



Provincia de Buenos Aires
Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

2624/15

FECHA DE SANCION: 26 de Noviembre de 2015
NUMERO DE REGISTRO: 2461
EXPEDIENTE H.C.D. N°: D-9583/13 -- D-9900/14.-

VISTO:

La presentación de un Proyecto particularizado en parcelas del sudoeste del Partido de Villa Gesell, y

CONSIDERANDO:

Que dicha presentación ofrece una nueva forma de urbanización que agregaría un proyecto de interés para nuevos inversores, hasta ahora inexistente en el Partido;

Que se trata de un proyecto con una densidad muy baja, que la sitúa en la categoría que el Decreto Ley 8912/77 señala como Área de Población Semiagrupada (densidad bruta dentro de 5 y 30 habitantes por hectárea);

Que es un territorio fijado en su casi totalidad, y en buena parte con un suelo que deja de ser medanoso;

Que el Artículo 18°, Inciso 4° del Decreto Ley 8912/77, entre las excepciones a lo normado en su Artículo 17° incluye “autorizar la ampliación cuando se ofrezca urbanizar zonas no aprovechables para otros usos por sus condiciones físicas y mediante la aplicación de métodos de recuperación”

Que en este caso, la explotación rural no es posible dada la separación por la ruta 11 del resto de las parcelas que podría hacer factible el aprovechamiento agropecuario;

Que la vocación turística del Municipio de Villa Gesell hace perfectamente compatible la propuesta, que como valor agregado presenta un acercamiento a la Reserva Querandí, la cual debe incorporarse activamente como propuesta turística y de valor paisajístico y ambiental.

Que los desarrolladores han agregado en el mes de Abril/2015 la Prospección Hidrogeológica que considera viable la explotación del acuífero por este emprendimiento y se agrega también la aprobación definitiva con recomendaciones por parte de la OPDS donde declara ambientalmente apto el proyecto de El Salvaje, coincidente con la Declaración de Impacto Ambiental aprobada por la Municipalidad de Villa Gesell.



Provincia de Buenos Aires
Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

Que en sucesivas reuniones mantenidas entre los miembros de la Comisión de Obras Publicas de este Concejo con los representantes del Consorcio Desarrollador se determinó la preservación del humedal ubicado dentro de la fracción que se incorporó al Espacio Verde Público con una zona de protección del humedal de 9 hectáreas contiguas.

Por ello, el Honorable Concejo Deliberante sanciona la siguiente:

O R D E N A N Z A

I GENERALIDADES

ARTICULO 1º: Apruébese el presente Plan Director para el territorio formado por las

————— parcelas cuyas nomenclaturas catastrales son: Circunscripción VI, Fracciones 108b y 108e, cuyos límites son: al Oeste la ruta 11; al Norte la parcela 108a; al Este la primera calle ya cedida paralela a la ruta 11; y al Sur la parcela 108d; y las parcelas 48ab, 48z, 48x, 48v, 48aa, 48y, 48w, 48u, cuyos límites son: al Oeste la calle mencionada; al Norte las parcelas 48t y 48s, al Este la continuación de la Av. Monte Hermoso, y al Sur por las parcelas 48ad y 48ac.—

ARTICULO 2º: Apruébese la definición urbanística de sus zonas constitutivas de acuerdo a

————— los planos, y las planillas de indicadores urbanos y balance de superficies y población que constituyen los Anexos I, II y III de esta Ordenanza. Las palabras y expresiones del presente Código tienen los mismos significados que están definidos en el Código de Ordenamiento Urbano vigente (Ordenanza 2051/06) Esta formará una zona residencial extraurbana, según la definición del Decreto Ley 8912/77, Artículo 7º, Inciso b). La densidad bruta deberá ser igual o menor a treinta (30) habitantes por hectárea.—

ARTICULO 3º: Etapabilidad. El desarrollo de las zonas destinadas a viviendas unifamiliares



Provincia de Buenos Aires
Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

----- se realizará en tres (3) etapas sucesivas que abarcan las superficies indicadas en el Plano de Etapabilidad de Materialización (Anexo II). Las zonas comercial y hotelera se desarrollarán en la medida que la demanda asegure su sustentabilidad económica.—

ARTICULO 4º: En toda fracción mayor de una hectárea pertenecientes a las zonas ----- comercial u hotelera no podrá subdividirse ni construirse más de una vivienda por lote si no se presenta un Plan Urbanístico que aclare las cesiones correspondientes a realizar y sea aprobado por la Autoridad de Aplicación.—

ARTICULO 5º: El proyecto urbanístico definirá en forma precisa la trama circulatoria, la ----- conformación de macizos edificatorios y parcelamiento, la configuración y localización de las cesiones para equipamiento comunitario y áreas verdes públicas, los indicadores urbanísticos y la provisión de servicios en un todo de acuerdo al Plan Director y normas Municipales y Provinciales vigentes al momento de su consideración, así como otros requerimientos específicos que la comuna establezca en la gestión del emprendimiento.—

ARTICULO 6º: Los proyectos urbanísticos y sus sectores constitutivos, solo podrán ----- habilitarse total o parcialmente solo después que se haya completado la infraestructura y la instalación de servicios esenciales, y verificado el normal funcionamiento de los mismos por la autoridad competente. A esos efectos se consideran infraestructura y servicios esenciales los establecidos en el Capítulo IV, Artículo 62º, Inciso b) del Decreto Ley 8912/77.—

ARTICULO 7º: El proyecto urbanístico respetará la trama vial estructurante del Plan ----- Director, como así la localización y configuración de las áreas de cesión que corresponda (verde pública, para equipamiento comunitario y la destinada a espacio de protección de ruta, de acuerdo a las normas Provinciales y Municipales en la materia).—

ARTICULO 8º: El trazado de las vías secundarias y la configuración de los bloques ----- parcelarios respetará la topografía local y requiere de la aprobación del organismo técnico municipal. Debe presentarse un plano de altimetría con la indicación precisa del trazado vial y su concordancia con la topografía existente. En



este sentido, se recomienda a los profesionales encargados de realizarlos, evitar en lo posible hacer coincidir las vías de circulación con los ejes dominiales. El trazado por una parcela del mismo dueño posibilita un diseño más orgánico, con un mismo diseño compatible en ambos costados de la calle. No obstante, en caso de optar por usar como eje los límites de dominio, deberá incluirse en una memoria ad hoc las razones del diseño. Dada las características de este trazado, el plan urbanístico que sea aprobado en primer término debe ser tenido en cuenta por las urbanizaciones vecinas a fin de crear una trama general orgánica. —

ARTICULO 9º: El parcelamiento mínimo de cada sector será el admitido por el Plan Director

————— para cada una de las zonas afectadas al proyecto.—

ARTICULO 10º: Infraestructura. La infraestructura básica a proveer por el Consorcio ————— Desarrollador será la estipulada en el Artículo 62º, inc. b) del Decreto Ley 8912/77 para las zonas residenciales extraurbanas, incluyendo energía eléctrica domiciliaria y alumbrado público con cuatro (4) luminarias cada doscientos (200) metros, ambos con tendido eléctrico subterráneo. En las zonas que este Plan Director contempla usos comercial u hotelero, se deberá proveer de planta de tratamiento de efluentes cloacales y red de agua corriente. El desarrollo de esta infraestructura será exigido siguiendo el esquema de etapas definido en el Artículo 3º de esta misma ordenanza.—

II APROBACIONES

ARTÍCULO 11º: Los Expedientes que se tramiten, una vez que estén en condiciones de

————— iniciar su aprobación, deberán poner a consideración del Municipio y de los organismos Provinciales de incumbencia, la siguiente documentación mínima a realizarse en la siguientes tres etapas:

1.a) Primera etapa: Aprobación del Plan maestro. Documentación a presentar.

1.- Plano alimétrico con indicación de árboles existentes.

2.- Plano general urbanístico a escala 1: 10.000 destacando el dimensionado y configuración de bloques, trazado y dimensión de las vías circulatorias y localización, dimensionado y configuración de las áreas y de los diferentes usos del suelo público



Provincia de Buenos Aires
Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

(uso circulatorio, espacios de uso público, espacios verdes públicos y privados, espacios edificatorios),

3.- Planilla tipo de balance urbanístico y superficies con densidades por zonas, y demás indicadores e índices urbanísticos.

4.- Plano de parcelamiento, escala 1: 1.000

5.- Plano de Etapabilidad: Indicando las cuatro etapas sucesivas, cada una del 25% del proyecto, vinculado a la infraestructura a realizar.

Una vez presentada la documentación anterior, se otorgará la aprobación municipal del Plan Maestro, que permite avanzar a una segunda etapa.

1.b) Segunda etapa: Prefactibilidad Documentación a presentar.

1.- Cesión de espacio circulatorio, y de espacio de uso público y espacio verde, según el plan maestro aprobado por el Municipio

2.- Certificación de fijación de médanos y forestación, si correspondiese. (Ministerio de Asuntos Agrarios)

3.- Aptitud Hidráulica del Predio, Certificado de Prefactibilidad (Autoridad del Agua)

4.- Certificado de Disponibilidad de Recurso Hídrico Subterráneo. (Autoridad del Agua)

5.- Capacidad hidráulica del Cuerpo receptor para vuelco de efluentes líquidos (Autoridad del Agua).

6.- Factibilidad de infraestructura básica.

7.- Estudio de Impacto Ambiental.

Una vez presentada la documentación anterior, se obtiene la prefactibilidad del proyecto, y el permiso para comenzar la realización de la infraestructura.

1.c) Tercera etapa: Factibilidad. Tramitaciones y Documentación necesaria:

1.- Audiencia pública

2.- Declaración de Impacto Ambiental

3.- Proyecto eléctrico aprobado por el prestador correspondiente

4.- Proyecto de instalación de alumbrado público aprobado

5.- Proyecto de provisión de agua aprobado

6.- Proyecto de desagües cloacales aprobado

7.- Proyecto de desagües pluviales aprobado



Provincia de Buenos Aires
Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

- 8.- Aptitud Hidráulica del Predio, Certificado de Factibilidad (Autoridad del Agua)
- 9.- Proyecto de forestación aprobado

Cumplimentado lo anterior se otorgará la factibilidad por etapas, cada una del 25% de la superficie a urbanizar, según el plano de etapabilidad presentado.

El Departamento Ejecutivo, a través de la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos será la Autoridad de Aplicación del presente Código.

III DE LA SUBDIVISIÓN DE LA TIERRA

ARTICULO 12°: No se admitirá en este proyecto la modalidad denominada “Barrio Cerrado”.—

ARTICULO 13°: Las manzanas a generarse en la totalidad de esta urbanización no podrán

_____ superar una superficie de treinta y seis mil (36.000) metros cuadrados. Cuando se exceda este límite se requerirá cumplimentarlo con una debida justificación urbanística, puesta a consideración de la autoridad de aplicación.—

ARTICULO 14°: Cesiones. Este Plan Director establece la cesión a la Municipalidad de Villa

_____ Gesell de cincuenta y siete (57) hectáreas de la superficie total, que incluyen cuarenta y cuatro con noventa y un (44,91) hectáreas correspondientes a las cesiones del Artículo 56° del Decreto Ley 8912/77, destinándose a espacios de equipamiento urbano la superficie de 6,56 hectáreas y a espacios verdes públicos la superficie de 38,35 hectáreas, lo que incluye el área del humedal; así como otras doce con nueve (12,09) hectáreas destinadas parcialmente al cumplimiento de las exigencias de los artículos 46° a 51° de la Ley Provincial 14.449 (Ley de Acceso Justo al Hábitat), si correspondiesen. El área de 12,09 hectáreas cedidas permanecerá como espacio verde libre publico hasta tanto se diera cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 49°, 50° y 51° de la Ley 14.449, o en su defecto, se faculta al Departamento Ejecutivo a que lo implemente mediante un Convenio Urbanístico con el Consorcio Desarrollador, que deberá ser elevado al Honorable Concejo



Deliberante para su convalidación. El Consorcio Desarrollador dentro de los ciento ochenta (180) días deberá instrumentar la cesión de las 12.09 hectáreas, las que en caso de tener que realizar la integración de la Ley 14.449 serán computadas a tal efecto, y sin perjuicio, de que si esto no sucediere, quedarán irreversiblemente incorporadas al patrimonio municipal. La superficie total de cesiones de 57 hectáreas, se identifican en el Anexo I, Plano 2 con carácter indicativo.—

ARTICULO 15º: El área del humedal se declara “Reserva Natural Municipal”, debiendo el

----- Departamento Ejecutivo elevar al Honorable Concejo Deliberante un Plan de Protección y Manejo del mismo.—

ARTICULO 16º: Deberá disponerse otro quince por ciento (15%) para áreas abiertas de uso

----- colectivo, que permanecerán en el dominio privado del Consorcio Desarrollador. Dichos espacios deberán ser accesibles desde espacio público.—

IV DEL ESPACIO CIRCULATORIO

ARTICULO 17º: El ancho de las calles a ceder responderá a las siguientes medidas:

1. Avenida de acceso desde ruta hasta avenida Monte Hermoso: cincuenta (50) metros, en caso de conseguir el permiso correspondiente que deberá tramitarse en la Dirección de Vialidad Provincial.
2. Avenidas principales: cuarenta (40) metros.
3. Avenidas secundarias: treinta (30) metros.
4. Calles principales: veinte (20) metros.
5. Calles secundarias: dieciséis (16) metros.
6. Calles de penetración y retorno: once (11) metros, hasta una longitud de 150 metros de acuerdo a las indicaciones de la Ley 8912, con una rotonda de finalización de veinticinco (25) metros de diámetro, y no puede ubicarse en forma adyacente a otra vía de circulación.
7. Calles peatonales: ancho mínimo seis (6) metros.—

ARTICULO 18º: Se determinan como Avenidas principales:



1. La continuación de la avenida Monte Hermoso identificada como P1 en el Anexo I.
2. La avenida adyacente al loteo (sin nombre) paralela a la avenida Monte Hermoso y al Oeste de la misma, identificada como P2 en el Anexo I.—

-
ARTICULO 19º: Se determinan como Avenidas Secundarias la continuidad de las Avenidas

----- primarias y en el caso que hubiera alguna circulación troncal que tenga vinculación con las zonas de servicios. En general, es fundamental agregar como dato importante la consideración del tránsito peatonal, sin vías de circulación excesivamente espaciadas entre bocacalles o pasajes peatonales. Las calles peatonales deberán diseñarse como calles de paseo, de interés paisajístico.—

ARTICULO 20º: En cuanto a la trama interna, deberá hacerse una propuesta que tenga

----- como base la consideración de los usos, el estacionamiento público necesario, y el estacionamiento privado a exigir de acuerdo al uso y la ubicación. Su trazado es tentativo puesto que el definitivo debe trazarse, en su parte aun no cedida, de acuerdo a la altimetría de cada fracción. Las calles se definirán de modo que presenten una forma de crecimiento que contemple la continuidad dentro del Partido, debiendo quedar abiertos en los lugares en que se prevea esa conexión. En caso de solicitar un crecimiento futuro, los ejes de calle de los planes que se aprueben deberán ser continuados por las urbanizaciones adyacentes a ser aprobadas en posterioridad, a fin de lograr el completamiento orgánico de la trama.—

-
ARTICULO 21º: El trazado de las calles deberá acompañar los lugares bajos de la ----- topografía, por lo cual será imprescindible la presentación de un plano altimétrico antes de realizar ningún trabajo en el terreno, salvo el de forestación. La ubicación de los espacios verdes deberá establecerse de acuerdo a la estrategia de crecimiento que decidirá el Municipio, que en regla general está indicada en esta Ordenanza y los planos anexos. Las modificaciones al respecto tendrán en cuenta la topografía de cada fracción, y deberán explicitarse en un plano que superponga el



plano alimétrico al proyecto urbanístico propuesto. El plano de altimetría deberá estar referido a una cota del IGM.—

V DE LAS DIVERSAS ZONAS

ARTICULO 22°: A los efectos de fijar usos de suelo e indicadores urbanísticos, se definen

———— las siguientes zonas (Anexo I, plano N° 3): ZQ, Residencial Extraurbano de Quintas; R1, Residencial Extraurbano de Baja Densidad; RH, Residencial Extraurbano y Hotelera; y RC, Residencial Extraurbano, Comercial, Hotelera y Servicios.—

-

ARTICULO 23°: Zona ZQ, Residencial Extraurbano de Quintas. Indicadores urbanísticos:

———— Superficie mínima de parcela: 2.500 m². Frente mínimo de lote: 30 mts. Densidad: 30 hab./Ha.. FOS: 0,2. FOT: 0,3. Retiro de frente 12 mts. Retiro de ejes divisorios: 6 mts. Retiro de fondo: 20% de la profundidad del lote. Altura máxima: 9 mts, (PB y dos pisos).—

ARTICULO 24°: Zona R1, Residencial Extraurbano de Baja Densidad. Indicadores urbanísticos: Superficie mínima de lote: 1.200 m². Frente mínimo de lote: 25 mts. Densidad: 60 hab./Ha. FOS: 0,2. FOT: 0,3. Retiro de frente: 6 mts. Retiro de ejes divisorio: 4 mts. Retiro de fondo: 20% de la profundidad del lote. Altura máxima: 9 mts, (PB y dos pisos).—

ARTICULO 25°: Zona RH, Residencial Extraurbano y Hotelera. Indicadores urbanísticos:

———— Superficie mínima de lote: 2.500 m². Frente mínimo de lote: 30 mts. Densidad: 110 hab./Ha. FOS: 0,3. FOT: 0,6. Retiro de frente: 6 mts. Retiro de los ejes divisorios del predio: 6 mts. Retiro de fondo: 10 mts. Altura máxima: 9 mts, (PB y dos pisos), solo podrá superar esta altura la cubierta o instalaciones complementarias y tanques.—



Provincia de Buenos Aires
Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

ARTICULO 26°: Zona RC, Residencial Extraurbano, Comercial, Hotelera y de Servicios.

----- Indicadores urbanísticos: Superficie mínima de lote: 3.000 m². Frente mínimo de lote: 40 mts. Densidad: 110 hab./Ha. FOS: 0,4. Se admitirá como premio un aumento del FOS de un metro cuadrado (1m²) cada cinco metros cuadrados (5m²) de espacio abierto al uso público, sin superar el sesenta por ciento (60%) exigido por la Ley N° 8912, FOT: 0,6. Retiro de eje divisorio de predio: Se alentará el uso común de medianeras y el paseo público entre las diversas parcelas, en caso de presentarse comercios en distinta parcelas. Altura máxima: PB y un piso alto, aceptándose una altura interior de hasta cinco con veinte metros (5,20 mts.) en Planta Baja, en la cual solamente la mitad del espacio podrá cubrirse con entrepiso. Retiro de frente: seis metros (6 mts), que podrán ser usados para usos exteriores del comercio, como mesas en caso de usos gastronómicos o exposición de mercaderías. Deberá proyectarse adecuadamente la zona de carga y descarga, así como el estacionamiento estimado. Podrá diseñarse convenientemente el espacio circulatorio vinculado a estas parcelas a fin de tener estacionamiento público en dicho espacio, que deberá forestarse adecuadamente. La importancia del estacionamiento frente a la zona así definida deberá considerarse prioritaria de diseño, debiéndose presentar el anteproyecto con una memoria respecto a las decisiones respecto al espacio público. Se exigirá un (1) módulo de estacionamiento dentro del predio a razón de 12,5 m² cada cuatro (4) habitantes.—

VI NORMATIVAS GENERALES

ARTICULO 27°: La característica fundamental de Villa Gesell está dada por el respeto a la

----- topografía y la forestación. Dentro de esta prioridad se podrán solicitar solamente disposiciones particulares para casos especiales y de carácter morfológico. Para la ubicación de cualquier construcción dentro de un predio deberá tenerse primordialmente en cuenta la ubicación de la forestación existente.—

ARTICULO 28°: Prohíbese realizar cavas y/o movimientos de suelo, en predios de ----- propiedad privada, sin la autorización previa de la autoridad municipal de aplicación. Podrán ser observados los planos y/o proyectos de obra presentados para su aprobación, por alterar innecesaria o irracionalmente la topografía



Provincia de Buenos Aires
Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

o la forestación de la parcela, manzana o zona en la que haya de realizarse la obra, a juicio de la autoridad de aplicación.—

ARTICULO 29º: Se permitirán alteraciones de la topografía en más o menos uno con veinte

_____ metros (1,20 mts.) del nivel promedio del terreno de las cotas indicadas en el plano de relevamiento planialtimétrico, en la zona donde se implante la construcción. Por pedido del interesado, se realizará la inspección municipal en los casos que existan cuencas cerradas, quedando a cargo de la Dirección de Planeamiento la autorización de la alteración de la topografía proyectada, siempre que no produzca inconvenientes para la morfología de la zona y de los predios linderos. Se admitirán rellenos operativos para la construcción de subsuelo debiendo retrotraerse a su estado natural, una vez concluida la ejecución.—

ARTICULO 30º: Forestación. Será obligatoria la preservación de la forestación existente y

_____ la fijación y forestación de las superficies de todas las fracciones afectadas por este Plan. Con respecto a la forestación existente, solo podrá ser removida por razones fundadas, debiendo adaptarse el proyecto para su mantenimiento en su lugar. En la presentación de proyectos urbanísticos o construcciones a realizar, deberá presentarse un plano que deberá señalar los árboles existentes, la proposición de forestación y las especies elegidas. Deberán tenerse como guía las normas generales de forestación municipales.—

ARTICULO 31º: La forma de estipular la densidad se realizará según indica en los _____ apartados 2.1.3 y 2.1.9 de la Ordenanza 2051/06, del actual Código de Zonificación vigente del Partido.—

ARTÍCULO 32º: Deberá preverse en cada parcela espacio para estacionamiento automotor

_____ y para carga y descarga en caso de corresponder. En los planos presentados a aprobación para el otorgamiento de permisos de construcción o para habilitación comercial o de servicios, se señalarán los módulos correspondientes y las



áreas destinadas a circulación y maniobras. El módulo que define el área de estacionamiento tendrá como medida mínima dos con cincuenta por cinco metros (2,50 x 5,00 mts.) y como módulo de carga y descarga una superficie mínima de veinticinco metros cuadrados (25m²). Dichas superficies no incluyen espacios para circulación y maniobra de vehículos. El garage o cochera ubicado en subsuelo o semi subsuelo con una cota menor de más uno con cincuenta (+1.50) metros no se computará dentro del F.O.T. Deberá respetarse en el caso de desnivel respecto al terreno vecino, una separación equivalente a esa diferencia de nivel. No se permitirá el uso del retiro obligatorio de frente para satisfacer los módulos de estacionamiento o de carga y descarga, excepto para un vehículo en viviendas unifamiliares ni se admitirá para ascenso y descenso de pasajeros en hotelería y residencias multifamiliares. Se deberá contar con la adecuada provisión de espacios de guarda y estacionamiento de vehículos de quienes habitan o trabajan en el lugar. Cada vehículo deberá tener asegurado el libre ingreso de la parcela con marcha adelante, sin que ello implique la movilización de ningún otro rodado.—

ARTICULO 33º: El diseño de los espacios circulatorios deberá ser parte del proyecto ————— general, y presentados en el plano de urbanización. Se deberán respetar las instrucciones generales que establezca el Municipio a la función de cada calle, según el plano urbanístico. Tentativamente se considera cada vía, de acuerdo a las siguientes indicaciones: la materialización de cada calle deberá estipularse de acuerdo con el Municipio teniendo en cuenta que si se debe de dar el Servicio de mantenimiento de calle y recolección de residuos sólidos, se establecerán tasas diferenciadas, en función de la distancia y el costo real de dichos servicios.—

-

ARTICULO 34º: Las medidas y diseños del artículo anterior son indicativos, pudiendo ————— plantearse diferencias de acuerdo a la ubicación relativa dentro del conjunto y de los proyectos urbanísticos, y deberán estar de acuerdo a la aprobación y respetar las especificaciones técnicas de cada caso, dadas por la autoridad de aplicación. Asimismo, a medida que el Plan general se va definiendo en concertación con los planes particularizados, se definirán las características de las manos de las



calles, lo cual podrá significar cambios en el diseño. Asimismo, todas las vías de circulación deberán estar debidamente señalizadas.—

ARTICULO 35°: Desagües pluviales: Todo el agua de lluvia que caiga sobre superficies no

————— absorbentes de terreno deberá ser conducida, ya sea por el desnivel natural del terreno o por canaletas y conductos, hacia el o los pozos blancos o sumideros, de acuerdo a las indicaciones de las Ordenanzas respectivas. —

VII DE LOS USOS DEL SUELO

ARTICULO 36°: Los usos tendrán como elemento regulador la consideración del grado de

————— molestia que ocasionen, y salvo el residencial, cualquier otro uso deberá tener una memoria que explique las medidas de mitigación proyectadas. Al efecto de determinar el grado de afectación se determina la siguiente tabla de referencia.

MOLESTIA	GRADO 1	GRADO 2	GRADO 3	GRADO 4
Requerimiento de estacionamiento	BAJO	MEDIO	ALTO	MUY ALTO
Efluentes peligrosos	NO	NO	SI	SI
Carga y descarga	BAJA	MEDIA	ALTA	MUY ALTA
Ruidos molestos	NO	BAJO	MEDIO	ALTO
Concentración de público	NO	BAJO	MEDIO	ALTO
Ocupación de vereda	NO	BAJO	MEDIO	ALTO
Volumen de basura	BAJO	MEDIO	ALTO	MUY ALTO
Frecuencia horaria	BAJA	MEDIA	ALTA	PERMANENTE
Contaminación Visual	NO	BAJO	MEDIO	ALTO
Riesgo de incendio	BAJO	MEDIO	ALTO	MUY ALTO
Olores molestos	NO	BAJO	MEDIO	ALTO



Provincia de Buenos Aires
Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

Solo se aceptarán proyectos cuya molestia en todos los casos señalados por la tabla, sean reducidos dentro del mismo predio, al grado más bajo (Grado 1).

-

ARTÍCULO 37°: ZQ, Residencial Extraurbano de Quintas.

Uso permitido: Unifamiliar exclusivo. Se recomienda que el proyecto cuide la ubicación respecto al paisaje, la orientación y las vistas favorables. Se desaconseja la repetición de un modelo único de vivienda.

Uso promovido: Actividad ecuestre que podrá llevarse a cabo únicamente en espacios privados de uso colectivo cedidos y que se determinen en el proyecto y no en las parcelas generadas.

Usos prohibidos: Todo otro uso no previsto en este artículo.—

ARTÍCULO 38°: R1, Residencial Extraurbano de Baja Densidad.

Uso permitido: Unifamiliar exclusivo. Se recomienda que el proyecto cuide la ubicación respecto al paisaje, la orientación y las vistas favorables. Se desaconseja la repetición de un modelo único de vivienda.

Usos prohibidos: Todo otro uso no previsto en este artículo.—

ARTICULO 39°: RH, Residencial Extraurbano y Hotelera.

Usos permitidos: Unifamiliar y Hotelero.

Usos promovidos: Hotel, Apart Hotel y Cabañas.

Usos prohibidos: Multifamiliar y todo otro uso no previsto en este artículo.—

ARTÍCULO 40°: RC, Residencial Extraurbano, Comercial, Hotelera y Servicios.

Usos permitidos: Unifamiliar, Comercio diario y ocasional, Oficinas y Servicios Turísticos, Hotelero. Se admite Vivienda como complemento del uso principal.

Usos promovidos: Comercios de carácter turístico, Paseo de Compras, Gastronómico.

Usos prohibidos: Multifamiliar y todo otro uso no previsto en este artículo.—

VIII DE LOS LUGARES PRIORITARIOS DE DISEÑO



ARTÍCULO 41°: Se denominan de prioridad de diseño a aquellos espacios urbanos cuya

_____ importancia para la trama general de la ciudad requiere un particular cuidado en cuanto al paisaje. En estos casos, deberá presentarse para su aprobación un anteproyecto que indique las características de la propuesta arquitectónica y una memoria en que se destaque el proyecto del punto de vista paisajístico. Dicho estudio será comunicado a la población con una evaluación realizada por la Secretaría de Planeamiento, con su aprobación o sus observaciones.—

ARTÍCULO 42°: Se consideran lugares de prioridad de diseño:

- _____
- 1.Lugares que rodean edificios públicos.
 - 2.Lugares de interés específicamente turístico: bordes de las Avenidas Principales o Secundarias, particularmente la conexión con la ruta 11.
 - 3.Lugares que por su importancia paisajística sean dispuestos por la autoridad de aplicación.

Los lugares afectados por éste Artículo deberán precisarse a medida que se avance con el proyecto particularizado.—

ARTÍCULO 43°: Los Anexos I Planos, II Balance Urbanístico y III Tabla de Usos forman

_____ parte de la presente Ordenanza:

ANEXO I Planos

- 1 Trama vial estructural
- 2 Disposición aproximada de los espacios verdes y de uso público.
- 3 Plano de zonificación con indicación de densidades.
- 4 Plano de Etapabilidad de Materialización

ANEXO II Balance Urbanístico: Incluye cálculo de la Densidad Bruta, Superficies por Zona e Indicadores Urbanísticos por Zona.

ANEXO III Tabla de usos

ARTICULO 44°: Comuníquese, dése al Registro Oficial y cumplido archívese.—