura. Implica edificios de grandes luces.

Sin ser taxativos incluye también estaciones de radio y televisión, estaciones de servicio, terminales de transporte urbano, viveros, plantas de tratamiento de residuos vegetales u sólidos urbanos, corralones de materiales de construcción, lavaderos industriales, carpinterías, herrerías, vidrierías, corralones de materiales, talleres mecánicos, etc.

Incluye también al equipamiento comunitario y a las zonas destinadas a emplazamiento de estaciones transformadoras, de tratamiento cloacales, aeropuertos, cementerios, centros de transbordo, centros sanitarios y/o educacionales, etc.

Asimismo admite granjas o huertos.

Admite establecimientos industriales de hasta 25 puntos S./ Anexo II/ Art. 15 Ley 11459 Res. 531/19

Admiten la ocupación de la vía pública con destino a publicidad.

Sus horarios de funcionamiento serán preeminentemente laborales.

Emplazados frente a la Ruta 11, solo podrán habilitarse una vez cedida y materializada la calle colectora y la Avenida 32.

Funcionalidad: Se prevé para esta zona una funcionalidad de neto perfil de servicios a gran escala, industrial, comercial mayorista y de infraestructura, con horarios administrativos y actividad durante todo el año.

2.2.3.1) LlyE/Cc

Delimitación:

DELIBERANTE

transbordo, centros sanitarios y/o educativos, etc.

Asimismo admite granjas o huertos.

Admite establecimientos industriales de hasta 25 puntos S./ Anexo II/ Art. 15 Ley 11459 Res. 531/19

Admiten la ocupación de la vía pública con destino a publicidad.

Sus horarios de funcionamiento serán preeminentemente laborales.

Emplazados frente a la Ruta 11, solo podrán habilitarse una vez cedida y materializada la calle colectora y la Avenida 32.

Funcionalidad: Se prevé para esta zona una funcionalidad de neto perfil de servicios a gran escala, industrial, comercial mayorista y de infraestructura, con horarios administrativos y actividad durante todo el año.

2.2.3.1) LlyE/Cc

Delimitación:

- a) Entorno a la Ruta Provincial 11
- b) En el camino de Acceso al Aeropuerto y Cementerio

2.2.3.2) LlyE/Cso

Delimitación:

- a) Las parcelas 1, 24, 25 y 26 de la Fracción I de la sección "E" frentistas a la Ruta 11 y en modo paralelo a la Ruta 11 en un ancho de 100 metros sobre la parcela 23 de la Fracción I sección catastral "E".

2.2.4) RECREACION Y DEPORTIVA EXTRA URBANO (RyD) /Cn/ Cs/ Cso/ Cc

Caracterización general: Constituye un uso de esparcimiento conforme a lo establecido en el Art 7 inciso d) de la Ley 8912 y Art. 7 inc. H) del Decreto 3202/06.

Corresponde a las zonas destinadas al emplazamiento de centros de esparcimiento públicos y/o privados, recreativos y también de carácter turístico específico.

Al considerarse en esta zona una disimilitud tan amplia de usos, su autorización definitiva quedará condicionada a una Declaratoria de Impacto Ambiental favorable.

Admite estadios e instalaciones para eventos y deportes, parques temáticos, parques acuáticos, establecimientos termales, hipódromos, velódromos, circuitos de moto cross y automovilismo en cualquiera de sus formas, canchas de golf, camping, parques, exposiciones permanentes, viveros, predios abiertos para eventos musicales, centros de convenciones, etc.

Incluye fundamentalmente a los "abiertos al uso colectivo" establecidos en el artículo 7 inc. H del Decreto 3202/06.

Admite también a los usos vinculados a actividades propias de los puertos náuticos deportivos.

Admiten como actividad complementaria hasta un edificio destinado al uso hotelero de categoría 3 estrellas o superior, vinculado a la actividad principal recreativa o turística propuesta, así como también el servicio gastronómico vinculado funcionalmente, con las limitaciones edificatorias que le correspondan por la aplicación de los distintos indicadores urbanos.

En estos casos, las actividades comerciales complementarias (hotelería y gastronomía), conservarán su vinculación funcional a la actividad dominante recreativa.

No podrán tramitar habilitaciones comerciales independientes de la actividad funcional recreativa, que deberá ser una sola por parcela. La habilitación de la actividad complementaria "Hotel" y "servicio gastronómico" se vincularán a la actividad dominante "recreativa". La caducidad de la habilitación otorgada a la actividad dominante, producirá la caducidad inmediata de la actividad complementaria.

Las diferentes propuestas de actividad recreativa deberán constar en la carátula del plano de subdivisión, con descripción pormenorizada de la misma.

La actividad recreativa propuesta deberá ser aceptada por la A.Ap., la que al momento de otorgar pre factibilidad a proyecto particularizado verificará que exista relación entre la inversión a realizar entre la actividad dominante y la actividad complementaria.

No se admitirán propuestas hoteleras y/o gastronómicas que no guarden una relación de equilibrio de inversión entre la actividad dominante y la complementaria.

El propósito que fundamenta la creación de esta zona es el de generar actividades turísticas que rompan la estacionalidad que caracteriza a la economía de la ciudad.

No admite su fraccionamiento posterior para generación de nuevas parcelas destinadas a la venta.

Cualquier construcción de carácter permanente y/o instalación complementaria de cualquier naturaleza deberá verificar un distanciamiento de la línea de ribera de 250 metros.

En los casos en que se encuentren emplazadas frente al mar deberán prever pasarelas públicas de acceso, conforme a lo establecido en el art.7 Dec. 3202/06

En áreas complementarias Centro y Sudoeste, el emplazamiento de las zonas RyD/ quedarán sujetas a aprobación previa de la A.Ap debido a:

- A) la variedad del estado parcelario en dominio de diferentes propietarios
- B) La exigencia impuesta en el art.7 Dec. 3202

Es zona de prioridad de diseño urbano.

Funcionalidad: Supone horarios y períodos vinculados a la agenda turística



El propósito que fundamenta la creación de esta zona es el de generar actividades turísticas que rompan la estacionalidad que caracteriza a la economía de la ciudad.

No admite su fraccionamiento posterior para generación de nuevas parcelas destinadas a la venta.

Cualquier construcción de carácter permanente y/o instalación complementaria de cualquier naturaleza deberá verificar un distanciamiento de la línea de ribera de 250 metros.

En los casos en que se encuentren emplazadas frente al mar deberán prever pasarelas públicas de acceso, conforme a lo establecido en el art.7 Dec. 3202/06

En áreas complementarias Centro y Sudoeste, el emplazamiento de las zonas RyD/ quedarán sujetas a aprobación previa de la A.Ap debido a:

- A) la variedad del estado parcelario en dominio de diferentes propietarios
- B) La exigencia impuesta en el art.7 Dec. 3202

Es zona de prioridad de diseño urbano.

Funcionalidad: Supone horarios y períodos vinculados a la agenda turística. Este código reglamenta al art. 7 del Decreto 3202/06 en relación al uso propuesto, entendiéndose que cuando se refiere a que estas áreas deben ser "abiertas al uso colectivo" establece que serán libradas al uso público, pero no necesariamente en forma gratuita. Se entiende que es posible que el administrador de esos parques regule un precio de acceso y las condiciones de uso y permanencia del mismo en relación al funcionamiento comercial general.

Emplazados frente al mar en modo paralelo, en un ancho de 500 metros con restricción de construcción 250 ms desde la línea de ribera.

2.2.4.2) RyD/Cs

Delimitación:

Emplazados frente al mar en modo paralelo, en un ancho de 500 metros con restricción de construcción 250 ms desde la línea de ribera y en modo paralelo a la Avenida circunvalación 300 metros al oeste de esta. Incluye una fracción de la parcela 108b.

2.2.4.3) RyD/Cc

Delimitación:

Emplazados contra el lado oeste de la zona RUEx/ Cc.

2.2.4.4) RyD/Cso

Delimitación:

Emplazados en modo paralelo a la Avenida circunvalación 300 metros al oeste de esta.

2.2.5) DE RESERVA DE FUTURO CRECIMIENTO (RFC) -/Cn/ Cso/ Cc/ Cs

Caracterización general: Zona destinada a recibir futuras ampliaciones de zonas dentro del área complementaria. Solo admite uso vivienda unifamiliar.

No admite fraccionamientos, a excepción de los que pudieran corresponder a la ejecución de la red vial principal

2.2.6) DE RESERVA DE FISCAL PERMANENTE (RFP) -/Cn/ Cso/ Cc/ Cs

Caracterización general: Zona correspondiente a las cesiones exigida por el Decreto 3202/06 que serán afectadas a espacio verde en un 12,5% y a reserva de uso común en un 2,5%.

Asimismo, se constituyen con las cesiones establecidas en el art. 56 de la Ley 8912.

2.2.7) DE RESERVA DE AMPLIACION URBANA (RAU) -/CM

Caracterización general: Zona destinada a recibir futuras ampliaciones de zonas dentro del área urbana. Solo admite uso vivienda unifamiliar.

No admite fraccionamientos, a excepción de los que pudieran corresponder a la ejecución de la red vial principal

2.2.8) DE RESERVA DE FRENTE COSTERO LIBRE (RFCL) -/Cs

Caracterización general: Zona imposibilitada de urbanización en virtud de lo establecido en el art.4 del Dec. 3202/06 y de la determinación del FCU en el Título 1 ítem 2.2 de este Plan. Solo admite la construcción de una vivienda por parcela.

No admite fraccionamientos, a excepción de los que pudieran corresponder a la ejecución de la red vial principal

2.2.9) DE RESERVA DUNICOLA (RD) -/FQ

Caracterización general: Zona destinada a constituirse en la memoria ambiental del territorio.

No admite fraccionamientos ni edificaciones.

3) **DISTRITOS:**

Se establecen dos tipos de distritos:

- 1) De re conversión edilicia y gastronómica y de desincentivo de usos
- 2) De regulación comercial

Caracterización general: Zona destinada a constituirse en la memoria ambiental del territorio.

No admite fraccionamientos ni edificaciones.

3) **DISTRITOS:**

Se establecen dos tipos de distritos:

- 1) De re conversión edilicia y gastronómica y de desincentivo de usos
- 2) De regulación comercial

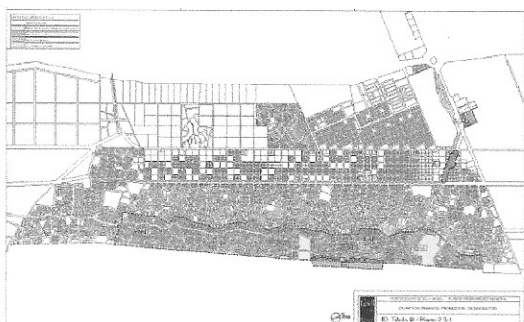
3.1) **DISTRITOS DE RECONVERSION EDILICIA y DE DESINCENTIVO DE USOS**

La creación de distritos se propone revertir, corregir, estimular y organizar situaciones críticas, en conformidad con lo dispuesto en el art. 9 y 3 inc. e) de la Ley 8912.

La implementación de los beneficios establecidos en estos distritos serán conducidos bajo el mecanismo de reajuste de tierras establecido en el artículo 90 de la Ley 8912 y en el capítulo específico de este Código.

Se crean los siguientes distritos:

3.1.1) DISTRITO DE RECONVERSION HOTELERA y GASTRONOMICA. DRH/G



Planos 3.2.3-1 – Distritos de promoción y desincentivo

Objeto: Promoverá la reconversión hotelera y gastronómica vetusta emplazada en el núcleo urbano Villa Gesell. Aspira a mejorar las condiciones de la oferta edilicia que evidencia des inversión sostenida en relación a su calidad física y/o espacial. Estimulará las reformas de los dormitorios, baños, cocinas y salas comunes en orden a ampliar su superficie, su ventilación y su accesibilidad. Asimismo, impulsará a la creación de los estacionamientos internos exigidos por esta norma.

Promoverá asimismo la transformación de usos en relación a reconvertir establecimientos hoteleros en centros de atención geriátrica y/o especializados en el alojamiento de personas de tercera edad.

Delimitación: Afecta a todos los establecimientos hoteleros emplazados entre el Océano Atlántico y la Avenida Buenos Aires, al sur hasta el Paseo 139, al oeste hasta Avenida 5, al norte hasta Avenida Buenos Aires y al este cerrando el polígono.

Incentivos: Los propietarios que adhieran a este procedimiento de reajuste, en compensación por la inversión comprometida, podrán acceder a los siguientes beneficios:

- 1) Descuentos especiales en las tasas correspondientes a servicios urbanos y tasas comerciales (insp. e higiene) por un lapso determinado.
- 2) Descuentos especiales en las tasas de visado
- 3) Conservar la densidad habitacional ya registrada.
- 4) Podrá efectivizar menor módulos de estacionamiento interno al exigido por régimen general.
- 5) Podrá eventualmente incluir un modo especial de ocupación del espacio público frentista para afectar a usos publicitarios y/o comerciales.
- 6) Admitirá consideraciones morfológicas especiales en relación al Volumen Edificable.

Plazo: El proceso completo comprendido entre la adhesión al reajuste y la finalización de las obras es de tres años. Vencido ese plazo, el distrito quedará desafectado de los beneficios establecidos y cualquier obra posterior deberá tramitar bajo el régimen general.

Procedimiento: La A.Ap. Intervendrá en la propuesta de modificación edilicia y urbana, emitiendo dictamen fundado en relación a los beneficios convenidos en relación a la inversión comprometida.

El departamento ejecutivo, previa conformidad, girará los actuados al departamento deliberativo para la aprobación de la Ordenanza respectiva.

3.1.2) DISTRITOS DE RECONVERSION de la NOCTURNIDAD DRN/G

Objeto: Promoverá la re conversión y/o des inversión de los edificios destinados al rubro discoteca emplazados en toda la ciudad en los modos e intensidad aprobados hasta la fecha. Todas las habilitaciones vigentes dadas hasta la fecha caducarán a los 10 años de la aprobación de este Plan.

Las nuevas habilitaciones que se pudieran otorgar en relación al destino discoteca serán

inversión comprometida.

El departamento ejecutivo, previa conformidad, girará los actuados al departamento deliberativo para la aprobación de la Ordenanza respectiva.

3.1.2) DISTRITOS DE RECONVERSION de la NOCTURNIDAD DRN/G

Objeto: Promoverá la re conversión y/o des inversión de los edificios destinados al rubro discoteca emplazados en toda la ciudad en los modos e intensidad aprobados hasta la fecha. Todas las habilitaciones vigentes dadas hasta la fecha caducarán a los 10 años de la aprobación de este Plan.

Las nuevas habilitaciones que se pudieran otorgar en relación al destino discoteca serán acotadas a los siguientes restricciones:

A) Nuevas habilitaciones solo serán permitidas en los distritos de nocturnidad.

A) La superficie máxima de cada establecimiento no podrá superar los 300 metros cuadrados cubiertos.

B) No podrá emplazarse mas de un establecimiento por parcela.

C) Cada parcela deberá contener un módulo de estacionamiento por cada 10 m² de superficie



Municipio

PLAN DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL

Etapa 3 de Artículo 75, Ley 8912

D) Las aislaciones acústicas deberán verificar un máximo de 85 decibeles medidos en la puerta de entrada principal y en todo el perímetro del edificio a un metro de distancia.

E) Deberá cumplimentar el resto de las exigencias establecidas en la Ordenanza de regulación comercial 1958.

Delimitación: Afecta a todos los establecimientos comerciales dedicados a discoteca emplazados en área urbana ya habilitados, dentro o fuera de zona.

Se establece un distrito comercial específico para la radicación de nuevas discotecas (DC10/G) en las manzanas 118 y 119 de la sección catastral L, dentro del cual deberán emplazarse, una vez finalizados los plazos aquí establecidos, todos los establecimientos correspondientes a ese rubro comercial (rubro clasificado como 1.4.2)

Incentivos: Los propietarios que adhieran a este procedimiento de reajuste, en compensación por la inversión comprometida, podrán acceder a los siguientes beneficios:

- 1) Descuentos especiales en las tasas correspondientes a servicios urbanos y tasas comerciales (insp. e higiene) por un lapso determinado.
- 2) Descuentos especiales en las tasas de visado
- 3) Conservar la densidad habitacional ya registrada.
- 4) Podrá efectivizar menor módulos de estacionamiento interno al exigido por régimen general.
- 5) Podrá eventualmente incluir un modo especial de ocupación del espacio público frentista para afectar a usos publicitarios y/o comerciales.
- 6) Admitirá consideraciones morfológicas especiales en relación al Volumen Edificable

Los propiedades que se incorporen a este sistema de reajuste podrán habilitar establecimientos del rubro discoteca y análogos (bar, café concert, etc), adecuando las condiciones constructivas y funcionales establecidas más arriba.

Plazo: El proceso completo comprendido entre la adhesión al reajuste y la finalización de las obras es de tres años. Vencido ese plazo, el distrito quedará desafectado de los beneficios establecidos y cualquier obra posterior deberá tramitar bajo el régimen general.

Procedimiento: La A.Ap. Intervendrá en la propuesta de modificación edilicia y urbana, emitiendo dictamen fundado en relación a la verificación de las restricciones establecidas. El departamento ejecutivo, previa conformidad, girará los actuados al departamento deliberativo para la aprobación de la Ordenanza respectiva.

3.1.3) DISTRITO DE ACCESO A LA CIUDAD. AC/G

Objeto: Promoverá el corrimiento de la línea de edificación consolidada a 5 metros de la línea de frente, demoliendo las construcciones emplazadas sobre la Línea Municipal, liberando así ese espacio al uso público y desistiendo del uso destinado a taller mecánico. Podrá sin embargo afectarse al uso venta y/o alquiler de automóviles o rodados, motorizados o no.

Delimitación: Afecta a todas las parcela frentistas a la Avenida Buenos Aires entre Avenidas de Circunvalación y Avenida Boulevard.

Incentivos: Los propietarios que adhieran a este procedimiento de reajuste, en compensación por la inversión comprometida, podrán acceder a los siguientes beneficios:

- 1) Descuentos especiales en las tasas correspondientes a servicios urbanos y tasas comerciales (insp. e higiene) por un lapso determinado.
- 2) Descuentos especiales en las tasas de visado
- 3) Conservar la densidad habitacional ya registrada.
- 4) Podrá efectivizar menor módulos de estacionamiento interno al exigido por régimen general.
- 5) Podrá eventualmente incluir un modo especial de ocupación del espacio público frentista

Objeto: Promoverá el corrimiento de la línea de edificación consolidada a 5 metros de la línea de frente, demoliendo las construcciones emplazadas sobre la Línea Municipal, liberando así ese espacio al uso público y desistiendo del uso destinado a taller mecánico. Podrá sin embargo afectarse al uso venta y/o alquiler de automóviles o rodados, motorizados o no.

Delimitación: Afecta a todas las parcela frentistas a la Avenida Buenos Aires entre Avenidas de Circunvalación y Avenida Boulevard.

Incentivos: Los propietarios que adhieran a este procedimiento de reajuste, en compensación por la inversión comprometida, podrán acceder a los siguientes beneficios:

- 1) Descuentos especiales en las tasas correspondientes a servicios urbanos y tasas comerciales (insp. e higiene) por un lapso determinado.
- 2) Descuentos especiales en las tasas de visado
- 3) Conservar la densidad habitacional ya registrada.
- 4) Podrá efectivizar menor módulos de estacionamiento interno al exigido por régimen general.
- 5) Podrá eventualmente incluir un modo especial de ocupación del espacio público frentista para afectar a usos publicitarios y/o comerciales.
- 6) Admitirá consideraciones morfológicas especiales en relación al Volumen Edificable

Plazo: El proceso completo comprendido entre la adhesión al reajuste y la finalización de las obras es de tres años. Vencido ese plazo, el distrito quedará desafectado de los beneficios establecidos y cualquier obra posterior deberá tramitar bajo el régimen general.

Procedimiento: La A.Ap. Intervendrá en la propuesta de modificación edilicia y urbana, emitiendo dictamen fundado en relación a la verificación de las restricciones establecidas. El departamento ejecutivo, previa conformidad, girará los actuados al departamento deliberativo para la aprobación de la Ordenanza respectiva.

3.1.4) DISTRITO FRENTE MARITIMO/ CONCESIÓN DE UNIDAD FISCAL. DFM/G

Objeto: Promoverá el desistimiento voluntario de la concesión de playa en las condiciones actuales, transfiriendo el volumen edificado y su operación comercial a alguna parcela frentista a la playa y al lote fiscal respectivo.

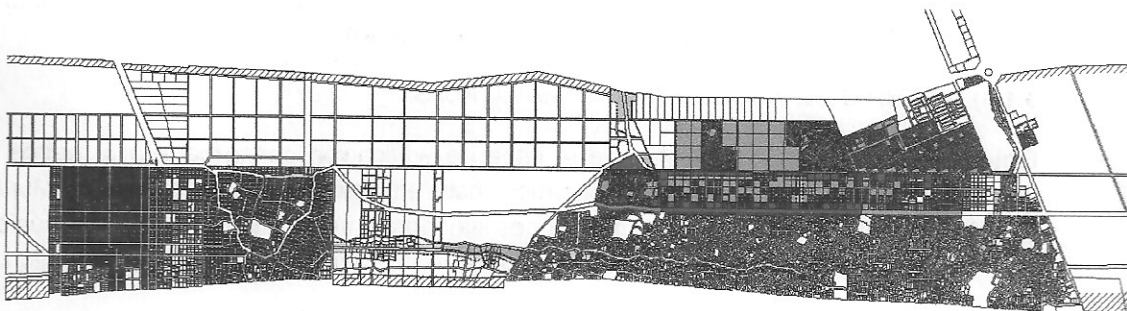
Delimitación: Afecta a todas las unidades fiscales de playa emplazadas entre el eje del Paseo 104 en dirección al sur hasta el eje del Paseo 112.

Incentivos: Los concesionarios que adhieran a este procedimiento de reajuste, en compensación por la inversión comprometida, podrán acceder a los siguientes beneficios:

- 1) Descuentos especiales en las tasas correspondientes a servicios urbanos y tasas comerciales (insp. e higiene) por un lapso determinado.
- 2) Descuentos especiales en las tasas de visado
- 3) Conservar la densidad habitacional ya registrada.
- 4) Podrá efectivizar menor módulos de estacionamiento interno al exigido por régimen general.
- 5) Podrá eventualmente incluir un modo especial de ocupación del espacio público frentista para afectar a usos publicitarios y/o comerciales.
- 6) Admitirá consideraciones morfológicas especiales en relación al Volumen Edificable
- 7) Podrá concederse una exclusividad en relación a la operación comercial gastronómica extensible a los metros de frente que corresponda a la concesión, por un lapso de tiempo.
- 8)

Plazo: El proceso completo comprendido entre la adhesión al reajuste y la finalización de las obras es de tres años. Vencido ese plazo, el distrito quedará desafectado de los beneficios establecidos.

3.2) DISTRITOS COMERCIALES



Plano 3.2.3-2 Distritos comerciales

Este Plan regula en modo complementario los usos pormenorizados y/o rubros que corresponden a las zonas comerciales minoristas C1/ organizándolos en distritos comerciales.

Se pretende de este modo evitar y/o corregir disfuncionalidades comerciales.

Asimismo de este modo, se regulan por un lado la definición volumétrica y/o morfológica de los edificios, del uso comercial que posteriormente se pueda hacer en los mismos, en tanto ellos correspondan a la actividad comercial minorista.

3.2.1.a) DISTRITO COMERCIAL DC1/G

Caracterización general: Distrito destinado al comercio cotidiano de la población estable, de tránsito intenso, céntrico con preeminencia de vehículos livianos. Con restricción de carga y descarga en la distribución. Con estacionamiento público transitorio contra las aceras

Este Plan regula en modo complementario los usos pormenorizados y/o rubros que corresponden a las zonas comerciales minoristas C1/ organizándolos en distritos comerciales.

Se pretende de este modo evitar y/o corregir disfuncionalidades comerciales.

Asimismo de este modo, se regulan por un lado la definición volumétrica y/o morfológica de los edificios, del uso comercial que posteriormente se pueda hacer en los mismos, en tanto ellos correspondan a la actividad comercial minorista.

3.2.1.a) DISTRITO COMERCIAL DC1/G

Caracterización general: Distrito destinado al comercio cotidiano de la población estable, de tránsito intenso, céntrico con preeminencia de vehículos livianos. Con restricción de carga y descarga en la distribución. Con estacionamiento público transitorio contra las aceras. Vinculado funcionalmente a la red vial secundaria que une el este con el oeste de la ciudad y a la Avenida 3 desde El gateado hasta el límite sur.

Delimitación:

Se Incluyen de la Sección H: Parcelas frentistas a Paseo 105: Parcelas 5 y 6 de la Manzana 85, Parcelas 10 a 13 de la Manzana 83, Parcelas 5 y 6 de la Manzana 82, Parcelas 11 a 13 de la Manzana 81, Parcelas 1 a 4 y de la 12 a 18 de de la Manzana 93, Parcela 1 de la Manzana 95 y Parcelas 1 a 7 de la Manzana 94.

y descarga en la distribución. Con estacionamiento público transitorio contra las aceras. Vinculado funcionalmente a la red vial secundaria que une el este con el oeste de la ciudad y a la Avenida 3 desde El gateado hasta el límite sur.

93

Delimitación:

Se Incluyen de la Sección H: Parcelas frentistas a Paseo 105: Parcelas 5 y 6 de la Manzana 85, Parcelas 10 a 13 de la Manzana 83, Parcelas 5 y 6 de la Manzana 82, Parcelas 11 a 13 de la Manzana 81, Parcelas 1 a 4 y de la 12 a 18 de de la Manzana 93, Parcela 1 de la Manzana 95 y Parcelas 1 a 7 de la Manzana 94.

Parcelas frentistas por Avenida 24: Parcelas 2 a 10 de la Manzana 91a, Parcelas 2 a 5 de la Manzana 91b, Parcelas 4 y 5 de la Manzana de la Manzana 106a, Parcelas 1, 6 a 8 de la Manzana 106b, Parcelas 1 y 16 a 18 de la Manzana 92c y Manzana 92b.

Parcelas 9 y 10 de la Manzana 107a; Parcelas 1, 6 a 8 de la Manzana 107b; Parcelas 5 y 6 de la Manzana 110; Parcelas 8 a 11 de la Manzana 111; Parcelas 1 a 7 de la Manzana 124; Parcelas 1 a 4 de la Manzana 123 y Parcela 2 de la Manzana 122.

Se Incluyen de la Sección J: Parcelas 11a y 12 de la Manzana 5; Parcelas 14 a 22 de la Manzana 4; Parcelas 16 a 28 de la Manzana 3; Parcelas 21 a 30 de la Manzana 2; Parcelas 15 a 19 de la Manzana 1; Parcelas 6 a 11 de la Manzana 11; Parcelas 5 de la Manzana 16; Parcelas 1 a 8 de la Manzana 21; Parcelas 5 de la Manzana 27; Parcelas 1 a 7 de la Manzana 28; Parcelas 1, 27 a 34 de la Manzana 17; Parcelas 1, 26 a 28 de la Manzana 12; Parcelas 1 y de la 14 a 17 de la Manzana 6; Parcelas 1, 2, 21 y 22 de la Manzana 7; Parcelas 1 a 6 de la Manzana 8; Parcelas 1 a 8 de la Manzana 9; Parcelas 1 y Parcelas de la 16 a 24 de la Manzana 10.

Parcela 11 de la Manzana 23; Parcelas 11 a 18 de la Manzana 29 y Parcelas 14a 16a de la Manzana 30.

Se Incluyen de la Sección B:

Parcelas frentistas Paseo 105: Parcela 10 a 14 de la Manzana 6f; Parcelas 9 a 13 de la Manzana 6g; Parcelas 9 a 13 de la Manzana 6h; Parcelas 9 a 14 de la Manzana 6j; Parcelas 7 a 13 de la Manzana 6k; Parcelas 1 a 6 de la Manzana 7a; Parcelas 1 a 5 de la Manzana 7b; Parcelas 1 a 5 de la Manzana 7c; Parcelas de 4m, 4n y 4a a 4e de la Manzana 7d; Parcelas 1 a 4 de la Manzana.

Parcelas frentistas Paseo 107: Parcelas 7a y 7b de la Quinta 8; Parcela 14 de la Manzana 8g; Parcelas 9 a 13 de la Manzana 8h; Parcelas 9 a 13 de la Manzana 8j; Parcelas 10a, 16,17 y 10f de la Manzana 8k; Parcelas 1 a 4 de la Manzana 9a; Parcelas 1 a 5 de la Manzana 9b; Parcelas 1 a 4 de la Manzana 9c; Parcelas 1 y 2 de la Manzana 9d.

Parcelas frentista a Paseo 119: frentistas de la Parcela 7 de la Quinta 15; Parcelas 6 y 7 de la Manzana 15c; frentistas de la Parcela 9 de la Quinta 15; Parcelas 1, 7 y 8 de la Manzana 15f; frentista de la Parcela 1 de la Quinta 16, exceptuando los frentistas al Boulevard; frentistas de la Parcela 2 de la Quinta 16; Parcelas 1 a 4 de la Manzana 16c; frentista de la Parcela 4 de la Quinta 16.

Se Incluyen de la Sección G:

Parcelas frentitas a Avenida Circunvalación mano este: Parcelas 1 y de 17 a 25 de la Manzana 89; Parcelas 1 y 7 a 10 de la Manzana 98; Parcelas 1, 16 y 17 de la Manzana 104; Parcelas 1 y 6 a 8 de la Manzana 110; Parcelas 1 y 14 a 18 de la Manzana 118 y Parcela 1 de la Manzana 130.

Parcelas 6 y 7 de la Manzana 1; Parcelas de 4 a 10a de la Manzana 4; parcelas 5b y 8a de la Manzana 8; Parcelas 9a a 14 de la Manzana 13; Parcelas 10 a 14 de la Manzana 12; Parcela 11a, 13 y de 25 a 28 de la Manzana 17; Parcelas 8 a 16 de la Manzana 21; Parcelas 4 a 20 de la Manzana 26; Parcelas 3 a 10a de la Manzana 34; Parcelas 5 a 10 de la Manzana 39; Parcelas 4a a 8 de la Manzana 43; Parcelas 7 a 11 de la Manzana 46; Parcelas 5 a 8 de la Manzana 50; Parcelas 1, 18 a 21 de la Manzana 51; Parcelas 1, 24, y 25 de la Manzana 47; Parcelas 1 y 25 a 35 de la Manzana 44; Parcelas 1c y 17 a 21 de la Manzana 40; Parcelas 1, 10a y 12 de la Manzana 35; Parcelas 1 y 20 a 27a de la Manzana 31; Parcelas 1 y 21 a 30 de la Manzana 27; Parcelas 1 y 15 a 18 de la Manzana 23; Parcelas 1, y 16 a 26a de la Manzana 18; Parcelas 1 y 27 a 33 de la Manzana 14; Parcelas 1,2 y 11 a 14 de la Manzana 9; Parcelas 1 y 16 a 20 de la Manzana 5.

Se Incluyen de la Sección A:

Parcelas 15 y 16 de la Manzana 278; Parcelas 13 a 15 de la Manzana 279; Parcelas 12 a 17 de la Manzana 178; Parcelas 9 a 12b de la Manzana 116; Parcelas 9 a 13 de la Manzana 115; Parcelas 11 a 15 de la Manzana 81; Parcelas 17 a 24 de la Manzana 80; Parcelas 1a a 4 de la Manzana 82; Parcelas 1 a 5 de la Manzana 83; Parcelas 1 a 5b y 23 de la Manzana 114b; Parcelas 1 a 3b y 18a de la Manzana 180; Parcelas 1 a 4 de la Manzana 179; Parcelas 1 y 2 de la Manzana 281; Parcela 2 de la Manzana 280;

Parcelas 6 y 7 de la Manzana 283; Parcelas 11 a 14 de la Manzana 284; Parcelas 8a a 11b de la Manzana 181; Parcelas 14 a 20 de la Manzana 113; Parcelas 13a a 18 de la Manzana 86; Parcelas 16 a 22 de la Manzana 85; Parcelas 1 a 7 de la Manzana 87;

Parcelas 1b a 5 de la Manzana 88; Parcelas 1a a 7 de la Manzana 112; Parcelas 1a a 4b de la Manzana 182; Parcelas 1 a 4 de la Manzana 286; Parcelas 2 a 5 de la Manzana 287;

Manzana 8; Parcelas 9a a 14 de la Manzana 13; Parcelas 10 a 14 de la Manzana 12; Parcela 11a, 13 y de 25 a 28 de la Manzana 17; Parcelas 8 a 16 de la Manzana 21; Parcelas 4 a 20 de la Manzana 26; Parcelas 3 a 10a de la Manzana 34; Parcelas 5 a 10 de la Manzana 39; Parcelas 4a a 8 de la Manzana 43; Parcelas 7 a 11 de la Manzana 46; Parcelas 5 a 8 de la Manzana 50; Parcelas 1, 18 a 21 de la Manzana 51; Parcelas 1, 24, y 25 de la Manzana 47; Parcelas 1 y 25 a 35 de la Manzana 44; Parcelas 1c y 17 a 21 de la Manzana 40; Parcelas 1, 10a y 12 de la Manzana 35; Parcelas 1 y 20 a 27a de la Manzana 31; Parcelas 1 y 21 a 30 de la Manzana 27; Parcelas 1 y 15 a 18 de la Manzana 23; Parcelas 1, y 16 a 26a de la Manzana 18; Parcelas 1 y 27 a 33 de la Manzana 14; Parcelas 1,2 y 11 a 14 de la Manzana 9; Parcelas 1 y 16 a 20 de la Manzana 5.

Se Incluyen de la Sección A:

Parcelas 15 y 16 de la Manzana 278; Parcelas 13 a 15 de la Manzana 279; Parcelas 12 a 17 de la Manzana 178; Parcelas 9 a 12b de la Manzana 116; Parcelas 9 a 13 de la Manzana 115; Parcelas 11 a 15 de la Manzana 81; Parcelas 17 a 24 de la Manzana 80; Parcelas 1a a 4 de la Manzana 82; Parcelas 1 a 5 de la Manzana 83; Parcelas 1 a 5b y 23 de la Manzana 114b; Parcelas 1 a 3b y 18a de la Manzana 180; Parcelas 1 a 4 de la Manzana 179; Parcelas 1 y 2 de la Manzana 281; Parcela 2 de la Manzana 280; Parcelas 6 y 7 de la Manzana 283; Parcelas 11 a 14 de la Manzana 284; Parcelas 8a a 11b de la Manzana 181; Parcelas 14 a 20 de la Manzana 113; Parcelas 13a a 18 de la Manzana 86; Parcelas 16 a 22 de la Manzana 85; Parcelas 1 a 7 de la Manzana 87; Parcelas 1b a 5 de la Manzana 88; Parcelas 1a a 7 de la Manzana 112; Parcelas 1a a 4b de la Manzana 182; Parcelas 1 a 4 de la Manzana 286; Parcelas 3 a 5 de la Manzana 285; Parcelas 7 a 10 de la Manzana 107; Parcelas 4 de la Manzana 100; Parcelas 1 a 9c de la Manzana 76; Parcelas 8 a 10 de la Manzana 102; Parcelas 5c a 8a de la Manzana 103; Parcelas 5b a 8a de la Manzana 105; Parcelas 2 a 6 de la Manzana 129; Parcelas 2 a 6 de la Manzana 132; Parcelas 5 a 11b de la Manzana 136; Parcelas 5 a 10 de la Manzana 147; Parcelas 4 a 10 de la Manzana 149; Parcelas 4 a 6 de la Manzana 152; Parcelas 4 a 14 de la Manzana 155; Parcelas 1 a 5 de la Manzana 157; Parcelas 3 a 10c de la Manzana 161; Parcelas 1 a 6 de la Manzana 217; Parcelas 1a a 5 de la Manzana 224; Parcelas 5 a 7 de la

94

Caracterización general: Distrito destinado preeminentemente al comercio ocasional, con especial orientación al público y consumidor turístico, de esparcimiento y uso casual peatonal, con mayor concurrencia en temporada alta y fines de semana. Supone mayores restricciones al tráfico correspondiente a la distribución de mercaderías comerciales en horarios especiales. Abarca el circuito peatonal del casco céntrico.

Delimitación:

Se Incluyen de la Sección A:

Parcelas frentistas a Avenida Tres. Parcela 17 y 9ª de la Fracción II; Parcelas 1,3e y3f de la Manzana 8; Parcelas 1a, 1d, 2e, 2k, 3,4a, 4d, 5a a 5g de la Manzana 10; Parcelas 1b y 10b a 14 de la Manzana 23; Parcelas 1b a 1m, 6 y 9 a 16a de la Manzana 25; Manzana 27; Parcelas 1 a 5 y 15 a 23 de la Manzana 29; Parcelas 1d, 1c y 9a a 15 de la Manzana 42; Parcelas 1, 2 y 10 a 14 de la Manzana 48; Parcelas 1c y 11a a 19 de la Manzana 55; Parcelas 1 y 25b a 27 de la Manzana 61; Parcelas 1 a 8 de la Manzana 60; Manzana 53; Parcelas 5 a 11 de la Manzana 47; Parcelas 1a a 13a de la Manzana 89; Parcela 7b de la Manzana 90; Parcelas 9b y 8 de la Manzana 87; Parcela 15 de la Manzana 85; Manzana 28; Parcelas 8 a 17 de la Manzana 84; Parcelas 1 a 26 y 40 de la Manzana 24b; Parcelas 1c a 1g y 1r de la Manzana 24a; Parcelas 5 y 6 de la Manzana 82; Parcelas 10 a 16 de la Manzana 80; Parcelas 2b a 7c de la Manzana 20; Parcela 3 a 6 de la Manzana 18; Parcelas 1c a, 1r, 2s a 2y y 4 de la Manzana 7.

Incluidas las manzanas 21, 22 y 28.

3.2.2.b) DISTRITO COMERCIAL DC2/CM

Caracterización general: Distrito destinado preeminentemente al comercio ocasional, con especial orientación al público y consumidor turístico, de esparcimiento y uso casual peatonal, con mayor concurrencia en temporada alta y fines de semana. Supone mayores restricciones al tráfico correspondiente a la distribución de mercaderías comerciales en horarios especiales.

Delimitación:

Parcelas frentistas a la Avenida Tres mano Este desde el Paseo 152 y hacia el Sur hasta la Manzana 19aq.

Se incluyen: Parcelas que resulten de la subdivisión de la Parcela 59a y 59b frentistas a la Avenida Tres, mano este; Parcelas que resulten de la subdivisión de las Parcelas 96 y 97 frentistas a Av tres manos este; Parcelas 19r de la circunscripción VI.

3.2.2.c) DISTRITO COMERCIAL DC2/P

Caracterización general: Distrito destinado preeminentemente al comercio ocasional, con especial orientación al público y consumidor turístico, de esparcimiento y uso casual peatonal, con mayor concurrencia en temporada alta y fines de semana. Supone mayores restricciones al tráfico correspondiente a la distribución de mercaderías comerciales en horarios especiales. Abarca el circuito peatonal local.

Delimitación:

De El Ceibo y Querandies en dirección noreste hasta Santa María y por ésta en dirección este hasta Avenida El Lucero, continuando por ésta en dirección sur hasta Mercedes Sosa, en dirección sureste hasta Los Andes, en dirección sur hasta Limay y en dirección noroeste hasta Avenida El Lucero, en dirección oeste hasta Querandies y cierra polígono continuando por ésta en dirección oeste hasta El Ceibo.

Se incluyen: Fracción 38, Parcelas 1b, 2b y 14 a 23b de la Fracción 39; Parcelas 1 a 15 de la Fracción 40

3.2.2.d) DISTRITO COMERCIAL DC2/A

Caracterización general: Distrito destinado preeminentemente al comercio ocasional, con especial orientación al público y consumidor turístico, de esparcimiento y uso casual, con mayor concurrencia en temporada alta y fines de semana. Supone mayores restricciones al tráfico correspondiente a la distribución de mercaderías comerciales en horarios especiales.

Delimitación:

De Av. Punta del este y Calle 32 en dirección sureste a Av. Mar del Plata y por ésta en dirección sur hasta calle 37, en dirección noroeste hasta Av. Punta del Este y cierra el polígono continuando por ésta en dirección noroeste hasta Calle 32.

DELIBERANTE
LA GESSEL

De El Ceibo y Querandies en dirección noreste hasta Santa María y por ésta en dirección este hasta Avenida El Lucero, continuando por ésta en dirección sur hasta Mercedes Sosa, en dirección sureste hasta Los Andes, en dirección sur hasta Limay y en dirección noroeste hasta Avenida El Lucero, en dirección oeste hasta Querandies y cierra polígono continuando por ésta en dirección oeste hasta El Ceibo.
Se incluyen: Fracción 38, Parcelas 1b, 2b y 14 a 23b de la Fracción 39; Parcelas 1 a 15 de la Fracción 40

3.2.2.d) DISTRITO COMERCIAL DC2/A

Caracterización general: Distrito destinado preeminentemente al comercio ocasional, con especial orientación al público y consumidor turístico, de esparcimiento y uso casual, con mayor concurrencia en temporada alta y fines de semana. Supone mayores restricciones al tráfico correspondiente a la distribución de mercaderías comerciales en horarios especiales.

Delimitación:

De Av. Punta del este y Calle 32 en dirección sureste a Av. Mar del Plata y por ésta en dirección sur hasta calle 37, en dirección noroeste hasta Av. Punta del Este y cierra el polígono continuando por ésta en dirección noroeste hasta Calle 32.
Se incluye: Parcelas 6 a 11 de la Manzana 251; Parcelas 6 a 11 de la Manzana 262; Parcelas 11 a 18 de la Manzana 273; Parcelas 11 a 19 de la Manzana 284; Parcelas 11 a 19 de la Manzana 295; Parcela 11 de la Manzana 306; Parcelas 1 a 10 de la Manzana 307; Parcelas 14 a 22 de la Manzana 318; Parcelas 15 a 23 de la Manzana 329; Parcelas 16 a 24 de la Manzana 340; Parcelas 1a y 13 a 15 de la Manzana 341; Parcelas 1a y 13 a 15 de la Manzana 330; Parcelas 1 y 27 a 34 de la Manzana 319; Parcelas 1 y 27 a 34 de la Manzana 308; Parcelas frentistas

A la Avenida Mar del Plata continuando una traza imaginaria del límite este de la Parcela 1 de la Manzana 308 en dirección norte hasta el límite sur de la Parcela 28 de la Manzana 275; Parcelas 1 y 28 a 33a de la Manzana 275; Parcelas 1 y 16 a 20 de la Manzana 264; Parcelas 1 y 16 a 20 de la Manzana 253.

3.2.3) DISTRITO COMERCIAL DC3/G

Caracterización general: Distrito caracterizado por alto tránsito con alta presencia de inmobiliarias, estudios profesionales y oficinas comerciales de servicios públicos, junto con al abastecimiento cotidiano de turistas y locales. Incluye comercios destinados al equipamiento del hogar y muebles, con amplias zonas de exposición. Emplazado sobre la Avenida Buenos Aires, se caracteriza por un retiro de 5 metros de las construcciones que deberá mantenerse como restricción morfológica específica de este distrito.

Delimitación:

Se Incluyen de la Sección B:

Parcelas frentistas a Avenida Buenos Aires: Parcelas 1a y 15 a 26 de la Fracción I; Parcelas 1 a 14 de la Fracción II; Parcelas 13 a 18 de la Manzana 2d; Parcelas 15 a 19 de la Manzana 2e; Manzana 3e y Parcelas 3 y 4a de la Manzana 3.

Se Incluyen de la Sección A:

Parcelas 8 a 11 de la Manzana 124; Parcelas 8 y 9a de la Manzana 123; Parcelas 8c a 11 de la Manzana 122; Frente sobre Avenida Buenos Aires de la Parcela 2c de la Manzana 121; Parcelas 1, 2a, 3 y 13 a 20 de la Manzana 175a; Parcelas 10 a 12 de la Manzana 175b; Parcelas 18a, 18b, 24g a 25; 33 a 36 de la fracción II; ; Parcelas 1n, 2g y 3 de la Manzana 7; Parcelas 2a a 2c de la Manzana 18; Parcelas 1 a 8a de la Manzana 98b; Parcelas 1b a 3 de la Manzana 98a; Parcelas 1 a 7 de la Manzana 33; Parcelas 1a a 5c de la Manzana 32; Parcelas 1 a 5a de la Manzana 445; Parcelas 1 a 3a, 5b y 10 de la Manzana 412.

Se Incluyen de la Sección H:

Parcela 17 Fracción VI

Se Incluyen de la Sección G:

Frente sobre Ruta Provincial 11 y Avenida General Juan Madariaga de las Fracciones I y II y Fracción XII.

3.2.4) DISTRITO COMERCIAL DC4/G

Caracterización general: Distrito destinado a recategorizar un sector de la ciudad, a partir de la refuncionalización realizada en un edificio municipal con una impronta cultural. Se prevé que se constituya en una zona de cafés y gastronomía vinculada a eventos culturales.

Delimitación:

Se Incluyen de la Sección G:

Parcelas 5 a 9 de la Manzana 96; Parcela 6 de la Manzana 97; Parcelas 12 a 15 de la Manzana 4; Parcela 1a de la Manzana 8; Parcelas 1 a 7a de la Manzana 13.

3.2.5) DISTRITO COMERCIAL DC5/G

Caracterización general: Distrito destinado a la provisión de servicios complementarios al Hospital Municipal (consultorios externos, farmacias, etc). Requieren de amplios estacionamientos y movilidad del transporte público.

Delimitación:

Se Incluyen de la Sección A:

Parcela 8 de la Manzana 329; Parcelas 8 y 9 de la Manzana 330; Parcela 9 de la manzana 331; Parcelas 1 y 6 de la Manzana 336; Parcela 1 de la Manzana 339; Parcelas 4 a 6 de la Manzana 338; Parcelas 4 y 5a de la Manzana 334; Manzana 335.

3.2.6) DISTRITO COMERCIAL DC6/G

Caracterización general: Distrito ocasional destinado al uso gastronómico, generando un área de servicio a otro distrito, potenciando un sector destinado mayormente a turistas y visitantes.

Delimitación:

Se Incluyen de la Sección A:

Parcelas frentistas a la Avenida Dos y Paseo Ciento Cuatro y Paseo Ciento Cinco. Parcelas 5f y 5g de la Manzana 10; Parcelas 7a a 8b de la Manzana 13a; 1a, 1d y 12a a 17 de la

Delimitación:

Se Incluyen de la Sección A:

Parcela 8 de la Manzana 329; Parcelas 8 y 9 de la Manzana 330; Parcela 9 de la manzana 331; Parcelas 1 y 6 de la Manzana 336; Parcela 1 de la Manzana 339; Parcelas 4 a 6 de la Manzana 338; Parcelas 4 y 5a de la Manzana 334; Manzana 335.

3.2.6) DISTRITO COMERCIAL DC6/G

Caracterización general: Distrito ocasional destinado al uso gastronómico, generando un área de servicio a otro distrito, potenciando un sector destinado mayormente a turistas y visitantes.

Delimitación:

Se Incluyen de la Sección A:

Parcelas frentistas a la Avenida Dos y Paseo Ciento Cuatro y Paseo Ciento Cinco. Parcelas 5f y 5e de la Manzana 10; Parcelas 7n a 8b de la Manzana 13a; 1a, 1d y 12a a 17 de la Manzana 14; Parcelas 1h a 5 de la Manzana 25; Parcelas 2 a 10d de la Manzana 23.

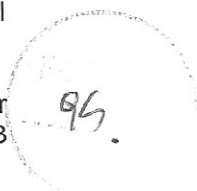
3.2.7) DISTRITO COMERCIAL DC7/G

Caracterización general: Distrito orientado al establecimiento de casas de té, artesanías y restaurantes. Emplazado a un lado de la entrada histórica de la ciudad ostentará una situación comercial de baja intensidad, condicionada por la dificultad para el estacionamiento



en conflicto con el tránsito de ingreso y egreso. Su oferta comercial es ocasional y de perfil turístico.

Restricciones morfológicas específicas: Deberá mantener un retiro mínimo de cualquier construcción de 5 metros desde el frente, un plano límite de 6 metros y un plano lateral de 3 metros desde cada eje.



Delimitación:

Se Incluyen de la Sección H:

Parcelas frentistas a Avenida Acceso Norte mano Sur: parcelas de 2 a 20 de la Fracción IV, Parcelas 1 a 4 de la fracción V y Parcelas 1a a 16 de la fracción VI.

3.2.8) DISTRITO COMERCIAL DC8/G

Caracterización general: Distrito de abastecimiento diario y pequeños talleres, emplazado a los lados de la Avenida Boulevard. Los edificios deberán verificar su plano de frente de 5 metros destinado al estacionamiento de los consumidores.

Delimitación:

De Avenida Boulevard y Paseo 103 mano este en dirección suroeste parcelas frentistas a la Avenida Boulevard Silvio Gesell hasta Paseo 112,

Se Incluyen de la Sección A:

Parcelas 1 y 5 a 7 de la Manzana 276; Parcelas 1 y 17 a 28 de la Manzana 278; Parcelas 1 y 8 a 11 de la Manzana 280; Parcelas 1 y 10 a 13 de la Manzana 282; Parcelas 1 y 8 a 9 de la Manzana 283; Parcelas 1b, c, 10 y 11 de la Manzana 285; Parcelas 1 y 10 a 14a de la Manzana 287; Parcelas 1 y 8 a 12 de la Manzana 291; Parcelas 1 y 10 a 15 de la Manzana 295.

Se Incluyen de la Sección B:

Manzanas 11f, 11e, 10f, 10e, 9f, 9e, Parcelas 5a a 5i y de 6b a 6d de la Manzana 8; Manzanas 8f, 7f; Parcelas 5 a 16 de la Manzana 7e; Parcelas 5 a 9 de la Manzana 6f; Parcelas 3 a 8 de la Manzana 6e; Parcelas 10 a 14 de la Manzana 5f;

Se Incluyen de la Sección G:

Frente sobre la Avenida Boulevard Silvio Gesell de las Manzanas 83, 85; Parcelas 1 y 11 a 15 de la Manzana 102; Parcelas 1 y 14 a 25 de la Manzana 116; Parcelas 1 y 12 a 20 de la Manzana 122; Parcelas 3 a 7 de la Manzana 133; Parcelas 7 a 15 de la Manzana 121; Parcelas 4 a 8 de la Manzana 115; Parcelas 5 a 9 de la Manzana 108; Parcelas 1d, 8 y 9 de la Manzana 101; Parcelas 8 a 11 de la Manzana 92; Parcelas 7 a 10 de la Manzana 91.

Incluye Parcela 9 de la Manzana 24k de la Sección B.

3.2.9) DISTRITO COMERCIAL DC9 /G

Caracterización general: Distrito destinado al uso cotidiano de la población estable, abastecimiento diario, procesos industriales de primera categoría y/o mayorista de alto tránsito. Emplazado a los lados de la Avenida Boulevard, deberán verificar un plano de frente de 5 metros destinado al estacionamiento del público consumidor.

Delimitación:

Se Incluyen de la Sección B:

Parcelas 13 a 16 de la Manzana 6k; Parcela 1 y 13 a 16 de la Manzana 7a; Manzanas 7k y 7j; Parcelas 1g, 1d, 1f y frente sobre Avenida Circunvalación de la Parcela 1h de la Manzana 8; Parcelas 1 y 9 a 12a de la Manzana 9a; Parcelas 1 y 13 a 16 de la Manzana 9k; Parcelas 1 y 13 a 16 de la Manzana 10a; Manzana 10; ; Parcelas 1 y 13 a 16 de la Manzana 11a; Parcelas 10b y 10c de la Manzana 11; Manzanas 12a, Parcelas 10g, 10c, 10n, 10k de la Manzana 12; ; Parcelas 1 y 10 a 12 de la Manzana 13a; Parcela 10 de la Manzana 13; Parcelas 1 y 10 de la Manzana 14; ; Parcelas 1 de la Manzana 15; Parcelas 2 y 3 de la Manzana 15f; Parcelas 1 y 10 de la Manzana 16; Frente sobre Avenida Circunvalación de la parcela 1a y de 10d a 10h de la Manzana 17; Frente sobre Avenida Circunvalación de las parcelas 1 y 10 de la Manzana 19; Frente sobre Avenida Circunvalación de las parcelas 1 y 10 de la Manzana 20; Frente sobre Avenida Circunvalación de las parcelas 1 y 10 de la Manzana 21; Parcela 1 Frente sobre Avenida Circunvalación de la parcela 2 de la Manzana 22a; Frente sobre Avenida Circunvalación de la parcela 10 de la Manzana 22; Frente sobre Avenida Circunvalación de la parcela 1 y parcelas 10b y 10c de la Manzana 23; Frente sobre Avenida Circunvalación de la parcela 1 y parcelas 10 y 9 de la Manzana 24; Frente sobre Paseo 139 de la parcela 6 de la Manzana 24f; Parcelas 9 a 13 de la Manzana 24g; Parcelas 1 a 8, 10 a 14 y 16 de la Manzana 24k; Parcela 5 de la Manzana 24; Manzanas 23f, 23, 22f, 22e; Parcela 6 de la Manzana 21; Manzanas 21e, 20f, 20e, 19f, 19e; Parcelas 6a y 6b de la Manzana 18; Manzanas 18e, 17, 17e, 16f; Parcela 5 de la Manzana 16 y Manzanas 15m,



abastecimiento diario, procesos industriales de primera categoría y/o mayorista de alto tránsito. Emplazado a los lados de la Avenida Boulevard, deberán verificar un plano de frente de 5 metros destinado al estacionamiento del público consumidor.

Delimitación:

Se Incluyen de la Sección B:

Parcelas 13 a 16 de la Manzana 6k; Parcela 1 y 13 a 16 de la Manzana 7^a; Manzanas 7k y 7j; Parcelas 1g, 1d, 1f y frente sobre Avenida Circunvalación de la Parcela 1h de la Manzana 8; Parcelas 1 y 9 a 12a de la Manzana 9a; Parcelas 1 y 13 a 16 de la Manzana 9k; Parcelas 1 y 13 a 16 de la Manzana 10a; Manzana 10; ; Parcelas 1 y 13 a 16 de la Manzana 11a; Parcelas 10b y 10c de la Manzana 11; Manzanas 12a, Parcelas 10g, 10c, 10n, 10k de la Manzana 12; ; Parcelas 1 y 10 a 12 de la Manzana 13a; Parcela 10 de la Manzana 13; Parcelas 1 y 10 de la Manzana 14; ; Parcelas 1 de la Manzana 15; Parcelas 2 y 3 de la Manzana 15f; Parcelas 1 y 10 de la Manzana 16; Frente sobre Avenida Circunvalación de la parcela 1a y de 10d a 10h de la Manzana 17; Frente sobre Avenida Circunvalación de las parcelas 1 y 10 de la Manzana 19; Frente sobre Avenida Circunvalación de las parcelas 1 y 10 de la Manzana 20; Frente sobre Avenida Circunvalación de las parcelas 1 y 10 de la Manzana 21; Parcela 1 Frente sobre Avenida Circunvalación de la parcela 2 de la Manzana 22a; Frente sobre Avenida Circunvalación de la parcela 10 de la Manzana 22; Frente sobre Avenida Circunvalación de la parcela 1 y parcelas 10b y 10c de la Manzana 23; Frente sobre Avenida Circunvalación de la parcela 1 y parcelas 10 y 9 de la Manzana 24; Frente sobre Paseo 139 de la parcela 6 de la Manzana 24f; Parcelas 9 a 13 de la Manzana 24g; Parcelas 1 a 8, 10 a 14 y 16 de la Manzana 24k; Parcela 5 de la Manzana 24; Manzanas 23f, 23, 22f, 22e; Parcela 6 de la Manzana 21; Manzanas 21e, 20f, 20e, 19f, 19e; Parcelas 6a y 6b de la Manzana 18; Manzanas 18e, 17, 17e, 16f; Parcela 5 de la Manzana 16 y Manzanas 15m, 15e, 14f, 14e, 13f, 13e, 12f y 12e.

Se Incluyen de la Sección G:

Parcelas 1 y 2 de la Manzana 80b; Frente sobre Paseo 139 de la Parcela 1 de la Manzana 8; Parcela 2 y 3 de la Manzana 82 y Manzana 83, excepto su frente sobre Avenida Circunvalación.

Se Incluyen de la Sección A:

Parcelas 1 y 9 a 11 de la Manzana 302; Parcelas 1a y 6 a 9a de la Manzana 305; Parcelas 1 y 9 a 11 de la Manzana 308; Parcelas 1 y 11a a 16a de la Manzana 311; Parcelas 1a y 15 a



Municipio

PLAN DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL

Etapa 3 de Artículo 75, Ley 8912

23 de la Manzana 314; Parcelas 1 y 9 a 10 de la Manzana 318; Parcelas 1 y 25 a 32 de la Manzana 321; Parcelas 1 y 7 a 9 de la Manzana 324; Parcelas 1 y 16 a 22 de la Manzana 328; Parcelas 1 y 7 a 9 de la Manzana 333; Parcelas 1 y 12 a 16 de la Manzana 337; Parcelas 1 y 9 a 15 de la Manzana 340; Parcelas 1 y 12a a 17b de la Manzana 345; Parcelas 1 y 8 a 14 de la Manzana 353; Parcelas 1 y 12 a 18 de la Manzana 359; Parcelas 1,2 y 10 a 14 de la Manzana 363; Parcelas 1 y 4 a 6 de la Manzana 369; Parcelas 1 y 12 a 16 de la Manzana 375; Parcelas 1 y 3 a 5 de la Manzana 376; Parcelas 1 y 11 a 14 de la Manzana 381; Parcelas 1 y 12 a 14 de la Manzana 386.

3.2.10) DISTRITO COMERCIAL DC10 /G

Caracterización general: Distrito destinado preeminentemente al emplazamiento de la recreación vinculada a la nocturnidad. Las discotecas reconvertidas a los nuevos parámetros constructivos y funcionales deberán emplazarse exclusivamente en este distrito.

Delimitación:

Corresponde a las manzanas 118 y 119 de la Sección catastral L.

3.2.11) DISTRITO COMERCIAL DRC /G

Caracterización general: Distrito emplazado en los barrios con población estable que ostentan zonificación residencial de baja densidad (RMB/G y RU2/G) en la cual resultan permitidas actividades comerciales, pequeños talleres y/o semi industriales vinculadas funcionalmente con la vivienda.

Delimitación:

Corresponde a todas las parcelas que ostentan zonificación RMB/G y RU2/G emplazadas en las secciones catastrales H, J y B. Incluye asimismo a las parcelas que ostentan la zonificación RMB/G emplazadas en la sección catastral G exclusivamente entre la Avenida Boulevard y la Avenida Circunvalación.





CLASIFICACION DEL TERRITORIO

AREAS

COMPLEMENTAR.

URBANA

NORTE
CENTRO
SUD ESTE
SUD OESTE
SUR
FARO Q.

VILLA GESELL
COLONIA MARINA
MAR D.I. PAMPAS
LAS GAVIOTAS
MARAZUL

ZONAS

RESIDENCIALES EXTRAURBANAS	ESPARCIMIENTO	USOS ESPECIF./INDUST.	DE RESERVA	DE RECUPERACION
QR/Cn RUEX/Cn RIMBEX/Cn	RVD/Cn	..	RfC/Cn	RFP
QR/Cc RUEX/Cc	RVD/Cc	LVE/Cc	RfC/Cc	RFP
..	RFP
QR/Cso RUEX/Cso RIMBEX/Cso	..	LVE/Cso	RfC/Cso	RFP
QR/Cs RUEX/Cs RIMBEX/Cs	RVD/Cs	..	RfC/Cs	RFP
..	RFP

DISTRITOS

COMERCIALES		RESIDENCIALES		PROT. PLAYA		ESPARCIMIENTO	
C1/G	C2/G	RU1/G	RU2/G	RMB/G	RM/A/G	P/G	TT/G
C1/CM		RU1/CM	RU2/CM	RMB/CM	RM/A/CM	P/CM	..
C1/P		RU1/P	..	RMB/P	..	P/P	..
C1/M/A		RU1/M/A	..	RMB/M/A	..	P/M/A	..
C1/M/A		RU1/M/A	..	RMB/M/A	..	P/M/A	..

COMERCIALES		DE RECONVE. EDILICIA Y DESINCENTIVO DI	
DC1/G...DC8/G	DRC/G	DRH/G	DN/G
DC1/CM...DC2/CM
DC1/MdP...DC2/MdP
DC1/MA...DC2/MA
DC1/MA...DC2/MA