

Año

2024.-



Provincia de Buenos Aires

**Municipalidad de
Villa Gesell**

Honorable Concejo Deliberante

LETRA B.-

Nº 15384/24.-

INICIADO BLOQUE PRO GESELL.-

MOTIVO COMPUTOS DE AREAS EDILICIAS COMPLEMENTARIAS DE

USOS MULTIPLES Y AMENITIES.-

FECHA 11 de julio de 2024.-



pro
VILLA GESELL

Título: Cómputos de áreas edilicias complementarias, de usos múltiple y amenities

VISTO: Los coeficientes aplicados como factor de ocupación del suelo (F.O.S, y el factor de ocupación total (F.O.T.), establecidos en el Código de Ordenamiento Urbano; y

CONSIDERANDO:

Que es necesario elevar la calidad de los servicios turísticos tanto en materia hotelera y alojamientos no convencionales adaptándose a la demanda del mercado con el fin de elevar la competitividad del destino turístico.,

Que las medidas que se adopten sean tratadas de manera urgente, a los fines de obtener una reconversión de lo existente y las futuras construcciones, que le agregue valor y calidad al producto, impulsando además de esta manera, la industria en la localidad, generando mayor consumo y empleo.,

Que el Plan de Ordenamiento Urbano (P.O.M) se encuentra suspendido en su aplicación por estar sometido a un proceso judicial;

Que conforme a esto, en materia urbanística debe tenerse por válido el Código de Ordenamiento Urbano (C.O.U);

Que debe tenerse en cuenta que es preciso, regular el uso del suelo, conforme a una proyección de crecimiento sostenido, sustentable, y acorde a la idiosincrasia tanto fundacional como en una perspectiva inclusiva de futuro;

Que conforme al contexto decreciente de la construcción en los últimos años, debe considerarse realizar desde el estado municipal, propuestas que sean propicias para fomentar las inversiones, sin desvirtuar la esencia de la norma;

Que hasta la posterior inclusión de modificaciones que fomenten premios constructivos, para aquellos que eleven la calidad de los servicios, deben crearse normas que suplan estas falencias;

Por ello,

El Bloque de Concejales **PRO VILLA GESELL**, solicita la sanción de la siguiente

ORDENANZA

ARTICULO 1: MODIFICASE el punto 2.1.1 – Capítulo I – Generalidades, Conceptos Definiciones, **FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO:** el que quedará redactado con la normativa existe con la incorporación siguiente:
2.1.1 F.O.S. - **FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO:** Coeficiente que multiplicado por la superficie de la parcela, establece la superficie máxima de la misma que puede ser ocupada. **REGIMEN DE**

LANZ ROSAMBA VESTER
Concejala F.O.D.
Honorable Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Gesell

FLEXIBILIZACION: La Dirección de Obras Particulares podrá autorizar flexibilizaciones de los indicadores de FOS, FOT DENSIDAD de acuerdo a las siguientes pautas: - Cuando las propuestas se encuadren dentro de las normas vigentes. - Cuando se trate de obras existentes a ampliar y cuenten con planos aprobados reglamentarios. - Cuando las propuestas optimicen indicadores. La flexibilidad de los indicadores no podrá superar el 20% de los mismos.

ARTICULO 2°: MODIFICASE el punto 2.1.2 – Capítulo I – Generalidades, Conceptos, Definiciones
- F.O.T. - FACTOR DE OCUPACION TOTAL; Coeficiente que multiplicado por la superficie de la parcela establece la superficie máxima a construir. El que quedará redactado de la siguiente manera, en su segundo párrafo

No serán considerados como superficie cubierta, para su cómputo en el F.O.T., la correspondiente a los cuartos de máquinas, tanques depósitos y lavaderos en las azoteas, planta libre, subsuelo y semisubsuelo que se encuentre ubicado por debajo de la cota +1,50m del nivel (0) de calle y que constituyen locales no habitables de servicios (depósitos, garajes, bauleras). Las superficies destinadas a Salones de Usos Múltiples (SUM), asimismo las dependencias con esos usos o similares (play room), amenities (gimnasios de uso exclusivo del edificio, piletas de natación, serán consideradas como superficies cubiertas al cincuenta por ciento (50%). Las parrillas sobre azotea que posean cubierta inclinada con pendientes mínima (20°) y conformando un coronamiento armónico con el edificio y os balcones abiertos en dos o tres lados menores a 1,00m no serán computables para el cálculo del F.O.T.

ARTICULO 3°: MODIFICASE el punto 2.1.9. – Capítulo I – Disposiciones Especiales para Hotelería, el que quedará redactado de la siguiente manera:

DISPOSICIONES ESPECIALES PARA HOTELERIA: Las presentes disposiciones serán de aplicación exclusiva a los establecimientos Hoteleros en todas sus categorías.

El indicador urbanístico DENSIDAD establecido en las diferentes zonas, se duplicará siempre y cuando cuente con los servicios de agua y cloacas o sistemas alternativos individuales que aseguren la calidad de los servicios esenciales, debiendo respetar las disposiciones que la materia regula sobre las medidas mínimas establecidas por Decreto N° 3030 de la Secretaría de Turismo de la Provincia de Buenos Aires en lo que respecta a establecimientos turísticos hoteleros y las condiciones mínimas que para su respectiva categoría se exija a los Apart-Residenciales o Apart-Hoteles Hosterías, Hostel, Complejos de Cabañas y la densidad resultante no supere el límite máximo establecido por el Decreto Ley 8912/77.

PREMIOS: Aquellos Apart-Residenciales o Apart-Hoteles, Hosterías, Hostel, Complejos de Cabañas construidas o a construir que pretendan obtener una mayor categorización de acuerdo al Decreto Provincial 3030 de la Provincia de Buenos Aires obtendrán los siguientes premios sobre los valores totales del FOT autorizados: Hoteles, Apart, Complejos de Cabañas y Hosterías que se encuadren en categoría 3 estrellas: 20%; establecimientos que se encuadren en categoría 4 y 5 estrellas: 40%. Las superficies destinadas a Salones de Usos Múltiples (SUM), asimismo las dependencias con esos usos o similares (play room), amenities (gimnasios de uso exclusivo del edificio, piletas de natación, serán consideradas como superficies cubiertas al cincuenta por ciento (50%). Las parrillas sobre azotea que posean cubierta inclinada con pendientes mínima (20°) y conformando un coronamiento armónico con el edificio y os balcones abiertos en dos o tres lados menores a 1,50m no serán computables para el cálculo del F.O.T.

ARTICULO 4°: ESTABLEZCASE la vigencia de las modificaciones introducidas por la presente Ordenanza, hasta el 31 de diciembre de 2024, pudiendo ser este plazo prorrogable, de mantenerse la inaplicabilidad del POM, hasta el 31 de Marzo de 2025.-

ARTICULO 5°: De forma

LANZ ROSANA ESTER
Concejala HCE
Honorable Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Gesell