



## CAPÍTULO 7 / MANEJO AMBIENTAL Y PATRIMONIAL

### 1 MANEJO AMBIENTAL

#### 1.1 CRITERIOS GENERALES

Se considera fundamental la administración eficiente y racional de los recursos naturales y culturales, de manera tal que sea posible mejorar el bienestar de la población actual sin comprometer la calidad de vida de las generaciones futuras. En particular, mantener el equilibrio acorde a la capacidad de soporte del sistema costero como sustento de la actividad turística y preservar el manejo de sus bienes naturales más vulnerables como son el acuífero de agua dulce y el sistema de médanos. En ese marco, las actuaciones y medidas de presente Código velarán por el manejo integral de los rasgos ambientales y paisajísticos del partido de Villa Gesell.

#### 1.2 ALTERACIONES TOPOGRAFICAS y ESCURRIMIENTOS PLUVIALES

##### 1.2.1) PRINCIPIOS DE ACTUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ESCURRIMIENTO NATURAL

El artículo 23 de la Ley 8912 reglamenta en modo especial el manejo topográfico y el escurrimiento pluvial en los territorios caracterizados por encontrarse emplazados sobre médanos y/o dunas, como es el caso del partido de Villa Gesell.

En Villa Gesell, la preservación del perfil topográfico natural y la solución especial al escurrimiento hídrico serán una prioridad del diseño y la planificación urbana.

Se trata de un territorio que divide sus cauces aproximadamente a los 1500 metros de la orilla, en donde se encuentra la traza de la Avenida de circunvalación, con una altura promedio de 15 msnm.

El territorio emplazado al Este escurre en dirección al mar.

El territorio emplazado al Oeste escurre en dirección al cañadón que se encuentra al Oeste de la ruta 11, con una altura media de 5 msnm. Desde allí escurren al sur hasta la cuenca de la laguna de Mar Chiquita.

En el primer caso, al final de su recorrido descendente, las aguas encuentran un perfil medianoso que interrumpe el vuelco final de las aguas y que no puede ser alterado ni interrumpido, produciendo de este modo anegamientos.

Esos excesos hídricos que no consiguen escurrir, penetran el suelo produciendo la recarga del acuífero y dando equilibrio a la presión de agua dulce en relación a la presión del agua salada que proviene del mar.

En el segundo caso, no siempre las aguas consiguen escurrir al cañadón, quedando entonces retenidas en cuencas cerradas, que en adelante deberán ser abiertas para facilitar su vuelco final.

##### 1.2.2) TRATAMIENTO de APORTES PLUVIALES de la RED VIAL

La red vial respetará en su trazado el escurrimiento superficial del perfil topográfico natural conduciendo su escurrimiento a los puntos de vuelco emplazados en los espacios verdes que resulten cedidos por aplicación del artículo 56 de la Ley 8912 y por el artículo 7 del Decreto 3202.

En esos espacios se generarán lagunas de infiltración con pileta previa receptora de las arenas y arcillas que precipiten al disminuir su velocidad.

En el diseño de los desagües pluviales principales la dirección de la pendiente de escurrimiento será en sentido Este-Oeste hacia la ruta 11

En el segundo caso, no siempre las aguas consiguen escurrir al cañadón, quedando entonces retenidas en cuencas cerradas, que en adelante deberán ser abiertas para facilitar su vuelco final.

### **1.2.2) TRATAMIENTO de APORTES PLUVIALES de la RED VIAL**

La red vial respetará en su trazado el escurrimiento superficial del perfil topográfico natural conduciendo su escurrimiento a los puntos de vuelco emplazados en los espacios verdes que resulten cedidos por aplicación del artículo 56 de la Ley 8912 y por el artículo 7 del Decreto 3202.

En esos espacios se generarán lagunas de infiltración con pileta previa receptora de las arenas y arcillas que precipiten al disminuir su velocidad.

En el diseño de los desagües pluviales principales la dirección de la pendiente de escurrimiento será en sentido Este-Oeste hacia la ruta 11.

Queda prohibido el diseño de nueva red vial con vuelco al mar.

Los aportes pluviales de la red vial existente hacia el mar podrán permanecer en su estado actual hasta tanto se implemente un plan de obras públicas que, mediante bombeo, revierta el vuelco de las aguas hacia el Oeste.

Será permitido el vuelco a la ruta 11.

La materialización de la red vial principal se ejecutará conforme a lo dispuesto en cada Plan Director.

La materialización de la red vial secundaria podrá ejecutarse en mezcla de suelo arena. Asimismo reconocerá siempre el copiado del perfil topográfico natural y su traza se emplazará al pie de los médanos por las partes bajas.

Se admitirá en entubamiento del escurrimiento a los efectos de evitar el anegamiento de las calzadas.

Se permitirán alteraciones del perfil topográfico natural en exceso de los máximos establecidos, a los efectos de garantizar el saneamiento de parcelas y red vial, evitando el anegamiento.

### 1.2.3) TRATAMIENTO de APORTES PLUVIALES en las OBRAS PARTICULARES

La Municipalidad promoverá la captura y re infiltración del recurso hídrico.

Queda prohibido el vuelco de los excesos hídricos precipitados en una parcela a otra parcela y/o a la vía pública.

El recurso deberá infiltrarse siempre dentro de la parcela receptora.

Serán válidos todos los recursos para efectivizar su re infiltración, pozos blancos, drenes con geotextil, cuencas abiertas con gramíneas, etc.

Los proyectos de obras deberán demostrar gráfica y analíticamente el dimensionamiento de las soluciones propuestas para un evento climático medio.

Toda obra nueva y/o de modificación y/o ampliación deberá demostrar el cumplimiento de esta condición para obtener permiso de obra.

En casos excepcionales la A.Ap. Podrá admitir el emplazamiento de pozos blancos en la acera.

Las soluciones propuestas deberán ser verificables en cualquier inspección municipal.

Las tapas de inspección y limpieza no podrán ser tapadas por contrapisos, carpetas o baldosas.

### 1.2.4) MANEJO DE LA TOPOGRAFÍA y la ARENA en OBRAS PARTICULARES

El perfil topográfico natural podrá ser alterado en +/- 1.20 ms en áreas urbanas y en +/- 0.60 ms en áreas complementarias.

El perfil topográfico natural es aquel que ostenta la superficie de la parcela previo al inicio de cualquier obra.

El perfil topográfico alterado es aquel que resulta luego de la ejecución de una obra y que se refiere a la superficie que circunda al edificio construido.

El movimiento de suelos que corresponda ejecutar para la materialización de la obra es permitido, toda vez que al finalizar la misma se proceda a la reconstrucción de su estado original, en más o menos las limitaciones establecidas más arriba.

La municipalidad podrá ordenar la demolición y/o re adecuación de la obra a los efectos de verificar esta norma.

El propietario podrá disponer del recurso árido existente en la obra para su afectación al proceso constructivo y/o para re acomodar los perfiles en función de lo establecido en este título.

Podrá asimismo disponer de los sobrantes que resulten de este proceso.

### 1.2.5) MANEJO DE LA TOPOGRAFÍA y la ARENA en OBRAS PUBLICAS

La Municipalidad ejecutará las obras públicas y el mantenimiento de la vía pública con



original, en más o menos las limitaciones establecidas más arriba.

La municipalidad podrá ordenar la demolición y/o re adecuación de la obra a los efectos de verificar esta norma.

El propietario podrá disponer del recurso árido existente en la obra para su afectación al proceso constructivo y/o para re acomodar los perfiles en función de lo establecido en este título.

Podrá asimismo disponer de los sobrantes que resulten de este proceso.

#### **1.2.5) MANEJO DE LA TOPOGRAFÍA y la ARENA en OBRAS PUBLICAS**

La Municipalidad ejecutará las obras públicas y el mantenimiento de la vía pública con arreglo a los mismos principios.

Los excesos de arena que resulten de los eventos pluviales y queden depositados en las calzadas podrán ser reasignados para la reparación de calzadas materializadas en suelo arena.

Los aportes de arena que resulten de la acción de los vientos y queden depositados sobre la vía pública podrán tener idéntico destino.

Los recursos áridos no afectados a este destino deberán ser volcados a la playa.

### **1.2.6) MANEJO DEL PERFIL DEL MEDANO COSTERO**

El médano costero no podrá ser modificado en relación a su estado actual.

La Municipalidad efectuará un relevamiento de su estado actual y ejecutará las tareas que resulten conducentes a los efectos de la preservación de ese estado, agregando y/o retirando los faltantes o excesos.

El D.E. reglamentará las medidas necesarias para preservar las características estructurales y funcionales de la duna costera promoviendo la implantación de vegetación conveniente y mediante la creación de un "Banco público de Arena".

### **1.2.7) MANEJO SECTOR DE PLAYA**

Serán autorizados anualmente los movimientos de suelo necesarios para la ejecución de las sectores de sombra autorizados a los concesionarios de playa.

Ellos deberán ser autorizados en cada ocasión por la Autoridad Ambiental Municipal y solo podrán ejecutarse en horario hábil con supervisión municipal.

El cumplimiento de evaluación de impacto ambiental ha sido requerido en oportunidad del proceso licitatorio, razón por la cual no resultará exigible anualmente.

### **1.2.8) MANEJO de la ARENA DENTRO y FUERA DEL PARTIDO**

Queda prohibida la extracción y/o comercialización de la arena fuera de la jurisdicción municipal.

Se permitirá el transporte interno de arena que resulte autorizada, siempre dentro de los límites del partido.

La Dirección de Medio Ambiente administrará el uso de la arena extraída por privados que no sea utilizada a fin de minimizar las alteraciones que la urbanización provoque en la playa y zona de dunas.

## **1.3 MANEJO de la FORESTACION y FIJACION DE SUELO**

### **CRITERIOS GENERALES**

La forestación caracteriza el paisaje urbano de Villa Gesell, y esa situación será promovida y respetada por los proyectos urbanos y de obras particulares. No obstante, se procurará el recambio la forestación actual por especies de bajo consumo de agua, que contribuyan a la fijación del suelo y minimicen los efectos de la erosión costera.

### **RESPONSABILIDADES**

Es responsabilidad de todos los habitantes frentistas (propietarios o no), la conservación, cuidado y reposición de los árboles y/o arbustos colocados en la acera respectiva. En los edificios de propiedad horizontal, el responsable del cumplimiento de los requisitos anteriormente mencionados, será el consorcio o su administración; de no existir, lo será quien usufructúa la planta baja del inmueble.

### **ALCANCES DE LA OBLIGACIÓN**

La responsabilidad indicada en el artículo anterior obliga a todos los frentistas de todas las zonas determinadas por este Código, salvo en los casos particulares que la Municipalidad determine por considerar inadecuada la plantación.

### **ESPECIES ARBÓREAS**

Las especies arbóreas posibles de ser plantadas serán definidas por la Municipalidad para las Zonas establecidas en este Código, atendiendo al carácter de las mismas, forma de ocupación, usos permitidos y ejemplares existentes.

### **PLANTACIÓN Y MANTENIMIENTO**

Se promoverá la siembra y plantación de árboles y arbustos en espacios privados.

Es responsabilidad de todos los propietarios el cuidado y reposición de los árboles y/o arbustos colocados en la acera respectiva. En los edificios de propiedad horizontal, el responsable del cumplimiento de los requisitos anteriormente mencionados, será el consorcio o su administración; de no existir, lo será quien usufructúa la planta baja del inmueble.

#### **ALCANCES DE LA OBLIGACIÓN**

La responsabilidad indicada en el artículo anterior obliga a todos los frentistas de todas las zonas determinadas por este Código, salvo en los casos particulares que la Municipalidad determine por considerar inadecuada la plantación.

#### **ESPECIES ARBÓREAS**

Las especies arbóreas posibles de ser plantadas serán definidas por la Municipalidad para las Zonas establecidas en este Código, atendiendo al carácter de las mismas, forma de ocupación, usos permitidos y ejemplares existentes.

#### **PLANTACIÓN Y MANTENIMIENTO**

Se promoverá la siembra y plantación de árboles y arbustos en espacios privados.

La municipalidad efectuará la siembra, plantación y mantenimiento permanente de los espacios públicos.

Se procurará en todos los casos que las especies arbóreas a implantar no comprometan la seguridad de las personas y de los bienes muebles e inmuebles.

#### **RECAMBIO PROGRESIVO DE ESPECIES**

Se promoverá el recambio paulatino del patrimonio forestal por especies arbóreas que se caractericen por consumir poca agua y tener alturas moderadas, en especial en el arbolado de la vía pública.

La selección de especies atenderá además, a los criterios establecidos en el artículo 56 de la Ley 11.723 tendientes a atenuar la erosión de los suelos y fijar dunas.

También se promoverá el reemplazo de los jardines constituidos por gramíneas por otros que se constituyan de plantas y arbustos de bajo consumo de agua.

En adelante, la Autoridad Ambiental Municipal y la Autoridad de Aplicación de esta norma dispondrán la **reconversión y renovación** del recurso flora, en sustitución del criterio actual que prevé la **preservación** del mismo.

### PROHIBICIONES

Se prohíbe talar, abatir, derribar o eliminar bajo cualquier forma la forestación existente, emplazada en espacio público y/o privado, sin permiso previo de la A.Ap.

La autorización de obras públicas y privadas deberá respetar la forestación existente.

Se podrá rechazar un proyecto de obra si el mismo altera injustificadamente ese recurso.

### ELIMINACIÓN O SUSTITUCIÓN DE ÁRBOLES Y PODA

Cuando por razones de interés público o privado, de carácter excepcional, hagan imprescindible la eliminación definitiva o cambio de uno o más ejemplares deberá, en todos los casos, obtenerse el permiso municipal correspondiente ante la A. Apl. correspondiente.

La poda de ejemplares arbóreos estará a cargo de la Municipalidad, por ejecución directa o a través de terceros.

Únicamente se admitirá la poda o extracción de ejemplares, previa autorización municipal, en los siguientes casos:

- a) Cuando las especies presenten un estado sanitario deficitario.
- b) Cuando los ejemplares estén en estado de decrepitud o de deficiente conformación vegetal.
- c) Cuando causen daño o impliquen peligro a personas o bienes.
- d) Cuando afecten la salud pública o se traten de especies que la experiencia demuestre que no son aptos para el arbolado público de zonas urbanas.
- e) Cuando obstaculicen el trazado o realización de obras, o la prestación de servicios públicos, los que deberán transplantarse en el caso de ser especies consideradas importantes.
- f) Cuando por razones de proyecto (construcción, reconstrucción, ampliación, remodelación, refacción, transformación y/o reforma de edificios, destinados a cualquier uso o actividad que se encuentre admitido en la Zonificación del Partido) sea necesaria la poda o extracción de ejemplares.
- g) Cuando el arbolado público existente afecte las líneas aéreas eléctricas o telefónicas, o las redes subterráneas de infraestructura, las prestatarias de los servicios público deberán presentar el correspondiente pedido a la Secretaría de Planeamiento. Los trabajos deberán realizarse cuando lo autorice esa dependencia.

### REPOSICIÓN DE EJEMPLARES

La autorización dada para la extracción de un ejemplar deberá exigir una mitigación del daño con la plantación de otros ejemplares. Se autoriza a la A.Ap. A reglamentar la cantidad y especies de ejemplares a reponer.

El Vivero Municipal determinará el emplazamiento de los ejemplares compensados

### SANCIONES Y/O MULTAS

Toda trasgresión a las normas establecidas en el presente Capítulo, hará pasible a los responsables de las mismas de las siguientes sanciones y/o multas:

- a) A aquel que dañe, extraiga, tale o cause daño en cualquiera de sus formas a las especies arbóreas emplazadas en espacio público o privado alterando el desarrollo normal de los ejemplares será pasible de las multas establecidas en el capítulo respectivo

### AUTORIZACION DE OBRAS EN RELACION A LA

La autorización de obras públicas y privadas deberá respetar la forestación existente.

Se podrá rechazar un proyecto de obra si el mismo altera injustificadamente ese recurso.

### **SANCIONES Y/O MULTAS**

Toda trasgresión a las normas establecidas en el presente Capítulo, hará pasible a los responsables de las mismas de las siguientes sanciones y/o multas:

a) A aquel que dañe, extraiga, tale o cause daño en cualquiera de sus formas a las especies arbóreas emplazadas en espacio público o privado alterando el desarrollo normal de los ejemplares será pasible de las multas establecidas en el capítulo respectivo

### **AUTORIZACION DE OBRAS EN RELACION A LA**

La autorización de obras públicas y privadas deberá respetar la forestación existente.

Se podrá rechazar un proyecto de obra si el mismo altera injustificadamente ese recurso.

La valoración de las autorizaciones considerará las características morfológicas de cada proyecto en relación a su implantación, así como también el estado sanitario y/o biológico de cada ejemplar a derribar.

La A.Ap. Valorará asimismo al momento de autorizarlos riesgos que cada ejemplar pudiera suponer en relación a la seguridad de las cosas y las personas.

Las autorizaciones de derribo que oportunamente se otorguen deberán exigir una mitigación del daño con la plantación de otros ejemplares. Se autoriza a la A.Ap. A reglamentar la cantidad y especie de ejemplares a reponer.

El Vivero Municipal determinará el emplazamiento de los ejemplares compensados

Se promoverá la siembra y plantación de árboles y arbustos en espacios privados.

La municipalidad efectuará la siembra, plantación y mantenimiento permanente de los espacios públicos.

Asimismo se promoverá el recambio paulatino del patrimonio forestal por especies arbóreas que se caractericen por consumir poco agua y tener alturas moderadas, en especial en el arbolado de la vía pública. En especial se atenderá a los criterios establecidos en el artículo 56 de la Ley 11.723

En adelante, la Autoridad Ambiental Municipal y la Autoridad de Aplicación de esta norma dispondrán en relación al recurso FLORA procurando la RECONVERSION y RENOVACION del recurso, en sustitución paulatina del criterio actual que prevé la PRESERVACIÓN del mismo.

#### **1.4 PROCESOS SOMETIDOS A EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL POR LA AUTORIDAD MUNICIPAL/ REGLAMENTACION MUNICIPAL DEL ANEXO II de la LEY 11.723**

##### **A) PROYECTOS DE OBRAS o ACTIVIDADES SOMETIDAS AL PROCESO DE EIA POR LA AUTORIDAD AMBIENTAL MUNICIPAL:**

La Ley 11.723 establece en el Anexo II que cada municipio determinará las actividades y obras susceptibles de producir alguna alteración al ambiente y/o elementos constitutivos en su jurisdicción, y que someterá a Evaluación de Impacto Ambiental con arreglo a las disposiciones de esa Ley.

Este Código establece que en el territorio del partido de Villa Gesell solo serán sometidas al proceso de evaluación de impacto ambiental los proyectos de obra o actividades antrópicas que taxativa y específicamente se enumeran en este Título:

- 1) En general:
  - a) Toda alteración topográfica que supere las medidas establecidas en este Código.
  - b) La ejecución de lagunas de infiltración con profundidades superiores a 1.2 ms.
  - c) Emplazamiento de Estaciones de servicio, venta de gas, lubricantes o combustibles.
  - d) Emplazamiento de antenas de radio difusión y de telefonía móvil.
  - e) Establecimiento de Discotecas.
  - f) Establecimientos de carácter Recreativo-Deportivo a instalarse en las zonas RyD/
- 2) En relación a los proyectos de obra y acciones referidos en el Anexo II de esa Ley, que necesariamente deben ser sometido a Evaluación de Impacto Ambiental, estos se reglamentan del siguiente modo:
  - a) **Emplazamiento de nuevos barrios o ampliación de los existentes:** Se referirá exclusivamente a los proyectos particularizados de desarrollo en áreas urbanas o complementarias, toda vez que impliquen nuevos parcelamientos y/o apertura de calles.
  - b) **Emplazamiento de centros turísticos, deportivos, campamentos y balnearios:** A los efectos de su implementación municipal se entenderá como centro turístico a los establecimientos afectados por el Decreto 3202/06 como "zonas recreativas abiertas al uso público" y/o establecimientos hoteleros de carácter turístico – temático, emplazadas en este Plan con zonificación como zonas RyD/ y TT/G. Se entenderá por centro deportivo, campamento y balneario conforme al listado de usos enunciado en este Código.
  - c) **Cementerios convencionales y cementerios parque:** Nuevos proyectos referidos a ese destino deberán ser sometidos a ese proceso.
  - d) **Se entenderá como:**
    - 1) **Intervenciones edilicias:** Será exigible solo cuando la superficie a construir supere los 5.000 m2 cubiertos por parcela.
    - 2) **Apertura de Calles y remodelaciones viales:** Solo afectará a las calles y

calles.

- b) **Emplazamiento de centros turísticos, deportivos, campamentos y balnearios:**  
A los efectos de su implementación municipal se entenderá como centro turístico a los establecimientos afectados por el Decreto 3202/06 como "zonas recreativas abiertas al uso público" y/o establecimientos hoteleros de carácter turístico – temático, emplazadas en este Plan con zonificación como zonas RyD/ y TT/G. Se entenderá por centro deportivo, campamento y balneario conforme al listado de usos enunciado en este Código.
- c) **Cementerios convencionales y cementerios parque:** Nuevos proyectos referidos a ese destino deberán ser sometidos a ese proceso.
- d) **Se entenderá como:**
  - 1) **Intervenciones edilicias:** Será exigible solo cuando la superficie a construir supere los 5.000 m2 cubiertos por parcela.
  - 2) **Apertura de Calles y remodelaciones viales:** Solo afectará a las calles y avenidas que se incorporen al dominio público en adelante. No afecta a las que ya forman parte de la red vial existente y cedida al fisco con anterioridad a esta Ordenanza, aún cuando su materialización no se hubiere efectivizado.
- e) **Instalación de establecimientos industriales:** Se exigirá para los establecimientos industriales que correspondan a las categoría 2 a 4 de la Ley 11.459

**B) DECLARACION DE IMPACTO AMBIENTAL:**

Constituye un acto administrativo producido por la Autoridad Municipal de Aplicación, que resuelve en relación a la obra o actividad solicitada. Podrá resolver:

- a) Su aprobación
- b) Su aprobación condicionada al cumplimiento de instrucciones modificatorias.
- c) Su oposición a la realización de la obra o actividad solicitada

Las Declaratorias de Impacto Ambiental deberán expedirse en un plazo máximo de 30 días. La A.Ap. publicará las Evaluaciones de Impacto Ambiental previo a resolver, del modo que en cada caso lo considere oportuno, tal como se encuentra establecido en el artículo 18 de la Ley 11.723.

La forma de comunicación de las Evaluaciones en trámite por parte de la A.Ap será definida en cada caso en particular, y podrá consistir en cualquiera de las siguientes formas:

- a) Publicación en medios gráficos semanarios locales, por una semana.
- b) Exhibición pública del expediente por el tiempo que demande el proceso en las oficinas de la Dirección de Medio Ambiente.
- c) Audiencia pública

Las Evaluaciones de Impacto Ambiental y sus correspondientes Declaratorias serán accesibles para su consulta por parte de cualquier vecino, solicitando su vista por expediente, en los plazos y modos establecidos en la Ley Orgánica Municipal.

### **C) CREACION DE UN REGISTRO MUNICIPAL:**

La A.Ap. Municipal gestionará el registro de profesionales con competencia para ejecutar Evaluaciones de Impacto Ambiental, que se crea en este Plan, disponiendo las altas y bajas de los mismos.

### **D) LA GESTION MUNICIPAL EN EL MANEJO DE LOS RESIDUOS PROCURARA:**

- a) Minimizar su generación
- b) Recuperar la materia y/o energía
- c) Evaluar la gestión de los mismos
- d) Clasificar en la fuente
- e) Evaluar sitios para su disposición final

### **E) LA AUTORIDAD AMBIENTAL MUNICIPAL CALIFICARA LAS INFRACCIONES CONFORME AL SIGUIENTE CRITERIO:**

- a) Leves
- b) Graves
- c) Muy graves

Las sanciones serán acumulativas

Las multas dispuestas serán las establecidas en el artículo 70 de la Ley 11.723

## **2 MANEJO PATRIMONIAL**

### **2.1. PATRIMONIO HISTORICO, CULTURAL y ARQUITECTONICO**

Conforman el Patrimonio Histórico y Arquitectónico Municipal los edificios y espacios reconocidos en las Ordenanzas 1254, 1291, 1909, 1912, 1913, 1854, 2080 y 2769.

### **2.2. MANEJO DEL PATRIMONIO:**

Los edificios incluidos en la Ordenanzas referidas, a los efectos de recibir permiso de obra, deberán verificar el procedimiento de reajuste de tierras establecido en el artículo 90 de la Ley 8912 y en el capítulo 11 de este Código.

La municipalidad, constituida en unidad gestora del proceso, atenderá a la preservación del patrimonio utilizando los mecanismos de gestión allí establecidos.

Deberá, en ese sentido encontrar equilibrios entre la preservación de lo existente y la factibilidad modificación y/o ampliación.

## **2.1. PATRIMONIO HISTORICO, CULTURAL y ARQUITECTONICO**

Conforman el Patrimonio Histórico y Arquitectónico Municipal los edificios y espacios reconocidos en las Ordenanzas 1254, 1291, 1909, 1912, 1913, 1854, 2080 y 2769.

## **2.2. MANEJO DEL PATRIMONIO:**

Los edificios incluidos en la Ordenanzas referidas, a los efectos de recibir permiso de obra, deberán verificar el procedimiento de reajuste de tierras establecido en el artículo 90 de la Ley 8912 y en el capítulo 11 de este Código.

La municipalidad, constituida en unidad gestora del proceso, atenderá a la preservación del patrimonio utilizando los mecanismos de gestión allí establecidos.

Deberá, en ese sentido encontrar equilibrios entre la preservación de lo existente y la factibilidad modificación y/o ampliación.

Las modificaciones que eventualmente se propongan en relación a la intensidad de uso de suelo, deberán ser sancionados en una Ordenanza específica.

## **CAPITULO 8 / OCUPACIÓN DEL ESPACIO PUBLICO**

### **1) DEL ESPACIO PUBLICO CALLE**

El espacio público calle se constituye por las aceras y las calzadas.

Las calzadas, pavimentadas o no, son el espacio de circulación vehicular

Las aceras, con veredas ejecutados o no, son el espacio de circulación peatonal.

#### **1.1) OCUPACIONES SOBRE LAS CALZADAS**

Se prohíbe la ocupación de las calzadas para reserva de estacionamiento particular y/o comercial.

Quedan exceptuados los estacionamientos reservados a vehículos pertenecientes a personas con discapacidad que hayan tramitado esa excepción bajo el procedimiento establecido en la Ley 22431.

Se permitirá una restricción de tres metros al estacionamiento público sobre la calzada para acceso vehicular por parcela frentista a la vía pública. En parcelas de mas de 1 lado de frente podrán solicitar hasta un acceso por lado, toda vez que ese frente supere los 15 metros.

Los hoteles podrán solicitar un espacio de hasta 10 metros de frente con restricción de estacionamiento público para ascenso y descenso de pasajeros.

Queda prohibido el acceso desde las ochavas.

La abundancia de casos en que se verifica la ocupación de las aceras (consolidadas o no) con módulos de estacionamiento cubiertos o semicubiertos quedan prohibidas.

Se establece un plazo de un año para el retiro de las construcciones mencionadas y a la corrección de la situación actual.

En ese plazo, se podrán autorizar ocupaciones transitorias, por un plazo máximo de un año. En ese caso, la ocupación deberá tributar en función de lo establecido en la Ordenanza Fiscal Impositiva.

El permiso transitorio de ocupación quedará condicionado a la liberación de una franja de 1.2 ms inmediatamente próximo a la Línea Municipal para el paso público peatonal.

Los edificios alcanzados por esta restricción deberán, previo a la autorización de cualquier proyecto de refacción o ampliación, prever los módulos de estacionamiento necesarios dentro de la propiedad o en convenio con otra inmueble.

#### **1.1.1) OBLIGACION DE PREVER ESTACIONAMIENTOS INTERIORES**

Todas las zonas residenciales y/o hoteleras deberán prever, dentro de la parcela un módulo de estacionamiento o cochera cubierta como mínimo por cada unidad de vivienda y/o habitación destinada a hotelería. Será admitido un convenio con previsión de espacios para estacionar ubicados en otra parcela.

La falta de módulos destinados a estacionamiento afectará a la densidad efectiva del proyecto, reduciéndola hasta satisfacer esa condición.

Quedan alcanzados por esta obligación los proyectos de obra nueva y los proyectos de modificación y/o ampliación de edificios existentes. En ambos casos deberán prever módulos de estacionamiento acorde a la densidad propuesta.

Podrán permanecer en estado actual los edificios existentes que ostenten condición regular (que cuenten con planos aprobados y/o registrados), en tanto no realicen modificaciones y/o ampliaciones.

Esta norma no afecta a los edificios comerciales en relación a la superficie destinada a comercio.

Quando un edificio de carácter comercial afecte su uso comercial en modo simultáneo con



de estacionamiento o cochera cubierta como mínimo por cada unidad de vivienda y/o habitación destinada a hotelería. Será admitido un convenio con previsión de espacios para estacionar ubicados en otra parcela.

La falta de módulos destinados a estacionamiento afectará a la densidad efectiva del proyecto, reduciéndola hasta satisfacer esa condición.

Quedan alcanzados por esta obligación los proyectos de obra nueva y los proyectos de modificación y/o ampliación de edificios existentes. En ambos casos deberán prever módulos de estacionamiento acorde a la densidad propuesta.

Podrán permanecer en estado actual los edificios existentes que ostenten condición regular (que cuenten con planos aprobados y/o registrados), en tanto no realicen modificaciones y/o ampliaciones.

Esta norma no afecta a los edificios comerciales en relación a la superficie destinada a comercio.

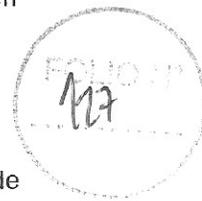
Cuando un edificio de carácter comercial afecte su uso comercial en modo simultáneo con un uso multifamiliar y/o hotelero, deberá satisfacer este requerimiento para la cantidad de unidades de vivienda y/o habitaciones proyectadas, no así para la superficie destinada a comercio.

Resulta indistinto a los fines de este reglamento, que esos módulos sean cubiertos o descubiertos, y que se emplacen o no en las áreas de retiro.

Las superficies que como consecuencia de los retiros establecidos para cada zona quedaren descubiertas, podrán ser afectadas a estacionamiento descubierto.

Las medidas mínimas de cada módulo de estacionamiento serán de 2.5 x 5.00 ms  
El ancho mínimo de circulación en doble mano de 5.00 ms y de mano simple de 3.00 ms.

Cualquier nuevo pedido de permiso de obra quedará condicionado al cumplimiento previo de una solución integral del estacionamiento, alcanzando a toda la intensidad de ocupación, existente y a construir.



## 1.2) OCUPACIONES SOBRE LAS ACERAS

Se podrá autorizar cualquier modo de ocupación del espacio público correspondiente a aceras con autorización previa, fundada, de la A.Ap

Lo que esa Autoridad resolviera en cada caso particular resultará de aplicación universal para todos los casos análogos.

Cualquier modo de ocupación de la vía pública tributará de acuerdo al criterio establecido en la Ordenanza Fiscal.

La responsabilidad por las consecuencias que esas autorizaciones pudieran ocasionar a terceros es exclusiva del beneficiario del permiso, quien reconocerá expresamente esa situación en la solicitud.

Debido a causas de seguridad, estabilidad, salubridad u ornato la A.Ap. podrá disponer la revocación inmediata de la autorización oportunamente dada, sin que ello genere derecho a reclamo de ninguna naturaleza por parte del autorizado. El plazo para la comunicación previa será de 48 hs.

La A.,Ap. creará una dependencia municipal permanente afectada a la inspección y control de estas autorizaciones.

Cualquier forma de ocupación dada hasta la fecha quedará revocada a los 180 días de publicada esta Ordenanza en el boletín oficial. Los nuevos permisos deberán ajustarse a los criterios establecidos en esta norma.

No se admitirá el uso de materiales que en caso de vendaval y/o tornado puedan constituirse en riesgo a la seguridad de las personas, tales como vidrios y o chapas de acero. Asimismo se prohíben los apostamientos sobre la acera.

En caso de preverse instalaciones eléctricas sobre el espacio público, vinculadas al suministro privado, ellas será exclusivamente en corriente continua.

Sin ser taxativos, se admiten las siguientes formas de ocupación, en función del destino previsto:

### a) Con destino a servicio gastronómico:

Deberán dejar libre al paso 0.80 ms en la zona inmediatamente próxima al cordón, y 2.00 Ms libres para circulación permanente de los peatones inmediatamente próximos a la LM Podrán techarse en materiales removibles y que no constituyan un riesgo en caso de tormenta. Se prohíbe el uso de chapa y vidrios. Se promoverá el uso de lona o plástico. No podrán interrumpir el tránsito peatonal ni cerrarse con puertas y/o vallas de paso. No podrán apostar columnas estructurales sobre la vía pública. Cualquier solución estática preverá su suspensión desde el frente del edificio.

### b) Con destino a publicidad:

Solo se autorizará la cartelería publicitaria en zonas comerciales, de depósito y logística, de recreación y de protección de playa. Se prohíbe la publicidad en zonas residencial unifamiliar.

Queda prohibido el apostamiento de columnas de cualquier tipo.

La Publicidad deberá suspender del edificio construido.

Se prohíbe el uso de chapa y vidrios y/o elementos que pudieran constituirse en un riesgo para la seguridad publica en caso de tormenta o vendaval. Se promoverá el uso de lona, plástico o madera.

Se podrá emplear publicidad en todo el desarrollo de la L.M. en una altura máxima de 1

No podrán interrumpir el tránsito peatonal ni cerrarse con puertas y/o vallas de paso.  
No podrán apostar columnas estructurales sobre la vía pública. Cualquier solución estática preverá su suspensión desde el frente del edificio.

**b) Con destino a publicidad:**

Solo se autorizará la cartelería publicitaria en zonas comerciales, de depósito y logística, de recreación y de protección de playa. Se prohíbe la publicidad en zonas residencial unifamiliar.

Queda prohibido el apostamiento de columnas de cualquier tipo.

La Publicidad deberá suspender del edificio construido.

Se prohíbe el uso de chapa y vidrios y/o elementos que pudieran constituirse en un riesgo para la seguridad pública en caso de tormenta o vendaval. Se promoverá el uso de lona, plástico o madera.

Se podrá emplazar publicidad en todo el desarrollo de la L.M. en una altura máxima de 1 metro.

Podrá emplazarse publicidad también sobre las marquesinas destinadas a refugio gastronómico, hasta los límites antes señalados, incluso en los laterales, con una altura máxima de 1.00 ms.

Quedan prohibidos los vuelos sobre las calzadas y hasta los 0.80 ms próximos al cordón sobre la acera.

Las peticiones de publicidad solo podrán ser solicitadas por los propietarios de las parcelas o de sus administradores en caso de encontrarse la propiedad subdividida en régimen de propiedad horizontal.

La publicidad emplazada sobre el frente, en la L.M. solo podrá extenderse hasta los límites de la parcela..

Toda la publicidad instalada en la vía pública, y aún la que se emplace sobre la línea municipal tributará en conformidad con lo regulado por la Ordenanza Fiscal Impositiva.

### **c) Para depósito de residuos de basura domiciliaria:**

La ocupación de depósitos domiciliarios queda exenta de tributación y de autorización específica y su emplazamiento es obligatorio conforme a lo establecido en la Ordenanza respectiva.

### **d) Para exhibición de mercadería:**

Se podrá autorizar solo en los modos y distritos autorizados en cada caso.  
Su permanencia horaria será transitoria con un máximo de 12 horas diarias.

### **f) Empresas prestadoras de servicio públicos:**

Su autorización quedará condicionada a la particularidad de cada servicio.

Además, su traza y emplazamientos quedan sujetos a la entrega de la documentación técnica correspondiente a las redes ya instaladas, con detalle de diámetros, secciones, pendientes, cámaras, etc. No se autorizará la ejecución de nuevas obras de infraestructura, a ninguna empresa y/o cooperativa que no entregue la documentación total y completa de la infraestructura ya ejecutada en la vía pública con anterioridad.

La apostación de columnas de iluminación, red eléctrica y de telecomunicaciones se entregará identificada por unidad con un criterio nomenclador a reglamentar por la A.Ap.

El incumplimiento de esta condición será considerado incumplimiento de las condiciones de concesión.

### **g) Ejecución obligatoria de veredas:**

Cualquier permiso de obra queda condicionado a la ejecución de veredas en las aceras, cuando la obra a ejecutar se encuentre emplazada frente a una vía de circulación con la calzada materializada en pavimentos de cualquier índole y cuando se emplace en zona de prioridad de diseño urbano.

Aunque no resulte forzosa su ejecución, se promoverá la consolidación de veredas en todo el partido.

La A.Ap. resolverá en cada caso previendo evitar los escalones o los pavimentos resbaladizos.

Cuando su resolución se resuelva con pendientes, ellas no deberán sobrepasar el 8%.

La responsabilidad hacia terceros por veredas mal mantenidas, mal ejecutadas o inexistentes es del frentista, quien eximirá por nota a la municipalidad de esa responsabilidad en las carpetas de obra.

### **h) Antenas de radiodifusión, telefonía, televisión.**

Su autorización quedará condicionada a la particularidad de cada servicio, pero verificarán las condiciones generales de este ítem.

Además, su traza y emplazamientos quedan sujetos a la entrega de la documentación técnica correspondiente a las redes ya instaladas, con detalle de diámetros, secciones, pendientes, cámaras, etc.

La A.Ap. se intervendrá en forma necesaria sobre todos los pedidos de interferencias de los servicios públicos emplazados en la vía pública, sin perjuicio de la intervención también necesaria de cada empresa concesionaria.

Cada solicitud de emplazamiento deberá adjuntar la declaratoria de impacto ambiental registrada en la OPDS.

### **i) Plazos:**

Toda forma de ocupación de la vía pública ya otorgada quedará derogada a los 180 días de



cámaras, etc.

La A.Ap. se intervendrá en forma necesaria sobre todos los pedidos de interferencias de los servicios públicos emplazados en la vía pública, sin perjuicio de la intervención también necesaria de cada empresa concesionaria.

Cada solicitud de emplazamiento deberá adjuntar la declaratoria de impacto ambiental registrada en la OPDS.

**i) Plazos:**

Toda forma de ocupación de la vía pública ya otorgada quedará derogada a los 180 días de la convalidación de esta norma y se establece un plazo de un año para su adecuación a esta nueva normativa.

**2) OCUPACION DE ESPACIOS VERDES PUBLICOS**

Los espacios verdes públicos cedidos a la Municipalidad por aplicación del artículo 56 de la Ley 8912 y aquellos que se incorporen al dominio público en adelante serán prioritariamente destinados a la forestación y la generación de lagunas de infiltración hídrica.



Municipio

# PLAN DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL

Etapa 3 de Artículo 75, Ley 8912

Sin embargo podrán ser recibir autorización de uso en las mismas condiciones que las calles, solo para afectar a los siguientes fines:

- \* Emplazamiento de infraestructuras
- \* Emplazamiento temporario de puestos gastronómicos (Food Trucks)
- \* Estacionamientos



Los espacios verdes emplazados en la localidad de Mar de las Pampas podrán ser afectados a la expansión verde de las parcelas linderas, a condición de que su acceso público resulte físicamente verificable y libre. No podrán ser cercados.

Las ocupaciones actuales que resulten contrarias a lo establecido más arriba deberán re acondicionar su estado actual en un plazo máximo de un año.





Municipio

# PLAN DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL

Etapa 3 de Artículo 75, Ley 8912



## 1.1.9) Proyecto de subdivisión:

Plano ejecutado por profesional competente, con proyecto de subdivisión, indicando ángulos, medidas, cotas IGM, superficies de parcelas, de calles, de cesiones.

## 1.1.10) Proyectos ejecutivos de redes de infraestructura:

Proyectos ejecutivos ejecutados por profesionales con competencia específica, referidos a las redes de:

- a) Agua corriente potable
- b) Agua para riego
- c) Red cloacal o sistema alternativo aprobado por ADA
- d) Red de cañerías para comunicaciones
- e) Red eléctrica
- f) Proyecto ejecutivo de las calles o avenidas con calzada pavimentada.
- g) Red de gas

## 1.1.11) Evaluación de Impacto Ambiental:

Documento elaborado por un profesional con incumbencia, para someter al proceso establecido en la Ley 11.723 por parte de la Autoridad Municipal, que concluye con la Declaratoria de Impacto Ambiental.

## 1.1.12) Pago de tasas de visado para proyecto particularizado:

Para dar curso al proceso administrativo, el desarrollador y/o propietario deberá registrar libre deuda de las tasas establecidas en el Código Tributario Municipal y abonar la Tasa de Visado de proyecto particularizado establecida en este Plan, que se liquidarán en relación a la meta poblacional establecida en ese proyecto.

Los ingresos provenientes por esta tasa se afectarán exclusivamente a la dotación de infraestructura prevista en el Capítulo II.

## 1.1.13) Cumplimiento de la participación municipal en la Plusvalía inmobiliaria:

Cálculo de la plusvalía a producir por la nueva valoración inmobiliaria y su consecuente participación municipal (Ley 14.449) en función del proyecto urbanístico.

El desarrollador integrará esa participación en cualquiera de las formas previstas por la Ley, una vez finalizada las obras.

## 1.2) PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO:

### 1.2.1) Prefactibilidad:

La Autoridad de Aplicación (A.Ap.) otorgará un CERTIFICADO DE PREFACTIBILIDAD al desarrollador una vez verificado que la documentación exigida en el ítem precedente se ajusta a los principios establecidos en el Plan de Ordenamiento Municipal en general y al Plan Director específico en particular.

Cumplida esa instancia, visará el proyecto de subdivisión para su gestión ante la Dirección de Geodesia.

El visado impondrá una RESTRICCIÓN DOMINIAL a la TRANSFERENCIA DEL DOMINIO de las parcelas, manzanas y macizos generados, inhibiendo la transferencia de las parcelas generadas hasta la verificación de la correcta ejecución de las infraestructuras exigidas a cargo del desarrollador, de su correcto funcionamiento y de la efectiva cesión de espacios públicos.

### 1.2.2) Factibilidad:

## **1.2) PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO:**

### **1.2.1) Prefactibilidad:**

La Autoridad de Aplicación (A.Ap.) otorgará un CERTIFICADO DE PREFACTIBILIDAD al desarrollador una vez verificado que la documentación exigida en el ítem precedente se ajusta a los principios establecidos en el Plan de Ordenamiento Municipal en general y al Plan Director específico en particular.

Cumplida esa instancia, visará el proyecto de subdivisión para su gestión ante la Dirección de Geodesia.

El visado impondrá una RESTRICCIÓN DOMINIAL a la TRANSFERENCIA DEL DOMINIO de las parcelas, manzanas y macizos generados, inhibiendo la transferencia de las parcelas generadas hasta la verificación de la correcta ejecución de las infraestructuras exigidas a cargo del desarrollador, de su correcto funcionamiento y de la efectiva cesión de espacios públicos.

### **1.2.2) Factibilidad:**

Cumplida esa primera instancia, la Autoridad Municipal de Medio Ambiente conducirá el proceso de evaluación correspondiente que concluirá con la DECLARATORIA DE IMPACTO AMBIENTAL del proyecto particularizado.

Si esa Declaratoria aprobara o aprobara con condicionamientos al proyecto particularizado sometido a aprobación, la Autoridad de Aplicación otorgará al desarrollador un CERTIFICADO



Municipio

# PLAN DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL

Etapa 3 de Artículo 75, Ley 8912

DE FACTIBILIDAD, que le habilitará para el inicio de las obras correspondientes a la infraestructura exigida.

### 1.2.3) Habilitación:

Una vez verificada la ejecución de la totalidad de la infraestructura exigida en este Plan y su correcto funcionamiento, la A.Ap. habilitará al desarrollador permitiendo la venta de las parcelas generadas y le liberará de la restricción dominial impuesta en ocasión de la PREFACTIBILIDAD.

Esta habilitación podrá ejecutarse en etapas a definir en cada caso.

### 1.2.4) Permisos de Obra:

Solo se expedirán permiso de obras particulares cuando se hubiere superado satisfactoriamente la habilitación del plan.

Sin perjuicio de ello, la A.Ap. verificará, previo a autorizar CADA PERMISO DE OBRA, el correcto funcionamiento de la a infraestructura instalada y ejecutada.

El procedimiento administrativo para otorgar permisos de obra nueva, refacciones, y/o registración de subsistencias, así como para disponer paralizaciones y/o clausuras de obras se reglamentará por medio de la Ordenanza 961 o la que en el futuro la reemplace.

## **2) RESPONSABILIDADES y SANCIONES**

El incumplimiento del uso de suelo y la intensidad de ocupación establecidos en el presente código hará pasible al responsable de las sanciones pecuniarias previstas en el Código de Faltas Municipales.

Sin perjuicio de las faltas que ese código establezca la A.Ap. podrá disponer la paralización y/o clausura de obras en ejecución, así como también la remoción, demolición o re adecuación de las obras erigidas indebidamente.

En zonas denominadas prioridad de diseño urbano, la remoción demolición y/o re adecuación de las obras erigidas indebidamente serán obligatorias y el proceso administrativo tendiente a su eticacia será conducido por el D.E. a través de la Secretaría de Planeamiento.

Fuera de las zonas de prioridad de diseño urbano podrá considerarse la subsistencia de obras erigidas indebidamente toda vez que medio dictamen técnico favorable de la Secretaría de Planeamiento. En ese sentido merecerá especial consideración la obra ejecutada que se constituya en vivienda única y permanente del núcleo familiar.



Su patrimonio físico estará constituido por los diferentes inmuebles que ingresen al banco bajo cualquiera de las siguientes modalidades:

- A) Las parcelas que surgieran por el mecanismo establecido en la Ley 14.449
- B) Las parcelas que se incorporen por donación para afectar a ese fin.
- C) Las parcelas urbanas que pudieran integrar el dominio público como consecuencia del incumplimiento, por parte de los propietarios, de los mecanismos impuestos de parcelamiento forzoso establecidos en este código bajo los principios jurídicos que la Ley 8912 instituyó en los artículos 84 al 88.

Los inmuebles ingresados al patrimonio físico del BMS por vía de la participación municipal en la valoración inmobiliaria (Ley 14.449 y adhesión municipal por Ordenanza 2936) podrán resultar emplazados en la misma parcela origen o en otra parcela.

Cuando ese pago se integre con la entrega de parcelas generadas en la misma parcela origen ellas serán afectadas a la solución inmediata del déficit habitacional.

Cuando ese pago se constituya en parcelas ubicadas en una parcela distinta de la original esos inmuebles podrán ser afectados al mismo destino que en el caso anterior y/o podrán ser intercambiados y/o vendidos para la compra de inmuebles emplazados en otra ubicación.

Podrán adquirirse inmuebles baldíos y/o construidos, terminados y/o en obra.

El mecanismo para disponer de esos inmuebles será el establecido en el decreto Ley 9.533/80

#### 1.2) Patrimonio Financiero:

Estará constituido por los créditos depositados en la cuenta denominada "Financiamiento y Asistencia Técnica para la Mejora del Hábitat" creada en la Ordenanza 2.936

#### 1.3) Destino de los recursos:

La Municipalidad deberá asignar los recursos del BMS a satisfacer la demanda insatisfecha de suelo y vivienda.

A ese efecto podrá adquirir, permutar, enajenar, alquilar, ofrecer en garantía, todo tipo de inmuebles que contribuyan a satisfacer del mejor modo posible los derechos establecidos en la Ley 14.449

#### 1.4) Mecanismo de compensación:

Para los supuestos de intercambio de inmuebles que constituyen patrimonio del BMS por otros existentes y/o a crearse, se deberá verificar que la ecuación económica resulte equilibrada o superior en beneficio del municipio. Se tomará de base la valuación fiscal de las parcelas. Asimismo, acompañarán a los diferentes dictámenes administrativos que intervengan en el proceso la opinión no vinculante al CAU.

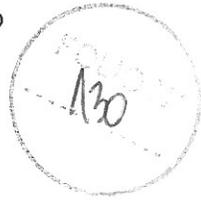
### 4) REAJUSTE DE TIERRAS

La Municipalidad podrá asociarse con otras entidades públicas o privadas conforme a lo establecido en los artículos 89 y 90 (texto según Ley 14.449) de la Ley 8912.

El reajuste de tierras será utilizado cuando se requiera la re conformación de la estructura urbana en los casos de:

- A) Ampliación de núcleos urbanos
- B) Renovación, re estructuración o transformación de sectores en áreas urbanas o complementarias.
- C) Aplicación del Programa Lotes con Servicios aprobado por Ordenanza 2772 y Mi Lote, aprobado por Ordenanza 2651
- D) Afectación de inmuebles urbanos que por razones de preservación requieran de la sanción de normas específicas.
- E) Compra de unidades de vivienda terminadas y/o en obra.

En todos los casos atenderá priorizando la promoción del acceso justo al hábitat.



#### 4) REAJUSTE DE TIERRAS

La Municipalidad podrá asociarse con otras entidades públicas o privadas conforme a lo establecido en los artículos 89 y 90 (texto según Ley 14.449) de la Ley 8912.

El reajuste de tierras será utilizado cuando se requiera la re conformación de la estructura urbana en los casos de:

- A) Ampliación de núcleos urbanos
- B) Renovación, re estructuración o transformación de sectores en áreas urbanas o complementarias.
- C) Aplicación del Programa Lotes con Servicios aprobado por Ordenanza 2772 y Mi Lote, aprobado por Ordenanza 2651
- D) Afectación de inmuebles urbanos que por razones de preservación requieran de la sanción de normas específicas.
- E) Compra de unidades de vivienda terminadas y/o en obra.

En todos los casos atenderá priorizando la promoción del acceso justo al hábitat.

Sin embargo, este instrumento de gestión será aplicable también en la instrumentación de este Plan de Ordenamiento Municipal atendiendo a la creación de suelo para el desarrollo del turismo y la inversión inmobiliaria general.

A ese efecto promoverá el desarrollo de planes particularizados para:

- A) La ampliación del área urbana Colonia Marina
- B) La re configuración de las áreas complementarias Norte y Sur.

## **CAPITULO 10 / INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANA**

### **1) PROGRAMA LOTES CON SERVICIOS**

La Municipalidad de Villa Gesell ha creado instrumentos de gestión urbana a través de las Ordenanzas 2651 (plan Mi Lote) y su modificatoria 2772 (Lotes con Servicios).

El programa "Lotes con Servicios" se encuadrada en los principios generales la Ley 14.449 y su objeto es la generación de suelo urbano equipado para su transferencia dominial a vecinos residentes que previamente registrados no pudieran acceder a la propiedad del suelo bajo la mecánica de los precios de mercado inmobiliario.

El Anexo 1 de ese programa limita el alcance del mismo a el territorio municipal cuyo dominio sea fiscal.

Este Código extiende el ámbito de aplicación de la Ordenanza a todo el territorio municipal, sea este de dominio público o privado. Podrá afectarse a este programa el patrimonio físico del Banco Municipal de Suelo así como también cualquier inmueble de dominio privado que en el marco de un consorcio urbanístico a crearse entre el sector público y el privado pueda ofrecer.

Podrá emplazarse cualquier proyecto de este Programa en cualquier zona o área del territorio a condición de una valoración técnica positiva previa de la A.Ap. y de la Dirección de Hábitat. Deberá a este efecto satisfacer las condiciones establecidas en el artículo 15 de la Ley 14.449. En caso de emplazarse fuera del área urbana deberán verificar relación funcional con el ejido urbano consolidado y factibilidad de suministro de infraestructuras básicas a relativo bajo costo de obra y operativo.

Normas edilicias y de parcelamiento mínimo específicas.

Los lotes a crearse y las viviendas que en ellos de construyan deberán verificar los siguientes indicadores urbanos, que complementan a los exigidos en los artículos 21 a 24 de la Ley:

- 1) Calles de ancho no menor a 14 metros
- 2) Calles de entrada y salida con longitud máxima 150 ms ancho mínimo 11 ms.
- 3) Frente mínimo de la parcela 8 metros
- 4) Superficie mínima de la parcela 200 m<sup>2</sup>.
- 5) Espacios verdes y reservas ancho mínimo 7 ms y sup. Mínima 150 m<sup>2</sup> cuando superen en un 30 % los mínimos exigidos en el art. 56 de la Ley 8912.
- 6) Infraestructura mínima:
  - a) apertura de calles consolidadas para el tránsito vehicular.
  - b) Escurrimientos hídrico superficies a cuencas de absorción y re infiltración
  - c) Energía eléctrica y alumbrado público
  - d) Sistema de eliminación de excretas que asegura la no contaminación de napas de abastecimiento.
  - e) Forestación y señalización urbana.
  - f) Red de agua potable
- 7) El destino de las parcelas será exclusivamente unifamiliar.
- 8) Solo se admitirá la generación de un único volumen edificado, con separación mínima de los laterales de 1 metro.

### **2) PROGRAMA VIVIENDA UNICA y PERMANENTE.**

Bajo el instrumento de Reajusta de Tierras, el municipio queda habilitado a crear consorcios urbanísticos para la terminación de edificios paralizados y/o para la construcción de edificios nuevos para subdividir bajo la forma de dominio compartido.

A ese efecto podrá disponer de los recursos físico y financieros del Banco Municipal de Suelo.

Asimismo podrá disponer de esos recursos con destino a la compra de edificios completos y a terminados y/o a unidades funcionales o complementarias de una parcela.

En todos los casos deberá mediar informe favorable de la A.Ap y de la Dirección de Hábitat.

### **3) BANCO MUNICIPAL DE SUELO y HABITAT**



## 2) PROGRAMA VIVIENDA UNIDA

Bajo el instrumento de Reajusta de Tierras, el municipio queda habilitado a crear consorcios urbanísticos para la terminación de edificios paralizados y/o para la construcción de edificios nuevos para subdividir bajo la forma de dominio compartido.

A ese efecto podrá disponer de los recursos físico y financieros del Banco Municipal de Suelo.

Asimismo podrá disponer de esos recursos con destino a la compra de edificios completos ya terminados y/o a unidades funcionales o complementarias de una parcela.

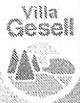
En todos los casos deberá mediar informe favorable de la A.Ap y de la Dirección de Hábitat.

### 3) BANCO MUNICIPAL DE SUELO y HABITAT

Se crea el Banco Municipal de Suelo.

El destino del BMS, su patrimonio y mecanismos de funcionamiento se establecen a continuación:

#### 1.1) Patrimonio Físico:



Municipio

# PLAN DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL

Etapa 3 de Artículo 75, Ley 8912

En esos proyectos y planes la Municipalidad se constituirá como parte necesaria de los mismos.

En los planes directores Norte, Centro, Sud Oeste y Sur, su participación será necesaria, pero la conducción de los procesos y etapas de desarrollo recaen sobre los desarrolladores.

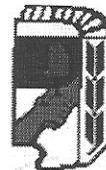
En el Plan Director Sud Este, la conducción del proceso, de las obras y demás etapas de desarrollo será desempeñada por la municipalidad.

A los efectos de proveer una mejor afectación del suelo público a percibir como consecuencia de la aplicación del art. 7 inc.h del decreto 3202/06 (15% del territorio bruto) se faculta a la Autoridad de Aplicación mediante la implementación del mecanismo de reajuste de tierras, a permutar esas superficies a recibir por otras emplazadas en otros sitios que cumplan de mejor modo los objetivos de provisión de servicios y funcionalidad urbana.  
Esa resolución deberá tener dictamen fundado emitido por la Secretaría de Planeamiento.





*República Argentina - Provincia de Buenos Aires  
Honorable Concejo Deliberante de Villa Gesell  
Bloque Unidad Ciudadana/ Frente de Todos*



*"2021 – Año de homenaje al Premio Nobel de Medicina Dr. César Milstein"*

*Ord. 3063/21*

132

**VISTO:**

La Ordenanza 3063/21 por medio de la cual se aprueba un Plan Ordenador para todo el territorio del partido,

El alcance del expediente 0780 /21 en el cual la Secretaría de Planeamiento adjunta las observaciones técnicas efectuadas a ese Plan de Ordenamiento por parte de la Dirección de Ordenamiento Urbano y Territorial junto al Plan de Ordenamiento modificado en su redacción corrigiendo esas observaciones, y

**CONSIDERANDO:**

Que el Plan de Ordenamiento corregido respeta los lineamientos originales establecidos en la Ordenanza 3063/21 y solo difiere de aquel en las observaciones ya mencionadas.

Que resulta impostergable la sanción de una norma que otorgue certeza jurídica para un desarrollo ordenado de todo el territorio en un plan de etapas, promoviendo de este modo inversiones, suelo urbano para la familia geselina, completamiento de infraestructuras, mejora cuantitativa y cualitativa de la oferta turística, reglamentación de leyes ambientales y sociales, así como un conjunto de mejoras urbanas.

**Por ello, el bloque de concejales de Unidad Ciudadana – Frente de Todos solicita sanción favorable al siguiente proyecto de:**

**ORDENANZA**

**Artículo 1:** Derogase el Plan de Ordenamiento Municipal aprobado por Ordenanza 3063/21.

**Artículo 2:** Apruébese el "POM" (Plan de Ordenamiento Municipal) del partido de Villa Gesell, redactado con las correcciones efectuadas a las observaciones dadas por la Dirección de Ordenamiento Urbano y territorial, que cuenta con tres títulos:



*República Argentina - Provincia de Buenos Aires*  
*Honorable Concejo Deliberante de Villa Gesell*  
*Bloque Unidad Ciudadana/ Frente de Todos*



"2021 – Año de homenaje al Premio Nobel de Medicina Dr. César Milstein"



**TITULO I- DIAGNOSTICO Y LINEAMIENTOS**

**TITULO II- PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**TITULO III- CODIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL E**

**INSTRUMENTO DE GESTION URBANA**

**Artículo 3:** Derogase toda norma anterior que se oponga a la presente.

**Artículo 4:** Facúltese al departamento ejecutivo a efectuar toda observación de forma que en el futuro pudiera efectuar la Dirección de Ordenamiento Urbano y Territorial a esta norma, toda vez que ellas no constituyan modificaciones de fondo.

**Artículo 5:** Facúltese al departamento ejecutivo a reglamentar la instrumentación del Plan.

**Artículo 6:** De forma.

  
CORONEL SERGIO GABRIEL  
CONCEJAL H.C.D.  
Honorable Concejo Deliberante  
Municipalidad de Villa Gesell

  
MONGE CARLOS  
CONCEJAL H.C.D.  
Honorable Concejo Deliberante  
Municipalidad de Villa Gesell

POR CUANTO EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE HA SANCIONADO EL PASE  
DEL PRESENTE EXPEDIENTE A LA COMISION DE: OBRAS SERVICIOS Y  
TRANSPORTE PUBLICO.-

SALA DE SESIONES 19 de JULIO DE 2021.-

DE LABRA CAMILA  
SECRETARIA H.C.D.  
Honorable Concejo Deliberante  
Municipalidad de Villa Gesell



  
OILLAGUERRE MYRIAN ELIZABETH  
PRESIDENTE  
Honorable Concejo Deliberante  
Municipalidad de Villa Gesell