



Municipalidad de Villa Gesell  
Honorable Concejo Deliberante

**2453/11**

**FECHA DE SANCIÓN: 22 de Noviembre de 2011.-**  
**NUMERO DE REGISTRO: 2280**  
**EXPEDIENTE H.C.D. N°: D-9303/11.-**

**VISTO:**

La importancia de producir una urbanización de calidad en las zonas que forman la entrada histórica a la ciudad de Villa Gesell y el documento “Fundamentos” de la Secretaría de Planeamiento para la modificación del Código Urbano en ese sentido; y

**CONSIDERANDO:**

Que su actual estado, debido fundamentalmente a una reglamentación que no es acorde a las posibilidades de un proyecto redituable ha significado la paralización y desinterés para afrontar proyectos urbanos de interés y jerarquía;

Que debe considerarse la necesidad de una calidad paisajística acorde con el lugar, así como el cambio de las parcelas frentistas a la Avenida Buenos Aires a partir del terreno fiscal donde funciona la oficina de Turismo;

Que tanto en la Zona ZET/Cc, se ha permitido la subdivisión sin Plan urbanístico, que ha producido algunas parcelas de diferentes dimensiones y sin estructura lógica, en donde existen actualmente viviendas, mientras que en el Plan vigente se impide el uso residencial;

Que en la Zona ZET/cC, falta la exigencia del fondo de urbanización (Decreto 3202), que se fijaría en 150 m. desde el frente sobre la Ruta 11;

Que es importante restringir el FOS en esta zona, a fin de mantener un paisaje que respete y acreciente la importante forestación existente, y que sea respetada por la edificación;

Que en el mismo sentido se propone cambiar el uso de las parcelas frentistas a la Avenida Buenos Aires, actualmente con uso unifamiliar (RU/Cc) por la zona adyacente en ambos lados, C/Cc, donde mayoritariamente se han consolidado negocios de gastronomía y de usos turísticos, reemplazando la anterior zonificación residencial extraurbana.-

**Por ello, el Honorable Concejo Deliberante sanciona la siguiente:**

**O R D E N A N Z A**

**ARTICULO 1°:** Desaféctanse las Zonas ZET / Cc y CD/Cc del Código Urbano de la --  
----- Ciudad de Villa Gesell.-----

**ARTICULO 2º:** Derógase los apartados 1 al 3 del Código de Zonificación vigente.-----

**ARTICULO 3º:** Créase la Zona ZET, (Zona de esparcimiento turístico).-----

**ARTICULO 4º:** La zona citada en el Artículo precedente quedará delimitada: al este ---  
----- por la Ruta 11, al Sur, por la Avenida Buenos Aires, al Oeste, por la  
continuación de la traza de la Avenida Circunvalación, y al norte, por una línea  
imaginaria paralela a la Avenida de acceso, a 400m de la misma.-----

**ARTICULO 5º:** Establécese una franja de fondo de urbanización donde no está ---  
----- permitido la edificación localizada paralela a la Ruta 11 y a una  
distancia de 150 metros de ésta.-----

**ARTICULO 6º:** Se establecen para la Zona ZET los siguientes indicadores ---  
----- urbanísticos:

Ancho de lote: 30 m. Tamaño mínimo de parcela: 1500 m.

Densidad 150 hab/Ha

FOS: 0,3

FOT: 0,6

Deberá preverse para estacionamiento de acuerdo a cada uso propuesto, y  
deberán atenerse a condiciones especiales en el caso de que un uso ocupe más de 2500  
m2.-----

**ARTICULO 7º:** Deberá elaborarse un proyecto urbanístico en el área no urbanizada ---  
----- ni subdividida debiendo contemplar los siguientes requisitos  
urbanísticos:

- a) Completamiento del trazado circulatorio respetando la traza existente y la topografía medanosa. Los anchos de las vías circulatorias se enmarcarán en lo establecido en el Artículo 62º de la Ley 8912/77. Los nuevos trazados serán regulados de acuerdo a un criterio de calles y Avenidas diferenciadas en ancho según las indicaciones de la Ley 8912. No podrá haber calles menores a los 16m de ancho.
- b) Deberá cederse el 15% del espacio urbanizable como espacio de uso público (5%) y espacio verde público (10%).-----

**ARTICULO 8º:** Los usos serán determinados de la manera siguiente:

----- **Usos Permitidos:** Comercio turístico, actividades culturales; actividades de esparcimiento; actividades deportivas; establecimientos de servicios; uso residencial; hotelería; comercio ocasional; comercio diario.

**Usos Prohibidos:** Todo otro uso.

(Se acompañará tabla de uso con las correspondientes especificaciones y normativas particularizadas en el caso de usos que pueden producir molestias al entorno).-----

**ARTICULO 9º:** Declárase sector de prioridad de diseño al localizado sobre el frente ---  
----- sur de la zona propuesta adyacente a la Avenida de Acceso. El  
anteproyecto deberá respetar los aspectos paisajísticos por la importancia de dar  
identidad al acceso de la Ciudad.-----

**ARTICULO 10º:** Todo emprendimiento que se planee deberá cumplimentar lo ---  
-----establecido por el Artículo 62º del Decreto Ley 8912, y en el caso de  
superar las dos hectáreas de superficie, deberá presentarse un Estudio de Impacto  
Ambiental.-----

**ARTICULO 11º:** En las parcelas frentistas a la Avenida Buenos Aires, cuya ---  
----- nomenclatura catastral es: Circunscripción VI; Sección H, Fracción V,  
lotes 1 al 4; fracción VI, lotes 1 a 17; se modifica el actual uso unifamiliar (RU/Cc) por  
el uso de las zonas adyacentes en ambos lados, C/Cc.-----

**ARTICULO 12º:** Comuníquese, dése al Registro Oficial y cumplido archívese.-----  
-----