

1717

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

LA PLATA, 27 JUL 2007

Visto el expediente N° 2400-2.307/06, mediante el cual la Municipalidad de Villa Gesell aprueba el Código de Ordenamiento Urbano del partido, y

CONSIDERANDO:

Que el Municipio citado propicia aprobar el Código de Ordenamiento Urbano del partido, conforme a la Ordenanza N° 2.051/06 y el Decreto Municipal N° 882/06, que obran a fojas 2/85;

Que a fojas 111 la Dirección de Gestión Urbana manifestó que "priorizo el aval al texto ordenado presentado, por entender que la situación normativa en el ámbito municipal mostraba una caótica situación..., se comenzará con la elaboración de un nuevo Plan de Ordenamiento Urbano... También se aclara que esta normativa compila en único cuerpo toda la legislación que se está aplicando a nivel municipal, y que tendrá vigencia hasta que se apruebe el Plan";

Que los organismos técnicos competentes se han expedido favorablemente bajo su exclusiva responsabilidad a fojas 90/92, 111, 113/115, 116/117 y 122/122 vuelta;

Que ha dictaminado la Asesoría General de Gobierno (fojas 119/120 y 124);

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

Que el presente se dicta en uso de las facultades emergentes del artículo 83 del Decreto-Ley N° 8.912/77 (T.O. por Decreto N° 3.389/87) y modificatorios;

Por ello,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
DECRETA


ARTÍCULO 1°.- Aprobar la propuesta presentada por la **Municipalidad de Villa Gesell** por la que se sanciona el Código de Ordenamiento Urbano del partido, conforme a la Ordenanza N° 2.051/06 y su Decreto Municipal N° 882/06, que forman parte integrante de este Decreto, bajo la exclusiva responsabilidad de los organismos técnicos intervinientes.

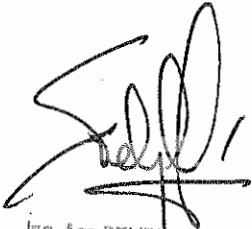
ARTICULO 2º. Establecer que el municipio deberá verificar, previamente, la factibilidad de dotación de servicios de infraestructura en la aprobación de obras donde se apliquen las nuevas densidades propuestas.

ARTÍCULO 3°. El presente Decreto será refrendado por el Ministro Secretario en el Departamento de Gobierno.

ARTÍCULO 4°. Registrar, comunicar, publicar, dar al Boletín Oficial y al SINBA, pasar al Ministerio de Gobierno. Cumplido archivar.

DECRETO N° 1717


Sr. FLORENCIO A. RANDAZZO
Ministro de Gobierno
de la Pcia. de Bs. As.


Ing. Agr. FELIPE CARLOS SOLÁ
Gobernador de la Provincia
de Buenos Aires



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante



1717



2051

FECHA DE SANCION: 20 de Marzo de 2006.-

NUMERO DE REGISTRO: 1870

EXPEDIENTE H.C.D. N°: D-7314/05 - V-7348/05 - S-7365/05 -
A-7366/05 - S-7367/05 - M-7368/05 -
A-7369/05 - E-7370/05 - B-7371/05
F-6795/03.-

ORDENANZA

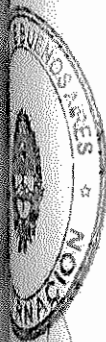
ARTICULO 1°: Apruébase el Código de Ordenamiento Urbano del Partido de Villa -
----- Gesell, en sus siguientes Capítulos:

- Capítulo I :** Generalidades, Conceptos y Definiciones.-
- Capítulo II :** Delimitaciones de Área y Subdivisiones del Suelo.-
- Capítulo III:** Zonificación.-
- Capítulo IV:** Cuadro de Usos Permitidos y Cláusulas Transitorias.-
- Capítulo VII:** Planimetría

Que forman parte de la presente como Anexo a partir del folio N° 202 y hasta el folio
N° 274 del Expediente D-7314/05.-----

ARTICULO 2°: Facúltase al Departamento Ejecutivo Municipal, a confeccionar el -
----- Resumen de Indicadores Urbanísticos y Balance de Superficie
Capítulo V, la Delimitación por Datos Catastrales - **Capítulo VI,** en un todo de
acuerdo con lo establecido en el Artículo 1° de la presente Ordenanza.-----

ARTICULO 3°: Comuníquese, dése al Registro Oficial y cumplido archívese.-----



Mattiaccio
SILVIA SUSANA MATTIACCIO
SECRETARIA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE VILLA GESELL



Casado

Carlos Alberto Casado
Presidente
Honorable Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Gesell

CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGI-
NAL QUE TENGO ANTE MI

COPIA FIEL DEL ORIGI-
NAL QUE TENGO ANTE MI

Villa Gesell, 23 de marzo de 2006

Promúguese, cúmplase, comuníquese, dese al registro oficial y archívese.

[Handwritten signature]
ING. ROBERTO A. MARKOWSKI
SECRETARIO DE PLANEAMIENTO
OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS
MUNICIPALIDAD DE VILLA GESELL



[Handwritten signature]
HECTOR LUIS BALDO
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE VILLA GESELL



Villa Gesell, 23 de marzo de 2006

REGISTRADA BAJO EL NÚMERO DOS MIL CINCUENTA Y UNO (2051)

[Handwritten signature]
ING. ROBERTO A. MARKOWSKI
SECRETARIO DE PLANEAMIENTO
OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS
MUNICIPALIDAD DE VILLA GESELL



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

[Handwritten signature]

JORGE D. GUTIERREZ MADRID
Jefe de Departamento
Despacho y Archivalización

MÓNICA CRISTINA BROCOB
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
QUE TENGO ANTE MI



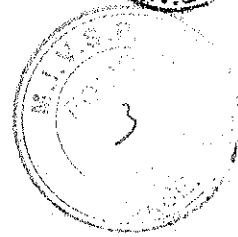
MÓNICA CRISTINA BROCOB
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
QUE TENGO ANTE MI

MÓNICA CRISTINA BROCOB
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
QUE TENGO ANTE MI

2051

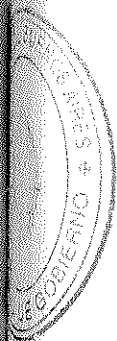
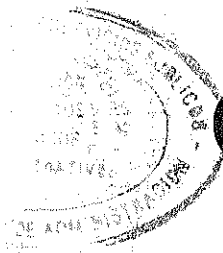


1717



MUNICIPALIDAD DE VILLA GESELL
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Código de Ordenamiento Urbano



SECRETARIA DE PLANEAMIENTO

MUNICIPALIDAD DE VILLA GESELL

Año 2006

gesell

ANITA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DE DESPACHO Y ARCHIVO
COPIA FIEL DEL ORIGI-
NAL QUE TENGO ANTE MI

COPIA FIEL DEL ORIGI-
NAL QUE TENGO ANTE MI

CONTENIDO

Departamento de Servicios
Despacho y Archivo

MINISTERIO DE GOBIERNO Y JUSTICIA

JORGE D. GUTIERREZ MADRID
Jefe de Departamento
Despacho y Protocolización

CAPITULO 1 - GENERALIDADES, CONCEPTOS Y DEFINICIONES	Paginas 5 a 20
--	-------------------

1.1.	TITULO	5
1.2.	AMBITOS	5
1.2.1	Ambito Temático	5
1.2.2	Ambito Jurídico y Territorial	5
1.2.3	Ambito Temporal	5
1.3.	AUTORIDADES DE APLICACION	5
1.3.1	Competencia	5
1.3.2	Facultades y Deberes	5
1.4.	PUBLICACIÓN DEL CODIGO	6
1.5.	CONCEPTOS Y DEFINICIONES	6
1.5.1	Relativos a los espacios	6
1.5.2	Relativos a los tipos de zonas	6
1.5.3	Relativos al uso del suelo	6
1.5.4	Ocupación del suelo	7
2.1.	INDICADORES URBANISTICOS	7
2.1.1	F.O.S.- Factor de ocupación del suelo	7
2.1.2	F.O.T.- Factor de ocupación total	7
2.1.3	Densidad poblacional	8
2.1.4	Cuadro demostrativo -- Indicadores urbanístico	9
2.1.5	Retiros	9
2.1.6	Altura máxima	9
2.1.7	Tipología edilicia	9
2.1.8	Relativo a las parcelas y manzanas	10
2.1.9	Disposiciones especiales para hotelería	10
2.2.	CERTIFICADO URBANISTICO	10
2.3.	FORESTACION Y PARQUIZACION	11
2.4.	ALTIMETRIA	11
2.5.	SERVICIOS ESENCIALES	11
2.6.	SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	11
2.7.	DESAGÜES CLOACALES	11
2.8.	VIVIENDA COLECTIVA O MULTIFAMILIAR	12
2.9.	RESIDUOS	12
2.10.	ESTACIONAMIENTO	12
2.11.	PREMIOS	14
2.12.	NORMAS DE TRANSICIÓN ENTRE DISTINTAS ZONIFICACIONES URBANAS	16
3.	RELATIVOS A LA TOPOGRAFIA Y TRAMA CIRCULATORIA	17
3.1.	Medanos costeros	17
4.	RELATIVO A LA IMPERMEABILIZACION DEL SUELO	17
4.1.	Pozos blancos	17
5.	RELATIVO AL MOVIMIENTO DE SUELO Y A LA FORESTACION	17
5.1.	Movimiento de suelo	17
5.2.	Forestación	17
6.	ABREVIATURAS	19

MÓNICA CRISTINA BRIGGS
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
AL QUE TENGO ANTE MI

CONTENIDO

1717



2051

CAPITULO 2- DELIMITACION DE AREAS Y SUBDIVISION DEL SUELO AREA URBANA Y AREAS COMPLEMENTARIAS	Paginas 11 a 28
--	----------------------------

	Lineamientos generales de ordenamiento y estructuración del partido	21
1.1.	AREA URBANA Y AREAS COMPLEMENTARIAS	23
I	Area Urbana	23
I-I	Localidad de Villa Gesell	23
I-II	Localidad de Mar de Las Pampas	24
I-III	Localidad de Mar Azul y Las Gaviotas	24
II	Areas Complementarias	24
II-I	Area Complementaria Norte	24
II-II	Area Complementaria Centro	25
II-III	Area Complementaria Sudoeste	26
II-IV	Area Complementaria Sudeste	26



CAPITULO 3 - ZONIFICACION	Paginas 29 a 128
----------------------------------	-----------------------------

	ESQUEMA GENERAL	29
1.	RMH1/G	31
2.	RMH2/G	33
3.	ZP/G	36
4.	RU1/G	37
5.	RU2/G	39
6.	RM1/G	41
7.	RM1E/G	43
8.	RM2/G	45
9.	RM3/G	47
10.	C1/G	49
11.	C2/G	51
12.	C3/G	53
13.	C4/G	55
14.	C5/G	57
15.	C6/G	59
16.	C7/G	61
17.	C8/G	63
18.	AI/G	65
19.	ES/G	67
20.	ZET/G	69
21.	RRI-RR2-RR3/G	71
22.	RU/Cc	73
23.	P/Cc	75
24.	C/Cc	77
25.	SR/Cc	79
26.	II/Cc	81
27.	I2/Cc	83
28.	A/Cc	85
29.	ZET/Cc	87
30.	CD/Cc	89



COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE TENGO ANTE MI

COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE TENGO ANTE MI

CONTENIDO

30.	CD/Cc	89
	CARACTERISTICAS: MAR DE LAS PAMPAS, LAS GAVIOTAS Y MAR AZUL	91
31.	RMH1/P	93
32.	RMH2/P	95
33.	ZP/P	97
34.	RUP	99
35.	CL/P	101
36.	C2/P	103
37.	C3/P	105
38.	DR/P	107
39.	RR/P	109
40.	RMH/A	111
41.	ZP/A	113
42.	RU1/A	115
43.	RU2/A	117
44.	RM/A	119
45.	CL/A	121
46.	C2/A	123
47.	C3/A	125
48.	RS/A	127



CAPITULO 4 - CUADRO DE USOS PERMITIDOS	Paginas 129 a 136
---	----------------------

I.	CUADRO DE USOS PERMITIDOS	131
1.	Cláusulas Transitorias	135

CAPITULO 5 - RESUMEN DE INDICADORES URBANISTICOS BALANCE DE SUPERFICIES	Paginas 137 a 148
--	----------------------

1.	Resumen de indicadores urbanísticos- Localidad de Villa Gesell	139-140
2.	Resumen de indicadores urbanísticos- Localidad de Mar de Las Pampas y Mar Azul	141
3.	Balance de Superficies- Localidad de Villa Gesell	143-145
4.	Balance de Superficies- Localidad de Mar de Las Pampas	147
5.	Balance de Superficies- Localidad de Mar Azul y Las Gaviotas	147

CAPITULO 6 - DELIMITACION POR DATOS CATASTRALES	Paginas 149 a 156
--	----------------------

CAPITULO 7 - PLANIMETRIA	Paginas 157 a 165
---------------------------------	----------------------

ES COPIA FIEL DE SU ORIGINAL

MÓNICA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
QUE TENGO ANTE MI

JORGE D. GUTIERREZ MADRID
Jefe de Departamento
Despacho y Protocolización

CAPITULO I

GENERALIDADES,
CONCEPTOS Y DEFINICIONES1.1 **TITULO**

Este cuerpo de normas será conocido y citado como "Código de Ordenamiento Urbano del Partido de Villa Gesell" y será denominado en adelante el "Código".

1.2 **AMBITOS**1.2.1 **AMBITO TEMATICO**

Las disposiciones de este Código alcanzan y rigen en todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con el uso del suelo, de edificios, estructuras e instalaciones, la apertura y ensanche de vías públicas, la subdivisión y englobamientos de parcelas, los volúmenes edificables y todos aquellos aspectos que tengan relación con el desarrollo y ordenamiento urbanístico dentro del Partido.

Lo precedente debe considerarse como enunciativo y no debe interpretarse como limitación a la aplicación del Código en cualquier otro supuesto previsto en el mismo.

1.2.2 **AMBITO JURIDICO Y TERRITORIAL**

Las disposiciones de este Código se extienden a las personas de derecho público y a sus bienes, localizadas dentro de la jurisdicción territorial del Partido de Villa Gesell, cualquiera fuere su afectación.

1.2.3 **AMBITO TEMPORAL**

Los expedientes que se encuentren en trámite a la fecha de entrada en vigencia del Código, conforme a lo establecido en el artículo anterior, se considerarán y resolverán conforme a la normativa vigente a la fecha de su ingreso, cuando cuenten con documentación completa. La oficina técnica de la secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos evaluará cada caso a los fines de verificar si la documentación está en condiciones de ser aprobada. Podrán solicitar correcciones o agregar algún elemento complementario faltante y de no cumplir con los requisitos establecidos, rechazará el proyecto, el que deberá gestionarse encuadrado en las normas del presente Código. Las obras iniciadas antes de entrar en vigencia el presente Código se registrarán de acuerdo a lo estipulado en el punto 2.2. del Capítulo I.

Los Expedientes nuevos que se tramiten cuando se encuentre en vigencia el Código, deberán presentar la documentación requerida para el caso, en un formato informático digitalizado (en diskette 3½, zip, CD, etc.), y en film Poliéster o tela vegetal una vez que el expediente esté en condiciones de ser aprobado por la autoridad de aplicación.

1.3 **AUTORIDAD DE APLICACION**1.3.1 **COMPETENCIA**

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

FACULTADES Y DEBERES

Serán Facultades y Deberes de la Autoridad de Aplicación:

- a) Evaluar con periodicidad anual los resultados de la aplicación de sus Normas y proponer cada dos años como mínimo las reformulaciones que resulten convenientes al presente Código.
- b) Intervenir en la gestión de emprendimientos originados en el sector público o privado que, por su índole o magnitud, involucren transformaciones significativas en la ocupación y funcionamiento del territorio municipal, con el objetivo de compatibilizar dichos emprendimientos con los criterios urbanísticos establecidos por el presente Código.
- c) Analizar y dictaminar sobre el encuadre de las propuestas que se presenten con relación a los objetivos y normativas de éste Código.
- d) Coordinar la gestión de acciones y obras que concurren a cumplimentar las previsiones de este Código.

ES COPIA FIEL DE SU ORIGINAL



JORGE D. GUTIERREZ MADRID
Jefe de Departamento
Despacho y Protocolización

5

GRACIA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
COPIA FIEL DEL ORIGINAL
QUE TENGO ANTE MI

DEPARTAMENTO DE GOBIERNO Y ADMINISTRACION
COPIA FIEL DEL ORIGINAL
QUE TENGO ANTE MI

7

1.4. **PUBLICACION DEL CODIGO**

La publicación del presente Código será realizada por el Departamento Ejecutivo Municipal. En las sucesivas ediciones no podrá alterarse la continuidad del articulado.

Toda modificación a determinados artículos debe redactarse íntegramente, reemplazando al artículo modificado o sustituido. Es obligación del Departamento Ejecutivo publicar en forma inmediata a su aprobación por Decreto del Ejecutivo Provincial, las hojas correspondientes a las modificaciones que se realicen al presente Código.

1.5. **CONCEPTOS Y DEFINICIONES**

Las palabras y expresiones del presente Código tienen los siguientes significados:

1.5.1 **RELATIVOS A LOS ESPACIOS**

Area: Espacio territorial conformado por una o más zonas, que pueden tener como destino global:

Urbana: espacios destinados a asentamientos humanos intensivos y actividades urbanas compatibles.

Complementaria: espacios circundantes al área urbana y relacionados funcionalmente con la misma. Esta área constituye la reserva para futuro desarrollo.

Zona: Extensión territorial a la cual este Código asigna normas urbanísticas específicas y homogéneas en toda su extensión.

1.5.2. **RELATIVOS A LOS TIPOS DE ZONAS**

ZONA RESIDENCIAL: La destinada a la localización de viviendas como uso predominante o exclusivo, con el fin de garantizar y preservar las buenas condiciones de habitabilidad.

ZONA COMERCIAL: La destinada a la localización de comercio minorista básico (abastecimiento diario e imprescindible) como uso predominante (según planilla de uso), y en algunos casos con el uso complementario de comercio minorista (de frecuencia periódica y ocasional; incluye locales con permanencia de público), administración, servicios y viviendas.

Comercio con equipamiento turístico: aquellos que se refieren a actividades o servicios que prestan atención a las necesidades relacionadas con la atención primaria del turista, ejemplo: restaurante, confiterías, alojamiento, playa.

Las dimensiones mínimas de los locales para todo tipo de uso comercial o de servicio será: Ancho mínimo: 4,5 mts (libre entre ejes divisorios) o 4,2 m libre entre paredes divisoria de locales, Superficie mínima: 40m². Las paredes divisorias entre locales no podrán ser inferiores a 0.15 mts. de espesor.

ZONA INDUSTRIAL : La destinada a la localización de actividades tendientes a la conservación, reparación o transformación en su forma, esencias, calidad o cantidad de una materia prima o material para la obtención de un producto final, mediante la utilización de los métodos industriales.

ZONA DE ESPACIO VERDE PUBLICO: Corresponde a áreas destinadas a espacios verdes y parquizados de uso público: plaza, plazoleta, parque. El espacio parquizado y/o deportivo de los clubes se considera semi-público o privado. El espacio parquizado de ramblas y boulevares corresponde a espacios varios.

ZONA DE ESPARCIMIENTO: Corresponde a áreas destinadas a recreación y esparcimiento y/o deportivo en espacio semi-público, público o privado.

RESERVA MUNICIPAL: Area determinada por terrenos de propiedad Municipal. Estos terrenos se dedicarán a la instalación de todos aquellos equipamientos complementarios a su función, que el Municipio considere necesarios y convenientes al interés general y la gestión pública.

RESERVA URBANA: Superficie que mantiene el uso, división parcelario y ocupación actual a la espera de demandas futuras de desarrollo del territorio.

RESERVA DUNICOLA: Reserva ecologica del partido de Villa Gesell. No puede modificar su estado natural.

1.5.3 **RELATIVOS AL USO DEL SUELO**

USO DEL SUELO: Función atribuida a las parcelas de cada zona con relación a la actividad prevista para radicarse en ella sus construcciones o instalaciones.

MÓNICA CRISTINA BROCCO
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE TENGO ANTE MI



LOCALIDAD: VILLA GESELL ?

DELIMITACION
POR DATOS
CATASTRALES

USO PERMITIDO: El que puede implantarse en una zona según las prescripciones del presente Código y que se encuentra expresamente indicado como tal en el Cuadro de Usos, el que marca la característica de la zona.

USO PROMOVIDO: El que coincide con las demandas de desarrollo de una zona y puede ser preferenciado en las decisiones del sector público.

USO PROHIBIDO: Es una actividad que se considera inaceptable para una zona y que no debe localizarse en ella bajo ningún concepto.

USO NO CONFORME: uso no permitido en una zona pero que constituye un hecho preexistente a la vigencia de este Código. Según los casos, se adoptarán medidas para neutralizar sus efectos negativos y acondicionar su funcionamiento, y si fuese necesario, la secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos, establecerá la caducidad de la habilitación mediante resolución fundada por decreto del Ejecutivo que fije el plazo para su erradicación. Su existencia no posibilita la habilitación de otros cuyo uso sea igual o similar al existente. Se tomarán y arbitrarán medidas para que en pasos sucesivos se logre su traslado a zona admitida.

USO CONDICIONADO: es un Uso NO CONFORME cuya subsistencia puede admitirse, determinando pautas y criterios con respecto al control de sus efectos negativos.

USO NO CONSIGNADO: es aquel que no estando explícitamente consignado en el cuadro general de usos como uso permitido, puede ser asimilado a un uso admitido para el mismo, por analogía. La designación de uso consignado será establecido por Decreto Municipal con carácter de generalidad.

USO NO PREVISTO: es aquel que no habiendo sido previsto en el cuadro general de usos, no es tampoco asimilable a usos permitidos o prohibidos. Su localización requerirá un estudio particularizado con informe del Departamento Ejecutivo Municipal (DEM) y aprobado por el Honorable Concejo Deliberante; y en los casos que corresponda, la sanción de una ordenanza que posibilite su inclusión como uso permitido.

OCUPACION DEL SUELO

Proceso por el cual se localizan actividades de acuerdo con el marco normativo establecido por el presente Código en el ejercicio de los usos permitidos, que garantiza el eficiente y armónico desarrollo de los mismos y la preservación de la calidad del medio ambiente, y se regula mediante indicadores urbanísticos.

2.1 **INDICADORES URBANISTICOS:** Conjunto de normas sobre altura, retiros de la edificación, factores de ocupación del suelo, densidad poblacional, parcelamiento y demás regulaciones que determinan el volumen edificable sobre una parcela y su ubicación en la misma.

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. A los efectos de su cómputo se sumarán las proyecciones de superficies cubiertas y semicubiertas al 100% del edificio sobre el terreno.

No serán computables las superficies semicubiertas, en valores menores a 0,80m de ancho medidos horizontalmente.

2. **F.O.T. - FACTOR DE OCUPACION TOTAL:** Coeficiente que multiplicado por la superficie de la parcela establece la superficie máxima a construir.

A los efectos de su cómputo se sumarán las superficies cubiertas (al 100%) y semicubiertas (al 50%) en cada planta, incluyendo espesores de tabiques y muros interiores o exteriores, ubicados por encima de la cota (0) promedio de calle hasta un máximo de un metro cincuenta centímetros (+1,50m).

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, garages, etc.); asimismo las dependencias con esos usos o similares o locales de servicios no habitables (parrilla, etc.) ubicadas sobre azotea que posean cubierta inclinada con pendientes mínima (20°) y conformando un coronamiento armónico con el edificio. Los balcones abiertos en dos o tres lados menores a 1,00m no serán computables para el cálculo del F.O.T.

ES COPIA FIEL

Discusión de
Trabajo - 7/11/2008
MINISTERIO DE PLANEACIÓN

JORGE D. GUTIERREZ MADRID
Jefe de Departamento
Despacho y Protocolización

PLANTA LIBRE: Defínese como tal a la totalidad de la superficie del edificio ubicada en cualquier nivel, con dos (2) lados abiertos como mínimos y que no constituya ningún tipo de local habitable.

SEMI-SOTANO O SEMI-SUBSUELO: Se considera como tal cuando se encuentre ubicado por debajo de la cota +1,50m del nivel ± 0,00 de calle.

ENTREPISO: Espacio destinado a albergar actividades complementarias al uso dominante y cuya superficie no supere el 50% del local. La altura máxima del local con entrepiso en P.B. será de 5,20m a los efectos de su cómputo, su superficie será considerada semicubierta para superficies inferiores a 50 m2, superado éste límite se computará al 100%.

2.1.3 **DENSIDAD POBLACIONAL:**

DENSIDAD POBLACIONAL NETA: Es la relación entre la población de una zona o área y la superficie de su espacio edificable, es decir, libre de los espacios circulatorios y verdes públicos.

DENSIDAD POBLACIONAL POTENCIAL: es la densidad poblacional neta máxima calculada para un área, cuando se completan los servicios de agua corriente, cloacas, electrificación, desagües pluviales y tratamiento de calles.

DENSIDAD POBLACIONAL ACTUAL: es la densidad de aplicación de acuerdo con los servicios que cuenta la parcela. Cualquiera sea la densidad potencial asignada a una zona, en sus parcelas se permitirá construir con la densidad actual que le corresponde a cada una de ellas en función de los servicios con que cuentan. Según art. 37 Decreto Ley 8912 y su reglamentación por Decreto 1549, en áreas que carezcan de agua corriente y cloacas, la densidad neta máxima admisible será de 80 hab/ha.

Para las zonas residenciales extraurbanas que carezcan de ambos servicios la densidad neta será de 60 hab/ha.

Para aquellas áreas que cuenten con agua corriente o cloacas, la densidad neta máxima será de 150 hab/ha.

En todos los casos se permitirá la construcción de una vivienda unifamiliar por parcela con el número de dormitorios que corresponda a las necesidades del núcleo familiar primario del titular.

Ejemplo de cálculo: Densidad permitida: 200 hab/ha = 0,02 hab/m²
Sup. del lote: 800m²

La cantidad máxima de personas en el lote será de:

$$D = \left(\frac{\text{sup. lote} \times \text{Densidad permitida}}{10.000} \right) = \frac{800 \times 200}{10.000} = 16 \text{ personas}$$

CANTIDAD MAXIMA DE PERSONAS POR CADA EDIFICIO:

a) **VIVIENDAS:**

- 1 ambiente 2 habitantes
- 2 ambientes..... 2 habitantes
- 3 ambientes..... 4 habitantes
- Dormitorio..... 2 habitantes
- Ambiente de uso complementario(juego, escritorio, planchado, etc.) 2 habitantes
- No se computan por ambientes, cocinas, baños, pasillos, garages sin baños y/o cocinas, galerías abiertas, lavaderos sin baño, cocheras. El living-comedor junto o separado se computa como ambiente (excepto la unidad de vivienda monoambiente).
- Los entrepisos de más de 2m de altura media se computan ambientes.

b) **HOTELES O APART HOTEL**

Se considera 2 habitantes por habitación. (ver Cap. 1, punto 2.1.9)

c) **LOCAL DE COMERCIO Y OFICINA:**

- Cada 50m2 de local 1 habitante.
- No se computan lugares de depósito.
- A partir de 51 m2, 1 habitante cada 50 m2.

MÓNICA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE TENGO ANTE MI



LOCALIDAD: VILLA GESELL

DELIMITACION POR DATOS CATASTRALES

d) **CAMPAMENTOS DE TURISMO:**

1717

- a) por lote de 30m² 2 personas.
- b) por lote de 50m² 4 personas.

2.1.4. **CUADRO DEMOSTRATIVO - INDICADORES URBANISTICO:**

Ejemplo: Lote ubicado en RM1/G, con una superficie de 1.000m² y que obtiene el máximo de premios (70%).

zona RM2/G	indices	superficie lote	A		B	
			superficie permitida	sup. permitida + premios	superficie proyectada	
F.O.S	0,4	1.000	400	No corresponde	≤ columna A	
F.O.T	0,6	1.000	600	1.020	≤ columna B	
DENS	200	1.000	20/hab.	34/hab.	≤ columna B	

2.1.5. **RETIROS:**

- 1) Debe entenderse que los retiros normados serán considerados como mínimos.
La secretaria de Planeamiento podrá observar los retiros que sean excesivos y que no se corresponde con el uso de la zona.
- 2) Cuando no se exigen retiros laterales, los locales ventilarán a frente y/o contrafrente, con tratamientos en los muros divisorios de predio. Cuando se utilicen retiros voluntarios para ventilar locales, estos retiros deben cumplir con dimensiones establecidas por cada tipo de local.
- 3) Los retiros deberán ser tratados, forestados y parqueizados.
- 4) Los Pozos Blancos deberán estar ubicados en los sectores libres de terreno absorbente generado por los retiros y a más de 1,50 m de las L.D.P. (Ver punto 5).

2.1.6. **ALTURA MAXIMA:**

- 1) La altura máxima será la resultante de la cantidad de metros o el ángulo permitidos en cada una de las zonas.

La misma se tomará desde el nivel ± 0,00 promedio del terreno de las cotas indicadas en el plano de relevamiento planialtimétrico entre la LM y el EDP del fondo. Pueden salirse de la altura máxima los tanques de agua, servicios complementarios (parrilla, etc.), sala de ascensores, lavaderos, tendederos, ventilaciones cuyas vistas deben cubrirse con un coronamiento con cubierta inclinada (con pendientes mínimas de 10° a 20°) ubicada sobre azotea.

La altura máxima del local en planta baja será de 5,20m.

- 2) Según la zona (RMH/G) se podrá construir dentro del espacio determinado por la ecuación $h = Rf \cdot 1,75$ (h: altura, Rf: retiro de frente), tomado desde la Línea Municipal, desde el nivel ± 0,00 de calle, con un retiro mínimo de 6m y la ecuación $h = Rc \cdot 2$ (h: altura, Rc: retiro de contrafrente), tomado desde el E.D.P. del contrafrente, con un retiro mínimo de 3m.

TIPOLOGIA EDILICIA: Definición espacial y volumétrica que caracteriza esquemas reconocibles de la relación del edificio y su entorno.

- Vivienda Aislada. (VA) de baja altura
- Edificio de Altura Baja. (EAB), hasta 7 m de altura.
- Edificio de Altura Media (EAM) (con o sin basamento), hasta 12 m de altura.
- Edificio de Altura Alta (EAA) (con o sin basamento), hasta 18 m de altura.



*EDP
Cada vez se define
una vivienda para...*

JORGE D. GUTIERREZ MADRID
Jefe de Departamento
Despacho y Protocolización

2.1.8. **RELATIVO A LAS PARCELAS Y MANZANAS.**

PARCELAMIENTO: Los lotes que surjan de nuevas subdivisiones y/o englobamiento parcelario, deberán tener las medidas mínimas o superiores a las indicadas para cada una de las distintas zonas.

ENGLOBAMIENTO o UNIFICACION :

- a) No se admiten englobamientos o unificaciones parcelarias de lotes de diferentes zonificaciones.
- b) Se exigirá obligatoriamente englobamiento o unificación de parcelas en aquellos casos que el proyecto integral se desarrolle en parcelas independientes preexistentes.

MANZANA: Fracción de terreno rodeado de vía pública en todo su perímetro, con una superficie total aproximada de 1ha.

LOTE, PREDIO, PARCELA: Superficie indivisa de terreno integrante de una manzana o macizo rodeado de calle, a los efectos de ésta reglamentación se consideran sinónimos.

Parcela de esquina: La que tiene por lo menos dos lados contiguos adyacentes a las vías públicas.

Línea Municipal (frente): Línea que deslinda la propiedad privada de la vía pública actual o la línea señalada por la Municipalidad para las futuras vías públicas. (abreviado L.M)

Línea Municipal de Esquina u Ochava (frente): L.M. cuyo trazado es una línea perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las L.M. concurrentes a la esquina de una manzana.

Ancho de parcela: Dimensión medida sobre la L. M. En parcela de esquina se considera ancho al lado menor.

Línea Divisoria lateral de la parcela (lateral): La que concurre a la L.M. y a la LDF (abreviado E.D.P.L)

Línea Divisorio de Fondo (Contrafrente): La opuesta o las opuestas y más distantes a la L.M. (abreviado E.D.P.F)

Profundidad de la Parcela: Dimensión medida en sentido perpendicular a la L.M.

Lado Mínimo: Menor extensión lineal que puede tener cada parcela para conformar su dimensión mínima.

Superficie mínima: Menor extensión que puede tener cada parcela en superficie.

2.1.9. **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, y la densidad resultante no supere el límite máximo establecido por el Decreto Ley 8912/77. A tal efecto se utilizarán los indicadores restantes de cada zona (F.O.S., F.O.T., retiros, etc.) para la conformación del volumen edificatorio, debiendo respetar las disposiciones que la materia regula sobre las medidas mínimas establecidas por la Secretaría de Turismo de la Provincia de Buenos Aires. La densidad se calculará a razón de dos personas por dormitorio. Como complemento al uso hotelero podrá existir en no más de 20% de la superficie máxima de F.O.T., locales comerciales, afines al uso de carácter periódico, prohibiendo todos aquellos de abastecimiento diario.

2.2. **CERTIFICADO URBANISTICO:** Los profesionales de la construcción y los propietarios de parcelas deben solicitar un "Certificado Urbanístico", donde figurarán los indicadores urbanísticos y el uso permitido de acuerdo a las reglamentaciones vigentes a la fecha de otorgamiento del certificado.

La validez del certificado urbanístico es de un año, durante los cuales el propietario o el profesional adquieren el derecho a proyectar obras y a presentar planos de acuerdo a lo fijado en el certificado.

Vencida la validez, se pierden los derechos adquiridos por el certificado y los proyectos de obras tendrán que cumplir con las normas vigentes al momento de presentación, no existiendo prórroga de los certificados emitidos.

En los tramites con plano aprobado se deberá solicitar en todos los casos un certificado de inicio de obra previo comienzo de los mismos. En los casos de no contar con los planos aprobados o haber ingresado

MÓNICA CRISTINA GREGORIO
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
COPIA FIEL DEL ORIGI-
NAL QUE TENGO ANTE MI



LOCALIDAD: VILLA GESELL

DELIMITACION POR DATOS CATASTRALES

la carpeta de obra en la Municipalidad se deberá solicitar por escrito el certificado de autorización previa de inicio de obra expedido por la autoridad municipal competente.

Será obligatorio para todo trámite municipal obtener el certificado urbanístico (proyecto de subdivisión, obra, locación y/o habilitación de actividades).

2.3. **FORESTACION Y PARQUIZACION:** Se entiende por forestación, *la existente* o en su defecto la a realizar que debe estar implantada con vida en el momento del Plano Conforme a Obra.

Será obligatorio la preservación de la forestación existente, cuando por razones justificadas debe alterarse la misma, quedará al criterio de la Dirección de Planeamiento, la tala, poda o reforestación de las especies.

Los árboles que por motivo de una construcción se hayan extraído, deberán ser repuestos de acuerdo a las normas de preservación forestal. (Ver Capítulo I, punto 5)

En todo proyecto de obra nueva deberá preverse la plantación de arbolado cada 5.00 metros sobre el espacio público de vereda. Cuando la zona cuente con exigencia de acera empedrada completa, se construirá un cantero de 1.00 metro por 1 metro. La Municipalidad definirá la especie a plantar por zona. Deberá preservarse la topografía del terreno natural y adecuarse a las condicionantes de los predios linderos. No se admiten jardineros en la vía pública.

2.4. **ALTIMETRIA:** Se permitirá alteraciones de la topografía en $\pm 1,20m$ 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.

SERVICIOS ESENCIALES: Se entiende por tales, a la provisión de aquellos servicios que resuelvan las necesidades de las zonas y áreas que hace mención el art. 62 de la Ley 8.912.

AREA URBANA:

a) Sub-área Urbanizada. El o los sectores del área urbana, continuos o discontinuos, donde existan servicios públicos y equipamiento comunitario como para garantizar su modo de vida pleno. El o los perímetros de esta subárea comprenderán todos los sectores servidos como mínimo con energía eléctrica, pavimento, agua corriente y cloacas.

b) Sub-área semi-urbanizada. EL o los sectores intermedios o periféricos del área urbana, que constituyen de hecho una parte del centro de población por su utilización como tal, con parte de la infraestructura de servicios y del equipamiento necesario, pero que una vez completados pasarán a constituirse en subáreas urbanizadas. A este efecto deberá lograrse como prioridad el completamiento de la infraestructura de servicios y el equipamiento comunitario y la edificación de parcelas.

2.6. **INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS:**

MEDIOS DE SALIDA: En los edificios en altura es obligación que las escaleras de medios de salida del edificio den al exterior con aventamiento movable, y prevenciones contra incendios según "Código de la Ciudad de Buenos Aires". Los distintos usos tendrán medios de salida diferenciados de acuerdo al Código de la ciudad de Buenos Aires.

INSTALACIONES: Las instalaciones contra incendio - electricidad - instalaciones sanitarias - calefacción, refrigeración y ascensores, son obligatorias y se regirán por el Código de la Ciudad de Buenos Aires, hasta tanto no se reglamente en éste Municipio.

DESAGUES CLOACALES: En la zona que cuente con servicio de red cloacal y previo a la certificación del final de obra, se deberá presentar el recibo que constate haber abonado la conexión. En zonas carentes de servicios de red, se deberá realizar plantas de tratamiento individual, la que será incorporada en la documentación de obra con las especificaciones necesarias y de acuerdo a las que constan en servicios esenciales de cada una de las zonas. Toda obra de residencia multifamiliar o que implique intensidad de uso nocturno o diurno deberá garantizar la provisión de agua potable y sistema de eliminación de desague cloacal acorde con la carga poblacional a alcanzar.

B

cuando



CRISTINA BROCOS
DEPARTAMENTO
ARCHIVO Y ARCHIVO
FIDEL DEL ORIGI-
AL QUE TENGO ANTE MI

- 2.8. **VIVIENDA COLECTIVA O MULTIFAMILIAR:** Se considera a las edificaciones de dos o más unidades habitacionales, cuyo acceso y circulación interna de distribución a cada vivienda es común a todos o varias de ellas; también son comunes los servicios de infraestructura (electricidad, agua corriente, desagüe cloacales y pluviales).
- 2.9. **RESIDUOS:** El volumen de los residuos domiciliarios y comerciales deberán prever la ubicación dentro del espacio público de vereda de un contenedor con un volumen equivalente a las siguientes referencias:
- Residencial Multifamiliar y Hotelero: $0,025m^3$ por cada unidad funcional.
 - Comercial: $0,025m^3$ cada $50m^2$ de construcción.
- 2.10. **ESTACIONAMIENTO:** Se entiende como tal toda área destinada a espacio para estacionamiento de vehículos; por cochera: cuando el área en cuestión es cubierta; y garage: cuando se encuentra encerrada entre paramentos exteriores.
- 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 industrial, 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 2,50 m. x 5,00 m. y una superficie mínima de $12,5m^2$ y como módulo de carga y descarga una superficie mínima de $25m^2$. Dichas superficies no incluyen espacios para circulación y maniobra de vehículos.
 - El garage o cochera ubicado en subsuelo o semisubsuelo, no se computará dentro del F.O.T.; siempre que no supere la cota +1,50m de calle. Se admite como solución para uso residencial multifamiliar y hotelero.
 - El estacionamiento descubierto en uso hotelero o multifamiliar no podrá impermeabilizar el terreno.
 - 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 vivienda unifamiliar. Se admitirá para ascenso y descenso de pasajeros en hotelería y residencias multifamiliares.
 - En parcelas en las cuales no sea posible cumplir con el estacionamiento que exija éste Código de acuerdo al uso que se trate, se admitirá la previsión y construcción de estacionamiento en parcelas ubicadas en un radio de doscientos metros (200m), contados desde el acceso del respectivo edificio dominante. Sobre dicha parcela se establecerá servidumbre real, inscrita con todos los recaudos legales del caso, antes del otorgamiento del permiso de construcción de obra en el predio dominante. La habilitación y final de obra quedarán condicionada a la que previamente se otorgue a los espacios para estacionamiento.

Casos de excepción de espacios para estacionamiento y carga y descarga

Podrán exceptuarse de la obligación a que hace referencia el punto anterior los siguientes casos:

Vivienda multifamiliar ubicadas en parcela con ancho de frente inferior a los 12m y en zonas con densidad neta inferior a 110 hab/ha.

Hoteles, hospedajes y pensiones ubicados en parcelas con ancho de frente inferior a los 12m o con capacidad inferior a 24 plazas.

ES COPIA FIEL DE SU ORIGINAL

1 Dirección de Servicios
Técnico-Administrativos

MINISTERIO DE GOBIERNO Y JUSTICIA

JORGE D. GUTIERREZ MADRID
Jefe de Departamento
Despacho y Protocolización

MÓNICA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE TENGO ANTE MI



LOCALIDAD: VILLA GESELL

DELIMITACION
POR DATOS
CATASTRALES

PLANILLA PARA ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS EN EL PREDIO:

Administración Pública, Servicios Públicos y Transportes		La Dirección de Planeamiento establecerá normas especiales en función de un proyecto particularizado de la zona.
Comercio Minorista: Supermercado		Sup. total m ² = cant. módulos 12.5m ²
Cultura, Esparcimiento y Culto:	Bibliotecas	Un módulo cada 50m ² de la sup. destinada a uso público.
	Gimnasio	Un módulo cada 150m ² de la sup. construida.
	Campo deportivo, Municipal, Templos, etc.	Se solicitarán normas especiales para cada caso.
Educación	Institutos Técnicos, Escuelas, etc.	Un módulo por aula o gabinete.
Industrias	Industrias de toda clase.	Cumple con retiros al frente.
Residenciales	Asilos	20% de la sup. construida.
	Casa de Pensión.	Un módulo cada 15 camas.
	Vivienda Multifamiliar	Un módulo por unidad habitacional; con uno o dos accesos como máximo en común a la parcela con ancho máximo de 5m.
	Vivienda Unifamiliar	Un módulo de 12,5 m ² .
Sanidad	Dispensarios	Cuatro módulos
	Primeros auxilios	Dos módulos
	Sanatorio Privado	Un módulo cada ocho camas.
	Hospitales.	Se solicitarán normas especiales para cada caso.
Servicios	Alimentación en gral.	40% de la sup. construida.
	Estudio para profesionales o Consultorios.	Un módulo cada 70m ² de superficie construida.
	Alojamiento turístico hotelero.	Un módulo cada dos habitaciones.
	Oficinas comerciales.	Un módulo cada 60m ² .

EL RETIRO Y SU ACCESO: 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 vehículo.

ES COPIA FIEL DE SU ORIGINAL



MONICA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
AL QUE TENGO ANTE MI

2.11. **PREMIOS:**

Por sobre los valores de **F.O.T.** y **DENSIDAD** fijados en las zonas que cuenten con servicios de agua corriente y desagües cloacales y los máximos que el Municipio estableció, se establecerán incrementos o premios que en conjunto no podrán superar el 70% de los valores máximos:

a) **Por ancho de parcela:**

A partir de 18 metros, incremento de 5% cada 5 metros, hasta un máximo del 15%.

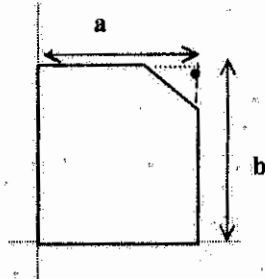
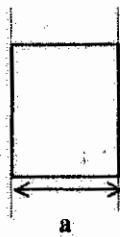
- Para la localidad de Mar Azul; se obtendrá premio por ancho de parcela de igual forma, solo a partir de 18 metros de ancho.

Formula:

$$\frac{(\text{ancho lote} - 18\text{m}) \times 5\%}{5} = \text{ancho lote} - 18\text{m}$$

Entre Medianeras

En Esquina



Para lotes en esquina y/o salida a dos calles, se considerará el lado de menor ancho (tomando el vértice de las esquinas) en lo referido al premio por ancho de parcela.

Ejemplo: a = 30m : 30m - 18m = 12%

b) **Por edificación separada voluntariamente de los retiros laterales obligatorios:**

Con un mínimo de 4 mts, se obtiene premio.
A partir de lo indicado se obtendrán un 5% por cada metro de retiro.
Se tomarán en cuenta las fracciones menores de 1m en forma proporcional.
se deberá mantener la obtención de un máximo del 15% por cada eje divisorio lateral.

Formula:

$$(\text{Retiro proyectado} - \text{Retiro obligatorio}) \times 5\%$$

Ejemplo: Separación de eje 6m | (6m - 4m) x 5% = 10%

c) **Por edificación voluntariamente retirada de Línea de construcción establecida:**

A razón de 3% por cada metro de retiro con un máximo de 15%.

Formula:

$$(\text{Retiro Proyectado} - \text{Retiro Obligatorio}) \times 3\%$$

Ejemplo: Retiro obligatorio 6m ; con línea de construcción a 10m de la Línea Municipal se obtiene

$$(10\text{m} - 6\text{m}) \times 3\% = 12\%$$

En todos los casos a partir de 18m

MÓNICA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE TENGO ANTE MI



LOCALIDAD: VILLA GESELL

DELIMITACION
POR DATOS
CATASTRALES

d) Por menor superficie de suelo proyectada que el permitido:

A menor superficie de suelo ocupado que la resultante del F.O.S. máximo establecido, se otorga el 2% de incremento en F.O.T. y DENSIDAD, por cada 5% de disminución del F.O.S. hasta un máximo del 10%.

Formula :

$$\frac{[(F.O.S. Perm. - F.O.S. Prov.) \times 2]}{F.O.S. Perm.} \times 100 \div 5$$

Ejemplo :

Total de F.O.S permitido:	220 m ²		$\frac{[(220 - 176) \times 2]}{220} \times 100 \div 5 = 8\%$
Total de F.O.S proyectado:	176 m ²		

e) Por espacio público libre existente al frente:

Espacio público: se entiende como espacio público a los efectos de la aplicación de premios solamente lo referido a calles y plazas, no afectando para la obtención de premios las zonas de reserva y la playa.

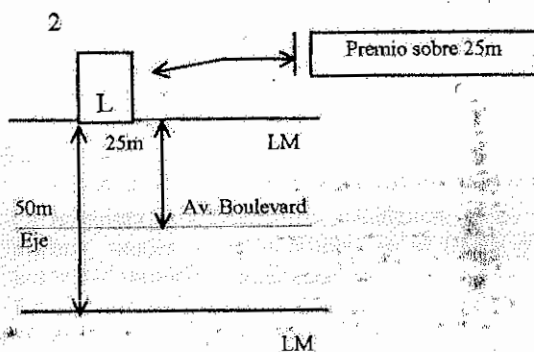
Medido desde la Línea Municipal hasta el eje de dicho espacio 0,5% por cada metro a partir de los 15m y con un máximo de 5%.

Formula :

$$\frac{[(Profundidad total Espacio Público) - 15m]}{2} \times 0,5 \%$$

Ejemplo: Frentistas de Av. Boulevard.

$$\frac{[(50m) - 15m]}{2} \times 0,5\% = 3\%$$



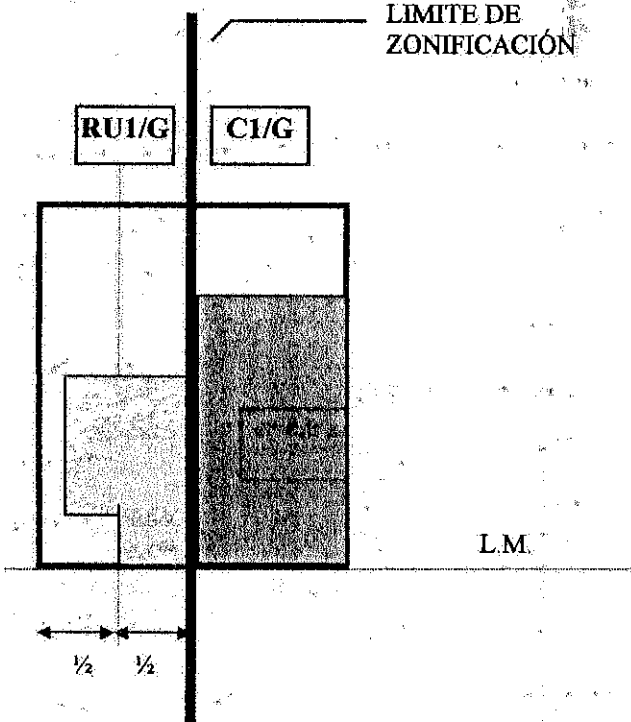
CRISTINA BROCOB
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
COPIA FIEL DEL ORIGINAL
QUE TENGO ANTE MI

2.12 **NORMAS DE TRANSICION ENTRE DISTINTAS ZONIFICACIONES URBANAS**

Toda parcela lindante a una o más zonificaciones, cuyos **ejes divisorios laterales (no se consideran los ejes divisorios de fondos)** sean límite de zonificaciones distintas podrán hacer uso de la presente disposición:

1. Podrán promediar sus indicadores urbanísticos de **F.O.S, F.O.T., DENSIDAD y ALTURA.**
2. **Deberán** mantener el **Uso** correspondiente a su zona.
3. Podrán promediar los **Retiros Laterales y de Frente** de la siguiente forma:
 - a) Sobre el eje divisorio de predio lateral donde pasa el límite de la zonificación, podrá optar por cualquiera de los retiros mínimos exigidos por cada zona, y sobre el eje divisorio de predios lateral restante deberá mantener el correspondiente a su zona.
 - b) El retiro de frente mínimo exigido corresponde al de la zonificación lindante hasta el 50% del ancho del lote, el 50% restante deberá mantener el mínimo permitido en su zona.
 - c) el retiro de fondo no es promediable.

Ejemplo:



MÓNICA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE TENGO ANTE MI



LOCALIDAD: VILLA GESELL

DELIMITACION
POR DATOS
CATASTRALES

3. RELATIVOS A LA TOPOGRAFIA Y TRAMA CIRCULATORIA

3.1 MEDANOS COSTEROS: NO se permitirá bajo ningún concepto alterar la topografía, altimetría natural del cordón duncícola frente al litoral marítimo, para la construcción de calles o avenidas o boulevard marítimo en las localidades de Mar de las Pampas, Las Gaviotas y Mar Azul, y de Villa Gesell entre la Calle 303 y el límite norte de la Circ. VI Sección a, que puedan alterar el ecosistema en búsqueda de soluciones en el crecimiento y desarrollo de la ciudad.

Los proyectos de obras que insuman la ocupación de más de 3 ha., deberán presentar un anteproyecto previo encuadrado en las normas del presente Código, que deberá ser evaluado previamente por el Departamento Ejecutivo Municipal. No se autorizarán proyectos que demanden el uso de grandes superficies de terreno (más de 3 ha) que impidan la conformación de tramas circulatorias secundarias sin una correcta vinculación con la trama circulatoria principal. No obstante el departamento Ejecutivo evaluará las propuestas que colaboren con un desarrollo urbano armónico y equilibrado.

Para las localidades de Mar de las Pampas, Las Gaviotas y Mar Azul en proyectos que se ubiquen en parcelas iguales o mayores a 1.00 ha. Se exigirá la presentación de un estudio de impacto ambiental y urbanístico.

4. RELATIVOS A LA IMPERMEABILIZACIÓN DEL SUELO

4.1 POZOS BLANCOS:

a) Obligatoriamente, toda nueva construcción deberá realizar un pozo absorbente de dos metros cúbicos (2 m3.) por cada cien metros cuadrados (100 m2.) de terreno impermeabilizado, tomando la superficie del FOS proyectado.

Se establece un mínimo de 30% de la parcela libre de impermeabilización, por la ejecución de solados, caminos y patios.

b) La ubicación de los Pozos Blancos será preferentemente hacia el frente del lote y a una distancia mayor de 1,50m de las L:D:P.

c) En los casos necesarios podrá compensarse la capacidad con canales de drenaje, a razón de 0.50 m3 de canal por cada 1.00 m3 de "pozo blanco".

d) Prohibese en las nuevas construcciones, el libre escurrimiento de desagües pluviales en la vía pública, autorizándose únicamente el desborde natural que surja de los pozos absorbentes, pluviales colmados por grandes precipitaciones y durante la caída de las mismas

e) Antes de proceder al tapado deberá solicitarse su inspección en la Dirección de Obras Particulares.

5. RELATIVOS AL MOVIMIENTO DE SUELO Y A LA FORESTACION

5.1 MOVIMIENTO DE SUELO:

a) Prohibese en todo el territorio del Partido de Villa Gesell realizar cavas y/o movimientos de suelo, en predios de propiedad privada, sin la autorización previa de la autoridad municipal de aplicación.-

b) Solo se permitirá el relleno de una parcela en la ocupación del suelo donde se construya el inmueble, siempre que no se produzcan inconvenientes con la morfología de la zona, ni inundaciones de predios linderos y/o vía pública.

c) Podrán ser observados los planos y/o proyectos de obra presentados para su aprobación, por alterar innecesaria o irracionalmente la topografía o la forestación de la parcela, manzana o zona en la que haya de realizarse la obra, a juicio de la autoridad de aplicación.

d) El propietario o poseedor a título de dueño, el profesional director de la obra, u otros responsables de los predios en que se realizarán cavas o movimientos de suelo sin autorización municipal serán sancionados solidariamente, sin perjuicio de la obligación de restituir el inmueble a su estado altimétrico anterior.-

5.2 FORESTACION:

a) Prohibese en todo el territorio del Partido de Villa Gesell, talar, abatir, derribar, o eliminar por cualesquiera procedimientos, eucaliptos, pinos y coníferas en general, acacias en todas sus especies, álamos, sauces, u otros árboles en el frente ó interior de predios sin la autorización previa de la autoridad municipal de aplicación.-

Para la ubicación de cualquier construcción dentro de un predio deberá tenerse primordialmente en cuenta la ubicación de la forestación existente y la topografía de la parcela. Un plano de obra podrá ser rechazado para su aprobación si modificara indiscriminadamente dichos parámetros. Asimismo, podrá gestionarse situaciones de excepción en las normas de retiro cuando su objetivo sea el respeto a la forestación existente en gran parte.

b) El Departamento Ejecutivo no autorizará la eliminación de árbol alguno, cualquiera sea su especie, familia, género o clase a que pertenezca y el lugar público y/o privado del Partido en que esté plantado

eran los
presente

otar por
s lateral
el ancho



[Handwritten signature]

REPUBLICA ARGENTINA
GOBIERNO DE BUENOS AIRES
SECRETARÍA DE DEPARTAMENTO
DE DESPACHO Y ARCHIVO
COPIA FIEL DEL ORIGINAL
AL QUE TENGO ANTE MI

o fijado, sin informe previo, en cada caso, de la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos.

- c) En todos los casos de extirpación de árboles no autorizados expresamente según las condiciones establecidas en el presente Código, o de daños causados a los mismos, ya sea por corte de ramas, raíces, poda o por deterioro o destrucción de aparatos protectores, etc. ó cuanto se atente contra la vida de las plantas por medio de inyecciones, descortezamiento, perforaciones ó sumiéndoles ó arrojándoles aguas servidas, jabonadas, kerosene o cualquier otra sustancia nociva o perjudicial, el Departamento Ejecutivo dispondrá la inmediata iniciación de las acciones legales contra el autor o los autores del hecho para que se haga efectiva la aplicación de las sanciones contenidas en los artículos 183 y 184 del Código Penal.
- d) En los casos que el retiro de árboles sea indispensable para la ejecución de los trabajos de construcción propiamente dichos, el mismo será autorizado por la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad, así como la respectiva reposición; formulándose al propietario el cargo correspondiente.
- e) Establécese que las solicitudes de extracción de árboles fundadas en que éstos dificultan el desarrollo del plano de construcción de una obra ó las entradas de los vehículos ó afectan los accesos a locales de comercio, industrias y depósitos a construir en reparaciones; sólo podrán ser presentadas ante las autoridades municipales, luego de cumplir con las exigencias de reposición manifestadas en el presente Código.
- f) El Departamento Ejecutivo recepcionará los pedidos de cortes de ramas secas, raíces, la reparación de solados afectados por el crecimiento de distintos vegetales, la extracción de árboles enfermos, lo que previa inspección autorizará la liquidación de los mismos.
- g) El Departamento Ejecutivo procederá a difundir por medio de una cartilla guía, la identificación de las variedades más conocidas utilizadas en la forestación del Partido de Villa Gesell y procederá a su difusión por los medios de comunicación que estime conveniente.
- h) En cumplimiento a lo dispuesto en el punto e), al obtenerse el permiso correspondiente al abatimiento de árboles dentro del predio y/o sobre el sector de acera frentista y/o por falta total o parcial de forestación de acuerdo a los mínimos que se determinan en el presente, el propietario o poseedor a título de dueño, previo a la obtención de la aprobación del plano conforme a obra y/o certificado final de obra deberá reponer las especies arbóreas que determine la Municipalidad según los siguientes parámetros:
- h1). El propietario o poseedor a título de dueño podrá solicitar la excepción a las reglas de retiro y/o superficies de medianeras de la zonificación donde se proyecta ejecutar la obra, toda vez que se fundamente en evitar el abatimiento de una o más especies arbóreas. La Municipalidad, luego de estudiar la solicitud, aceptará o rechazará la misma basada en una disposición debidamente fundada.-
- h2) La Municipalidad podrá rechazar todo plano de obra nueva ó ampliación, cuando a juicio de la autoridad de aplicación del presente Código, el diseño conlleve al abatimiento injustificado de especies arbóreas de valor individual y/o grupal.-
- h3) En los casos de especies arbóreas muertas, truncadas, semidesarrolladas, y/o que se hallen en situación de comprometer la seguridad de bienes y/o personas, los propietarios o poseedores a título de dueño y/o la Municipalidad de oficio, podrá requerir el abatimiento de ésta/s, con la sola exigencia de efectuar la reposición en el lugar que ésta establezca.-
- h4) Para la reposición se establecen los siguientes parámetros:
- h 4.1) Reposición dentro de la parcela y/o destinadas al Vivero Municipal para su posterior disposición en la ciudad..
- h 4.2) Por abatimiento: La reposición de ó los árboles a abatir se hará teniendo en cuenta la antigüedad de la/s especie/s según su/s diámetro y un coeficiente de corrección basado en la densidad forestal de la parcela según tabla I

Fórmula de aplicación:

$$X = \frac{\Sigma \Phi \times \text{coef. A}}{2}$$

X= cantidad de años a reponer

$\Sigma \Phi$ = sumatoria de diámetros de árboles a abatir (en cm.)

Tabla I

DENSIDAD
MÓNICA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE TENGO ANTE MI

"N" (m²/ árboles)

Coef. A

e/400m² ó más

8



LOCALIDAD: VILLA GESELL

**DELIMITACION
POR DATOS
CATASTRALES**

1 árbol	e/300m2 y 399m2	6
1 árbol	e/200m2 y 299m2	4
1 árbol	e/100m2 y 199m2	2
1 árbol	e/75m2 y 99m2	1
1 árbol	e/50m2 y 74m2	0.8
1 árbol	e/25m2 y 49m2	0.5
1 árbol	e/10m2 y 24m2	0.4
1 árbol	e/9m2 y menos	0.2

(2)

NOTA: En base a la Tabla I se podrá interpolar

Fórmula cálculo densidad N de la tabla

$$\text{Densidad N} = \frac{\text{Superficie de la parcela}}{\text{Cant. existente de árboles}} = (\text{m}^2 / \text{árbol})$$

Falta total o parcial de forestación en la parcela

Toda parcela deberá disponer de una forestación mínima en sus espacios libres de edificación a razón de un (1) árbol de hojas perennes cada 100 m2 de superficie del lote ó de un árbol de hojas caducas cada 75 m2. de superficie del lote.

De existir árboles, que por sus características y superficies del terreno no cubran los mínimos, se deberán completar con otras plantas hasta cubrir ó superar los niveles mínimos aquí establecidos.

En los casos de nuevas forestaciones se usarán ambos géneros de plantas (perennes y caducas) compensándose matemáticamente las superficies de parcelas a cubrir.

Para todos los casos y según las posibilidades de la parcela y del proyecto se proveerá la plantación de árboles de hojas perennes en las orientaciones solares SE-SO y las plantaciones de árboles de hojas caducas en las orientaciones solares NE-NO.

h4.3) Forestación y/o Reposición sobre la acera frentista a la parcela:

La Municipalidad establecerá el tipo y cantidad de árboles a plantar en acera frentista a la parcela, las cuales automáticamente pasarán al patrimonio y dominio municipal por su ubicación en un espacio público.

Longitudinalmente se ubicará un (1) árbol en correspondencia con la proyección de los ejes divisorios laterales entre lotes y las plantas intermedias, no deberán estar a menos de 5.00 mts. de distancia unas de otras.

La distancia entre la línea de árboles y la Línea Municipal, se regirán por la ordenanza de cercos y veredas que se encuentra vigente al momento de su plantación.

Bajo ninguna circunstancia se podrá abatir o tronchar un árbol implantado en la vía pública, sin la debida intervención y autorización previa de la Municipalidad.

h4.4) Generalidades de la Reposición:

Una vez determinada la necesidad de reposición en forma cualitativa y cuantitativa, el propietario o poseedor a título de dueño, procederá a la forestación de su parcela y/o de su acera frentista en un todo de acuerdo a lo fijado por la Municipalidad para su caso.

De existir diferencia entre la cantidad de árboles fijados para la reposición por abatimiento y las efectivamente plantadas en la parcela y/o acera frentista, dicha diferencia será entregado en el lugar, días y hora que la Municipalidad fije para tal fin.

En ningún caso, los árboles a plantar y/o a entregar a la Municipalidad serán menores de tres años.

La Municipalidad podrá aceptar los ejemplares en forma física y en condiciones botánicas óptimas y/o nota de crédito emitidas por locales a nombre de la Municipalidad de Villa Gesell por la cantidad y especies determinadas, libres de todo costo y/o cargo.

ABREVIATURAS

Las abreviaturas utilizadas en el presente Código, tienen los siguientes significados:

- DEM.: Departamento Ejecutivo Municipal
- LINEA MUNICIPAL: Línea Municipal



CRISTINA BERNABE
JEFE DEPARTAMENTO
DEPARTAMENTO DE ARCHIVO
COPIA FIEL DEL ORIGINAL
QUE TENGO ANTE MI

L.D.P.: Línea divisoria de predio
L.D.L.: Línea divisoria lateral
L.D.F.: Línea divisoria de fondo
F.O.S.: Factor de ocupación del suelo
F.O.T.: Factor de ocupación total
H.: Altura
Rf.: Retiro de frente
Rl.: Retiro lateral
Rc.: Retiro de contrafrente
m.: Metro lineal
M²: Metro cuadrado
M³: Metro Cúbico
Ha: Hectárea
Prof.: Profundidad
hab.: Habitante



La letra que continua a la zona, separada por una barra, indica el área a la que pertenece:

/G: Área urbana de la localidad de Villa Gesell
/P: Área urbana de la localidad de Mar de Las Pampas
/A: Área urbana de la localidad de Mar Azul y Las Gaviotas
/Cc: Área complementaria centro
/Cn: Área complementaria norte
/Se: Área complementaria sudeste
/So: Área complementaria sudoeste

folio en blanco según consta...

MÓNICA CRISTINA BROCOS
 JEFE DEPARTAMENTO
 DESPACHO Y ARCHIVO
 ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
 QUE TENGO ANTE MI



MÓNICA CRISTINA BROCOS
 JEFE DEPARTAMENTO
 DESPACHO Y ARCHIVO
 ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
 QUE TENGO ANTE MI



CAPITULO 2

DELIMITACION DE AREAS

LINEAMIENTOS GENERALES DE ORDENAMIENTO Y ESTRUCTURACION DEL PARTIDO

El esquema general de estructuración de áreas del Partido, define los roles de cada localidad y de las áreas complementarias que las circundan, así como establece las previsiones para el desarrollo futuro del Partido en su integralidad

El Área Urbana de la Ciudad de Villa Gesell como centro principal, cabecera político administrativa, y de prestación de servicios comerciales, educativos sanitarios, hoteleros, actividades turístico recreativas, culto y cultura de mayor nivel de complejidad. El centro urbano de Villa Gesell se complementa con el conjunto urbano conformado por Mar de Las Pampas, Las Gaviotas y Mar Azul que serán localidades de perfil y oferta definidos por baja densidad de ocupación edilicia y poblacional, paisaje boscoso, con construcciones aisladas de altura controlada, rodeadas de vegetación, área de alta calidad ambiental y tranquilidad funcional, mediante el estricto control de localización de actividades.

La reserva Natural Faro Querandí de singular belleza es el límite del Partido que llega hasta la ruta interbalnearia. La zona con frente a ella será cuidadosamente controlada en sus usos, ocupación y paisaje, porque es la cara del partido y por ello tiene valor por el atractivo de la imagen que pueda ofrecer. Desde ella se percibe el perfil de las urbanizaciones, cuestión que es necesario controlar como recurso de oferta turística.

La idea general es no propender a generar continuo urbano y por el contrario reforzar el carácter de cada centro de población, separándolos mediante áreas verdes y de equipamientos recreativos y deportivos.

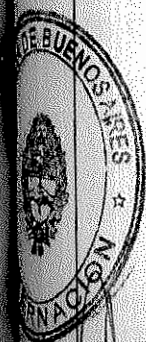
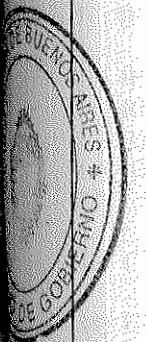
Queda a su vez la zona norte del Partido como reserva a planificar para el desarrollo futuro del Municipio de Villa Gesell, siendo relevante su capacidad para ubicar al partido en un nivel jerárquico superior como atractivo para la recreación y el turismo regional, provincial, nacional e internacional.

El esquema de área urbana lineal de Villa Gesell, extendido a lo largo del frente marítimo, que le da sentido, se separa del conjunto Mar Azul- Mar de las Pampas por medio de áreas complementarias que evitan un continuo urbano. Este aspecto es muy importante y un valor a preservar en el futuro, intercalando asentamientos urbanos con zonas fuelle abiertas con actividades menos intensivas, rodeadas de medio natural.

Se declara al Municipio de Villa Gesell como área de desarrollo sustentable conciliando el crecimiento socio económico con la preservación de los recursos naturales y antrópicos del paisaje construido, y de los valores histórico patrimoniales y culturales.

Las vías de circulación colaboran con la estructuración planteada y vinculan longitudinalmente el conjunto, según distintas jerarquías y funciones:

- 1) Ruta interbalnearia, de tránsito rápido y de ingreso y egreso a través de los acceso norte y sur de Villa Gesell, de Mar de las Pampas y de Mar Azul.
- 2) Avenida de Circunvalación, que canalizaría el tránsito pesado interno de todo el Partido, vinculado a actividades de abastecimiento y servicios.



3). Avenidas y calles principales de las localidades que las conectan en forma longitudinal, vinculadas a las zonas centrales, concentradoras de los mayores flujos internos de tránsito y actividad comercial, y las transversales, perpendiculares al mar, generalmente coincidentes con la continuidad de los accesos.

4). Paseo Peatonal Costanero de Villa Gesell, como única situación de recorrido peatonal frente al mar, desde su proyectado inicio en el Pinar del Norte hasta el Paseo 129.



MÓNICA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE TENGO ANTE MI

I-II) LOCALIDAD DE MAR DE LAS PAMPAS.

- 1) **RMH/P**..... Residencial multifamiliar, hotelería.
- 2) **RU/P**..... Residencial unifamiliar.
- 3) **RM/P**..... Residencial unifamiliar y multifamiliar de densidad media.
- 4) **C1/P**..... Comercial - Turístico., viv. multifamiliar de alta densidad.
- 5) **C2/P**..... Comercial minorista, artesanías, administración y viv. multifamiliar.
- 6) **C3/P**..... Comercial, mayorista, depósito, industria, taller mecánico, etc.
- 7) **DRI/P**..... Zona de recreación, deportes e institucional.
- 8) **RR/P**..... Reserva, Recreo

Comprende:

Al sudeste con el frente marítimo, al sudoeste con Av. Alte. Guillermo Brown, al noroeste con la parcelas 88 a 93 y al noreste deslinda con la parcela 96 y 104.

I-III) LOCALIDAD MAR AZUL Y LAS GAVIOTAS.

- 1) **RMH/A**..... Residencial multifamiliar, hotelería, y equipamiento turístico.
- 2) **RU1/A**..... Residencial unifamiliar.
- 3) **RU2/A**..... Residencial unifamiliar (de población estable).
- 4) **RM/A**..... Residencial unifamiliar y multifamiliar de densidad media.
- 5) **C1/A**..... Comercial - Administrativo, Turístico
- 6) **C2/A**..... Comercial Barrial - de abastecimiento diario y periódico.

Comprende:

Al sudeste con el frente marítimo, al sudoeste con la Av. 47, al noroeste con la Av. Monte Hermoso y al noreste con la Av. Alte. Guillermo Brown.

II) AREAS COMPLEMENTARIAS: Comprende a las zonas circundantes o adyacentes al área urbana, relacionadas funcionalmente.

II-I) AREA COMPLEMENTARIA NORTE

Area sujeta a Estudio Particularizado, para establecer Plan Director y proyectos para urbanizaciones especiales.

Comprende:

Al sudeste con el frente marítimo, al sudoeste con la ruta de acceso y su prolongación hasta el frente marítimo (excepto la franja de 300 m de profundidad, medida desde la ruta de acceso hacia el noreste comprendida entre la Avenida Circunvalación y la Ruta 11) y, al noroeste con la ruta 11 y al noreste con el límite del partido entre Villa Gesell y Pinamar. Comprenden las parcelas 8a, 8b, 9, 10a y 10ae (excepto la franja mencionada)

MÓNICA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE TENGO ANTE MI



II-II) AREA COMPLEMENTARIA CENTRO

- 1) P/Cc..... Zona de Reserva verde, parque urbano.
- 2) RU/Cc..... Zona Residencial unifamiliar.
- 3) C/Cc..... Zona comercial.
- 4) A/Cc..... Zona Agrícola.
- 5) II, I2/Cc..... Zona Industrial.
- 6) SR/Cc..... Zona Servicio de Ruta.
- 7) AE/Cc..... Zona de Aeropuerto *
- 8) CM/Cc..... Zona Cementerio **
- 9) ZET/Cc..... Zona de emprendimientos turísticos
- 10) CD/Cc..... Zona Confitería y Discoteca.

Comprende:

Al sudeste con la Av. Circunvalación, desde deslinde con la parcela 78 y 77 hasta Paseo 119, Paseo 119, Av. 30, Paseo 122, Av. 32, Paseo 112, Av. 27, Paseo 103, Av. 24, Paseo 100, Av. Circunvalación hasta prolongación en línea recta con la ruta de acceso, al noreste ruta de acceso desde Av. Circunvalación, la franja de 300 m de profundidad, medida desde la ruta de acceso hacia el noreste comprendida entre la Avenida Circunvalación y la Ruta 11; continuando con el límite noreste entre el Partido de Villa Gesell y el Partido Gral. Madariaga; al noroeste parcela 18as, parcela 18at, límite sudoeste con el Partido Gral. Madariaga, ruta 11 hasta deslinde entre parcelas 78 y 77 y al sudoeste con el deslinde entre la parcela 78 y 77, desde la ruta 11 hasta Av. Circunvalación.

***1) Zona AE/Cc**

Uso: aquellos relacionados específicamente con la actividad principal del Aeropuerto
La ocupación de una vivienda para casero complementaria a la actividad principal

Carácter: área de transferencia, Aeropuerto.

Retiros: Rf: 50m, Rl y Rc: 20m

Indicadores: FOS: 0,05, FOT: 0,05, DENSIDAD: 10

Altura máxima: 10m

- Para su visación deberá presentarse anteproyecto, cuya aprobación estará a cargo de la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos.

****2) Zona CM/Cc**

Uso: aquellos relacionados específicamente con la actividad principal del Cementerio.

La ocupación de una vivienda para casero complementaria a la actividad principal

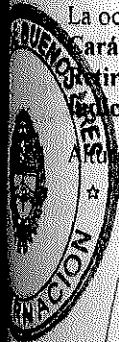
Carácter: específico, Cementerio.

Retiros: Rf: 10m, Rl y Rc: 20m

Indicadores: FOS: 0,05, FOT: 0,05, DENSIDAD: 10

Altura máxima: 10m

- Para su visación deberá presentarse anteproyecto, cuya aprobación estará a cargo de la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos.



CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
COPIA FIEL DEL ORIGI-
AL QUE TENGO ANTE MI

II-III) AREA COMPLEMENTARIA SUDOESTE

- 1) **FV/So** Franja verde de protección de la ruta.*
2) **RD/So.....** Zona de Reserva Dunícola. (No apta para uso urbano).
3) **CF/So.....** Zona de Crecimiento Urbano (esta zona está destinada a prolongar la planta urbana actual, debiendo para ello ser fijada y forestada en su totalidad de acuerdo a las normas provinciales en la materia).

Comprende:

al sudeste con el frente marítimo; al sudoeste con el límite del Partido de Villa Gesell y Mar Chiquita; al noroeste con el límite del Partido de Gral. Madariaga; y al noreste con la Parcela 40ff, Av. Monte Hermoso, proyección de Av. Circunvalación hasta deslinde con la parcela 78 y 77.

*1) Zona FV/So

Límites: La Franja Verde de protección se extiende desde el límite de la ruta provincial 11 (ruta inter balnearia) hasta una profundidad de 300 metros. Se mantendrá el ancho de parcela frentista a la ruta y se admitirá el deslinde de parcelas de 300m de profundidad, siempre que no generen lotes remanentes sin salida a la calle publica.

Usos: agricultura, forestación, granja, vivero y cementerio parque.

La ocupación: 1 vivienda principal y una secundaria complementaria a la actividad principal

Carácter: franja verde de protección medio ambiental y paisajística que otorgara la imagen de Villa Gesell sobre la ruta.

Retiros: Rf: 50m

Rl y Rc: 20m

Los retiros deberán estar parquizados y forestados.

Indicadores: FOS: 0,05, FOT: 0.05, DENSIDAD: 10

Altura máxima : 6 m

II-IV) AREA COMPLEMENTARIA SUDESTE

Comprende:

al sudeste con el frente marítimo; al sudoeste con el deslinde de las parcelas 96 y 104; al noroeste con la proyección de la Av. Circunvalación; y al noreste Paseo146 desde Av. Circunvalación, Av. Boulevard, Paseo 145, Av. 7, Paseo 146, Av. 4, Paseo147, Av.8, Paseo149, Av.4, Paseo 151,y Paseo152 hasta el frente Marítimo.

LINEAMIENTOS GENERALES

Es un sector de Reserva para Crecimiento Urbano que será objeto de Estudios Particularizados mediante Concurso de Ideas o de Proyectos urbanísticos o elaboración por parte del equipo de profesionales de la municipalidad.

Podrán evaluarse proyectos privados que consideren el tratamiento global de la Reserva y se fundamenten en estudios de planificación que aseguren el cumplimiento de requisitos mínimos de la disciplina y de los recaudos del Decreto Ley 8912/77 (T.O.1987) para casos de ampliación urbana o creación de centro de población (Art 14 a 18).

Fiense los siguientes lineamientos a tener en cuenta en el desarrollo del proyecto Urbanístico:

1. Creación de una ZONA de RESERVA URBANA que se diferencie de la oferta de los núcleos urbanos linderos preexistentes, que genere una zona de nueva centralidad para el Partido. Se deberá evitar el continuo edificatorio, creando separación y articulación mediante espacios verdes de uso publico y privado.
2. Esta zona se dividirá en un sector de Reserva urbana para usos intensivos y otro de usos complementarios.

MÓNICA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGI-
NAL QUE TENGO ANTE MI



3. El TRAZADO de vías deberá responder a la topografía natural del terreno y se evitaran los escurrimientos de desagües pluviales hacia el mar, definiendo alternativas que contribuyan a la recarga de las napas.
Se continuara el Boulevard Silvio Gesell, creando una espina estructuradora que vincule los siguientes puntos: Acceso Sur, Circunvalación en el limite de la Localidad de Gesell y conexión con la Avda del Plata Mar de las Pampas, Avenida de borde con Villa Gesell y Mar de las Pampas y completamiento de vías preexistentes.
El Boulevard será arbolado con rambla central y podrá vincularse a la Avda 3 en algún punto singular.
Se propone el ensanche y completamiento de las vías preexistentes y su eventual cambio de trazado para ajustarse a la topografía natural y a condiciones paisajísticas de recorrido y a la creación de las distintas zonas de actividad emergentes del proyecto particularizado.
El trazado además de ajustarse a las condicionantes del medio, deberá responder a una variedad de tamaño de manzanas y macizos, para contar con una oferta diversificada que plantee sectores de uso residencial unifamiliar de distintos estándares de dimensión parcelaria y características, zonas de residencia multifamiliar hasta 3 niveles, y de tipologías de construcción en altura.
4. Intensidad de Uso. El esquema de intensidad de ocupación del suelo definirá dos zonas, una zona más próxima al mar y hasta el Boulevard de uso más intensivo y una zona posterior de uso complementarios. En todo el recorrido sobre la playa se plantearán zonas de altura media o vivienda unifamiliares y hacia la zona de Boulevard la vivienda en altura.
5. Se planteará la cesión de 100m a partir del pie de medanos, por donación de los propietarios o cesión obligatoria, según Art. 59 Ley 8912.
6. Los Usos que define estos lineamientos son los compatibles con el área urbana y complementaria de una nueva centralidad turística referida a la residencia temporaria, equipamiento y servicios para la población turística y grandes equipamientos turísticos, tales como parques temáticos, Centros de Convenciones, zona de Hotelería de máximo nivel, centro de compras, jardín zoológico o botánico, acuario, circuitos para práctica deportivas, etc. Se planteará un pequeño sector de centro recreativo, bailable y de abastecimiento comercial de uso diario para la nueva localidad.
7. Hasta tanto no se realice el Proyecto Particularizado y se consolide con una ocupación del 70 % las zonas urbanas y de completamiento del tejido de VG, no se admitirán nuevas divisiones.
8. Los usos de almacenaje, comercio mayorista, producción secundaria, mantenimiento e infraestructura, se localizarán en Villa Gesell en las zonas aptas a tal fin, así como los conjuntos habitacionales para la población estable, donde se encuentra la provisión de equipamientos educativos, sanitario y de abastecimiento y servicios diarios de mayor nivel.
9. El Plan Director establecerá etapas de ampliación autosuficientes y dos zonas, una urbana turística ubicada a lo largo en el sector de la costa y otra complementaria ubicada entre el Boulevard y el Área Complementaria SO.
10. Se propiciará la forestación y fijación de médanos para preparar el soporte de futuros asentamientos, construcciones y actividades. A tal efecto la Municipalidad adhiere a la Ley Nacional 25080 y Provincial 12443/00.
11. El desarrollo del sector definido con Densidad Alta constituye la prioridad y se destina a vivienda multifamiliar y hotelera, y comercial. Se promoverá que sea rodeada por vías de circulación (recomposición del trazado) y un tejido abierto sin cercos divisorios de parcelas. Para hacer uso de ese sector deberá efectuarse la dotación completa de servicios esenciales. Podrá formarse un consorcio de propietarios para que se desarrolle en conjunto las obras y acciones de promoción. Fijase para este sector los siguientes indicadores urbanísticos: FOS: 0,60; FOT: 1,00; DENSIDAD: 360. Altura máxima: 12mts, Retiro de Frente: 6m, Laterales: 3m, Contrafrente: 1/5 de la profundidad del lote.
12. Se adjunta un esquema de orientación para la proyectación del Area Complementaria Sudeste (Anexo Gráfico A1), denominada de nueva centralidad, siendo un instrumento que aporta la ideología de desarrollo del sector que se ajustará en función a la definición que surja de los estudios de base a realizar.
13. Se consultará al Instituto de Geología de Costas y el Cuaternario de la Universidad Nacional de Mar del Plata, a los efectos de realizar las intervenciones sobre la playa de manera compatible y consecuente con la preservación de la costa y el medio.



BRIGADINA BROCOS
DEPARTAMENTO
ESPACHO Y ARCHIVO
COPIA FIEL DEL ORIGI-
QUE TENGO ANTE MI

*No autorizado para
usar en complementarios
y sus alrededores de Gesell*

14. En la Zona de crecimiento Sur aceptará únicamente urbanizaciones abiertas.
15. El proyecto Particularizado definirá los espacios con prioridad de ser utilizados con fines de explotación forestal y desarrollo paisajístico.
16. Mientras tanto se realice el Proyecto Particularizado las parcelas conservan el uso, indicadores y ocupación actual, excepto en el sector que se presente un proyecto integral que contemple la ejecución de las obras de infraestructura de los servicios esenciales, que será objeto de evaluación por parte del Departamento Ejecutivo.
17. Se utilizará como antecedente a considerar el Exp.Nro.4124-548/94, Ordenanza Nro 1193/93 del Plan Director Sur.

II V) AREA COMPLEMENTARIA SUR

Área sujeta a estudio particularizado, para establecer Plan Director y Proyectos para Urbanizaciones especiales. La zona complementaria sur aceptará únicamente urbanizaciones abiertas, debiendo cumplimentar los requisitos impuestos mediante el decreto ley 8912/77 para casos de ampliación urbana o creación de centros de población.

COMPRENDE:

Al sudeste con el frente marítimo, al sudoeste con el límite del partido de Villa Gesell y Mar Chiquita, al noroeste con las parcelas 40, avenida Monte Hermoso y parcela 44c, 44b, y 43 b hasta la Ruta 11.

MÓNICA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE TENGO ANTE MI



claramente indicándolos como Permitido y Prohibido, acompañado de una planilla anexa donde se detallan los usos permitidos por zona. Se describirán además las disposiciones generales de cada zona y su parcelamiento a partir de nuevas subdivisiones o englobamientos

b) Extender la zona residencial unifamiliar norte, hasta el frente marítimo como límite norte del área urbana, dejando sin vigencia, el uso y los indicadores urbanísticos de las zonas precedentes con motivo de consolidarla, en el presente Código RU1/G como netamente residencial unifamiliar, asegurar la preservación y el mejoramiento del medio ambiente, atendiendo a los pedidos de los residentes del lugar y a las necesidades mismas de la ciudad de establecer una relación directa con el frente marítimo a través del uso residencial unifamiliar.

c) Modificar y coordinar las normas de retiro y de altura, sin alterar su uso y densidad (multifamiliar de alta densidad), a las zonas R1A-E, R1A, C2E, R6E, R6, R1B, sur; contenidas en dos únicas zonas denominadas RMH1 y RMH2 y una sub-zona ZP (zona de protección).

Con la intención de recrear un tejido urbano más abierto, permitir organizar de mejor manera los espacios urbanos, permitir el paso de los vientos; regular apoyos medianeros, jerarquizar los espacios verdes y proteger la forestación existente, impidiendo normas que den como resultado una fachada constante y un volumen continuo construido; se promueve construir edificios que requieran una mayor calidad de diseño (vistas en sus cuatro lados), mejor equipamiento y servicio, alentando a inversiones turística de relevancia (hotelería con basamento de servicio y/o comerciales). La altura máxima estará en relación con las medidas del lote donde se va a construir, logrando de esta forma un producto edilicio diferente de acuerdo a las dimensiones del lote, limitando asimismo su altura hasta un tope máximo de 18m, manteniendo un respeto a su entorno (que pudiera ser alterado con edificios de demasiada elevación) y a la escala de la ciudad.

Contemplando la cercanía de la zona con la playa, el mar y el bosque, se prevé una sub-zona (ZP) de protección, delimitada de acuerdo al resultado de un estudio realizado sobre la proyección de sombras provocada por edificios en altura, protegiendo a la misma y limitando su altura hasta 7m.

Promoviendo además un uso de comercio eminentemente turístico sobre la Av. Costanera; a través de un basamento de uso único comercial y/o de servicio. Siendo la intención consolidar la zona de más alta densidad, revitalizando la variedad y calidad espacial que lo caracteriza fuertemente, participando conjuntamente con su trama urbana y forestación, consolidando así una imagen de ciudad coherente con su Uso y con la zona de atracción turística más importante, y localización esencial de los principales prestadores de servicios turísticos.

d) Regulación de zonas comerciales, sobre los Paseos 105 y 107; Boulevard; y parcialmente en Circunvalación, y paseos 113, 124, 140 y avenidas 24 y 31.

e) Regulación del Acceso Sur, con nuevas zonas de servicio, zona SR (Servicio de ruta) y zona I1 e I2 (Industrial) y otra nueva zona A (Agrícola) sobre la ruta interbalnearia.

f) Regulación del sector antiguo de población estable, comprendido en el polígono definido por Boulevard Silvio Gesell, Paseo 105, Avenida 4 y paseo 107, a través de dos nuevas zonas, RM1E/G y AI/G.

g) Estudio y regulación de una nueva zonificación para el polígono definido por la Avenida Boulevard, el Paseo 146 la Avenida Circunvalación y el frente sur del Paseo 104. Se incorpora además al polígono definido por los Barrios Monte Rincón y La Carmencita I y II, como ampliación del área urbana.

MÓNICA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE TENGO ANTE MI

5. DISPOSICIONES PARTICULARES

- a) Altura máxima permitida: 18 m con coronación.

Estará delimitada por el volumen resultante de los ángulos generados por las siguientes ecuaciones:

$$h = R_f \times 1,75 \text{ (desde Línea Municipal)} ; h = R_c \times 2 \text{ (desde contrafrente)}$$

h : altura máxima permitida ; **R_f**: retiro de frente ; **R_c**: retiro de contra frente.

Se deberá presentar estudio de proyección de cono de sombra, en los casos especiales que el DEM considere necesario para evaluar el impacto en el entorno inmediato.

- b) Se podrá edificar sobre el Eje Divisorio de Predio (E.D.P.) sólo en los casos que existiera muro medianero en el lote lindero y registrado en la Municipalidad; con una altura máxima y apoyo permitido, determinado de la siguiente forma:
ALTURA MAXIMA: hasta 18m, y no mayor a la altura del apoyo medianero existente.

LONGITUD DE APOYO: igual al apoyo existente. El resto de la edificación deberá cumplir los retiros reglamentarios.

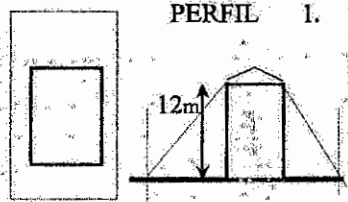
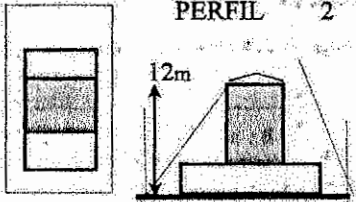
En caso de apoyo medianero en uno de los lados el retiro lateral mínimo será de 4.50 mts. con respecto al otro eje.

- c) **Basamento**: equipamiento de servicio. No podrá tener apoyo medianero (con excepción de los casos mencionados en el punto b) , su altura máxima será de 6m y el retiro según cuadro punto 3. B) de la presente hoja de zona.
- d) **Estacionamiento**: ver Cap. 1, punto 2.10. Tendrá exclusivamente uno o dos accesos en común por parcela y con un ancho mínimo de 3.00 m.
El estacionamiento descubierto no podrá impermeabilizar el terreno, caso contrario se afectará al FOS total del edificio.
- e) Las parcelas lindantes a una o más zonificaciones podrá promediar los indicadores de F.O.S, F.O.T, DENSIDAD y ALTURA. El USO, debe mantener el correspondiente a la zona. (Ver punto 2.12 del Cap. 1)
- f) Para la ubicación de cualquier construcción dentro de un predio deberá tenerse primordialmente en cuenta la ubicación de la forestación existente y la topografía de la parcela. Un plano de obra podrá ser rechazado si modificara indiscriminadamente dichos parámetros. Asimismo, podrá gestionarse situaciones de excepción de las normas de retiro cuando su objetivo sea el respeto a la forestación existente. (Ver Capítulo 1, punto 5.2)
- g) Pozo Blanco: ver Cap. 1, punto 4.1

MÓNICA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DE ARCHIVO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
QUE TENGO ANTE MI



LOCALIDAD : VILLA GESELL	ZONIFICACION
---------------------------------	---------------------

AREA : URBANA	CARACTER Residencial, vivienda multifamiliar y hotelera.		ZONA RMH2/G
TIPOLOGIA EDILICIA Edificio de Altura Media 1. Sin Basamento. 2. Con Basamento.	PERFIL 1. 	PERFIL 2. 	

1. USOS:

PERMITIDO: Vivienda multifamiliar, hotelera, y otros ver Cuadro de Usos (Cap. 4)

PROHIBIDO: Todo uso comercial no consignado en el cuadro de usos.

2. PARCELAMIENTO: Los lotes que surjan de nuevas subdivisiones o englobamientos deberán tener un ancho mínimo de 20m y una sup. mínima de 1.000m²

3. INDICADORES URBANISTICOS:

Altura máxima: $12m \leq h = Rf \times 1,75$, $h = Rc \times 2$ (Ver punto a) de disposiciones generales para RMH2)

Altura máxima Basamento: 6.00 m

Retiros:

A) SIN BASAMENTO

Frente :	$\geq 6m$; $Rf = h / 1,75$
Contrafrente:	$\geq 3m$; $Rc = h / 2$
Laterales : ancho de lote $\leq 20m$:	$\geq 3m$
ancho de lote $> 20m$:	$\geq 4m$
F.O.S. :	0,5
F.O.T. :	1,50
DENSIDAD:	400 Hab/Ha

B) CON BASAMENTO (ver punto b) de disposiciones generales para RMH2)

	Basamento	Edificio
Frente :	$\geq 6m$	$\geq 6m$; $Rf = h / 1,75$
Contrafrente:	$\geq 3m$; $Rc = h / 2$	$\geq 3m$; $Rc = h / 2$
Laterales : ancho de lote $\leq 20m$:	$\geq 3m$	$\geq 3m$
ancho de lote $> 20m$:	$\geq 4m$	$\geq 4m$
F.O.S. :	0,6	0,4
F.O.T. :	0,6	1,20
DENSIDAD:		400 Hab/Ha

SERVICIOS ESENCIALES: agua corriente, desagües cloacales, energía eléctrica (domiciliaria y alumbrado público), desagües pluviales y calles consolidadas.

Servicios actuales: calles abiertas y consolidadas con suelo seleccionado o pavimentadas; agua corriente, cloacas, energía eléctrica domiciliaria y alumbrado público.

5 DISPOSICIONES PARTICULARES:

- a) **ALTURA MAXIMA** permitida: 12 m mas coronamiento.

Estará además delimitada por el volumen resultante de los ángulos generados por las siguientes ecuaciones:

$$h = R_f \times 1,75 \text{ (desde Línea Municipal)} ; h = R_c \times 2 \text{ (desde contrafrente)}$$

- a. **h**: altura máxima permitida ; **R_f**: retiro de frente ; **R_c**: retiro de contrafrente.

Se deberá presentar estudio de proyección de cono de sombra, en los casos especiales que el DEM considere necesario para evaluar el impacto en el entorno inmediato.

- b) Se podrá edificar sobre el Eje Divisorio de Predio (E.D.P.) sólo en los casos que existiera muro medianero en el lote lindero y registrado en la Municipalidad; con una altura máxima y apoyo permitido, determinado de la siguiente forma:

ALTURA MAXIMA: hasta 10 m y no mayor a la altura del apoyo medianero existente .

LONGITUD DE APOYO: igual al apoyo existente. **El resto de la edificación deberá cumplimentar los retiros reglamentarios.**

En caso de apoyo medianero en uno de los lados el retiro lateral mínimo será de 4.50 mts. con respecto al otro eje.

- c) **Basamento:** equipamiento de servicio. No podrá tener apoyo medianero (con excepción de los casos mencionados en el punto a), su altura máxima será de 6 mts. y el retiro según cuadro punto 3 B) de la presente hoja de zona.
- d) **Estacionamiento:** ver Capítulo 1, punto 2.10
- e) Las parcelas lindantes a una o más zonificaciones podrá promediar los indicadores de F.O.S., F.O.T., DENSIDAD y ALTURA. **El USO debe** mantener el correspondiente a la zona. (Ver punto 2.12 del Cap 1)
- f) Para la ubicación de cualquier construcción dentro de un predio deberá tenerse primordialmente en cuenta la ubicación de la forestación existente y la topografía de la parcela. Un plano de obra podrá ser rechazado si modificara indiscriminadamente dichos parámetros. Asimismo, podrá gestionarse situaciones de excepción de las normas de retiro cuando su objetivo sea el respeto a la forestación existente. (Ver Capítulo 1, punto 5.2)
- g) **Pozo Blanco:** ver Capítulo 1, punto 4.1

MÓNICA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE TENGO ANTE MI



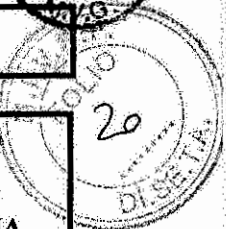
Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

2051¹⁷¹⁷



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

2051¹⁷¹⁷



LOCALIDAD : VILLA GESELL	ZONIFICACION
---------------------------------	---------------------

AREA : URBANA	CARACTER Residencial, vivienda multifamiliar y hotelería .		ZONA ZP/G
Tipología Edilicia: Edificio de Altura Baja			

1. USOS:

PERMITIDO : Vivienda multifamiliar , hotelería y otros ver Cuadro de usos (Cap. 4)

Comercial: Únicamente en lotes con frente a la Playa. Gastronómico (con consumo en el lugar), y locutorios o Internet.

PROHIBIDO: Todo Uso no consignado en el cuadro de usos.

2. Z.P. - ZONA DE PROTECCION: Zona protegida de la proyección de sombras sobre la playa (Ver delimitación dentro de la zona).

3. PARCELAMIENTO: Los lotes que surjan de nuevas subdivisiones o englobamientos deberán tener un ancho mínimo de 20m y una sup. mínima de 1.000m², con salida a la avenida 1 o paseo adyacente

4. INDICADORES URBANISTICOS:

Altura máxima: 7.00 m

Retiros:

Frente :	≥6m
Contrafrente :	1/6 de la profundidad del lote
Laterales :	
ancho de lote ≤ 20m :	≥3m
ancho de lote > 20m :	≥4m
F.O.S. :	0,40
F.O.T. :	1,20
DENSIDAD:	400

5. SERVICIOS ESENCIALES: agua corriente, desagües cloacales, energía eléctrica (domiciliaria y alumbrado público), desagües pluviales y calles consolidadas.

Servicios actuales: calles abiertas y consolidadas con suelo seleccionado o pavimentadas; agua corriente, cloacas, energía eléctrica domiciliaria y alumbrado público.



SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO
DEPARTAMENTO
DE ARCHIVO
DEL ORIGI-
NAL ENVIADO ANTE MI

6...DISPOSICIONES PARTICULARES:

- a) Altura máxima permitida: 7.00 m

Estará además delimitada por el volumen resultante de los ángulos generados por las siguientes ecuaciones:

$$h = R_f \times 1,75 \text{ (desde Línea Municipal)} ; h = R_c \times 2 \text{ (desde contrafrente)}$$

a. h : altura máxima permitida ; Rf: retiro de frente ; Rc: retiro de contrafrente.

- b) Se podrá edificar sobre el Eje Divisorio de Predio (E.D.P.) sólo en los casos que existiera muro medianero en el lote lindero y registrado en la Municipalidad; con una altura máxima y apoyo permitido, determinado de la siguiente forma:

ALTURA MAXIMA: hasta 12m y no mayor a la altura del apoyo medianero existente

LONGITUD DE APOYO: igual al apoyo existente. **El resto de la edificación deberá cumplimentar los retiros reglamentarios.**

- c) Sólo se permitirá uso comercial para el sector ZP, en lotes con frente a playa. La superficie mínima de los locales será de 150m², para cualquier uso permitido.

- d) **Estacionamiento:** Ver Capítulo 1, punto 2.10.


El estacionamiento descubierto no podrá impermeabilizar el terreno, caso contrario se afectará al F.O.S. total del edificio.

Tendrá exclusivamente uno o dos accesos como máximo en común por parcela y con un ancho máximo de 5m. (ver planilla para estacionamiento ítem 2.10)

- e) Las parcelas lindantes a una o más zonificaciones podrá promediar los indicadores de F.O.S. , F.O.T., DENSIDAD y ALTURA. **El USO**, debe mantener el correspondiente a la zona (ver punto 2.12 del Cap. 1)

- f) Para la ubicación de cualquier construcción dentro de un predio deberá tenerse primordialmente en cuenta la ubicación de la forestación existente y la topografía de la parcela. Un plano de obra podrá ser rechazado si modificara indiscriminadamente dichos parámetros. Asimismo, podrá gestionarse situaciones de excepción de las normas de retiro cuando su objetivo sea el respeto a la forestación existente. (Ver Capítulo 1, punto 5.2)

- g) Pozo Blanco: ver Capítulo 1, punto 4.1


MÓNICA CRISTINA BROGOB
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE TENGO ANTE MI



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

2051¹⁷¹⁷

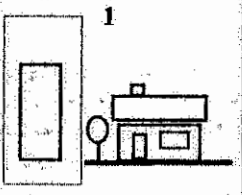
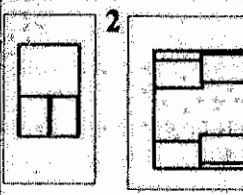
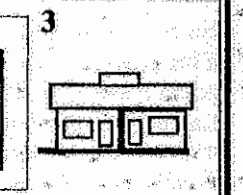


Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

2051¹⁷¹⁷



LOCALIDAD : VILLA GESELL	ZONIFICACION
---------------------------------	---------------------

AREA : URBANA	CARACTER Residencial, vivienda unifamiliar.	ZONA RU1/G
TIPOLOGIA EDILICIA 1. Edificación aislada 2. Vivienda Monogrupos	  	

1. USOS:

PERMITIDO: Vivienda unifamiliar como uso predominante, otros ver cuadro de Uso (cap. 4)
Vivienda monogrupos : dos unidades de vivienda por parcela.
Vivienda multigrupos : unidades de viviendas agrupadas de a dos.

PROHIBIDO: Todo uso comercial y de servicio no consignado en el cuadro de usos.

2. MONOGRUPO: se admitirán dos unidades por parcelas, en parcelas superiores a 500m², constituyendo un unico volumen edilicio, excepto en parcelas con frente a dos calles, que podrán ser volúmenes independientes.

MULTIGRUPO: se permitirá unidades agrupadas de a dos, para aquellos lotes superiores a 2000m² (ver en disposiciones generales la zona que podrá adoptar la tipología), con una superficie mínima por unidad de 45m² y con una separación mínima entre unidades (agrupadas de a dos) de 6m de distancia, pudiendo tener servicios comunes conforme a una sola unidad (pileta, asador, gimnasio, etc.)

En ambos casos (monogrupos y multigrupos) se aplicarán los indicadores urbanísticos establecidos en el punto 4 de la presente hoja de zona.

3. PARCELAMIENTO: Los lotes que surjan de nuevas subdivisiones o englobamientos deberán tener un ancho mínimo de 20m y una sup. mínima de 600m².

4. INDICADORES URBANISTICOS:

Altura máxima : 8m en el caso de monogrupos o multigrupos

Las manzanas frentistas a playa no podrán superar los 7.00 mts. De altura

Retiros:

Frente :	6m
Contrafrente :	3m
Laterales :	3m

F.O.S. :	0,30
F.O.T. :	0,50
DENSIDAD:	130 hab/ha

4. SERVICIOS ESENCIALES: agua corriente, energía eléctrica (domiciliaria y alumbrado público), desagües pluviales y calles consolidadas.


Servicios actuales: calles abiertas y consolidadas con suelo seleccionado, agua corriente, cloacas en red parcial, energía eléctrica domiciliaria y alumbrado público.

Densidad Potencial: 160 hab/ha, con planta de tratamiento de residuos cloacales y agua corriente.



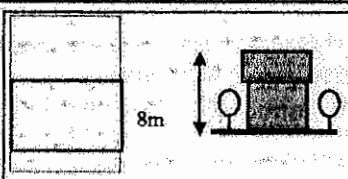
5. DISPOSICIONES PARTICULARES:

- a) En el caso de lotes con construcciones linderas aprobadas y que apoyen sobre el E.D.P., se alentarán a los proyectos que se integren con el volumen existente con una superficie no mayor a la misma y como máxima de $25m^2$.
- b) La tipología de multigrupo podrá utilizarse en las manzanas 1-2-3-4-5a-5b-6-40-41-144-444-454-455-456 y la fracción 19 ex -19ey de la sección A de Villa Gesell. La altura máxima de las Mz. Frentistas al mar será de 7.00m.
- c) Estacionamiento: cada vivienda deberá contar con un garage, cochera o estacionamiento libre como mínimo. En el caso de viviendas monogrupo y multigrupos; se permitirá uno o dos accesos como máximo en común vehicular por lote, previendo estacionamiento por cada vivienda dentro del lote mismo. (ver ítem 2.10, Cap. 1)
- d) Retiro Lateral: puede haber apoyo medianero en un solo lateral hasta 6m de longitud de apoyo y no más de 4,5m de altura, debiendo ser la superficie semicubierta y con tres lados libres, como mínimo.
- e) Cercos: sólo se permiten cercos laterales y de fondo, de mampostería ó madera hasta 1m de altura, pudiéndose completar con cerco vivo hasta 2m. El cerco de frente deberá ser vivo o de madera y hasta una altura de 1m. (VER TOMA DE NIVEL)
- f) Las parcelas lindantes a una o más zonificaciones podrá promediar los indicadores de F.O.S., F.O.T., DENSIDAD y ALTURA. El USO debe mantener el correspondiente a la zona. (Ver punto 2.12 del Cap. 1)
- g) Para la ubicación de cualquier construcción dentro de un predio deberá tenerse primordialmente en cuenta la ubicación de la forestación existente y la topografía de la parcela. Un plano de obra podrá ser rechazado si modificara indiscriminadamente dichos parámetros. Asimismo, podrá gestionarse situaciones de excepción de las normas de retiro cuando su objetivo sea el respeto a la forestación existente (Ver Capítulo 1, punto 5.2)
- h) Pozo Blanco: ver Capítulo 1, punto 4.1
- i) En las zonas RU1/G y RU2/G podrá redefinirse el retiro de fte. Obligatorio de acuerdo a la condición existente en parcelas linderas, con la intervención y anuencia de la Secretaría de Planeamiento O. y Servicios Públicos.


MÓNICA CRISTINA BROGOS
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGI-
NAL QUE TENGO ANTE MI



LOCALIDAD : VILLA GESELL	ZONIFICACION
---------------------------------	---------------------

AREA : URBANA	CARACTER Residencial con tendencia a agrupar la población estable. Vivienda unifamiliar.	ZONA RU2/G
TIPOLOGIA EDILICIA 1. Edificación Aislada.		

1. USOS:

PERMITIDO : Vivienda unifamiliar; ver Cuadro de Usos. Vivienda monogrupo : dos unidades de vivienda por parcela.

PROHIBIDO : Todo otro tipo de uso no consignado en el cuadro de usos

2. MONOGRUPO: se admitirán dos unidades por parcelas, en parcelas superiores a 400 m²; constituyendo un único volumen edilicio, excepto en parcelas con frente a dos calles, que podrán ser volúmenes independientes.

PARCELAMIENTO: Los lotes que surjan de nuevas subdivisiones o englobamientos deberán tener un ancho mínimo de 15m y una sup. mínima de 400m².

4. INDICADORES URBANISTICOS:

Altura máxima : 8.00 m

Retiros:

Frente :	3m
Contrafrente :	3m
Laterales :	Uno de ellos, de 3 mts

F.O.S. :	0,35
F.O.T. :	0,50
DENSIDAD:	130 hab/ha

SERVICIOS ESENCIALES: agua corriente, energía eléctrica (domiciliaria y alumbrado público), desagües pluviales y calles consolidadas.

Servicios actuales: calles abiertas y consolidadas con suelo seleccionado; agua corriente, energía eléctrica domiciliaria y alumbrado público.

Densidad Potencial: 160 hab/ha, con planta de tratamiento de residuos cloacales y agua corriente.

CRISTINA BROCOS
DEPARTAMENTO
CACHO Y ARCHIVO
FIEL DEL ORIGI-
TENGO ANTE MI

5. DISPOSICIONES PARTICULARES:

- a) En el caso de lotes con construcciones linderas aprobadas y que apoyen sobre el E.D.P., se alentará a los proyectos que se integren con el volumen existente con una superficie no mayor a la misma y como máxima de 45 m2, debiendo dejar de E.D.P. no utilizado una distancia de 4 metros como mínimo, libre de construcción.
- b) Estacionamiento: cada vivienda deberá contar con un garage, cochera o estacionamiento libre como mínimo.
- c) Se fija la cota de piso habitable de +0,20 por encima del nivel de las calles frentistas.
- d) Las parcelas lindantes a una o más zonificaciones podrá promediar los indicadores de F.O.S., F.O.T, DENSIDAD y ALTURA. El USO debe mantener el correspondiente a la zona. (Ver punto 2.12 del Cap 1)
- e) Para la ubicación de cualquier construcción dentro de un predio deberá tenerse primordialmente en cuenta la ubicación de la forestación existente y la topografía de la parcela. Un plano de obra podrá ser rechazado si modificara indiscriminadamente dichos parámetros. Asimismo, podrá gestionarse situaciones de excepción de las normas de retiro cuando su objetivo sea el respeto a la forestación existente (Ver Capítulo 1, punto 5.2)
- f) Pozo Blanco: ver Capítulo 1, punto 4.1
- g) En las zonas RU1/G y RU2/G, podrá redefinirse el retiro de fle. Obligatorio de acuerdo a la condición existente en parcelas linderas, con la intervención y anuencia de la Secretaria de Planeamiento O. y Servicios Públicos.



MÓNICA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE TENGO ANTE MI

DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE TENGO ANTE MI

40

38





LOCALIDAD : VILLA GESELL	ZONIFICACION
---------------------------------	---------------------

AREA : URBANA	CARACTER Residencial, Unifamiliar y Multifamiliar de baja densidad	ZONA RM1/G
TIPOLOGIA EDILICIA 1. Edificio de Altura Media Baja.		

1. **USOS:**

PERMITIDO: Vivienda: unifamiliar, multifamiliar y/o hotelería como uso predominante, comercio: casa de té, repostería, consultorio profesional. (Ver cuadro de usos)

PROHIBIDO: Todo uso comercial y de servicio no consignado en el cuadro de usos.

1. **PARCELAMIENTO:** Los lotes que surjan de nuevas subdivisiones o englobamientos deberán tener un ancho mínimo de 20m y una sup. mínima de 600m².

2. **INDICADORES URBANISTICOS:**

Altura máxima: 9,00 m

Retiros:

Frente:	4,00m
Contrafrente:	1/8 de la profundidad del lote
Laterales:	3m

F.O.S. :	0,40
F.O.T. :	0,60
DENSIDAD:	150 hab/ha (densidad potencial: 200)

4 **SERVICIOS ESENCIALES:** agua corriente, desagües cloacales, energía eléctrica (domiciliaria y alumbrado público), desagües pluviales y calles consolidadas.
Servicios actuales: calles abiertas y consolidadas con suelo seleccionado; agua corriente, cloacas en red parcial, energía eléctrica domiciliaria y alumbrado público parcial.
Densidad Potencial: 200 hab/ha, con agua corriente y cloacas.

5. DISPOSICIONES PARTICULARES:

- a) En el caso de lotes con construcciones linderas aprobadas y que apoyen sobre el E.D.P., se alentará a los proyectos que se integren con el volumen existente con una superficie no mayor a la misma y como máxima de 45m².
- b) Estacionamiento: cada vivienda deberá contar con un garage, cochera o estacionamiento libre como mínimo. (ver ítem 2.10. Capítulo 1).
- c) Cercos: sólo se permiten cercos laterales y de fondo, de mampostería ó madera hasta 1m de altura, pudiéndose completar con cerco vivo hasta 2m. El cerco de frente deberá ser vivo o de madera y hasta una altura de 1m. (VER TOMA DE NIVEL).
- d) Para los lotes menores a 400m² se admitirá únicamente vivienda unifamiliar. Las parcelas lindantes a una o más zonificaciones podrá promediar los indicadores de F.O.S., F.O.T., DENSIDAD y ALTURA. El USO debe mantener el correspondiente a la zona. (Ver punto 2.12 del Cap. 1).
- a) Para la ubicación de cualquier construcción dentro de un predio deberá tenerse primordialmente en cuenta la ubicación de la forestación existente y la topografía de la parcela. Un plano de obra podrá ser rechazado si modificara indiscriminadamente dichos parámetros. Asimismo, podrá gestionarse situaciones de excepción de las normas de retiro cuando su objetivo sea el respeto a la forestación existente. (Ver Capítulo 1, punto 5.2).
- e) Pozo Blanco: ver Capítulo 1, punto 4.1.

MÓNICA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE TENGO ANTE MI

DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE TENGO ANTE MI



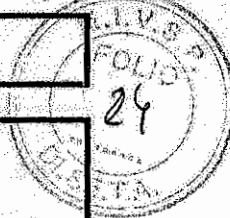
CRISTINA
DEPARTA
PACHO Y A
FIEL D
TENGO

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE TENGO ANTE MI



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

2051 1717



LOCALIDAD : VILLA GESELL		ZONIFICACION	
AREA : URBANA	CARACTER Residencial, Unifamiliar y Multifamiliar de baja densidad		ZONA RMIE/G
TIPOLOGIA EDILICIA 1. Edificio de Altura Media Baja.			

1. USOS:

PERMITIDO: Vivienda: unifamiliar, multifamiliar y/o hotelería como uso predominante. comercio : casa de té, repostería, consultorio profesional.

PROHIBIDO: Todo uso comercial y de servicio no consignado en el cuadro de usos.

1. PARCELAMIENTO: Los lotes que surjan de nuevas subdivisiones o englobamientos deberán tener un ancho mínimo de 20m y una sup. mínima de 600m².

2. INDICADORES URBANISTICOS:

Altura máxima : 9 m

Retiros:

Frente :	4,00m
Contrafrente :	1/8 de la profundidad del lote
Laterales :	3m

F.O.S. :	0,50
F.O.T. :	0,70
DENSIDAD:	220 hab/ha

SERVICIOS ESENCIALES: agua corriente, desagües cloacales, energía eléctrica(domiciliaria y alumbrado público), desagües pluviales y calles consolidadas.

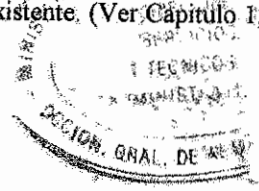
Servicios actuales: calles abiertas y consolidadas con suelo seleccionado o pavimentadas; agua corriente, cloacas, energía eléctrica domiciliaria y alumbrado público.

el ANI
licas
sell

NC
LAN
3

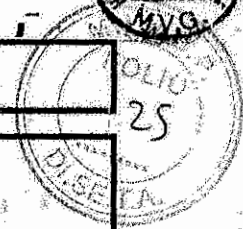
5. DISPOSICIONES PARTICULARES:

- a) En el caso de lotes con construcciones linderas aprobadas y que apoyen sobre el E.D.P., se alentará a los proyectos que se integren con el volumen existente con una superficie no mayor a la misma y como máxima de 45m².
- b) Estacionamiento: cada vivienda deberá contar con un garage, cochera o estacionamiento libre como mínimo. (ver ítem 2.10. del presente código).
- c) Cercos: sólo se permiten cercos laterales y de fondo, de mampostería ó madera hasta 1m de altura, pudiéndose completar con cerco vivo hasta 2m. El cerco de frente deberá ser vivo o de madera y hasta una altura de 1m. (VER TOMA DE NIVEL).
- d) Para los lotes menores a 400m² se admitirá únicamente vivienda unifamiliar.
- e) Las parcelas lindantes a una o más zonificaciones podrá promediar los indicadores de F.O.S., F.O.T., DENSIDAD y ALTURA. El USO debe mantener el correspondiente a la zona. (Ver punto 2.12 del Cap. 1)
- f) Para la ubicación de cualquier construcción dentro de un predio deberá tenerse primordialmente en cuenta la ubicación de la forestación existente y la topografía de la parcela. Un plano de obra podrá ser rechazado si modificara indiscriminadamente dichos parámetros. Asimismo, podrá gestionarse situaciones de excepción de las normas de retiro cuando su objetivo sea el respeto a la forestación existente. (Ver Capítulo I, punto 5.2)
- g) Pozo Blanco: ver Capítulo 1, punto 4.1



MÓNICA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DE PACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGI-
NAL QUE TENGO ANTE MI

ES COPIA FIEL DEL ORIGI-
NAL QUE TENGO ANTE MI



LOCALIDAD : VILLA GESELL		ZONIFICACION
AREA : URBANA	CARACTER Residencial con tendencia a agrupar la población estable. Vivienda unifamiliar y multifamiliar	
TIPOLOGIA EDILICIA 1. Edificio de Altura Media Baja.		ZONA RM2/G

1. USOS:

PERMITIDO : Vivienda unifamiliar y/o multifamiliar: ver Cuadro de Usos.

PROHIBIDO : Todo uso no consignado en el cuadro de usos.

2. **PARCELAMIENTO**: Los lotes que surjan de nuevas subdivisiones o englobamientos deberán tener un ancho mínimo de 15m y una sup. mínima de 400m².

3. **INDICADORES URBANISTICOS:**

Altura máxima : 9.00 m

Retiros:

Frente :	3m
Contrafrente :	1/8 de la profundidad del lote
Laterales :	Uno de 3 metros

F.O.S. :	0,35
F.O.T. :	0,55
DENSIDAD:	150 hab/ha (densidad potencial 200)

SERVICIOS ESENCIALES: agua corriente, desagües cloacales, energía eléctrica (domiciliaria y alumbrado público), desagües pluviales y calles consolidadas.

Servicios actuales: calles abiertas y consolidadas con suelo seleccionado; agua corriente, cloacas en red parcial, energía eléctrica domiciliaria y alumbrado público.

Densidad Potencial: 200 hab/ha, con agua corriente y cloacas.

175 hab/ha con planta de tratamiento de los residuos cloacales (ver disposiciones generales RM2 G)

CRISTINA BROCOS
DEPARTAMENTO
ARCHIVO Y ARCHIVO
FIEL DEL ORIGI-
TENGO ANTE MI

SECRETARIA DE PLANEAMIENTO - MUNICIPALIDAD DE VILLA GESELL

5. DISPOSICIONES PARTICULARES:

- a) En el caso de lotes con construcciones linderas aprobadas y que apoyen sobre el E.D.P., se alentará a los proyectos que se integren con el volumen existente.
- b) Densidad promedio: se podrán promediar la densidad actual y la potencial cuando la parcela cuente con un sistema de planta de tratamiento de los efluentes cloacales y provisión de agua corriente. El profesional actuante deberá presentar planos y características de la planta de tratamientos alternativa de los efluentes cloacales.
- c) Estacionamiento: cada vivienda deberá contar con un garaje, cochera o estacionamiento libre como mínimo. (ver ítem 2.10, Capítulo 1).
- d) Cercos: sólo se permiten cercos laterales y de fondo, de mampostería ó madera hasta 1m de altura, pudiéndose completar con cerco vivo hasta 2m. El cerco de frente deberá ser vivo o de madera y hasta una altura de 1m. (VER TOMA DE NIVEL).
- e) Las parcelas lindantes a una o más zonificaciones podrá promediar los indicadores de F.O.S., F.O.T, DENSIDAD y ALTURA. El USO debe mantener el correspondiente a la zona. (Ver punto 2.12 del Cap I)
- f) Para la ubicación de cualquier construcción dentro de un predio deberá tenerse primordialmente en cuenta la ubicación de la forestación existente y la topografía de la parcela. Un plano de obra podrá ser rechazado si modificara indiscriminadamente dichos parámetros. Asimismo, podrá gestionarse situaciones de excepción de las normas de retiro cuando su objetivo sea el respeto a la forestación existente. (Ver Capítulo 1, punto 5.2).
- g) Pozo Blanco: ver Capítulo 1, punto 4.1



MÓNICA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
QUE TENGO ANTE MI

DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
QUE TENGO ANTE MI



MÓNICA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
QUE TENGO ANTE MI

DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
QUE TENGO ANTE MI



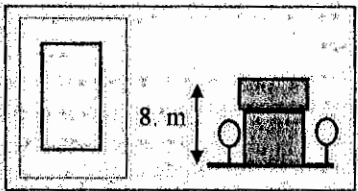
LOCALIDAD : VILLA GESELL

ZONIFICACION

AREA URBANA

CARACTER
Residencial. Vivienda unifamiliar

TIPOLOGIA EDILICIA
1. Edificación aislada.



ZONA
RM3/G

1. USOS:

PERMITIDO : Vivienda Multifamiliar bajo el régimen de propiedad horizontal.

PROHIBIDO : Todo otro uso.

2. PARCELAMIENTO: Las unidades funcionales (un total de 56) que surjan de la subdivisión se deberá efectuar de acuerdo al Régimen de Propiedad Horizontal, Ley 13512, con un ancho mínimo de parcela de 12.40 mts. y una superficie mínima de 276.00 m2. La cesión de calles internas de circulación no podrá ser menor a 8.00 mts.

3. INDICADORES URBANISTICOS:

Altura máxima : 8.00 m

Retiros:

Frente :	5m
Contrafrente :	1/4 de la profundidad del lote
Laterales :	2 m

F.O.S. :	0,30
F.O.T. :	0,50
DENSIDAD:	130 hab/ha

4. SERVICIOS ESENCIALES: agua corriente, energía eléctrica (domiciliaria y alumbrado público), desagües pluviales y calles consolidadas.
Servicios actuales: calles abiertas y consolidadas con suelo seleccionado parcial; agua corriente, energía eléctrica domiciliaria y alumbrado público.

SECRETARIA DE PLANEAMIENTO
DEPARTAMENTO
DE ARCHIVO Y ARCHIVO
COPIA FIEL DEL ORIGINAL
DEBE TENER ANTE MI

5. DISPOSICIONES PARTICULARES:

- a) La presente hoja de zona corresponde exclusivamente a la Circ. VI, Secc. H, Manz. 5, Parc. 1 A, según Plano 125 - 19 - 88, aprobado el 22/11/1988.
- b) Altura máxima: La construcciones no superaran los 8.00 mts. de altura, ni las dos plantas medidas desde el nivel de terreno natural en que se implanta, excluyendo tanques sobre azoteas o miradores cuyo diámetro no podrá superar los 4.00 mts., y podrá utilizarse un entrepiso habitable dentro de la altura máxima permitida.
- c) Retiro Lateral: Se permite apoyo medianero sobre unos de los ejes divisorios de U.F., que no superen los 30.00 m2.
- d) Estacionamiento: cada vivienda deberá contar con un garage, cochera o estacionamiento libre como mínimo.
- e) Cercos: sólo se permiten cercos laterales y de fondo, de mampostería ó madera hasta 1.00 m de altura, pudiéndose completar con cerco vivo hasta 2.00m. El cerco de frente deberá ser vivo o de madera y hasta una altura de 1m.
- f) Para la ubicación de cualquier construcción dentro de un predio deberá tenerse primordialmente en cuenta la ubicación de la forestación existente y la topografía de la parcela. Un plano de obra podrá ser rechazado si modificara indiscriminadamente dichos parámetros. Asimismo, podrá gestionarse situaciones de excepción de las normas de retiro cuando su objetivo sea el respeto a la forestación existente. (Ver Capítulo 1, punto 5.2).
- g) Pozo Blanco: ver Capítulo 1, punto 4.1



MÓNICA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGI-
NAL QUE TENGO ANTE MI

DESPACHO Y
ES COPIA FIEL DEL ORIGI-
NAL QUE TENGO ANTE MI





LOCALIDAD : VILLA GESELL	ZONIFICACION
---------------------------------	---------------------

AREA : URBANA	CARACTER Microcentro. Comercial; Vivienda multifamiliar Zona de tránsito peatonal intensivo.	ZONA C1/G
TIPOLOGIA EDILICIA 1. Edificio de Altura Media alta		

1. USOS:

PERMITIDO : Comercio: Espectáculo, entretenimiento y recreación, cultural, comercio minorista y actividades de orden Administrativo (Bancos, oficina financiera y crediticia; comercial).
Hotelería, Vivienda (unifamiliar y multifamiliar) solo en contrafrente y/o en planta alta.

PROHIBIDO : Comercio alimentario de: productos perecederos (carnicería, verdulería, etc.); materiales para la construcción; talleres en gral. y venta de repuesto de automotores; alquileres de rodados; industrias y depósitos.

2. PARCELAMIENTO: Los lotes que surjan de nuevas subdivisiones o englobamientos deberán tener un ancho mínimo de 20m y una sup. mínima de 500m².

INDICADORES URBANISTICOS:

ALTURA MAXIMA : 7m / 14m

Retiros:

Frente :	no se exigen
Contrafrente :	1/6 de la profundidad del lote.
Laterales :	no se exigen

F.O.S. :	0,45
F.O.T. :	0,90
DENSIDAD:	360 hab/ha

SERVICIOS ESENCIALES: agua corriente, desagües cloacales, energía eléctrica (domiciliaria y alumbrado público), desagües pluviales y calles consolidadas.

Servicios actuales: calles abiertas y pavimentadas; agua corriente, cloacas, energía eléctrica domiciliaria y alumbrado público.

5. DISPOSICIONES PARTICULARES:

- a) **Alfura Máxima:** sobre la L.M. la altura máxima será de 7m, a partir de los 7.00 m se podrá construir dentro del espacio comprendido dentro de un ángulo de 45° a partir de de la L.M., pudiendo llegar hasta los 14m de altura. Los muros medianeros en caso de quedar visibles desde la vía pública o predios vecinos serán de ladrillo común a la vista o conformar un lenguaje y un todo arquitectónico acorde a las características del edificio.
- b) Para los casos de retiro voluntario de frente y englobamientos de parcelas se establece la siguiente legislación de fomento:
 - Retiro de frente: mínimo 3m, se obtiene el máximo de FOS permitido 0,60
 - A partir de los 3m de retiro: se obtendrán un 10% de incremento del FOT por cada metro de retiro, hasta un máximo de 1.20 de FOT.
- c) Salas de espectáculos: se admite mayor FOS, hasta un máximo de 0.60.
- d) Las parcelas lindantes a una o más zonificaciones podrá promediar los indicadores de F.O.S, F.O.T, DENSIDAD y ALTURA. El USO debe mantener el correspondiente a la zona. (Ver punto 2.12 del Cap 1)
- e) Para la ubicación de cualquier construcción dentro de un predio deberá tenerse primordialmente en cuenta la ubicación de la forestación existente y la topografía de la parcela. Un plano de obra podrá ser rechazado si modificara indiscriminadamente dichos parámetros. Asimismo, podrá gestionarse situaciones de excepción de las normas de retiro cuando su objetivo sea el respeto a la forestación existente. (Ver Capítulo 1, punto 5.2).
- f) Pozo Blanco: ver Capítulo 1, punto 4.1.



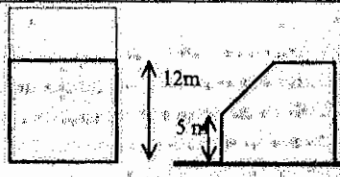
MÓNICA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
QUE TENGO ANTE MI

DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
QUE TENGO ANTE MI

MÓNICA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
QUE TENGO ANTE MI



LOCALIDAD : VILLA GESELL	ZONIFICACION
---------------------------------	---------------------

AREA : URBANA	CARACTER Comercial Gastronómico; Vivienda Multifamiliar. Zona de tránsito vehicular de pasaje.	ZONA C2/G
TIPOLOGIA EDILICIA 1. Edificio de Altura Media .		

1. USOS:

PERMITIDO : Comercio Gastronómico (restaurante, confiterías, etc.). Comercio minorista diario y/o periódico. Hotelería. Vivienda (unifamiliar y multifamiliar) solo en contrafrente y/o en planta alta.

PROHIBIDO : materiales para la construcción; talleres en gral.; industrias y depósitos y los no consignados en el cuadro de usos

2. PARCELAMIENTO: Los lotes que surjan de nuevas subdivisiones o englobamientos deberán tener un ancho mínimo de 20m y una sup. mínima de 500m².

3. INDICADORES URBANISTICOS:

Altura máxima : 5m / 12m

Retiros:

Frente	no se exigen
Contrafrente :	1/6 de la profundidad del lote.
Laterales :	no se exigen
F.O.S. :	0,50
F.O.T. :	0,70
DENSIDAD:	300 hab/ha

4. SERVICIOS ESENCIALES: agua corriente, desagües cloacales, energía eléctrica (domiciliaria y alumbrado público), desagües pluviales y calles consolidadas.
Servicios actuales: calles abiertas y pavimentadas; agua corriente, cloacas, energía eléctrica domiciliaria y alumbrado público.



[Handwritten signature]

CRISTINA BROCOS
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO
DEPARTAMENTO
DE ARCHIVO Y ARCHIVO
COPIA FIEL DEL ORIGI-
NAL. TENGO ANTE MI

COPIA FIEL DEL ORIGI-
NAL. TENGO ANTE MI

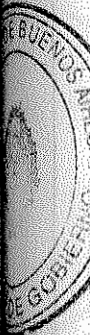
5. DISPOSICIONES PARTICULARES:

- a) **Altura Máxima:** sobre la L.M. la altura máxima será de 5.00 m, a partir de los 5.00 m se podrá construir dentro del espacio comprendido dentro de un ángulo de 45° a partir de de la L.M. , pudiendo llegar hasta los 12.00 m de altura. Los muros medianeros en caso de quedar visibles desde la vía pública o predios vecinos serán de ladrillo común a la vista o conformar un lenguaje y un todo arquitectónico acorde a las características del edificio.
- b) Las parcelas lindantes a una o más zonificaciones podrá promediar los indicadores de F.O.S., F.O.T, DENSIDAD y ALTURA. El USO debe mantener el correspondiente a la zona. (Ver punto 2.12 del Cap 1)
- c) Para la ubicación de cualquier construcción dentro de un predio deberá tenerse primordialmente en cuenta la ubicación de la forestación existente y la topografía de la parcela. Un plano de obra podrá ser rechazado si modificara indiscriminadamente dichos parámetros. Asimismo, podrá gestionarse situaciones de excepción de las normas de retiro cuando su objetivo sea el respeto a la forestación existente en gran parte. (Ver Capítulo 1, punto 5.2).
- d) Los lotes pertenecientes a las Manzanas 228 y 173 de la Sección A, incluidos en la zona C2/G, no podrán superar los 7.00 mts. de altura.
- e) Pozo Blanco: ver Capítulo 1, punto 4.1.



MÓNICA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DE OPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGI-
NAL QUE TENGO ANTE MI

ES COPIA FIEL DEL ORIGI-
NAL QUE TENGO ANTE MI

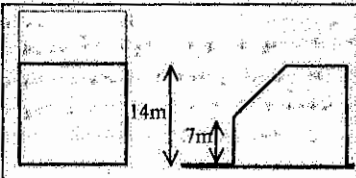


MÓNICA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DE OPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGI-
NAL QUE TENGO ANTE MI

ES COPIA FIEL DEL ORIGI-
NAL QUE TENGO ANTE MI



LOCALIDAD : VILLA GESELL	ZONIFICACION
---------------------------------	---------------------

AREA : URBANA	CARACTER Comercial de abastecimiento diario y periódico; Vivienda multifamiliar.	ZONA C3/G
TIPOLOGIA EDILICIA 1. Edificio de Altura Media.		

29

1. USOS:

PERMIFIDO : Comercio: Comercio minorista de abastecimiento diario y periódico. Hotelería. Gastronómico según cuadro de usos. Vivienda (unifamiliar y multifamiliar) solo en contrafrente y/o en planta alta.

PROHIBIDO : Materiales para la construcción; talleres en gral.; industrias y depósitos y los no consignados en el cuadro de usos

PARCELAMIENTO: Los lotes que surjan de nuevas subdivisiones o englobamientos deberán tener un ancho mínimo de 20m y una sup. mínima de 500m².

3. INDICADORES URBANISTICOS:

Altura máxima : 7.00 m. / 14.00 m

Retiros:

Frente :	No se exigen
Contrafrente :	1/6 de la profundidad del lote
Laterales :	no se exigen
F.O.S. :	0,50
F.O.T. :	1
DENSIDAD:	300 hab/ha

4. **SERVICIOS ESENCIALES:** agua corriente, desagües cloacales, energía eléctrica (domiciliaria y alumbrado público), desagües pluviales y calles consolidadas.
Servicios actuales: calles abiertas y pavimentadas; agua corriente, cloacas, energía eléctrica domiciliaria y alumbrado público.

CRISTINA BROCOS
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO Y ARCHIVO
COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE TENGO ANTE MI

5. DISPOSICIONES PARTICULARES:

- a) **Altura Máxima** : sobre la L.M. la altura máxima será de 7.00 m , a partir de los 7.00 m se podrá construir dentro del espacio comprendido dentro de un ángulo de 45° a partir de la L.M. , pudiendo llegar hasta los 14m de altura. Los muros medianeros en caso de quedar visibles desde la vía pública o predios vecinos serán de ladrillo común a la vista o conformar un lenguaje y un todo arquitectónico acorde a las características del edificio.
- b) Las parcelas lindantes a una o más zonificaciones podrá promediar los indicadores de F.O.S. , F.O.T. , DENSIDAD y ALTURA. El USO debe mantener el correspondiente a la zona. (Ver punto 2.12 del Cap. 1)
- c) Para la ubicación de cualquier construcción dentro de un predio deberá tenerse primordialmente en cuenta la ubicación de la forestación existente y la topografía de la parcela. Un plano de obra podrá ser rechazado si modificara indiscriminadamente dichos parámetros. Asimismo, podrá gestionarse situaciones de excepción de las normas de retiro cuando su objetivo sea el respeto a la forestación existente en gran parte. (Ver Capítulo 1, punto 5.2)
- d) **Pozo Blanco**: ver Capítulo 1, punto 4.1



MÓNICA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGI-
NAL QUE TENGO ANTE MI

ES COPIA FIEL DEL ORIGI-
NAL QUE TENGO ANTE MI



MÓNICA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGI-
NAL QUE TENGO ANTE MI



LOCALIDAD : VILLA GESELL		ZONIFICACION
AREA : URBANA	CARACTER Comercial, minorista y de exposición; Usos específicos Vivienda multifamiliar. Zona de tránsito rápido, entrada a la ciudad	
TIPOLOGIA EDILICIA 1. Edificio de Altura Media.		ZONA C4/G

1. USOS:

PERMITIDO: Comercio: Comercio minorista. Comercio que requieran zona importante de exposición (galería de arte, centro de exposiciones, automotores, etc). Hotelería. Vivienda (unifamiliar y multifamiliar) solo en contrafrente y/o en planta alta.

PROHIBIDO: Materiales para la construcción, galpones o tinglados; talleres en gral. y venta de repuesto de automotores; industrias, depósitos y los no consignados en el cuadro de usos.

2. **PARCELAMIENTO:** Los lotes que surjan de nuevas subdivisiones o englobamientos deberán tener un ancho mínimo de 20m y una sup. mínima de 500m².

3. INDICADORES URBANISTICOS:

Altura máxima:

Basamento: hasta 5.00 m
Edificio: hasta 12.00 m.

Retiros:

Frente:	≥6m
Contrafrente:	1/6 de la profundidad del lote descontando el retiro de frente.
Laterales:	≥3m

F.O.S. :	0,3
F.O.T. :	0,6
DENSIDAD:	150 hab/ha (densidad potencial:240 hab/ha)

4. **SERVICIOS ESENCIALES:** Agua corriente, desagües cloacales, energía eléctrica (domiciliaria y alumbrado público), desagües pluviales y calles consolidadas.

Servicios actuales: Calles abiertas y pavimentadas; agua corriente; cloacas en red parcial, energía eléctrica domiciliaria y alumbrado público.

Densidad Potencial: 240 hab/ha, con agua corriente y cloacas.

Densidad promedio: 195 hab/ha, con planta de tratamiento de residuos cloacales y agua corriente.

CRISTINA BROCOS
DEPARTAMENTO
DE ARCHIVO Y ARCHIVO
COPIA FIEL DEL ORIGI-
NAL TENGO ANTE MI

SECRETARIA DE PLANEAMIENTO - MUNICIPALIDAD DE VILLA GESELL

5. DISPOSICIONES PARTICULARES:

- a) Se podrá edificar sobre el Eje Divisorio de Predio (E.D.P.) sólo en los casos que existiera muro medianero en el lote lindero (en los casos en que hubiera muro medianero en ambos EDP, sólo se podrá edificar sobre uno de ellos) y registrado en la Municipalidad; con una altura máxima y apoyo permitido, determinado de la siguiente forma:

ALTURA MAXIMA:

Basamento hasta 5.00 m.
Edificio hasta 12.00 m.

LONGITUD DE APOYO: igual al apoyo existente. El resto de la edificación deberá cumplimentar los retiros reglamentarios.

En donde el edificio se separa del eje divisorio de predios, debe hacerlo por lo menos 3 m de éstos.

- b) La edificación destinada a comercio debe prever estacionamiento a 45° grados libre sobre vereda; construyendo la vereda con un paso peatonal mínimo de 3.00 metros, unida a la línea de fachada. Los espacios para estacionamiento estarán delimitados por árboles de hoja caduca y de fácil crecimiento en la zona.
- c) Las parcelas lindantes a una o más zonificaciones podrá promediar los indicadores de F.O.S, F.O.T, DENSIDAD y ALTURA. El USO debe mantener el correspondiente a la zona. (Ver punto 2.12 del Cap 1)
- d) Para la ubicación de cualquier construcción dentro de un predio deberá tenerse primordialmente en cuenta la ubicación de la forestación existente y la topografía de la parcela. Un plano de obra podrá ser rechazado si modificara indiscriminadamente dichos parámetros. Asimismo, podrá gestionarse situaciones de excepción de las normas de retiro cuando su objetivo sea el respeto a la forestación existente en gran parte. (Ver Capítulo 1, punto 5.2)
- e) Se prohíbe en la zona la instalación de construcciones tipo tinglado o similar.
- f) Pozo Blanco : ver Capítulo 1, punto 4.1



MÓNICA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
QUE TENGO ANTE MI

DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
QUE TENGO ANTE MI



MÓNICA
JEFE
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
QUE TENGO ANTE MI



LOCALIDAD : VILLA GESELL	ZONIFICACION
---------------------------------	---------------------

AREA : URBANA	CARACTER Comercial; Equipamiento Barrial permanente. Vivienda Multifamiliar. Zona de tránsito vehicular de pasaje.	ZONA C5/G
TIPOLOGIA EDILICIA 1. Edificio de Altura Media Baja.		

1. USOS:

PERMITIDO : Actividades administrativas, oficinas y comerciales. Comercio minorista. Residencial multifamiliar o unifamiliar. Ver Cuadro de Usos

PROHIBIDO : Talleres mecánicos, galpones, depósitos de abastecimiento, corrales de materiales, industrias, etc.

2. **PARCELAMIENTO**: Los lotes que surjan de nuevas subdivisiones o englobamientos deberán tener un ancho mínimo de 20m y una sup. mínima de 500m².

3. **INDICADORES URBANISTICOS:**

Altura máxima : 5.00 m. / 12.00 m

Retiros:

Frente :	no se exigen
Contrafrente :	1/6 de la profundidad del lote.
Laterales :	no se exigen

F.O.S. :	0,6
F.O.T. :	0,7
DENSIDAD:	240 hab/ha

SERVICIOS ESENCIALES: agua corriente, desagües cloacales, energía eléctrica (domiciliaria y alumbrado público), desagües pluviales y calles consolidadas.

Servicios actuales: calles abiertas y consolidadas con suelo seleccionado o pavimentadas; agua corriente, cloacas en red, energía eléctrica domiciliaria y alumbrado público.

MARISTINA BROCOS
DEPARTAMENTO
DE ARCHIVO Y ARCHIVO
COPIA FIEL DEL ORIGI-
NAL. TENGO ANTE MI

5. DISPOSICIONES PARTICULARES:

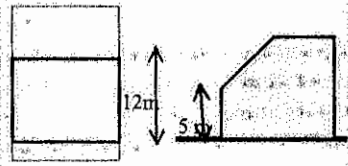
- a) **Altura Máxima:** sobre la L.M. la altura máxima será de 5.00 m, a partir de los 5.00 m se podrá construir dentro del espacio comprendido dentro de un ángulo de 45° a partir de la L.M. pudiendo llegar hasta los 12.00 m de altura.
- b) Los muros medianeros en caso de quedar visibles desde la vía pública o predios vecinos serán de ladrillo común a la vista o conformar un lenguaje y un todo arquitectónico acorde a las características del edificio en no más de 6m de profundidad y no más de 45 m2 de superficie. En donde el edificio se separa del eje divisorio de predios, debe hacerlo por lo menos 3m de éstos.
- c) Las parcelas lindantes a una o más zonificaciones podrá promediar los indicadores de F.O.S., F.O.T., DENSIDAD y ALTURA. El USO debe mantener el correspondiente a la zona. (Ver punto 2.12 del Cap. 1)
- d) Para la ubicación de cualquier construcción dentro de un predio deberá tenerse primordialmente en cuenta la ubicación de la forestación existente y la topografía de la parcela. Un plano de obra podrá ser rechazado si modificara indiscriminadamente dichos parámetros. Asimismo, podrá gestionarse situaciones de excepción de las normas de retiro cuando su objetivo sea el respeto a la forestación existente en gran parte. (Ver Capítulo 1, punto 5.2).
- e) Pozo Blanco: ver Capítulo 1, punto 4.1



MÓNICA GRISIELDA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE TENGO ANTE MI

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE TENGO ANTE MI



LOCALIDAD : VILLA GESELL		ZONIFICACION
AREA : URBANA	CARACTER Comercial Equipamiento Barrial; Vivienda Multifamiliar. Zona de tránsito vehicular de pasaje.	
TIPOLOGIA EDILICIA 1. Edificio de Altura Media Baja.		ZONA C6/G

1. USOS:

PERMITIDO : Comercio: actividades comerciales y de servicio minorista, comercio diario. Vivienda : unifamiliar y multifamiliar como uso extensivo del uso principal comercio. (Ver cuadro de usos)

PROHIBIDO : Industrias, y los no consignados en el cuadro de usos.

2. **PARCELAMIENTO**: Los lotes que surjan de nuevas subdivisiones o englobamientos deberán tener un ancho mínimo de 20m y una sup. mínima de 500m².

3. **INDICADORES URBANISTICOS:**

Altura máxima : 5.00 m / 12.00 m

Retiros:

Frente :	3m
Contrafrente :	1/6 de la profundidad del lote
Laterales :	no se exigen

F.O.S. :	0,50
F.O.T. :	0.60
DENSIDAD:	130 (densidad potencial 200)

4. **SERVICIOS ESENCIALES**: agua corriente, desagües cloacales, energía eléctrica (domiciliaria y alumbrado público), desagües pluviales y calles consolidadas.

Servicios actuales: calles abiertas y consolidadas con suelo seleccionado o pavimentada; agua corriente, cloacas en red parcial, energía eléctrica domiciliaria y alumbrado público.

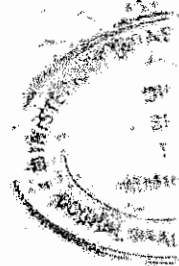
Densidad Potencial: 200 hab/ha, con agua corriente y cloacas.

CRISTINA BROCCO
DEPARTAMENTO
DE ARCHIVO
FIEL DEL ORIGI-
TENGO ANTE MI

SECRETARIA DE PLANEAMIENTO - MUNICIPALIDAD DE VILLA GESELL

5. DISPOSICIONES PARTICULARES:

- a) **Altura Máxima:** sobre la L.M. la altura máxima será de 5.00 m , a partir de los 5.00 m se podrá construir dentro del espacio comprendido dentro de un ángulo de 45° a partir de la L.M. , pudiendo llegar hasta los 12.00 m de altura.
- b) Los muros medianeros en caso de quedar visibles desde la vía pública o predios vecinos serán de ladrillo común a la vista o conformar un lenguaje y un todo arquitectónico acorde a las características del edificio
Retiro especial: En la zona comercial C6 sobre Paseo 139, las construcciones deberán tener un retiro de frente mínimo de 6m de a LM.
- c) En caso de talleres mecánicos o usos similares el retiro de frente no podrá ser menor a 5.00 mts.
- d) Las parcelas lindantes a una o más zonificaciones podrá promediar los indicadores de F.O.S., F.O.T., DENSIDAD y ALTURA. El USO debe mantener el correspondiente a la zona. (Ver punto 2.12 del Cap. 1)
- e) Para la ubicación de cualquier construcción dentro de un predio deberá tenerse primordialmente en cuenta la ubicación de la forestación existente y la topografía de la parcela. Un plano de obra podrá ser rechazado si modificara indiscriminadamente dichos parámetros. Asimismo, podrá gestionarse situaciones de excepción de las normas de retiro cuando su objetivo sea el respeto a la forestación existente. (Ver Capítulo 1, punto 5.2)
- f) Pozo Blanco: Capítulo I punto 4.1



MÓNICA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE TENGO ANTE MI

DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE TENGO ANTE MI



LOCALIDAD : VILLA GESELL		ZONIFICACION	
AREA : URBANA	CARACTER Comercial de Abastecimiento, Viv. Multifamiliar Zona de tránsito rápido		ZONA C7/G
TIPOLOGIA EDILICIA 1. Edificio de Altura Media Baja.			

1. USOS:

PERMITIDO : Comercio: de Abastecimiento, administrativo, institucional, de servicio, comercio ocasional y periódico minorista. **Vivienda:** Unifamiliar y multifamiliar. Ver cuadro de usos permitidos.

PROHIBIDO : Galpones, talleres mecánicos, aserraderos, etc.

2. **PARCELAMIENTO:** Los lotes que surjan de nuevas subdivisiones o englobamientos deberán tener un ancho mínimo de 15.00 m y una sup. mínima de 400m².

3. **INDICADORES URBANISTICOS:**

Altura máxima: 12.00 m

Retiros:

Frente :	5m
Contrafrente :	1/6 de la prof. del lote
Laterales :	no se exigen
F.O.S. :	0,50
F.O.T. :	0,60
DENSIDAD:	130 (densidad potencial 200)

SERVICIOS ESENCIALES: agua corriente, desagües cloacales, energía eléctrica (domiciliaria y alumbrado público), desagües pluviales y calles consolidadas.

Servicios actuales: calles abiertas y pavimentadas o consolidadas con suelo seleccionado; agua corriente, cloacas en red parcial, energía eléctrica domiciliaria y alumbrado público.

Densidad Potencial: 200 hab/ha, con agua corriente y cloacas.

MARIBINA BROCOS
DEPARTAMENTO
DE ARCHIVO
DEL ORIGI-
ENGO ANTE MI

SECRETARIA DE PLANEAMIENTO - MUNICIPALIDAD DE VILLA GESELL

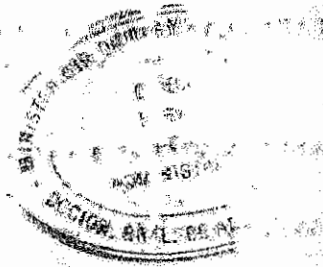
DEL ORIGI-
ENGO ANTE MI

el
ANI
licas
esell

NO
'LAI
3

5. DISPOSICIONES PARTICULARES:

- a) Altura Máxima: Planta Baja y Planta alta y entretecho con un máximo de 12m, tomados hasta el nivel medio de los techos más elevados.
- b) Estacionamiento: según uso, ver punto 2.10 Cap.1
- c) Las parcelas lindantes a una o más zonificaciones podrá promediar los indicadores de F.O.S., F.O.T., DENSIDAD y ALTURA. El USO debe mantener el correspondiente a la zona. (Ver punto 2.12 del Cap. 1)
- d) Para la ubicación de cualquier construcción dentro de un predio deberá tenerse primordialmente en cuenta la ubicación de la forestación existente y la topografía de la parcela. Un plano de obra podrá ser rechazado si modificara indiscriminadamente dichos parámetros. Asimismo, podrá gestionarse situaciones de excepción de las normas de retiro cuando su objetivo sea el respeto a la forestación existente. (Ver Capítulo 1, punto 5.2)
- e) Pozo Blanco: ver capítulo 1 punto 4.1



MÓNICA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGI-
NAL QUE TENGO ANTE MI

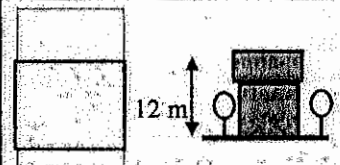
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGI-
NAL QUE TENGO ANTE MI



MÓNICA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGI-
NAL QUE TENGO ANTE MI

ES COPIA FIEL DEL ORIGI-
NAL QUE TENGO ANTE MI



LOCALIDAD : VILLA GESELL		ZONIFICACION
AREA : URBANA	CARACTER Comercial Mayorista Vivienda Multifamiliar. Zona de tránsito vehicular de pasaje.	
TIPOLOGIA EDILICIA 1. Edificio de Altura Media Baja.		ZONA C8/G

1. USOS:

PERMITIDO : Comercio: Mayorista y de servicio, depósitos, materiales para la construcción, talleres mecánicos, aserraderos, industrias no contaminantes con evaluación de impacto ambiental, etc. Vivienda : Unifamiliar y multifamiliar. Ver cuadro de usos permitidos.

PROHIBIDO : Industrias contaminantes.

2. **PARCELAMIENTO**: Los lotes que surjan de nuevas subdivisiones o englobamientos deberán tener un ancho mínimo de 20 m y una sup. mínima de 500m².

3. **INDICADORES URBANISTICOS:**

Altura máxima: 12.00 mts.

Retiros:

Frente :	≥5m
Contrafrente :	1/6 de la profundidad del lote
Laterales :	no se exigen
F.O.S. :	0,6
F.O.T. :	0,7
DENSIDAD:	130 hab/ha (densidad potencial 200)

SERVICIOS ESENCIALES: agua corriente, desagües cloacales, energía eléctrica (domiciliaria y alumbrado público), desagües pluviales y calles consolidadas.

Servicios actuales: calles abiertas y consolidadas con suelo seleccionado o pavimentadas parcialmente; agua corriente, cloacas en red parcial, energía eléctrica domiciliaria y alumbrado público parcial.

Densidad Potencial: 200 hab/ha, con agua corriente y cloacas.

5. DISPOSICIONES PARTICULARES:

- a) Los muros medianeros en caso de quedar visibles desde la vía pública o predios vecinos serán de ladrillo común a la vista o tratados como un todo arquitectónico.
- b) Estacionamiento: 1) según el uso ver punto 2.10 Cap.1. Con carga y descarga: requerirá playa de maniobra, retiro mínimo: 10m.
- c) Las parcelas lindantes a una o más zonificaciones podrá promediar los indicadores de F.O.S., F.O.T., DENSIDAD y ALTURA. El USO debe mantener el correspondiente a la zona. (Ver punto 2.12 del Cap 1).
- d) Para la ubicación de cualquier construcción dentro de un predio deberá tenerse primordialmente en cuenta la ubicación de la forestación existente y la topografía de la parcela. Un plano de obra podrá ser rechazado si modificará indiscriminadamente dichos parámetros. Asimismo, podrá gestionarse situaciones de excepción de las normas de retiro cuando su objetivo sea el respeto a la forestación existente en gran parte. (Ver Capítulo 1, punto 5.2).
- e) Pozo Blanco: ver Capítulo 1, punto 4.1
- f) La instalación de industrias no contaminantes solo podrá ser efectivo en la parcelas frentistas a la Avenida de Circunvalación.



MÓNICA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
QUE TENGO ANTE MI

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
QUE TENGO ANTE MI



LOCALIDAD : VILLA GESELL		ZONIFICACION	
AREA : URBANA	CARACTER Comercial Mayorista Vivienda Multifamiliar. Zona de tránsito vehicular de pasaje.		ZONA AI/G
TIPOLOGIA EDILICIA 1. Edificio de Altura Media Baja.			

1. USOS:

PERMITIDO : administración. Institucional. Estudios profesionales **Vivienda:** unifamiliar, multifamiliar.

PROHIBIDO : Todo otro uso comercial y de servicio.

2. PARCELAMIENTO: Los lotes que surjan de nuevas subdivisiones o englobamientos deberán tener un ancho mínimo de 15.00 m. y una sup. mínima de 400 m².

3. INDICADORES URBANISTICOS:

Altura máxima : 9.00 m.

Retiros:

Frente:	6.00 m
Contrafrente :	1/3 de la prof. del lote
Laterales :	3m

F.O.S. :	0,40
F.O.T. :	0,50
DENSIDAD:	220 hab/ha

SERVICIOS ESENCIALES: Agua corriente, desagües cloacales, energía eléctrica (domiciliaria y alumbrado público), desagües pluviales y calles consolidadas.

Servicios actuales: Calles abiertas y consolidadas con suelo seleccionado; agua corriente, cloacas en red, energía eléctrica domiciliaria y alumbrado público.

CRISTINA BROCOB
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO - MUNICIPALIDAD DE VILLA GESELL
DEPARTAMENTO DE TRABAJO Y ARCHIVO
COPIA FIEL DEL ORIGINAL
QUE TENGO ANTE MI

SECRETARIA DE PLANEAMIENTO - MUNICIPALIDAD DE VILLA GESELL

COPIA FIEL DEL ORIGINAL
QUE TENGO ANTE MI

5. DISPOSICIONES PARTICULARES:

- a) Se podrá edificar sobre el Eje Divisorio de Predio (E.D.P.) sólo en los casos que existiera muro medianero en el lote lindero y registrado en la Municipalidad; con una altura máxima y apoyo permitido, determinado de la siguiente forma:
ALTURA MAXIMA : hasta 9.00 m.
LONGITUD DE APOYO: igual al apoyo existente. El resto de la edificación deberá cumplimentar los retiros reglamentarios.
- b) Las parcelas lindantes a una o más zonificaciones podrá promediar los indicadores de F.O.S., F.O.T., DENSIDAD y ALTURA. El USO debe mantener el correspondiente a la zona. (Ver punto 2.12 del Cap 1)
- c) Para la ubicación de cualquier construcción dentro de un predio deberá tenerse primordialmente en cuenta la ubicación de la forestación existente y la topografía de la parcela. Un plano de obra podrá ser rechazado si modificara indiscriminadamente dichos parámetros. Asimismo, podrá gestionarse situaciones de excepción de las normas de retiro cuando su objetivo sea el respeto a la forestación existente en gran parte. (Ver Capítulo 1, punto 5.2)
- d) Pozo Blanco: ver Capítulo 1, punto 4.1



MÓNICA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
QUE TENGO ANTE MI

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
QUE TENGO ANTE MI



MÓNICA CRISTINA
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
QUE TENGO ANTE MI



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

20511717



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

2051 1717



LOCALIDAD : VILLA GESELL		ZONIFICACION	
AREA : URBANA	CARACTER Educativo, cultural, salud, recreación, deportivo y vivienda de interes social.		ZONA ES/G
TIPOLOGIA EDILICIA 1. Edificio de Altura Media Baja.			

1. USOS:

PERMITIDO : Establecimientos educativos, culturales, de salud, recreación, vivienda de interés social.

PROHIBIDO : Todo otro uso

2. PARCELAMIENTO: Los lotes que surjan de nuevas subdivisiones o englobamientos deberán tener un ancho mínimo de 30m y una sup. mínima de 2000m².

3. INDICADORES URBANISTICOS:

Altura máxima : 12.00 m

Retiros:

Frente : DN	5m
Contrafrente :	5m
Laterales :	5m

F.O.S. :	0,50
F.O.T. :	0,70
DENSIDAD:	150 hab./ha (Dens. Pot. 240 hab./ha)

4. SERVICIOS ESENCIALES: agua corriente, desagües cloacales, energía eléctrica (domiciliaria y alumbrado público), desagües pluviales y calles consolidadas.

Servicios actuales: Calles abiertas, agua corriente, energía eléctrica domiciliaria y alumbrado publico.

Densidad Potencial: 240 hab. / ha., con agua corriente y cloacas.

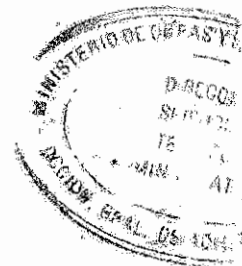
CRISTINA BROCOS
DEPARTAMENTO
ARCHIVO Y ARCHIVO
FIEL DEL ORIGI-
TENGO ANTE MI

ANI
licas
sell

NO
LAN
3

5. DISPOSICIONES PARTICULARES:

- a) Se admitirá instalaciones mínimas para casero en cada establecimiento.
- b) Estacionamiento: las parcelas deberán contar con estacionamiento vehicular dentro del predio de acuerdo al lo establecido en el punto 2.10, Cap. 1
- c) Las parcelas lindantes a una o más zonificaciones podrá promediar los indicadores de F.O.S., F.O.T., DENSIDAD y ALTURA. El USO debe mantener el correspondiente a la zona. (Ver punto 2.12 del Cap. 1)
- d) Para la ubicación de cualquier construcción dentro de un predio deberá tenerse primordialmente en cuenta la ubicación de la forestación existente y la topografía de la parcela. Un plano de obra podrá ser rechazado si modificara indiscriminadamente dichos parámetros. Asimismo, podrá gestionarse situaciones de excepción de las normas de retiro cuando su objetivo sea el respeto a la forestación existente en gran parte. (Ver Capítulo 1, punto 5.2).
- e) En lotes superiores a 400 m². de superficie se admitirán 2 viviendas por lote.
- f) Pozo Blanco: ver Capítulo 1, punto 4.1



MÓNICA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE TENGO ANTE MI





Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

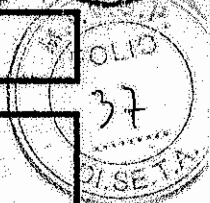
20511717



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

2051

1717



LOCALIDAD : VILLA GESELL		ZONIFICACION	
AREA : URBANA	CARACTER Zona de Esparcimiento Turístico		ZONA ZET/G
TIPOLOGIA EDILICIA 1. Edificio de Altura media - baja.			

1. USOS:

PERMITIDO : Parques temáticos, museos, Zoo de pequeños animales botánicos, y que por su naturaleza sean compatibles con el carácter y particular topografía y forestación de la zona referida. Una Vivienda para cuidador de 60 m² y gastronomía sólo como uso complementario.

PROHIBIDO : Hotelaria, galerías comerciales, usos deportivos, cinematográficos, vivienda multifamiliar, supermercados, hipermercados, shoppings juegos electrónicos e industrial, y los no consignados en el cuadro de usos.

2. PARCELAMIENTO: Los lotes que surjan de nuevas subdivisiones se deberá efectuar la cesión de calles en continuidad con la trama preexistente o de acuerdo las directivas de la Secretaría de Planeamiento.

Superficie mínima : 7.500m²
Ancho mínimo: 85m

3. INDICADORES URBANISTICOS:

Altura máxima : 10.00 m (ver disposiciones generales de ZET/G.)

Retiros:

Frente : sobre Boulevard Silvio Gesell o sobre otras calles	10m 6m
Contrafrente :	¼ de la profundidad del lote
Laterales :	6m

F.O.S. :	0,20
F.O.T. :	0,30
DENSIDAD:	110 hab/ha

SERVICIOS ESENCIALES: agua corriente, energía eléctrica(domiciliaria y alumbrado público), desagües pluviales y calles consolidadas.



SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO
DEPARTAMENTO
DE ARCHIVO Y
REPRODUCCIÓN DEL ORIGINAL
ESTENGO ANTE MI

cas
all
NO
LA
3

5. DISPOSICIONES PARTICULARES:

- a) Los usos permitidos deberán ser en todos los casos autorizados previamente por el DEM (con informes de la Secretaría de Planeamiento y Dirección de Comercio) y HCD y tener un proyecto integral que se ajuste al carácter establecido para la zona.
- b) **Altura Máxima** Las construcciones no superarán los diez (10.00) metros de altura, ni las tres plantas medidas desde el nivel del terreno natural en que se implanten, excluyendo tanques sobre azoteas o miradores cuyo diámetro no podrá superar a los 4m.
- c) **Retiro de frente:** 10.00 m ; sobre Boulevard Silvio Gesell.
6.00 m ; sobre otras calles
- d) **Estacionamiento:** las parcelas deberán contar con estacionamiento vehicular dentro del predio de acuerdo a las siguientes previsiones:
 - Se permite el estacionamiento en la zona de retiro a cielo abierto.
 - Un módulo para estacionamiento cada 75m² de superficie de terreno. Deberá aparecer demarcado en plano sobre superficie absorbente a cielo abierto.
 - Deberá contar con señalización de ingreso y egreso y salidas de emergencia. Ver Capítulo 1, punto 2.10
- e) Las parcelas lindantes a una o más zonificaciones podrá promediar los indicadores de F.O.S, F.O.T, DENSIDAD y ALTURA. El USO debe mantener el correspondiente a la zona. (Ver punto 2.12 del Cap. 1)
- f) Para la ubicación de cualquier construcción dentro de un predio deberá tenerse primordialmente en cuenta la ubicación de la forestación existente y la topografía de la parcela. Un plano de obra podrá ser rechazado si modificara indiscriminadamente dichos parámetros. Asimismo, podrá gestionarse situaciones de excepción de las normas de retiro cuando su objetivo sea el respeto a la forestación existente en gran parte. (Ver Capítulo 1, punto 5.2)
- g) **Pozo Blanco:** ver Capítulo 1, punto 4.1

MÓNICA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE TENGO ANTE MI



MÓNICA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE TENGO ANTE MI



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

20 511717



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

20 51

1717



LOCALIDAD : VILLA GESELL		ZONIFICACION	
AREA: URBANA	CARACTER Reserva, Recreo		 ZONA RR1/G RR2/G RR3/G
TIPOLOGIA EDILICIA 1. Edificación Aislada.			

1. USOS:

- PERMITIDO:** RR1: Equipamiento recreativo, vivero, jardín botánico, museo y cultural.
 RR2: Equipamiento recreativo y cultural.
 RR3: Equipamiento recreativo, cultural, deportivo e institucional.

PROHIBIDO: Todo uso comercial y residencial.

2. DISPOSICIONES GENERALES:

Reservas verdes. No se admitirán subdivisiones. Zona sujeta a proyectos particularizados, compatibles con la preservación integral del espacio verde, la forestación existente y su topografía.
 Altura máxima 6.00 m.
 Los indicadores urbanísticos serán los siguientes:

F.O.S. :	0,05
F.O.T. :	0,05
DENSIDAD:	-



[Handwritten signature]

CRISTINA BROCCO
DEPARTAMENTO
TRABAJO Y ARCHIVO
COPIA DEL ORIGINAL
QUE TENGO ANTE MI

el
ANI
licas
esell

NC
PLAN
3



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

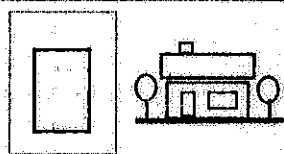
20511717



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

20511717



LOCALIDAD : VILLA GESELL		ZONIFICACION
AREA: COMPLEMENTARIA CENTRO	CARACTER Residencial, vivienda unifamiliar	
TIPOLOGIA EDILICIA Edificación aislada		ZONA RU/Cc

1. USOS:

PERMITIDO: Vivienda unifamiliar como uso predominante, (Ver cuadro de usos). Granjas, huertas, vivero y apicultura

PROHIBIDO : Todo uso comercial y de servicio.

2. PARCELAMIENTO: Los lotes que surjan de nuevas subdivisiones o englobamientos deberán tener un ancho mínimo de 20.00 m. y una sup. mínima de 600 m2.

3 .INDICADORES URBANISTICOS:

Altura máxima : 8.00 m.

Retiros:

Frente :	6m
Contrafrente :	3m
Laterales :	3m
F.O.S. :	0,30
F.O.T. :	0,60
DENSIDAD: una vivienda por parcela	110 hab/ha

SERVICIOS ESENCIALES: Agua corriente, energía eléctrica (domiciliaria y alumbrado público), desagües pluviales y calles consolidadas.

Servicios actuales: calles abiertas y consolidadas con suelo seleccionado; agua corriente, energía eléctrica domiciliaria y alumbrado público.



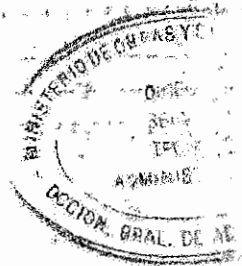
CRISTINA BROCOS
SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO
MUNICIPALIDAD DE VILLA GESELL

5. DISPOSICIONES PARTICULARES:

- a) Estacionamiento: Cada vivienda deberá contar con un garage, cochera o estacionamiento libre como mínimo.
- b) Cercos: sólo se permiten cercos laterales y de fondo, de mampostería ó madera hasta 1.00 m de altura, pudiéndose completar con cerco vivo hasta 2.00 m. El cerco de frente deberá ser vivo o de madera y hasta una altura de 1.00 m. (VER TOMA DE NIVEL).
- c) Las parcelas lindantes a una o más zonificaciones podrá promediar los indicadores de F.O.S, F.O.T, DENSIDAD y ALTURA. El USO debe mantener el correspondiente a la zona. (Ver punto 2.12 del Cap. 1).
- d) Para la ubicación de cualquier construcción dentro de un predio deberá tenerse primordialmente en cuenta la ubicación de la forestación existente y la topografía de la parcela. Un plano de obra podrá ser rechazado si modificara indiscriminadamente dichos parámetros. Asimismo, podrá gestionarse situaciones de excepción de las normas de retiro cuando su objetivo sea el respeto a la forestación existente en gran parte. (Ver Capítulo 1, punto 5.2).
- e) Pozo Blanco: ver Capítulo 1, punto 4.1

6. DISPOSICIONES ESPECIALES:

- a) Las fracciones frentistas al camino del cementerio tendrán un retiro de frente no menor a 10.00 mts., debiéndose forestar el mismo con especies de gran porte.



MÓNICA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE TENGO ANTE MI





Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

20511717



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

2051

1717



LOCALIDAD : VILLA GESELL		ZONIFICACION	
AREA: COMPLEMENTARIA CENTRO	CARACTER Parque urbano		ZONA P/Cc
TIPOLOGIA EDILICIA Edificación aislada.			

1. USOS:

PERMITIDO : Equipamiento recreativo, cultural y deportivo.

PROHIBIDO : Todo uso comercial, residencial y de servicio.

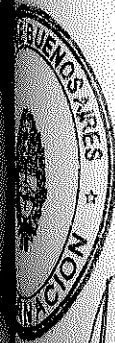
2. DISPOSICIONES PARTICULARES:

Reservas verdes: No se admitirán subdivisiones. Zona sujeta a proyectos particularizados, compatibles con la preservación integral del espacio verde, la forestación existente y su topografía

Altura máxima: 6.00 m

Los indicadores urbanísticos serán los siguientes:

F.O.S. :	0,05
F.O.T. :	0,05
DENSIDAD:	-



CRISTINA BROCOB
DEPARTAMENTO
SERVICIO Y ARCHIVO
DEL ORIGI-
TENCIO ANTE MI

SECRETARIA DE PLANEAMIENTO - MUNICIPALIDAD DE VILLA GESELL

LAN
3



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

20511717



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

20511717



LOCALIDAD : VILLA GESELL		ZONIFICACION	
AREA: COMPLEMENTARIA CENTRO	CARACTER: Vivienda Unifamiliar y Comercial		ZONA C/Cc
TIPOLOGIA EDILICIA Edificación aislada.			

1. **USOS:**

PERMITIDO : Comercio: Restoran, Casa de té, Salón de Exposiciones de arte, Venta de artículos Artesanales, Pastelería Casera. (ver cuadro de usos)
Vivienda : unifamiliar.

PROHIBIDO : otros usos comerciales y de servicios.

2. **PARCELAMIENTO:** Los lotes que surjan de nuevas subdivisiones o englobamientos deberán tener un ancho mínimo de 20.00 m y una sup. Mínima de 600 m2.

3. **INDICADORES URBANISTICOS:**

Altura máxima : 7.00 m

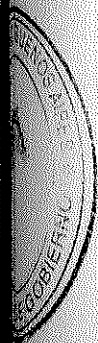
Retiros:

Frente:	≥8m
Contrafrente:	≥4m
Laterales:	≥4,5m

F.O.S.:	0,3
F.O.T.:	0,6
DENSIDAD:	60

SERVICIOS ESENCIALES: Agua corriente, energía eléctrica (domiciliaria y alumbrado público), desagües pluviales y calles consolidadas.

Servicios actuales: calles abiertas y pavimentadas; agua corriente, energía eléctrica domiciliaria y alumbrado público parcial.



CRISTINA BROCOS
DEPARTAMENTO
Y ARCHIVO
DEL ORIGI-
ANTE MI

ANI
icas
sell

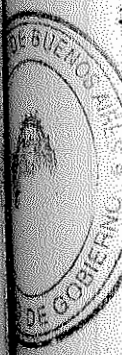
NC
LAN
3

5. DISPOSICIONES PARTICULARES:

- a) **Altura Máxima:** Planta Baja y Planta alta y entretecho con un máximo de 7.00 m. tomados hasta el nivel medio de los techos más elevados.
- b) **Disposiciones constructivas:** Techos inclinados con estructura de madera, carpintería de madera, muros de mampostería de ladrillo común visto o revocado.
- c) **Estacionamiento:** Se preverá un módulo de 2,50 x 5.00 m para vivienda y seis módulos de 2,40 x 5.00 m para comercio, en ambos caso dentro del lote.
Aquellas parcelas que tengan **doble frente** respetarán un retiro fondo de 1/3 del largo del lote y el mismo debe mantenerse forestado y parquizado.
- d) Las parcelas lindantes a una o más zonificaciones podrá promediar los indicadores de F.O.S, F.O.T, DENSIDAD y ALTURA. El USO debe mantener el correspondiente a la zona. (Ver punto 2.12 del Cap. 1)
- d) Para la ubicación de cualquier construcción dentro de un predio deberá tenerse primordialmente en cuenta la ubicación de la forestación existente y la topografía de la parcela. Un plano de obra podrá ser rechazado si modificara indiscriminadamente dichos parámetros. Asimismo, podrá gestionarse situaciones de excepción de las normas de retiro cuando su objetivo sea el respeto a la forestación existente en gran parte. (Ver Capítulo 1, punto 5.2)
- e) Pozo Blanco ver Capítulo 1, punto 4.1



MÓNICA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE TENGO ANTE MI



MÓNICA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE TENGO ANTE MI



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

20511717



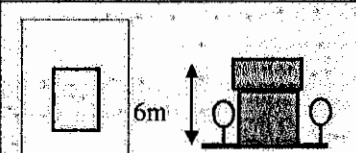
Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

2051

1717



LOCALIDAD : VILLA GESELL	ZONIFICACION
---------------------------------	---------------------

AREA: COMPLEMENTARIA CENTRO	CARACTER Servicio de ruta.	ZONA SR/Cc
TIPOLOGIA EDILICIA Edificación aislada		

1. USOS:

PERMITIDO: Únicamente los referidos al servicio de ruta, tales como estaciones de servicios, restaurantes, oficinas públicas de información y difusión turística, venta de productos artesanales, una vivienda unifamiliar por parcela como uso complementario.

PROHIBIDO : Todo otro uso comercial y de servicio.

2. **PARCELAMIENTO:** Los lotes que surjan de nuevas subdivisiones o englobamientos deberán tener un ancho mínimo de 100 m y una sup. mínima de 10.000 m².

3. **INDICADORES URBANISTICOS:**

Altura máxima: 6,00 m (ver disposiciones generales de SR/Cc.)

Retiros:
N
18
S
TIV39

Frente	sobre ruta de acceso. Sobre otras calles	50m 20m
Contrafrente:		10m
Laterales:		10m

F.O.S. :	0,20
F.O.T. :	0,30
DENSIDAD:	30 hab/ha

SERVICIOS ESENCIALES: agua corriente, energía eléctrica (domiciliaria y alumbrado público), desagües pluviales y calles consolidadas.

Servicios actuales: calles abiertas y consolidadas con suelo seleccionado parcial.

[Handwritten signature]

NC
LAN
3

DISPOSICIONES PARTICULARES:

- a) Altura Máxima: 6.00 m del nivel de terreno natural.
- b) El Retiro sobre Ruta Provincial N°11, 50.00 m; deberá forestarse el área de retiro a razón de un árbol cada 20.00 m².
- c) Los accesos deberán tener calle colectoras de 20m de ancho, de acuerdo con la ley provincial vigente.
- d) Las parcelas lindantes a una o más zonificaciones podrá promediar los indicadores de F.O.S, F.O.T, DENSIDAD y ALTURA. El USO debe mantener el correspondiente a la zona. (Ver punto 2.12 del Cap. 1)
- e) Para la ubicación de cualquier construcción dentro de un predio deberá tenerse primordialmente en cuenta la ubicación de la forestación existente y la topografía de la parcela. Un plano de obra podrá ser rechazado si modificara indiscriminadamente dichos parámetros. Asimismo, podrá gestionarse situaciones de excepción de las normas de retiro cuando su objetivo sea el respeto a la forestación existente en gran parte. (Ver Capítulo 1, punto 5.2)
- f) Pozo Blanco: ver Capítulo 1, punto 4.1



MÓNICA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DEPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE TENGO ANTE MI



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

20511717



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

2051

1717



LOCALIDAD : VILLA GESELL		ZONIFICACION	
AREA: COMPLEMENTARIA CENTRO	CARACTER Industrial.		ZONA I1/Cc
TIPOLOGIA EDILICIA Edificio de Altura Baja.			

43

1. USOS:

PERMITIDO : Para lotes frentistas a la calle de acceso Sur : Vehiculos, náutica, maquinarias agrícolas, materiales de construcción (sin depósitos ni acopios), muebles; de los usos antes mencionados la exposición y venta de los mismos. Gastronomía. Vivero. Vivienda unifamiliar o social.

Para el resto de la zona: Industria, depósitos mayoristas, galpones, aserraderos.

Ver cuadro de Usos.

PROHIBIDO : Todo otro uso comercial y de servicio.

2. PARCELAMIENTO: Los lotes que surjan de nuevas subdivisiones o englobamientos deberán tener un ancho mínimo de 85.00 m y una sup. mínima de 7500 m².

3. INDICADORES URBANISTICOS:

Altura máxima: 10.00 m (ver disposiciones generales de I1/Cc.)

Retiros:

Frente :	10m
Contrafrente:	5m
Laterales :	4m
F.O.S. :	0,40
F.O.T. :	0,60
DENSIDAD:	60 hab/ha.

SERVICIOS ESENCIALES: Agua corriente, energía eléctrica (domiciliaria y alumbrado público), desagües pluviales y calles consolidadas.

Servicios actuales: Calles abiertas y consolidadas con suelo seleccionado parcial.



CRISTINA BROCOS
DEPARTAMENTO
RECIBO Y ARCHIVO
COPIA DEL ORIGINAL
DEBERE TENER ANTE MI

NO
LAN
3

5. DISPOSICIONES PARTICULARES:

- a) Altura Máxima: 10.00 m.
- b) En todos los casos, para la implantación de una industria deberá realizarse una presentación ante la autoridad Municipal desarrollando las características que permitan una evaluación integral, donde se incluya: característica de industria, personal ocupado, materia prima a emplear, superficie cubierta necesaria, tipo de maquinaria a utilizar, necesidad de carga y descarga, prioridad de las mismas y necesidad de infraestructura. Debe tenerse en cuenta que por el carácter de este Municipio, se permitirán las industrias absolutamente inocuas, que no afecten con molestias (ruidos, olores, desechos, etc.) el orden urbano.
- c) Para todo otro emprendimiento a realizar en la zona y dada las particulares características de las futuras parcelas (7500.00 m2.), estos deberán presentar los ante proyectos los que tendrán que ser evaluados por la Secretaría de Planeamiento Obras y Servicios Públicos, para su posterior autorización.
- d) Serán contemplados los planos de viviendas de interés social proyectados en parcelas no menores a 5.000 m2.
- e) Para la ubicación de cualquier construcción dentro de un predio deberá tenerse primordialmente en cuenta la ubicación de la forestación existente y la topografía de la parcela. Un plano de obra podrá ser rechazado si modificara indiscriminadamente dichos parámetros. Asimismo, podrá gestionarse situaciones de excepción de las normas de retiro cuando su objetivo sea el respeto a la forestación existente en gran parte. (Ver Capítulo 1, punto 5.2).
- f) Pozo Blanco: ver Capítulo 1, punto 4.1



MÓNICA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DE DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE TENGO ANTE MI



MÓNICA CRIS
JEFE DEPA
DESPACHO
ES COPIA FIE
RAL QUE TEN



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

20511717



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

2051

1717



LOCALIDAD : VILLA GESELL		ZONIFICACION	
AREA: COMPLEMENTARIA CENTRO	CARACTER Industrial.		ZONA I2/Cc
TIPOLOGIA EDILICIA Edificio de Altura Baja.			

1. USOS:

PERMITIDO : Industria, depósito mayorista y galpones. Aserraderos. Vivienda Unifamiliar y de interés social.

PROHIBIDO : Todo otro uso comercial y de servicio.

2. **PARCELAMIENTO**: Los lotes que surjan de nuevas subdivisiones o englobamientos deberán tener un ancho mínimo de 70 m y una sup. mínima de 5.000 m².

3. **INDICADORES URBANISTICOS:**

Altura máxima: 10.00 m (ver disposiciones generales de I2/Cc.)

Retiros:

Frente :	10m
Contrafrente :	5m
Laterales :	4m
F.O.S. :	0,40
F.O.T. :	0,60
DENSIDAD :	60 hab/ha

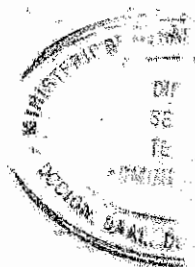
SERVICIOS ESENCIALES: agua corriente, energía eléctrica (domiciliaria y alumbrado público), desagües pluviales y calles consolidadas.

Servicios actuales: calles abiertas y consolidadas con suelo seleccionado parcial

NC
LAN
3

5. DISPOSICIONES PARTICULARES:

- a) Altura Máxima : 10.00 m
- b) En todos los casos, para la implantación de una industria deberá realizarse una presentación ante la autoridad Municipal desarrollando las características que permitan una evaluación integral, donde se incluya: característica de industria, personal ocupado, materia prima a emplear, superficie cubierta necesaria, tipo de maquinaria a utilizar, necesidad de carga y descarga, prioridad de las mismas y necesidad de infraestructura. Debe tenerse en cuenta que por el carácter de este Municipio, se permitirán las industrias absolutamente inocuas, que no afecten con molestias (ruidos, olores , deshechos, etc.) el orden urbano.
- c) Para la ubicación de cualquier construcción dentro de un predio deberá tenerse primordialmente en cuenta la ubicación de la forestación existente y la topografía de la parcela. Un plano de obra podrá ser rechazado si modificara indiscriminadamente dichos parámetros. Asimismo, podrá gestionarse situaciones de excepción de las normas de retiro cuando su objetivo sea el respeto a la forestación existente en gran parte. (Ver Capítulo 1, punto 5.2)
- d) Pozo Blanco: ver Capítulo 1, punto 4.1



MÓNICA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE TENGO ANTE MI





Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

20511717



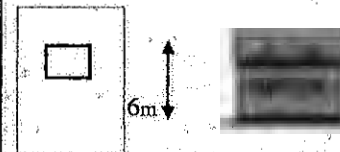
Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

2051

1717



LOCALIDAD : VILLA GESELL	ZONIFICACION
---------------------------------	---------------------

AREA: COMPLEMENTARIA CENTRO	CARACTER Agrícola; Agropecuaria	ZONA A/Cc
TIPOLOGIA EDILICIA Edificación aislada.		

45

1. USOS:

PERMITIDO : Agrícola, cultivo, granja, plantaciones.

PROHIBIDO : Todo otro uso.

2. PARCELAMIENTO: Los lotes que surjan de nuevas subdivisiones o englobamientos deberán tener un ancho mínimo de 100.00 m y una sup. mínima de 4.00 Ha.

3. INDICADORES URBANISTICOS:

Altura máxima : 6.00 m (ver disposiciones generales de A/Cc.)

Retiros:

Frente	20m
Contrafrente:	15m
Laterales :	5m
F.O.S. :	0,20
F.O.T. :	0,30
DENSIDAD:	60 hab/ha

4. SERVICIOS ESENCIALES: agua corriente, energía eléctrica (domiciliaria y alumbrado público), desagües pluviales y calles consolidadas.



[Handwritten signature]

JC
AN
3

5. DISPOSICIONES PARTICULARES:

- a) Los usos afines no tipificados en el presente Código deberán contar con informe favorable respecto a su aplicabilidad emitida por el DEM.
- b) Los accesos deberán tener calle colectora de 20m de ancho, de acuerdo con la ley provincial vigente.
- c) Se admitirá una vivienda para casero, asignándose las características de la zona RU/Cc en lo que hace a sus indicadores urbanísticos.
- d) Para la ubicación de cualquier construcción dentro de un predio deberá tenerse primordialmente en cuenta la ubicación de la forestación existente y la topografía de la parcela. Un plano de obra podrá ser rechazado si modificara indiscriminadamente dichos parámetros. Asimismo, podrá gestionarse situaciones de excepción de las normas de retiro cuando su objetivo sea el respeto a la forestación existente en gran parte. (Ver Capítulo 1, punto 5.2).
- e) En el retiro de frente sobre la ruta deberá contemplarse y preverse la forestación de árboles de gran porte, a fin de generar una barrera visual cuyas, cantidades y especies serán determinadas por la secretaría de Obras y Servicios Públicos. Descontando la proyección de la calle colectora, podrá impermeabilizarse con solados y/o senderos hasta un máximo del 30%.
- f) Solo se permitirá el relleno de la parcela en la ocupación del suelo donde se construye el inmueble, siempre que no se produzcan inconvenientes con la morfología de la zona ni inundación de predios linderos y vía pública.
- g) Pozo Blanco: ver Capítulo 1, punto 4.1



MÓNICA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGI-
NAL QUE TENGO ANTE MI



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

20511717



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

2051 1717



LOCALIDAD : VILLA GESELL		ZONIFICACION	
AREA: COMPLEMENTARIA CENTRO	CARACTER Zona de Esparcimiento Turístico		ZONA ZET/Cc
TIPOLOGIA EDILICIA Edificio de Altura Baja			

1. USOS:

PERMITIDO: Gastronómico, casas de te, repostería Artesanal, galerías de arte. Actividades de esparcimiento, y en general, aquellos que por su naturaleza sean compatibles con el carácter y particular topografía de la zona referida, y que por su especialidad o carácter único no pueden ser objeto de uso exclusivo de una zonificación general, verbigracia: parque temático, canódromo, autocine, zoobotánicos, botánicos.

PROHIBIDO : Residencial unifamiliar o multifamiliar, hotelería, supermercados, hipermercados o "shopping" comercial. Discoteca o confitería bailable, Pub, Juegos electrónicos. Uso industrial, venta de materiales de construcción. Estaciones de Servicio, Escuela de equitación, y los no consignados en el cuadro de usos.

PARCELAMIENTO: Los lotes que surjan de nuevas subdivisiones se deberán efectuar la cesión de calles en continuidad con la trama preexistente o de acuerdo las directivas de la Secretaria de Planeamiento Obras y Servicios Publicos.

En las parcelas por subdividir con frente a la Ruta de acceso deberá proveerse una calle colectora de un ancho de 20.00 m, y las cesiones que establece el art.56 del decreto ley 8.912.

Superficie mínima : 7.500 m²
Ancho mínimo : 85.00 m.

3. INDICADORES URBANISTICOS:

Altura máxima: 10m (ver disposiciones generales de ZET/Cc)

Retiros:

Frente : sobre la calle colectora o ruta de acceso.	9.00 m
Contrafrente	¼ de la profundidad del lote
Laterales : sobre otras calles o laterales.	6m

F.O.S. :	0,35
F.O.T. :	0,55
DENSIDAD:	60 hab/ha

4. SERVICIOS ESENCIALES: Agua corriente, energía eléctrica (domiciliaria y alumbrado público), desagües pluviales y calles consolidadas.

Servicios actuales: Calles abiertas y consolidadas con suelo seleccionado parcial, energía eléctrica domiciliaria y alumbrado público parcial.



CRISTINA BROCOS
DEPARTAMENTO
ARCHIVO Y ARCHIVO
DEL ORIGI-
TENGO ANTE MI

5. DISPOSICIONES PARTICULARES:

- a) Los usos permitidos deberán ser en todos los casos autorizados previamente por el DEM (con informes de la Secretaría de Planeamiento y Dirección de Comercio) y HCD y tener un proyecto integral que se ajuste al carácter establecido para la zona.
- b) Altura Máxima: Las construcciones no superarán los diez (10.00) metros de altura, ni las tres plantas medidas desde el nivel del terreno natural en que se implanten, excluyendo tanques sobre azoteas o miradores cuyo diámetro no podrá superar a los 4.00 m.
- c) Retiro de frente: 9.00 m; sobre la calle colectora o ruta de acceso
6.00 m; sobre otras calles o laterales
- d) Estacionamiento: las parcelas deberán contar con estacionamiento vehicular dentro del predio de acuerdo a las siguientes previsiones:
Se permite el estacionamiento en la zona de retiro a cielo abierto.
Deberá aparecer demarcado en plano sobre superficie absorbente a cielo abierto.
Deberá contar con señalización de ingreso y egreso y salidas de emergencia. Ver Capítulo 1, punto 2.10.
Los accesos deberán tener calle colectora de 20.00 m de ancho, de acuerdo con la ley provincial vigente
- e) Se admitirá una vivienda para casero, no mayor a 60.00 m², asignándose las características de la zona RU/Cc en lo que hace a sus indicadores urbanísticos.
- f) Para la ubicación de cualquier construcción dentro de un predio deberá tenerse primordialmente en cuenta la ubicación de la forestación existente y la topografía de la parcela. Un plano de obra podrá ser rechazado si modificara indiscriminadamente dichos parámetros. Asimismo, podrá gestionarse situaciones de excepción de las normas de retiro cuando su objetivo sea el respeto a la forestación existente en gran parte. (Ver Capítulo 1, punto 5.2)
- g) Pozo Blanco: ver Capítulo 1 punto 4.1

MÓNICA CRISTINA BROCOS
Jefe DEPARTAMENTO
DE Despacho Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
QUE TENGO ANTE MI



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

20511717



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

2051¹⁷¹⁷



LOCALIDAD : VILLA GESELL

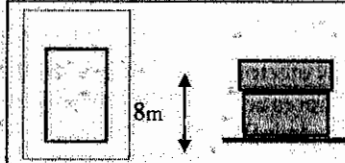
ZONIFICACION

AREA:
COMPLEMENTARIA
CENTRO

CARACTER
Comercial eminentemente turístico.

TIPOLOGIA EDILICIA

Edificación aislada.



ZONA
CD/Cc

1. USOS:

PERMITIDO : Uso comercial de: Restaurante, confiterías, bares, café concert, salas de espectáculos, casas de fiestas, casas de té, heladerías, playa de estacionamiento a cielo abierto y kiosco. Discoteca Bailable. Ver Cuadro de Usos

PROHIBIDO : Todo otro uso.

2. **PARCELAMIENTO**: Los lotes que surjan de nuevas subdivisiones o englobamientos deberán tener un ancho mínimo de 30.00 m. y una sup. mínima de 1.800 m².

INDICADORES URBANISTICOS:

Altura máxima: 8.00 m (ver disposiciones generales de CD/Cc.)

Retiros:

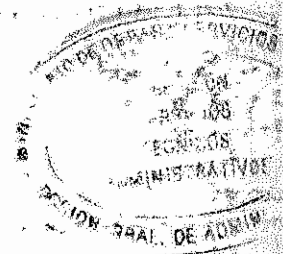
Frente :	3m
Contrafrente:	3m
Laterales :	15% del ancho de la parcela , con un mínimo de 3m
F.O.S. :	0,40
F.O.T. :	0,60
DENSIDAD:	60hab/ha

SERVICIOS ESENCIALES: agua corriente, energía eléctrica (domiciliaria y alumbrado público), desagües pluviales y calles consolidadas.

Servicios actuales: Calles abiertas y consolidadas con suelo seleccionado parcial, energía eléctrica domiciliaria y alumbrado público parcial.

5. DISPOSICIONES PARTICULARES:

- a) Los usos afines no tipificados en la presente Ordenanza deberán contar con informe favorable respecto a su aplicabilidad emitida por el DEM.
- b) A los efectos del dimensionamiento de las medidas de salida tanto para acceso como para circulaciones interiores se tomará un ancho no inferior a 0,01m (un centímetro) por persona.
- c) Densidad: Para la determinación de la cantidad teórica de personas, se tendrá en cuenta lo dispuesto por la ordenanza de Nocturnidad en vigencia.
- d) Las prevenciones respecto a la seguridad contra incendios tanto en lo que hace a la construcción como a la extinción se regirá en un todo de acuerdo a las normas nacionales, provinciales y municipales en vigencia.
- e) Para el uso de discoteca bailable se deberá presentar planos con intervención de profesionales especializados a los efectos de la demostración del sistema de acondicionamiento acústico, el cual incluirá a todas las caras del volumen edificado.
- f) Los accesos deberán tener calle colectoras de 20.00 m de ancho, de acuerdo con la ley provincial vigente.
- g) Se admitirá una vivienda para casero, asignándose las características de la zona RU/Cc en lo que hace a sus indicadores urbanísticos.
- h) Para la ubicación de cualquier construcción dentro de un predio deberá tenerse primordialmente en cuenta la ubicación de la forestación existente y la topografía de la parcela. Un plano de obra podrá ser rechazado si modificara indiscriminadamente dichos parámetros. Asimismo, podrá gestionarse situaciones de excepción de las normas de retiro cuando su objetivo sea el respeto a la forestación existente en gran parte. (Ver Capítulo 1, punto 5.2).
- i) Pozo Blanco: ver Capítulo 1 punto 4.1.



MÓNICA CRISTINA BROCUS
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE TENGO ANTE MI





Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

20511717



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

2051 1717



LOCALIDAD: MAR DE LAS PAMPAS

ZONIFICACION

CARACTERISTICAS

LOCALIDAD: MAR DE LAS PAMPAS

Mar de las Pampas por sus características naturales de topografía, forestación, parcelamiento y grado de consolidación, es la localidad que ofrece mayor potencialidad como recurso turístico de alto nivel de exigencia, y por ello se plantea y se resguarda para un estándar de cuatro y cinco estrellas, con una oferta de ambiente, servicios y confort de alta calidad, dentro de la integridad ecológica de los sistemas naturales, para competir con los centros regionales de mayor jerarquía.

Localidad esencialmente turística de trazado irregular, tejido abierto y baja densidad poblacional, con sectores de altura y densidad media con capacidad para alojamiento residencial de baja densidad, multifamiliar y hotelero.

El esquema de zonificación plantea un sector eminentemente turístico ligado a la Playa y al Sector central y otro vinculado a la continuación de la Avenida del Plata donde se concentran los servicios y comercios minoristas y la población permanente.

Un área central y una Reserva para equipamientos especiales concentran las actividades de mayor relevancia, definiendo un sector de ubicación preferencial, y zonas claramente diferenciadas destinadas a hotelería, vinculadas a la residencia multifamiliar.

Se respeta la topografía natural de la zona y la forestación como elementos sustantivos de la caracterización e identidad de la localidad, que serán los valores dominantes para la evaluación de proyectos por parte de la Municipalidad.

-El diseño urbanístico y arquitectónico y los materiales de construcción deberán ser acordes y compatibles con la caracterización del tipo asentamiento poblacional de tejido abierto con edificaciones aisladas rodeadas de bosque, pudiendo las oficinas municipales rechazar los proyectos que impacten negativamente en la imagen pre establecida para la localidad.

El esquema circulatorio se desarrolla sin Avenida Costanera, siendo la Avda. El Lucero, Las Toninas y Pedro Cardiel previstas como corredor concentrador de los mayores flujos vehiculares y de canalización de los accesos a la playa. Los movimientos de los transportes de carga se plantean por la apertura de la traza de la Av. Circunvalación y su continuidad por Av. Del Plata uniendo las localidades y el resto de las circulaciones forman una malla de igual jerarquía, excepto la que vincula los accesos, Avenida principal y zona central

Los espacios verdes previstos son de dominio y uso público que deberán ser mantenidos por los frentistas, integrados al espacio de circulación peatonal.

LOCALIDADES: LAS GAVIOTAS - MAR AZUL

La localidades de Las Gaviotas y Mar Azul se caracterizan por su amanzanamiento ortogonal, que las diferencian de las restantes localidades del Partido, y por conformar un conjunto urbano turístico con Mar de las Pampas.

LOCALIDADES DE MAR DE LAS PAMPAS, LAS GAVIOTAS Y MAR AZUL

40



CRISTINA BROCOS
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO
DEPARTAMENTO
CACHO Y ARCHIVO
FIDEL DEL ORIGI-
TUENGO ANTE MJ

NO
LAN
3

La mayor superficie está destinada a uso residencial unifamiliar lo que le da el carácter de tejido aislado de baja densidad poblacional y altura de la edificación, destinado mayoritariamente a población turística.

Frente marítimo sin avenida costanera, se divide en tres sectores netamente diferenciados que forman un gradiente de altura y densidad correspondiente a vivienda unifamiliar, residencial multifamiliar, y el ubicado en el deslinde con Mar de las Pampas con uso y ocupación más intensiva.

Propone una caracterización de uso y morfología que permita una oferta diferenciada en la zona de mayor atractivo, próxima a la playa.

La zona residencial unifamiliar se desarrolla hacia el oeste rematando sobre la Ayda. Monte Hermoso con la zona de viviendas permanentes, y un sector de comercio y servicios en coincidencia con las parcelas frentistas al acceso principal.

Mar Azul y Las Gaviotas se propone como una zona residencial de máxima tranquilidad, con el equipamiento y servicios comerciales mínimos como complemento de la vivienda y área de prestación de servicios particularmente para la construcción en coincidencia con la zona destinada a población estable.



MÓNICA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE TENGO ANTE MI



MÓNICA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE TENGO ANTE MI



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

20511717



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

1717

2051



LOCALIDAD: MAR DE LAS PAMPAS

ZONIFICACION

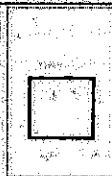
AREA: URBANA

CARACTER

Zona Hotelera y Residencial Principal
Con retiros de frente y laterales Densidad alta

TIPOLOGIA EDILICIA

Edificio de Altura Media Baja



8.00m



ZONA
RMH1/P

1. USOS:

PERMITIDO : Hotelería, y como complemento de esta, usos gastronómicos; cancha de tenis, basquet, paddle, squash, pileta de natación, Vivienda unifamiliar y multifamiliar; otros usos ver Cuadro de usos (Cap. 4)

PROHIBIDO : Todo otro uso.

2. **PARCELAMIENTO**: Los lotes que surjan de nuevas subdivisiones o englobamientos deberán tener un ancho mínimo de 20 mts. y una sup. mínima de 600 m².

3. INDICADORES URBANISTICOS:

a) Altura máxima: 8.00 m. (ver disposiciones generales de RMH1/P.)

b) Retiros:

Frente :	4m
Contrafrente:	1/4 de la profundidad del lote
Laterales :	3m

F.O.S. :	0,30
F.O.T. :	0,60
DENSIDAD:	80 Hab/Ha (densidad potencial: 280 hab./Ha)

SERVICIOS ESENCIALES: agua corriente, desagües cloacales, energía eléctrica (domiciliaria y alumbrado público), desagües pluviales y calles consolidadas.

Servicios actuales: calles abiertas y consolidadas con suelo seleccionado; energía eléctrica domiciliaria y alumbrado público parcial.

Densidad Potencial: 280 hab/ha, con agua corriente y cloacas.

180 ha/hab, con planta de tratamiento de los residuos cloacales y provisión de agua con perforación a segunda napa (Ver Disposiciones Generales RMH1/P).

5. DISPOSICIONES PARTICULARES:

- a) **Altura Máxima:** de 8.00 m. Podrán contar con P.B. y dos plantas pudiéndose utilizar el bajo techo habitable vinculado funcionalmente a la planta inferior.
- b) **Estacionamiento:** deberá preverse en cada parcela el espacio para estacionamiento. Ver Capítulo 1, punto 2.10.
- c) **Espacio Verde frente al lote:** No se admitirá ningún tipo de construcción sobre el espacio verde y público, sólo se permitirá equipamiento recreativo (juegos infantiles), siendo atribución y responsabilidad del propietario el mantenimiento, cuidado y responsabilidad civil. Asimismo deberá ser autorizado por la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos.
- d) **Los Espacios verdes existentes** son de carácter únicamente paisajísticos, que deberán ser mantenidos por los frentistas, integrados al efecto paisajístico del lugar, con derecho del frentista para acceder a su propiedad, así como la responsabilidad civil continúa a cargo del mismo. La accesibilidad peatonal y vehicular de los lotes solo será posible de materializar con un sendero de un ancho de hasta 3.00 mts. Se tomara como frente de los lotes el espacio generado por la proyección de los ejes medianeros laterales (costados) y su intersección con la calle correspondiente, debiendo respetarse al materializar dichos accesos, la topografía y forestación, sin que sufra modificaciones que alteren los parámetros indicados en las Generalidades (ver 2.4 Altimetría). Esta intervención en espacios verdes deberá ser autorizada por la Secretaria de Planeamiento O. y Servicios Públicos.
- e) **Cercos:** Los ejes se podrán materializar exclusivamente con cerco vivo, tendrán una altura máxima de 1.00 mt. No se podrán cercar los espacios verdes frentistas al lote.
- f) El lado mínimo de locales destinados para Estar, estar-comedor y comedor, será de 3,50m.
- g) **Densidad Promedio:** se podrá promediar la densidad actual y la potencial, cuando la parcela cuente con un sistema de planta de tratamiento alternativa de los efluentes cloacales y provisión de agua por perforación a segunda napa. Se deberá presentar Proyecto, Dirección y Construcción por profesional y contrato visado por su respectivo colegio.
- h) Las parcelas lindantes a una o más zonificaciones podrá promediar los indicadores de F.O.S, F.O.T., DENSIDAD y ALTURA. El USO debe mantener el correspondiente a la zona. (Ver punto 2.12 del Cap. 1)
- i) Para la ubicación de cualquier construcción dentro de un predio deberá tenerse primordialmente en cuenta la ubicación de la forestación existente y la topografía de la parcela. Un plano de obra podrá ser rechazado si modificara indiscriminadamente dichos parámetros. Asimismo, podrá gestionarse situaciones de excepción de las normas de retiro cuando su objetivo sea el respeto a la forestación existente. (Ver Capítulo 1, punto 5.2).
- j) **Pozo Blanco:** ver Capítulo 1 punto 4.1.

MÓNICA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE TENGO ANTE MI



MÓNICA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE TENGO ANTE MI



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

20511717



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

20511717



LOCALIDAD: MAR DE LAS PAMPAS

ZONIFICACION

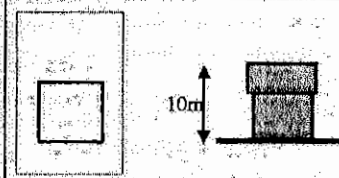
AREA: URBANA

CARACTER

Zona Hotelera y Residencial Principal
Con retiros de frente y laterales Densidad baja

TIPOLOGIA EDILICIA

Edificio de Altura Baja



ZONA
RMH2/P

1. USOS:

PERMITIDO : Hotelería y como complemento de esta servicio gastronómico, Vivienda unifamiliar y multifamiliar; estudio y consultorio profesional; cancha de tenis, basquet, paddle, squash, pileta de natación, otros ver Cuadro de Usos (Cap. 4)

PROHIBIDO : Todo otro uso.

2. **PARCELAMIENTO**: Los lotes que surjan de nuevas subdivisiones o englobamientos deberán tener un ancho mínimo de 20m y una sup. mínima de 600m².

3. **INDICADORES URBANISTICOS:**

Altura máxima: 10 m (ver disposiciones generales de RMH2/P.)

Retiros:

Frente :	4m
Contrafrente:	1/5 de la profundidad del lote
Laterales :	3m

F.O.S. :	0,30
F.O.T. :	0,60
DENSIDAD:	80 (densidad potencial :200 Hab/ Ha)

4. **SERVICIOS ESENCIALES**: agua corriente, desagües cloacales, energía eléctrica (domiciliaria y alumbrado público), desagües pluviales y calles consolidadas.
Servicios actuales: calles abiertas y consolidadas con suelo seleccionado; energía eléctrica domiciliaria y alumbrado público parcial.

Densidad Potencial: 200 hab/ha, con agua corriente y cloacas.
140 ha/hab, con planta de tratamiento de los residuos cloacales y provisión de agua con perforación a segunda napa (Ver Disposiciones Generales RMH2/P).



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

20511717



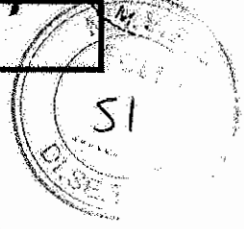
Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

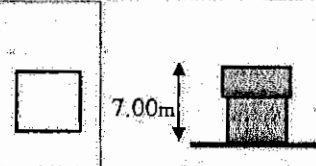
2051 1717



LOCALIDAD: MAR DE LAS PAMPAS

ZONIFICACION



AREA: URBANA	CARACTER Zona Hotelera y Residencial Principal Con retiros de frente y laterales.	ZONA ZP/P
TIPOLOGIA EDILICIA Edificio de Altura Baja		

ZP : Zona de proteccion . Zona protegida de la proyeccion de sombras sobre el frente marítimo

1. USOS:

PERMITIDO : Hotelaria, y como complemento de esta, salas de juego usos gastronomicos, cancha de tenis, basquet, paddle, squash, pileta de natación. Vivienda unifamiliar y multifamiliar; ver Cuadro de usos (Cap. 4)

PROHIBIDO : Todo otro uso no consignado.

2. PARCELAMIENTO: Los lotes que surjan de nuevas subdivisiones o englobamientos deberán tener un ancho mínimo de 20 mts. y una sup. mínima de 600 m2.

3. INDICADORES URBANISTICOS:

Altura máxima: 7.00 m. (ver disposiciones generales de ZP/P.)

Retiros:

Frente :	4m
Contrafrente:	1/4 de la profundidad del lote
Laterales :	3m
F.O.S. :	0,30
F.O.T. :	0,60
DENSIDAD:	80 Hab/Ha (densidad potencial :250 hab./Ha)

5. SERVICIOS ESENCIALES: agua corriente, desagües cloacales, energía eléctrica (domiciliaria y alumbrado público), desagües pluviales y calles consolidadas.
Servicios actuales: calles abiertas y consolidadas con suelo seleccionado; energía eléctrica domiciliaria y alumbrado público parcial.


Densidad Potencial: 250 hab/ha, con agua corriente y cloacas.

165 hab/hab, con planta de tratamiento de los residuos cloacales y provisión de agua con perforación a segunda napa (Ver Disposiciones Generales ZP / P).

NC
PLAN
3

5. DISPOSICIONES PARTICULARES:

- a) **Altura Máxima:** de 7.00 m. Podrán contar con P.B. y dos plantas pudiéndose utilizar el bajo techo habitable vinculado funcionalmente a la planta inferior.
- b) En los lotes frentistas al mar, deberán respetar el límite de altura máxima de edificación dentro de un plano inclinado de 45° a partir de la línea promedio de nivel de la línea municipal.
- c) **Estacionamiento:** deberá preverse en cada parcela el espacio para estacionamiento. Ver Capítulo 1, punto 2.10
- d) **Espacio Verde** frente al lote: No se admitirá ningún tipo de construcción sobre el espacio verde y público, sólo se permitirá equipamiento recreativo (juegos infantiles), siendo atribución y responsabilidad del propietario el mantenimiento, cuidado y responsabilidad civil. Asimismo deberá ser autorizado por Secretaría de planeamiento, Obras y Servicios Públicos.
- e) Los Espacios verdes existentes son de carácter únicamente paisajístico, que deberán ser mantenidos por los frentistas, integrados al efecto paisajístico del lugar, con derecho del frentista para acceder a su propiedad, así como la responsabilidad civil continúa a cargo del mismo.
- f) **Cercos:** los ejes se podrán materializar exclusivamente con cerco vivo, tendrán una altura máxima de 1m. No se podrán cercar los espacios verdes frentistas al lote.
- g) El lado mínimo de locales destinados para Estar, estar-comedor y comedor, será de 3,50m.
- h) **Densidad Promedio:** se podrá promediar la densidad actual y la potencial, cuando la parcela cuente con un sistema de planta de tratamiento alternativa de los efluentes cloacales y provisión de agua por perforación a segunda napa. Se deberá presentar Proyecto, Dirección y Construcción por profesional y contrato visado por su respectivo colegio
- i) Las parcelas lindantes a una o más zonificaciones podrá promediar los indicadores de F.C.S, F.O.T., DENSIDAD y ALTURA. El USO debe mantener el correspondiente a la zona. (Ver punto 2.12 del Cap. 1)
- j) Para la ubicación de cualquier construcción dentro de un predio deberá tenerse primordialmente en cuenta la ubicación de la forestación existente y la topografía de la parcela. Un plano de obra podrá ser rechazado si modificara indiscriminadamente dichos parámetros. Asimismo, podrá gestionarse situaciones de excepción de las normas de retiro cuando su objetivo sea el respeto a la forestación existente. (Ver Capítulo 1, punto 5.2)
- k) **Pozo Blanco:** ver Capítulo 1, punto 4.1


MÓNICA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE TENGO ANTE MI



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

20511717



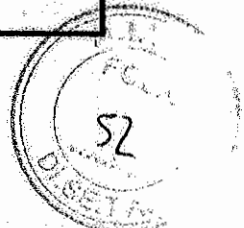
Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

2051 1717



LOCALIDAD: MAR DE LAS PAMPAS

ZONIFICACION



AREA : URBANA	CARACTER Zona Residencial unifamiliar	ZONA RU/P
TIPOLOGIA EDILICIA 1. Edificación aislada		

1. USOS:

PERMITIDO : Vivienda unifamiliar. Consultorio médico, estudio profesional anexo a la vivienda. Ver cuadro de usos.

PROHIBIDO : Todo otro uso.

2. **PARCELAMIENTO**: Los lotes que surjan de nuevas subdivisiones o englobamientos deberán tener un ancho mínimo de 20 m. y una sup. mínima de 600 m².

3. **INDICADORES URBANISTICOS:**

- c) Altura máxima: 8 m (ver disposiciones generales de RU/P.) Manzanas con frente a la playa altura máxima 7.00 mts.
- d) Retiros:

Frente :	6 m
Contrafrente:	30% de la profundidad del lote
Laterales :	3 m
F.O.S. :	0,25
F.O.T. :	0,40
DENSIDAD:	110 Hab/Ha

4. **SERVICIOS ESENCIALES**: agua corriente, desagües cloacales, energía eléctrica (domiciliaria y alumbrado público), desagües pluviales y calles consolidadas.
Servicios actuales: calles abiertas y consolidadas con suelo seleccionado; energía eléctrica domiciliaria y alumbrado público parcial.

ANI
icas
sell
NC
LAN
3

5. DISPOSICIONES PARTICULARES:

- a) **Altura Máxima:** Será de 8.00 m. y podrán contar con P.B. y una planta pudiéndose utilizar el bajo techo habitable vinculado funcionalmente a la planta inferior.
- b) Las fracciones lindantes a la playa no podrán superar los 7.00m de altura.
- c) Cercos: los ejes se podrán materializar exclusivamente con cerco vivo, tendrán una altura máxima de 1m.
- d) Estacionamiento: deberá preverse espacio para estacionamiento en el interior del lote. Ver Capítulo 1, punto 2.10. Se podrá realizar estacionamiento semicubierto incorporado volumétricamente a la vivienda (un módulo de 2,50m x 5m) sobre uno de los Ejes Divisivos de Predios, en lotes con ancho menor o igual a 15m, solamente cuando tres (3) de sus lados sean libres de cualquier tipo de cerramiento.
- e) El lado mínimo de locales destinados para Estar, estar-comedor y comedor, será de 3,50m
- f) Espacio Verde y público frente al lote no puede ser ocupado por ningún tipo de elemento, construcción, cerco o cantero y su cuidado estará a cargo de cada frentista.
- g) La accesibilidad peatonal y vehicular de los lotes solo será posible de materializar con un sendero de un ancho de hasta 3.00 mts. Se tomara como frente de los lotes el espacio generado por la proyección de los ejes medianeros laterales (costados) y su intersección con la calle correspondiente, debiendo respetarse al materializar dichos accesos, la topografía y forestación, sin que sufra modificaciones que alteren los parámetros indicados en las Generalidades (ver 2.4 Altimetría). Esta intervención en espacios verdes deberá ser autorizada por la Secretaria de Planeamiento O. y Servicios Públicos.
- h) Los Espacios verdes existentes son de carácter únicamente paisajístico, que deberán ser mantenidos por los frentistas, integrados al efecto paisajística del lugar, con derecho del frentista para acceder a su propiedad, así como la responsabilidad civil continúa a cargo del mismo.
- i) Las parcelas lindantes a una o más zonificaciones podrá promediar los indicadores de F.O.S., F.O.T., DENSIDAD y ALTURA. El USO debe mantener el correspondiente a la zona. (Ver punto 2.12 del Cap. 1)
- j) Para la ubicación de cualquier construcción dentro de un predio deberá tenerse primordialmente en cuenta la ubicación de la forestación existente y la topografía de la parcela. Un plano de obra podrá ser rechazado si modificara indiscriminadamente dichos parámetros. Asimismo, podrá gestionarse situaciones de excepción de las normas de retiro cuando su objetivo sea el respeto a la forestación existente en gran parte. (Ver Capítulo 1, punto 5.2)
- k) Pozo Blanco: ver Capítulo 1, punto 4.1.

MÓNICA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE TENGO ANTE MI



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

20511717

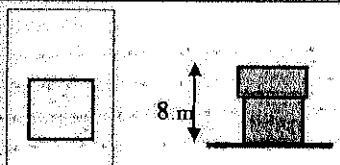


Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

20511717



LOCALIDAD: MAR DE LAS PAMPAS	ZONIFICACION
-------------------------------------	---------------------

AREA: URBANA	CARACTER Zona Comercial Turística Con retiros de frente y laterales	ZONA C1/P
TIPOLOGIA EDILICIA 1. Edificio de Altura Baja.		

53

1. USOS:

PERMITIDO: Comercio ocasional, gastronomía y afines. Salas de espectáculos (cap. Max. 50 personas), ejercicio profesional, finanzas y Administración.

Vivienda: Se permitira 1 (una) sola vivienda por parcela, como complementario y solamente en contrafrente o planta alta, ver cuadro de Usos.

Para las parcelas correspondientes a la Fracción 39 los usos serán: Gastronomía, Repostería Artesanal, Centro de Convenciones, artesanías, ejercicio profesional, finanzas y Administración.

PROHIBIDO : Todo otro uso.

2. PARCELAMIENTO: Los lotes que surjan de nuevas subdivisiones o englobamientos deberán tener un ancho mínimo de 20m y una sup. mínima de 600m².

3. INDICADORES URBANISTICOS:

Altura máxima : 8.00 m. Planta Baja y un piso (ver disposiciones generales de C1/P.)

Retiros:

Frente :	3m
Contrafrente:	1/5 de la profundidad del lote
Laterales :	3m
F.O.S. :	0,30
F.O.T. :	0,40
DENSIDAD:	80 hab/ha (densidad potencial :270 hab/ ha)

4. SERVICIOS ESENCIALES: agua corriente, desagües cloacales, energía eléctrica (domiciliaria y alumbrado público), desagües pluviales y calles consolidadas.

Servicios actuales: calles abiertas y consolidadas con suelo seleccionado; energía eléctrica domiciliaria y alumbrado público parcial.

Densidad Potencial: 270 hab/ha, con agua corriente y cloacas.

175 ha/hab, con planta de tratamiento de los residuos cloacales y provisión de agua con perforación a segunda napa (Ver Disposiciones Generales C1/P).

NC
LAN
3

5. DISPOSICIONES PARTICULARES:

- a) Altura Máxima: de 8.00 m. Podrán contar con PB. y un planta pudiéndose utilizar el bajo techo habitable vinculado funcionalmente a la planta inferior.
- b) Se preferirán los micro emprendimientos de carácter ecológico, artesanal y familiar.
- c) Espacio Verde frente al lote: No se admitirá ningún tipo de construcción sobre el espacio verde y público, sólo se permitirá equipamiento recreativo (juegos infantiles), siendo atribución y responsabilidad del propietario el mantenimiento, cuidado y responsabilidad civil. Asimismo deberá ser autorizado por secretaria de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos.
- d) Estacionamiento: Deberá preverse estacionamiento en el interior del lote, Ver Capítulo 1, punto 2.10.
- e) Cercos: los ejes se podrán materializar exclusivamente con cerco vivo, tendrán una altura máxima de 1m.
- f) El lado mínimo de locales destinados para Estar, estar-comedor y comedor, será de 4,20 m y la altura libre mínima sera de 2.60 mts.
- g) Densidad Promedio: se podrá promediar la densidad actual y la potencial, cuando la parcela cuente con un sistema de planta de tratamiento alternativa de los efluentes cloacales y provisión de agua por perforación a segunda napa. Se deberá presentar Proyecto, Dirección y Construcción por profesional y contrato visado por su respectivo colegio.
- h) Las parcelas lindantes a una o más zonificaciones podrá promediar los indicadores de F.O.S., F.O.T., DENSIDAD y ALTURA. El USO debe mantener el correspondiente a la zona. (Ver punto 2.12 del Cap 1).
- i) Para la ubicación de cualquier construcción dentro de un predio deberá tenerse primordialmente en cuenta la ubicación de la forestación existente y la topografía de la parcela. Un plano de obra podrá ser rechazado si modificara indiscriminadamente dichos parámetros. Asimismo, podrá gestionarse situaciones de excepción de las normas de retiro cuando su objetivo sea el respeto a la forestación existente. (Ver Capítulo 1, punto 5.2).
- j) Pozo Blanco: Capítulo 1, punto 4.1.



MÓNICA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE TENGO ANTE MI



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

20511717



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

2051 1717



LOCALIDAD: MAR DE LAS PAMPAS		ZONIFICACION	
AREA: URBANA	CARACTER Zona comercial administrativa Con retiros de frente y laterales		ZONA C2/P
TIPOLOGIA EDILICIA 1. Edificación aislada.			

59

1. USOS:

PERMITIDO : Comercial minorista, artesanías y administración.
Vivienda unifamiliar. Ver cuadro de Usos.

PROHIBIDO : Todo otro uso.

2. PARCELAMIENTO: Los lotes que surjan de nuevas subdivisiones o englobamientos deberán tener un ancho mínimo de 20m y una sup. mínima de 600 m².

3. INDICADORES URBANISTICOS:

Altura máxima: 8m o Planta baja y 1 piso.



Frente:	5m
Contráfrente:	1/5 de la profundidad del lote
Laterales:	3m
F.O.S.:	0,40
F.O.T.:	0,50
DENSIDAD:	80 (densidad potencial :150 hab/ha)

SERVICIOS ESENCIALES: Agua corriente, energía eléctrica (domiciliaria y alumbrado público), desagües pluviales y calles consolidadas.

Servicios actuales: Calles abiertas y consolidadas con suelo seleccionado; energía eléctrica domiciliaria y alumbrado público parcial.

Densidad Potencial: 150 hab/ha, con agua corriente.

115 ha/hab, con sistema de tratamiento de los residuos cloacales y provisión de agua con perforación a segunda napa (Ver Disposiciones Generales C2/P).

CRISTINA ROCOS
DEPARTAMENTO
DE PLANEAMIENTO Y ARCHIVO
COPIA DEL ORIGINAL
ENTREGADA ANTE MI

NC
PLAN
3

5. DISPOSICIONES PARTICULARES:

- a) Altura Máxima: de 8 m. Podrán contar con P.B. y un planta pudiéndose utilizar el bajo techo habitable vinculado funcionalmente a la planta inferior.
- b) Espacio Verde frente al lote: No se admitirá ningún tipo de construcción sobre el espacio verde y público, sólo se permitirá equipamiento recreativo (juegos infantiles), siendo atribución y responsabilidad del propietario el mantenimiento, cuidado y responsabilidad civil. Asimismo deberá ser autorizado por secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos.
- c) Estacionamiento: Deberá preverse estacionamiento en el interior del lote, Ver Capítulo 1, punto 2.10.
- d) Cercos: los ejes se podrán materializar exclusivamente con cerco vivo, tendrán una altura máxima de 1m.
- e) El lado mínimo interior de locales destinados para Estar, estar-comedor y comedor, será de 3.50 m y la altura libre mínima de 2.60 m. Los locales comerciales tendrán el lado mínimo DE 4.20 m. y su altura libre mínima será de 2.60m.
- f) Densidad Promedio: se podrá promediar la densidad actual y la potencial, cuando la parcela cuente con un sistema de tratamiento alternativa de los efluentes cloacales y provisión de agua por perforación a segunda napa. Se deberá presentar Proyecto, Dirección y Construcción por profesional y contrato visado por su respectivo colegio.
- g) Las parcelas lindantes a una o más zonificaciones podrá promediar los indicadores de F.O.S., F.O.T., DENSIDAD y ALTURA. El USO debe mantener el correspondiente a la zona. (Ver punto 2.12 del Cap. 1).
- h) Para la ubicación de cualquier construcción dentro de un predio deberá tenerse primordialmente en cuenta la ubicación de la forestación existente y la topografía de la parcela. Un plano de obra podrá ser rechazado si modificara indiscriminadamente dichos parámetros. Asimismo, podrá gestionarse situaciones de excepción de las normas de retiro cuando su objetivo sea el respeto a la forestación existente en gran parte- (Ver Capítulo 1, punto 5.2).
- i) Pozo Blanco: ver Capítulo 1, punto 4.1.



MÓNICA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE TENGO ANTE MI



LOCALIDAD: MAR DE LAS PAMPAS		ZONIFICACION	
AREA: URBANA	CARACTER Zona de Servicios urbanos Con retiros de frente y laterales		ZONA C3/P
TIPOLOGIA EDILICIA 1. Edificio de Altura Baja.			

1. USOS:

PERMITIDO : Comercio minorista, vivero, recreación y deportes, gastronomía. Sala de Espectáculos y Convenciones para mas de 50 personas.

Vivienda unifamiliar como anexo de su uso principal. Ver cuadro de usos.

PROHIBIDO: Hotelería, residencial multifamiliar y todo otro uso.

2. **PARCELAMIENTO:** Los lotes que surjan de nuevas subdivisiones o englobamientos deberán tener un ancho mínimo de 35 m y una sup. mínima de 1000 m2.

3. **INDICADORES URBANISTICOS:**

Altura máxima :10m

Retiros:

Frente:	12m
Contrafrente:	1/4 de la profundidad del lote
Laterales:	5m
F.O.S.:	0,40
F.O.T.:	0,50
DENSIDAD:	70

4. **SERVICIOS ESENCIALES:** agua corriente, energía eléctrica (domiciliaria y alumbrado público), desagües pluviales y calles consolidadas.

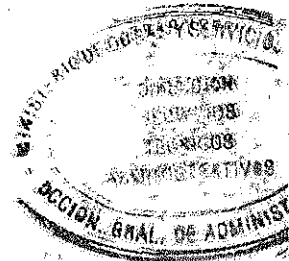
Servicios actuales: calles abiertas y consolidadas con suelo seleccionado; energía eléctrica domiciliaria y alumbrado público parcial.

ANI
licas
sell

NC
LAN
3

5 DISPOSICIONES PARTICULARES:

- a) Estacionamiento privado y público y lugar de carga y descarga dentro de los límites de la parcela. Ver Capítulo 1, punto 2.10
- b) Espacio Verde frente al lote: No se admitirá ningún tipo de construcción sobre el espacio verde y público, sólo se permitirá equipamiento recreativo (juegos infantiles), siendo atribución y responsabilidad del propietario el mantenimiento, cuidado y responsabilidad civil. Asimismo deberá ser autorizado por secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos.
- c) Cercos: los ejes se podrán materializar exclusivamente con cerco vivo, tendrán una altura máxima de 1m
- d) El lado mínimo de locales destinados para Estar, estar-comedor y comedor, será de 3,50 m.
- e) El ancho libre mínimo para locales comerciales sera de 10.00m.
- f) Las parcelas lindantes a una o más zonificaciones podrá promediar los indicadores de F.O.S. F.O.T, DENSIDAD y ALTURA. El USO debe mantener el correspondiente a la zona. (Ver punto 2.12 del Cap. 1)
- g) Para la ubicación de cualquier construcción dentro de un predio deberá tenerse primordialmente en cuenta la ubicación de la forestación existente y la topografía de la parcela. Un plano de obra podrá ser rechazado si modificara indiscriminadamente dichos parámetros. Asimismo, podrá gestionarse situaciones de excepción de las normas de retiro cuando su objetivo sea el respeto a la forestación existente en gran parte. (Ver Capítulo 1, punto 5.2)
- h) Pozo Blanco: ver Capítulo 1, punto 4.1

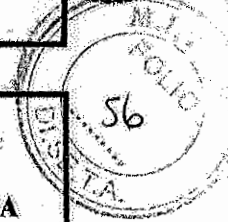


MÓNICA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE TENGO ANTE MI

1717

2051

Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante



LOCALIDAD: MAR DE LAS PAMPAS

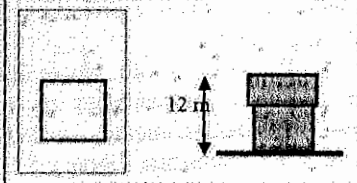
ZONIFICACION

AREA: URBANA

CARACTER
Deportivo, recreativo e institucional.
Con retiros de frente y laterales

TIPOLOGIA EDILICIA

1. Edificio de Altura Baja.



ZONA
DRI/P

1. USOS:

PERMITIDO: Establecimientos recreativos, institucional, educativos y culturales. Establecimientos deportivos recreativos y como complemento de estos bar y cafetería.

PROHIBIDO : Todo otro uso.

2. **PARCELAMIENTO:** Los lotes que surjan de nuevas subdivisiones o englobamientos deberán tener un ancho mínimo de 35 m y una sup. mínima de 1000 m².

3. INDICADORES URBANISTICOS:

Altura máxima: 12 m

Retiros:

Frente :	10m
Contrafrente:	1/6 de la profundidad del lote
Laterales :	5m
F.O.S. :	0,40
F.O.T. :	0,50
DENSIDAD:	70

SERVICIOS ESENCIALES: agua corriente, energía eléctrica (domiciliaria y alumbrado público), desagües pluviales y calles consolidadas.

Servicios actuales: calles abiertas y consolidadas con suelo seleccionado; energía eléctrica domiciliaria y alumbrado público parcial.

SECRETARIA DE PLANEAMIENTO
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO Y ARCHIVO
SECRETARIA FIEL DEL ORIGINAL
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO

SECRETARIA DE PLANEAMIENTO - MUNICIPALIDAD DE VILLA GESELL

3

5. DISPOSICIONES PARTICULARES:

- a) Estacionamiento público y privado y lugar de carga y descarga dentro de los límites de la parcela. Ver Capítulo 1, punto 2.10
- b) Espacio Verde frente al lote: No se admitirá ningún tipo de construcción sobre el espacio verde y público, sólo se permitirá equipamiento recreativo (juegos infantiles), siendo atribución y responsabilidad del propietario el mantenimiento, cuidado y responsabilidad civil. Asimismo deberá ser autorizado por secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos.
- c) Cercos: los ejes se podrán materializar exclusivamente con cerco vivo, tendrán una altura máxima de 1.00 m.
- d) Las parcelas lindantes a una o más zonificaciones podrá promediar los indicadores de F.O.S, F.O.T, DENSIDAD y ALTURA. El USO debe mantener el correspondiente a la zona. (Ver punto 2.12 del Cap. 1)
- e) Para la ubicación de cualquier construcción dentro de un predio deberá tenerse primordialmente en cuenta la ubicación de la forestación existente y la topografía de la parcela. Un plano de obra podrá ser rechazado si modificara indiscriminadamente dichos parámetros. Asimismo, podrá gestionarse situaciones de excepción de las normas de retiro cuando su objetivo sea el respeto a la forestación existente en gran parte. (Ver Capítulo 1, punto 5.2)
- f) Pozo Blanco: ver Capítulo 1, punto 4.1.



MÓNICA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO.
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
QUE TENGO ANTE MI



MÓNICA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO.
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
QUE TENGO ANTE MI



LOCALIDAD: MAR DE LAS PAMPAS		ZONIFICACION	
AREA: URBANA	CARACTER Zona de esparcimiento verde de uso recreativo y cultural.		ZONA RR/P
TIPOLOGIA EDILICIA Edificación aislada.			

1. USOS:

PERMITIDO: Equipamiento cultural, vivero, jardín botánico, museo.

PROHIBIDO: Todo uso comercial, residencial y de servicio.

2. DISPOSICIONES GENERALES:

Reservas verdes: No se admitirán subdivisiones. Zona sujeta a proyectos particularizados, compatibles con la preservación integral del espacio verde, la forestación existente y su topografía

Altura máxima: 6 m

Los indicadores urbanísticos serán los siguientes :

F.O.S.	0,02
F.O.T.	0,02
DENSIDAD:	----

3. **SERVICIOS ESENCIALES:** agua corriente, energía eléctrica (domiciliaria y alumbrado público), desagües pluviales y calles consolidadas.

Servicios actuales: calles abiertas y consolidadas con suelo seleccionado; energía eléctrica domiciliaria y alumbrado público parcial.

[Signature]
CRISTINA BROCOS
DEPARTAMENTO
DE PLANEAMIENTO Y ARCHIVO
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO

LAN
3

1717

2051

Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

LOCALIDAD: MAR AZUL

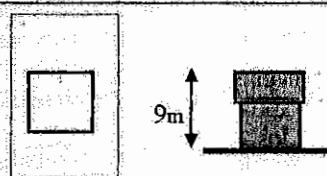
DELIMITACION
POR DATOS
CATASTRALES

AREA: URBANA

CARACTER
Zona Hotelera y Residencial principal
Con retiros de frente y laterales

TIPOLOGIA EDILICIA

1. Edificio de Altura Media Baja.

ZONA
RMH/A

1. USOS:

PERMITIDO: Hotelaria, y usos gastronómicos como complemento de hotelaria. Vivienda unifamiliar y multifamiliar.**PROHIBIDO:** Todo otro uso.2. **PARCELAMIENTO:** Los lotes que surjan de nuevas subdivisiones o englobamientos deberán tener un ancho mínimo de 35m y una sup. mínima de 1500 m².

3. INDICADORES URBANISTICOS:

Altura máxima: 9.00m

Retiros: Ver disposiciones generales

Frente:	6m
Contrafrente:	1/5 de la profundidad del lote
Laterales :	ancho de lote ≤ 18m : ≥3m ancho de lote > 18m : ≥4m
F.O.S. :	0,30
F.O.T. :	0,80
DENSIDAD:	80 (densidad potencial 280)

4. **SERVICIOS ESENCIALES:** agua corriente, desagües cloacales, energía eléctrica (domiciliaria y alumbrado público), desagües pluviales y calles consolidadas.**Servicios actuales:** calles abiertas y consolidadas con suelo seleccionado; energía eléctrica domiciliaria y alumbrado público parcial.**Densidad Potencial:** 280 hab/ha, con agua corriente y cloacas.

180 ha/hab, con planta de tratamiento de los residuos cloacales y provisión de agua con perforación a segunda napa (Ver Disposiciones Generales RMH/A).

CRISTINA BROCCOS
DEPARTAMENTO
ARCHIVO Y ARCHIVO
FOTOCOPIA DEL ORIGI-
NAL EN PRESEN-
CIA DEL TENGO ANTE MI

111

ANI
licas
sellNC
LAN
3

5. DISPOSICIONES PARTICULARES:

- a) En lotes con parcelas menores a 15m de frente se admiten hasta un máximo de 4 unidades de viviendas.
- b) Altura Máxima: de 9 m. Podrán contar con P.B. y dos plantas pudiéndose utilizar el bajo techo habitable vinculado funcionalmente a la planta inferior.
- c) Estacionamiento: deberá preverse en cada parcela el espacio para estacionamiento. Ver Capítulo 1, punto 2.10
- d) Cercos: los ejes se podrán materializar exclusivamente con cerco vivo, tendrán una altura máxima de 1m.
- e) El lado mínimo de locales destinados para Estar, estar-comedor y comedor, será de 3,50m.
- f) Densidad Promedio: se podrá promediar la densidad actual y la potencial, cuando la parcela cuente con un sistema de planta de tratamiento alternativa de los efluentes cloacales y provisión de agua por perforación a segunda napa. Se deberá presentar Proyecto, Dirección y Construcción por profesional y contrato visado por su respectivo colegio
- g) Las parcelas lindantes a una o más zonificaciones podrá promediar los indicadores de F.O.S., F.O.T, DENSIDAD y ALTURA. El USO debe mantener el correspondiente a la zona. (Ver punto 2.12 del Cap. 1)
- h) Para la ubicación de cualquier construcción dentro de un predio deberá tenerse primordialmente en cuenta la ubicación de la forestación existente y la topografía de la parcela. Un plano de obra podrá ser rechazado si modificara indiscriminadamente dichos parámetros. Asimismo, podrá gestionarse situaciones de excepción de las normas de retiro cuando su objetivo sea el respeto a la forestación existente en gran parte. (Ver Capítulo 1, punto 5.2)
- i) Pozo Blanco: ver Capítulo 1, punto 4.1



MÓNICA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE TENGO ANTE MI

1717

2051

Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante



LOCALIDAD: MAR AZUL

DELIMITACION
POR DATOS
CATASTRALES

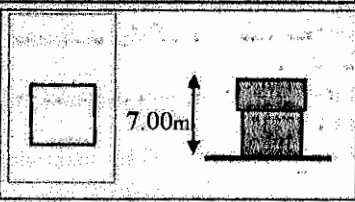
REA: URBANA

CARACTER

Zona Hotelera y Residencial Principal
Con retiros de frente y laterales.

TIPOLOGIA EDILICIA

Edificio de Altura Baja



ZONA
ZP/A

Zona de proteccion . Zona protegida de la proyeccion de sombras sobre el frente marítimo

USOS:

PERMITIDO : Hotelería, y como complemento de esta, salas de juego y usos gastronómicos; Vivienda unifamiliar y multifamiliar ; ver Cuadro de usos (Cap. 4)

PROHIBIDO : Todo otro uso no consignado.

PARCELAMIENTO: Los lotes que surjan de nuevas subdivisiones o englobamientos deberán tener un ancho mínimo de 30 mts. y una sup. mínima de 1200 m2.

INDICADORES URBANISTICOS:

Altura máxima: 7.00 m. (ver disposiciones generales de ZP/A)

Retiros:

Frente :	6.00m
Contrafrente:	1/5 de la profundidad del lote
Laterales : ancho de lote ≤ 18.00m	≥ 3.00m
Ancho de lote > 18.00m	≥ 4.00m
F.O.S. :	0,40
F.O.T. :	0,80
DENSIDAD:	80 Hab/Ha (densidad potencial :280 hab./Ha)

SERVICIOS ESENCIALES: agua corriente, desagües cloacales, energía eléctrica (domiciliaria y alumbrado público), desagües pluviales y calles consolidadas.

Servicios actuales: calles abiertas y consolidadas con suelo seleccionado; energía eléctrica domiciliaria y alumbrado público parcial.

Densidad Potencial: 250 hab/ha, con agua corriente y cloacas.

180 hab/hab, con planta de tratamiento de los residuos cloacales y provisión de agua con perforación a segunda napa (Ver Disposiciones Generales ZP / P).

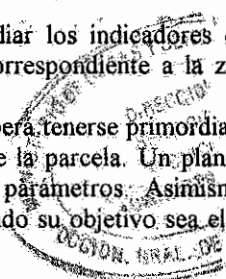
GANI
Municipalidad
Gesell

ESTADISTICA
DEPARTAMENTO
Y ARCHIVO
DEL ORIGI-
NAL ANTE MI

NC
PLAN
3

5. DISPOSICIONES PARTICULARES:

- a) En lotes con frentes menores a 15.00m se admitiran hasta un maximo de 4 viviendas.
- b) Altura Máxima: de 7.00 m. Podrán contar con P.B. y dos plantas pudiéndose utilizar el bajo techo habitable vinculado funcionalmente a la planta inferior.
- c) Estacionamiento: deberá preverse en cada parcela el espacio para estacionamiento. Ver Capitulo 1, punto 2.10
- d) Cercos: los ejes se podrán materializar exclusivamente con cerco vivo, tendrán una altura máxima de 1m. No se podrán cercar los espacios verdes frentistas al lote.
- e) El lado mínimo de locales destinados para Estar, estar-comedor y comedor, será de 3,50m.
- f) Densidad Promedio: se podrá promediar la densidad actual y la potencial, cuando la parcela cuente con un sistema de planta de tratamiento alternativa de los efluentes cloacales y provisión de agua por perforación a segunda napa. Se deberá presentar Proyecto, Dirección y Construcción por profesional y contrato visado por su respectivo colegio
- g) Las parcelas lindantes a una o más zonificaciones podrá promediar los indicadores de F.O.S, F.O.T., DENSIDAD y ALTURA. El USO debe mantener el correspondiente a la zona. (Ver punto 2.12 del Cap. 1)
- h) Para la ubicación de cualquier construcción dentro de un predio deberá tenerse primordialmente en cuenta la ubicación de la forestación existente y la topografía de la parcela. Un plano de obra podrá ser rechazado si modificara indiscriminadamente dichos parámetros. Asimismo, podrá gestionarse situaciones de excepción de las normas de retiro cuando su objetivo sea el respeto a la forestación existente. (Ver Capitulo 1, punto 5.2)
- i) Pozo Blanco : ver Capitulo 1, punto 4.1



MÓNICA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DE DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE TENGO ANTE MI

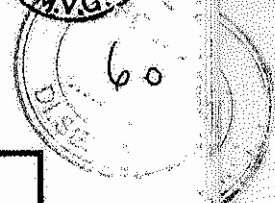




Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

1717

2051



LOCALIDAD: MAR AZUL

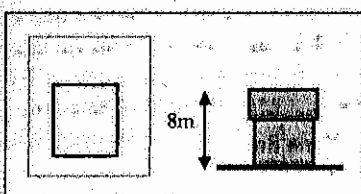
**DELIMITACION
POR DATOS
CATASTRALES**

AREA : URBANA

CARACTER
Zona Residencial unifamiliar turística
Densidad baja

**ZONA
RU1/A**

TIPOLOGIA EDILICIA
1. Edificación aislada



1. USOS:

PERMITIDO: Vivienda unifamiliar exclusivamente. Estudio profesional o consultorio anexo a la vivienda. Ver cuadro de usos.

PROHIBIDO: Todo otro uso no consignado.

2. PARCELAMIENTO: Los lotes que surjan de nuevas subdivisiones o englobamientos deberán tener un ancho mínimo de 20 m y una sup. mínima de 600 m².

3. INDICADORES URBANISTICOS:

Altura máxima : 8 m

Retiros:

Frente :	6 m
Contrafrente:	1/6 de la profundidad del lote
Laterales : ancho de lote > 15m ancho de lote ≤ 15m :	3m Se permite apoyo medianero sobre un EDP (ver Disposiciones generales RU1/A)

F.O.S. :	0,25
F.O.T. :	0,40
DENSIDAD: una vivienda por parcela	130 Hab/Ha

4. SERVICIOS ESENCIALES: agua corriente, energía eléctrica (domiciliaria y alumbrado público), desagües pluviales y calles consolidadas.
Servicios actuales: calles abiertas y consolidadas con suelo seleccionado; energía eléctrica domiciliaria y alumbrado público parcial.

CRISTINA BROCCO
SECRETARÍA DE DEPARTAMENTO
DE ARCHIVO Y FOTOCOPIA
FIDEL DEL ORIGI-
NAL QUE TENGO ANTE MI

ANI
cas
bell

NC
LAN
3

5. DISPOSICIONES PARTICULARES:

- a) En lotes con superficies superiores a 600 m² se podrá construir hasta dos unidades de viviendas conformando un todo arquitectónico.
- b) Estacionamiento privado dentro del lote. Ver Capítulo 1, punto 2.10.
- c) Altura máxima: 8 m. Podrá contar con P.B. y un piso y entretecho que no deberá construirse en planta independiente y tendrá que estar vinculada a la inmediata inferior.
- d) Se podrá construir sobre un eje lateral en parcelas menores o iguales a 15 m de ancho, con una superficie medianera no superior a 40 m² y una altura máxima de 6m, que siga un tratamiento integrado al resto de la edificación.
- e) Cercos: los ejes se podrán materializar exclusivamente con cerco vivo, tendrán una altura máxima de 1m.
- f) El lado mínimo de locales destinados para Estar, estar-comedor y comedor, será de 3,50m.
- g) Las parcelas lindantes a una o más zonificaciones podrá promediar los indicadores de F.O.S, F.O.T, DENSIDAD y ALTURA. El USO debe mantener el correspondiente a la zona. (Ver punto 2.12 del Cap. 1)
- h) Para la ubicación de cualquier construcción dentro de un predio deberá tenerse primordialmente en cuenta la ubicación de la forestación existente y la topografía de la parcela. Un plano de obra podrá ser rechazado si modificara indiscriminadamente dichos parámetros. Asimismo, podrá gestionarse situaciones de excepción de las normas de retiro cuando su objetivo sea el respeto a la forestación existente (Ver Capítulo 1, punto 5.2)
- i) Pozo Blanco: ver Capítulo 1, punto 4.1.



MÓNICA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE TENGO ANTE MI

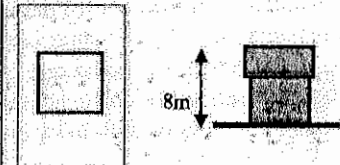




Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

1717
2051



LOCALIDAD: MAR AZUL		DELIMITACION POR DATOS CATASTRALES
AREA: URBANA	CARACTER residencial unifamiliar de población estable	
TIPOLOGIA EDILICIA 1. Edificación Aislada		ZONA RU2/A

1. USOS:

PERMITIDO : Vivienda unifamiliar. Estudio profesional o consultorio o taller de actividad artesanal anexo a la vivienda no mayor a 50 m2. Ver cuadro de usos.

PROHIBIDO : Todo otro uso.

2. **PARCELAMIENTO**: Los lotes que surjan de nuevas subdivisiones o englobamientos deberán tener un ancho mínimo de 15 m y una sup. mínima de 400 m2.

3. **INDICADORES URBANISTICOS:**

Altura máxima : 8 m

Retiros:

Frente :	3m
Contrafrente:	1/8 de la profundidad del lote
Laterales : ancho de lote > 15m	3m
ancho de lote ≤ 15m :	Se permite apoyo medianero sobre un EDP (ver Disposiciones generales Ru2/A)
F.O.S. :	0,30
F.O.T. :	0,40
DENSIDAD: una vivienda por parcela	130

4. **SERVICIOS ESENCIALES:** agua corriente, energía eléctrica (domiciliaria y alumbrado público), desagües pluviales y calles consolidadas.

Servicios actuales: calles abiertas y consolidadas con suelo seleccionado; energía eléctrica domiciliaria y alumbrado público parcial.

CRISTINA BROCOS
DEPARTAMENTO
TRABAJO Y ARCHIVO
COPIA FIEL DEL ORIGI-
QUE TENGO ANTE MI

SANI
plicas
psoll

NC
LAN
3

5. DISPOSICIONES PARTICULARES:

- a) En lotes con superficies superiores a 600 m² se podrá construir hasta dos unidades de viviendas conformando un todo arquitectónico.
- b) Estacionamiento privado dentro del lote. Ver Capítulo 1, punto 2.10
- c) Altura máxima: 8m. Podrá contar con P.B. y un piso y entretecho que no deberá construirse en planta independiente y tendrá que estar vinculada a la inmediata inferior.
- d) Se podrá construir sobre un eje lateral en parcelas menores a 15 m de ancho, con una superficie medianera no superior a 40 m² y una altura máxima de 6m, que siga un tratamiento integrado al resto de la edificación.
- e) Cercos: los ejes se podrán materializar exclusivamente con cerco vivo, tendrán una altura máxima de 1m.
- f) El lado mínimo de locales destinados para Estar, estar-comedor y comedor, será de 3,50 m.
- g) Las parcelas lindantes a una o más zonificaciones podrá promediar los indicadores de F.O.S., F.O.T., DENSIDAD y ALTURA. El USO debe mantener el correspondiente a la zona. (Ver punto 2.12 del Cap. 1)
- h) Para la ubicación de cualquier construcción dentro de un predio deberá tenerse primordialmente en cuenta la ubicación de la forestación existente y la topografía de la parcela. Un plano de obra podrá ser rechazado si modificara indiscriminadamente dichos parámetros. Asimismo, podrá gestionarse situaciones de excepción de las normas de retiro cuando su objetivo sea el respeto a la forestación existente en gran parte. (Ver Capítulo 1, punto 5.2)
- i) Pozo Blanco : ver Capítulo 1 punto 4.1



MÓNICA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE TENGO ANTE MI

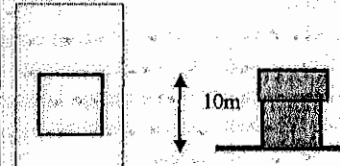


MÓNICA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE TENGO ANTE MI



LOCALIDAD: MAR AZUL	DELIMITACION POR DATOS CATASTRALES
----------------------------	---

AREA: URBANA	CARACTER Zona Residencial unifamiliar y multifamiliar, hostería.
---------------------	--

TIPOLOGIA EDILICIA 1. Edificio de Altura Baja		ZONA RM/A
---	--	------------------

1. **USOS:**

- PERMITIDO :** Vivienda unifamiliar y multifamiliar, hostería.
Estudio profesional o consultorio anexo a la vivienda.
- PROHIBIDO :** Todo otro uso.

2. **PARCELAMIENTO:** Los lotes que surjan de nuevas subdivisiones o englobamientos deberán tener un ancho mínimo de 20 m y una sup. mínima de 600 m².

2. **INDICADORES URBANISTICOS:**

Altura máxima: 10 m

Retiros:

Frente :	4m
Contrafrente:	1/6 de la profundidad del lote
Laterales : ancho de lote > 15m	3m
 ancho de lote ≤ 15m :	Se permite apoyo medianero sobre un EDP (ver Disposiciones generales RM/A)

F.O.S. :	0,40
F.O.T. :	0,80
DENSIDAD:	80 hab/ha (densidad potencial 250)

SERVICIOS ESENCIALES: agua corriente, desagües cloacales, energía eléctrica (domiciliaria y alumbrado público), desagües pluviales y calles consolidadas.

Servicios actuales: calles abiertas y consolidadas con suelo seleccionado; energía eléctrica domiciliaria y alumbrado público parcial.

Densidad Potencial: 250 hab/ha, con agua corriente y cloacas.

165 hab/hab, con planta de tratamiento de los residuos cloacales y provisión de agua con perforación a segunda napa (Ver Disposiciones Generales RM/A).



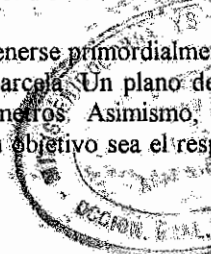
CRISTINA BROCOS
DEPARTAMENTO
DE ARCHIVO Y ARCHIVO
FIEL DEL ORIGI-
QUE TENGO ANTE MI

SANI
plicas
esell

NC
PLAN
3

5. **DISPOSICIONES PARTICULARES:**

- a) En lotes con parcelas menores a 15 m de frente se admiten hasta un máximo de 4 unidades de viviendas.
- b) Altura Máxima: de 10m. Podrán contar con P.B. y dos plantas pudiéndose utilizar el bajo techo habitable vinculado funcionalmente a la planta inferior.
- c) Se podrá construir sobre un eje lateral en parcelas menores a 15m de ancho, con una superficie medianera no superior a 60 m² y una altura máxima de 6m, que siga un tratamiento integrado al resto de la edificación.
- d) Estacionamiento: deberá preverse en cada parcela el espacio para estacionamiento. Ver Capítulo 1, punto 2.10
- e) Cercos: los ejes se podrán materializar exclusivamente con cerco vivo, tendrán una altura máxima de 1m.
- f) El lado mínimo de locales destinados para Estar, estar-comedor y comedor, será de 3,50 m.
- g) Densidad Promedio: se podrá promediar la densidad actual y la potencial, cuando la parcela cuente con un sistema de planta de tratamiento alternativa de los efluentes cloacales y provisión de agua por perforación a segunda napa. Se deberá presentar Proyecto, Dirección y Construcción por profesional y contrato visado por su respectivo colegio
- h) Las parcelas lindantes a una o más zonificaciones podrá promediar los indicadores de F.O.S., F.O.T., DENSIDAD y ALTURA. El USO debe mantener el correspondiente a la zona. (Ver punto 2.12 del Cap. 1)
- i) Para la ubicación de cualquier construcción dentro de un predio deberá tenerse primordialmente en cuenta la ubicación de la forestación existente y la topografía de la parcela. Un plano de obra podrá ser rechazado si modificara indiscriminadamente dichos parámetros. Asimismo, podrá gestionarse situaciones de excepción de las normas de retiro cuando su objetivo sea el respeto a la forestación existente en gran parte. (Ver Capítulo 1, punto 5.2)
- j) Pozo Blanco: ver Capítulo 1, punto 4.1



MÓNICA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE TENGO ANTE MI

1717

2051

Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

LOCALIDAD: MAR AZUL

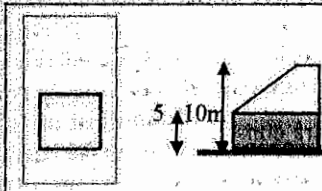
DELIMITACION
POR DATOS
CATASTRALES

AREA: URBANA

CARACTER
Zona Central Comercial - Administrativo

TIPOLOGIA EDILICIA

Edificio de Altura baja.

ZONA
C1/A

1. USOS:

PERMITIDO: Comercio: Gastronomía, Sala de teatro o microcine (cap max. 50 personas), entretenimiento y recreación infantil (salvo juegos electrónicos), cultural y actividades de orden Administrativo (Bancos, oficina financiera y crediticia, comercial).
Vivienda unifamiliar como complemento del uso principal, solo en contrafrente o en planta alta.

PROHIBIDO: Industrias, comercio mayorista y/o distribuidor, discoteca o local bailable.

2. **PARCELAMIENTO:** Los lotes que surjan de nuevas subdivisiones o englobamientos deberán tener un ancho mínimo de 20 m. y una sup. mínima de 600 m².

3. INDICADORES URBANISTICOS:

Altura máxima: 5/10 m

Retiros:

Frente:	3.00 m
Contrafrente:	1/5 de la profundidad del lote
Laterales : ancho de lote > 15m ancho de lote ≤ 15m :	3.00 m Se permite apoyo medianero sobre un EDP (ver Disposiciones generales C1/A)
F.O.S. :	0,50
F.O.T. :	1
DENSIDAD:	80 (densidad potencial 250)

SERVICIOS ESENCIALES

Servicios mínimos: Calles abiertas y consolidadas con suelo seleccionado; energía eléctrica domiciliaria.

Densidad Potencial: 250 hab/ha, con agua corriente y cloacas.

Densidad promedio: 165 hab/hab, con planta de tratamiento de los residuos cloacales y provisión de agua con perforación a segunda napa (Ver Disposiciones Generales C1/A).

CRISTINA BROCOS
DEPARTAMENTO
DE ARCHIVO Y ARCHIVO
COPIA FIEL DEL ORIGI-
QUE TENGO ANTE MI

121

ANI
icas
sellNC
LAN
3

5. DISPOSICIONES PARTICULARES:

- a) **Altura Máxima:** En la línea de retiro de frente obligatorio la altura será de 5.00 m., a partir de los 5.00 mts. se podrá construir dentro del espacio comprendido conformando un ángulo de 45° pudiendo llegar hasta una altura máxima de 10.00 mts de altura.
- b) Podrán contar con PB. y dos plantas pudiéndose utilizar el bajo techo habitable vinculado funcionalmente a la planta inferior.
- c) Los muros medianeros en caso de quedar visibles desde la vía pública deberán ser de ladrillo común a la vista o conformar un todo arquitectónico acorde a las características del edificio.
- d) Se podrá construir sobre un eje lateral en parcelas menores a 15 m de ancho, con una superficie medianera no superior a 45 m² y una altura máxima de 4 m, que siga un tratamiento integrado al resto de la edificación.
- e) Estacionamiento: deberá preverse en cada parcela el espacio para estacionamiento. Ver Capítulo 1, punto 2.10.
- f) Cercos: los ejes se podrán materializar exclusivamente con cerco vivo, tendrán una altura máxima de 1m.
- g) El ancho libre mínimo de locales comerciales será de 4.20 mts.
- h) El lado mínimo de locales destinados para Estar, estar-comedor y comedor, será de 3,50m.
- i) **Densidad Promedio:** Se podrá promediar la densidad actual y la potencial, cuando la parcela cuente con un sistema de planta de tratamiento alternativa de los efluentes cloacales y provisión de agua por perforación a segunda napa. Se deberá presentar Proyecto, Dirección y Construcción por profesional y contrato visado por su respectivo colegio
- j) Las parcelas lindantes a una o más zonificaciones podrá promediar los indicadores de F.O.S., F.O.T., DENSIDAD y ALTURA. El USO debe mantener el correspondiente a la zona. (Ver punto 2.12 del Cap. 1)
- k) Para la ubicación de cualquier construcción dentro de un predio deberá tenerse primordialmente en cuenta la ubicación de la forestación existente y la topografía de la parcela. Un plano de obra podrá ser rechazado si modificara indiscriminadamente dichos parámetros. Asimismo, podrá gestionarse situaciones de excepción de las normas de retiro cuando su objetivo sea el respeto a la forestación existente en gran parte. (Ver Capítulo 1, punto 5.2)
- l) Pozo Blanco: ver Capítulo 1, punto 4.1



MÓNICA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE TENGO ANTE MI



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

1717 2051



LOCALIDAD: MAR AZUL		DELIMITACION POR DATOS CATASTRALES	
AREA: URBANA	CARACTER Zona Comercial		ZONA C2/A
TIPOLOGIA EDILICIA Edificio de Altura Baja.			

69

1. USOS:

PERMITIDO : Comercio: Restaurant, casa de te, Salón de arte, venta de productos artesanales, repostería artesanal. Vivienda: unifamiliar como uso extensivo del uso principal y solo en contrafrente o planta alta. Ver cuadro de usos.

PROHIBIDO : Todo otro uso no consignado. Industrias.

2. **PARCELAMIENTO**: Los lotes que surjan de nuevas subdivisiones o englobamientos deberán tener un ancho mínimo de 20 m y una sup. mínima de 600 m².

3. INDICADORES URBANISTICOS:

Altura máxima: 9 m.

Retiros:

Vrente :	5m
Contrafrente:	1/7 de la profundidad del lote
Laterales : ancho de lote > 15m	3m
ancho de lote ≤ 15m :	Se permite apoyo medianero sobre un EDP (ver Disposiciones generales C2/A)

F.O.S. :	0,40
F.O.T. :	0,60
DENSIDAD:	80 (densidad potencial 230)

SERVICIOS ESENCIALES

Servicios mínimos: calles abiertas y consolidadas con suelo seleccionado; energía eléctrica domiciliaria.

Densidad Potencial: 230 hab/ha, con agua corriente y cloacas.

Densidad promedio: 165 hab/hab, con planta de tratamiento de los residuos cloacales y provisión de agua con perforación a segunda napa (Ver Disposiciones Generales C1/A).

CRISTINA BROCOS
DEPARTAMENTO
DE DESPACHO Y ARCHIVO
COPIA FIEL DEL ORIGI-
NAL QUE TENGO ANTE MI

LAN
cas
sell

NC
LAN
3

5. DISPOSICIONES PARTICULARES:

- a) Altura Máxima: de 9 m. Podrán contar con P.B. y dos plantas pudiéndose utilizar el bajo techo habitable vinculado funcionalmente a la planta inferior.
- b) Se podrá construir sobre un eje lateral en parcelas menores a 15 m de ancho, con una superficie medianera no superior a 48 m² y una altura máxima de 6 m, que siga un tratamiento integrado al resto de la edificación.
- c) Estacionamiento: deberá preverse en cada parcela el espacio para estacionamiento. Ver Capítulo 1, punto 2.10
- d) Cercos: los ejes se podrán materializar exclusivamente con cerco vivo, tendrán una altura máxima de 1m.
- e) El lado mínimo de locales destinados para Estar, estar-comedor y comedor, será de 3,50m.
- f) El ancho libre mínimo para locales será de 4,20 mts.
- g) Densidad Promedio: Se podrá promediar la densidad actual y la potencial, cuando la parcela cuente con un sistema de planta de tratamiento alternativa de los efluentes cloacales y provisión de agua por perforación a segunda napa. Se deberá presentar Proyecto, Dirección y Construcción por profesional y contrato visado por su respectivo colegio.
- h) Las parcelas lindantes a una o más zonificaciones podrá promediar los indicadores de F.O.S., F.O.T., DENSIDAD y ALTURA. El USO debe mantener el correspondiente a la zona. (Ver punto 2.12 del Cap. 1)
- i) Para la ubicación de cualquier construcción dentro de un predio deberá tenerse primordialmente en cuenta la ubicación de la forestación existente y la topografía de la parcela. Un plano de obra podrá ser rechazado si modificara indiscriminadamente dichos parámetros. Asimismo, podrá gestionarse situaciones de excepción de las normas de retiro cuando su objetivo sea el respeto a la forestación existente en gran parte. (Ver Capítulo 1, punto 5.2)
- j) Pozo Blanco: ver Capítulo 1, punto 4.1



MÓNICA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE TENGO ANTE MI



MÓNICA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE TENGO ANTE MI

1717

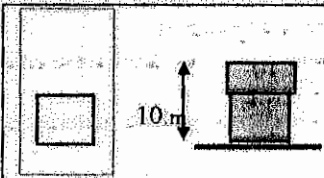
Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

2051



LOCALIDAD: MAR AZUL

DELIMITACION
POR DATOS
CATASTRALES

CATEGORIA: URBANA	CARACTER Zona Comercial Barrial de abastecimiento diario	
TIPOLOGIA EDILICIA Edificio de Altura Media.		ZONA C3/A

SOS:

ERMITIDO : Comercio: actividades comerciales barrial y de servicio minorista, comercio diario, taller mecanico, deposito. **Vivienda:** unifamiliar como complemento de la actividad predominante. Ver cuadro de usos.

ROHIBIDO : Todo otro uso no consignado.

ARCELAMIENTO: Los lotes que surjan de nuevas subdivisiones o englobamientos deberán tener un ancho mínimo de 20 m y una sup. mínima de 600 m².

INDICADORES URBANISTICOS:

Altura máxima: 10 m

Retiros:

Frete :	5m
Contrafrete :	1/7 de la profundidad del lote
Laterales : ancho de lote > 15m ancho de lote ≤ 15m :	3m Se permite apoyo medianero sobre un EDP (ver Disposiciones generales C2/A)
F.O.S. :	0,60
F.O.T. :	0,70
DENSIDAD:	80 (densidad potencial 230)

SERVICIOS ESENCIALES

Servicios mínimos: calles abiertas y consolidadas con suelo seleccionado; energía eléctrica domiciliaria.

Densidad Potencial: 230 hab/ha, con agua corriente y cloacas.

Densidad promedio: 155 hab/hab, con planta de tratamiento de los residuos cloacales y provisión de agua con perforación a segunda napa (Ver Disposiciones Generales C1/A).

CRISTINA BROCOS
DEPARTAMENTO
DE ARCHIVO
DEL ORIGI-
ENGO ANTE MI

125

GANI
Ablicas
Gesell

NC
PLAN
3

5. DISPOSICIONES PARTICULARES:

- a) Altura Máxima: de 10 m. Podrán contar con P.B. y dos plantas como máximo pudiéndose utilizar el bajo techo habitable vinculado funcionalmente a la planta inferior.
- b) Se podrá construir sobre un eje lateral en parcelas menores a 15 m de ancho, con una superficie medianera no superior a 48 m² y una altura máxima de 6 m, que siga un tratamiento integrado al resto de la edificación.
- c) Estacionamiento: deberá preverse en cada parcela el espacio para estacionamiento. Ver Capítulo 1, punto 2.10
- d) Cercos: los ejes se podrán materializar exclusivamente con cerco vivo, tendrán una altura máxima de 1m.
- e) El lado mínimo de locales destinados para Estar, estar-comedor y comedor, será de 3,50m.
- f) El ancho libre mínimo para locales será de 4.20 mts, y su altura mínima será de 2.60 mts.
- g) Densidad Promedio: Se podrá promediar la densidad actual y la potencial, cuando la parcela cuente con un sistema de planta de tratamiento alternativa de los efluentes cloacales y provisión de agua por perforación a segunda napa. Se deberá presentar Proyecto, Dirección y Construcción por profesional y contrato visado por su respectivo colegio.
- h) Las parcelas lindantes a una o más zonificaciones podrá promediar los indicadores de F.O.S., F.O.T., DENSIDAD y ALTURA. El USO debe mantener el correspondiente a la zona. (Ver punto 2.12 del Cap. 1)
- i) Para la ubicación de cualquier construcción dentro de un predio deberá tenerse primordialmente en cuenta la ubicación de la forestación existente y la topografía de la parcela. Un plano de obra podrá ser rechazado si modificara indiscriminadamente dichos parámetros. Asimismo, podrá gestionarse situaciones de excepción de las normas de retiro cuando su objetivo sea el respeto a la forestación existente en gran parte. (Ver Capítulo 1, punto 5.2)
- j) Pozo Blanco: ver Capítulo 1, punto 4.1

MÓNICA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE TENGO ANTE MI



LOCALIDAD: MAR AZUL

DELIMITACION
POR DATOS
CATASTRALES

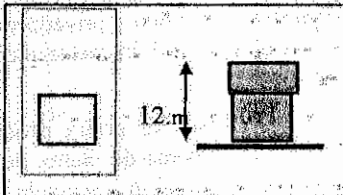
AREA: URBANA

CARACTER

Zona de Reservas, recreación y Servicios con retiros de frente y laterales.

TIPOLOGIA EDILICIA

Edificio de Altura Media.



ZONA
RS/A

1. USOS:

PERMITIDO : Establecimientos educativos, institucionales, culturales.

Establecimientos deportivos y recreativos y como complemento de estos, bar, cafetería. Ver cuadro de usos.

PROHIBIDO : Todo otro uso no consignado.

PARCELAMIENTO: Los lotes que surjan de nuevas subdivisiones o englobamientos deberán tener un ancho mínimo de 35 m y una sup. mínima de 1000 m².

3. INDICADORES URBANISTICOS:

Altura máxima: 12 m.

Retiros:

Frente :	10 m
Contrafrente :	1/6 de la profundidad del lote
Laterales :	5 m
F.O.S. :	0,40
F.O.T. :	0,50
DENSIDAD:	70 hab. / ha.

SERVICIOS ESENCIALES

Servicios mínimos: Agua corriente, energía eléctrica, (domiciliaria y alumbrado publico), desagües pluviales y calles consolidadas

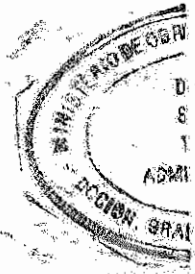
Servicios Actuales: calles Abiertas y consolidadas con suelo seleccionado; energía eléctrica domiciliaria y alumbrado publico parcial.

GANI
blicas
esell

CRISTINA BROCOS
DEPARTAMENTO
PACHO Y ARCHIVO
FIDEL DEL ORIGI-
QUE TENGO ANTE MI

5. DISPOSICIONES PARTICULARES:

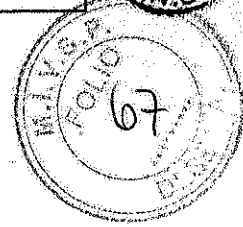
- a) Altura Máxima: de 12 m.
- b) Estacionamiento: Público y privado y lugar de carga y descarga. Ver Capítulo 1, punto 2.10
- c) Cercos: los ejes se podrán materializar exclusivamente con cerco vivo, tendrán una altura máxima de 1m.
- d) Densidad Promedio: Se podrá promediar la densidad actual y la potencial, cuando la parcela cuente con un sistema de planta de tratamiento alternativa de los efluentes cloacales y provisión de agua por perforación a segunda napa. Se deberá presentar Proyecto, Dirección y Construcción por profesional y contrato visado por su respectivo colegio.
- e) Las parcelas lindantes a una o más zonificaciones podrá promediar los indicadores de F.O.S., F.O.T., DENSIDAD y ALTURA. El USO debe mantener el correspondiente a la zona. (Ver punto 2.12 del Cap. 1)
- f) Para la ubicación de cualquier construcción dentro de un predio deberá tenerse primordialmente en cuenta la ubicación de la forestación existente y la topografía de la parcela. Un plano de obra podrá ser rechazado si modificara indiscriminadamente dichos parámetros. Asimismo, podrá gestionarse situaciones de excepción de las normas de retiro cuando su objetivo sea el respeto a la forestación existente en gran parte. (Ver Capítulo 1, punto 5.2)
- g) Pozo Blanco: ver Capítulo 1, punto 4.1



MÓNICA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE TENGO ANTE MI

CUADRO DE
USOS

CAPITULO 4



CRISTINA BROCUS
DEPARTAMENTO
TRABAJO Y ARCHIVO
COPIA FIEL DEL ORIGI-
NAL QUE TENGO ANTE MI

LANI
ilicas
esell

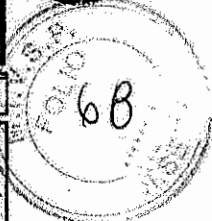
NC
LAN
3



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

1717

2051



LOCALIDAD: VILLA GESELL	DELIMITACION POR DATOS CATASTRALES
--------------------------------	---

USOS PERMITIDOS	PARTIDO: VILLA GESELL			
	ZONAS - AREA URBANA			AREA COMPLEMENTARIA CENTRO
	LOCALIDAD VILLA GESELL	LOCALIDAD MAR DE LAS PAMPAS	LOCALIDAD MAR AZUL LAS GAVIOTAS	

ADMINISTRACION				
Administración Municipal	AI, C5, C7	C1, C2, DRI	C1-C2	
Oficinas publicas	AI, C1, C5, C7	C1, C2, DRI	C1-C2	
COMERCIO MAYORISTA				
Con depósito (excepto prod. perecederos)	C8	C3		II, I2
Con depósito. Prod. perecederos	C8	C3		II, I2
Cámara de frío, almacenamiento.	C8, C7	C3		II, I2
COMERCIO MINORISTA				
Antigüedades	C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8	C1, C2, C3	C1, C2	C
Art. deporte, armería y cuchillería, óptica, ortopedia, Inst. de precisión científicos y musicales.	C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8	C1, C2	C1, C2	
Vehículos, exposición y venta	C4, C7, C8			
Farmacia	C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8	C1, C2, C3	C1, C3	
Ferretería, Herrajes, Materiales, eléctricos, Carpintería, Cerrajería.	C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8	C2, C3	C1, C3	
Alfarería y artículos para jardinería. Vivero.	C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8	C2, C3	C1, C2, C3	
Joyería y relojería	C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8	C1, C2, C3	C1, C2	
Flores	C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8	C1, C2, C3	C1, C2, C3	
Comunación (exp. y venta)	C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8	C1, C2, C3	C1, C3	
Galerías comerciales, grandes tiendas indumentaria	C1, C2, C3, C7	C1	C1	
Maquinarias, herramientas y motores industriales y agrícolas (exp. y venta).	C7, C8			II, I2
Materiales de construcción, (exp. y venta/minorista)	C7, C8	C3	C3 (parcelas mayores a 1000m2)	II, I2

CRISTINA BROCOS
DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
COPIA FIEL DEL ORIGI-
NAL QUE TENGO ANTE MI

ANI
licos
sell

NC
LAN
3

USOS PERMITIDOS	AREA URBANA VILLA GESELL	AREA URBANA MAR DE LAS PAMPAS	AREA URBANA MAR AZUL-LAS GAVIOTAS	AREA COMPL. CENTRO
Muebles en general , productos de madera y mimbre	C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8	C1, C2, C3	C1, C2	
Gas envasado	C8	C3	C3	11, 12
papelería, librería, impresos , cotillón , disquerías , audio y video.	C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, AI	C2, C3	C1, C2	
Perfumería , artículos de limpieza y tocador.	C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8	C1 (salvo fracción 39), C2, C3	C1	
Quiosco , diarios, revistas , cigarrillos, lotería , golosinas,	C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, AI	C1 (Salvo fracción 39), C2, C3	C1, C2, C3	
Santería y artículos de culto	C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8	C1 (salvo fracción 39), C2, C3	C1, C2, C3	
Supermercado , productos perecederos, locales mayores de 1500m ²	C7, C8			11, 12
Supermercado , productos perecederos, locales desde 360m ² hasta 1499m ²	C2, C3, C7, C8			12
Supermercado , productos perecederos, locales menores de 359m ²	C2, C3, C5, C6, C7, C8	C3	C3 (parcelas mayores a 1.000 m2)	12
Sustancias químicas , caucho y plástico (venta)	C2, C3, C7, C8	C3 (no se aceptan sustancias químicas)	C3 (no se aceptan sustancias químicas)	11, 12
Textiles , pieles , cueros, artículos personales y de hogar. (venta)	C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8	C1 (no se aceptan electrodomésticos), C2, C3	C1, C2	
Veterinaria, venta de animales domésticos.	C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8	C2, C3	C1, C3	
Artículos de Playa.	C2, C3, C7, C8 ZP(Frente playa)	C2, C3	C1, C3	
Mercería, Botonería, fantasías. Bazar.	C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8	C2, C3	C1, C3	
Dispensa , verdulería, carnicería, desp. Pan, pescadería	C2, C3, C5, C6, C7, C8	C2, C3	C3	
Heladerías	C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, ZP (frente marítimo)	C1, C2, C3	C1, C2, C3	
Casa de té , repostería artesanal,	C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, RMI, RMIE, RMHI, RMH2, ZP(Frente marítimo)	C1, C2, C3, RMH1 (como complementario)	C1, C2, RM, RMH,	C, CD
Productos artesanales	C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8	C1, C2, C3	C1, C2, C3	C, SR
Vidrios y espejos.	C3, C7, C8	C2, C3	C3	11, 12

MÓNICA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE TENGO ANTE MI



1717

Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

2051



LOCALIDAD: VILLA GESELL

DELIMITACION
POR DATOS
CATASTRALES

USOS PERMITIDOS	LOCALIDAD VILLA GESELL	LOCALIDAD MAR DE LAS PAMPAS	LOCALIDAD MAR AZUL-LAS GAVIOTAS	COMPL. CENTRO
CULTURA , CULTO Y ESPARCIMIENTO				
Biblioteca	AI, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, RM1, RM1E, RM2, RU2	C1, C2, C3, RMH1 (como complementario)	C1, C3, RU1, RU2	
Centro de exposiciones. Galería de arte.	C1, C2, C3, C4, AI, C7	C1, C2, C3	C1, C2, RS	
Confitería, Discoteca				CD
Cine , cine teatro , teatro , auditorio.	C1, C2, C3, C7, C8	C1, C2, C3 (max 50 personas)	C1, C2	II, I2
Casa de Juegos infantiles.	C1, C2, C3, C4, (con juegos electrónicos) C5, C6 (sin juegos Elec.)	C1 (salvo fr. 39), C2, C3, DRI (no se permiten juegos electrónicos)	C1, C2, RS (no se permiten juegos electrónicos)	
Club deportivo con instalaciones al aire libre, cancha de golf ,tenis.	C7, C8	C3, DRI, RMH1 Y ZP (como complementario)	C2, RM, RMH, RS	II, I2
Club social y cultural	C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8	C2, C3	C3, RU2	II, I2
Gimnasio , natatorio	C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8	C2, C3, DRI, RMH1 Y ZP (como complementario)	C2, RMH Y ZP (como complementario)	II, I2
Templo	C2, C3, C7, C8, I	C2, C3, RUP	C3	II, I2
EDUCACION				
Escuela o Colegio. Primaria y Secundaria	C5, C6, C7, C8, ES	C3, DRI	C2, C3, RU2	
Escuela diferencial	C5, C6, C7, C8, ES	DRI, C3	C2, C3, RU2	
Guardería	C5, C6, C7, C8, RU2, RM1, RM2	DRI, C3	C2, C3, RU2	
Institutos Técnicos, Academias	C2, C3, C5, C6, C7, C8	DRI, C3	C2, C3, RU2	
Instituto de Investigación.	C5, C6, C7, C8, AI	DRI, C3	C2, C3, RU2	
INDUSTRIAS				
De la construcción.	C8			II, I2
Fraccionamiento, envasado y/o empaquetamiento de productos no perecederos alimenticios y/o bebidas en general.	C8	C3		II, I2
Textiles , Prendas de vestir , cueros.	C8	C3		II, I2
De la Madera y Productos de la madera incluido muebles.	C8	C3	C3	II, I2
Frigoríficos	C8			II, I2
Náutica	C8	C3	C2, C3	II, I2

CRISTINA BROCOS
DEPARTAMENTO
TRABAJO Y ARCHIVO
FIDEL DEL ORIGI-
TENGO ANTE MI

USOS PERMITIDOS	LOCALIDAD VILLA GESELL	LOCALIDAD MAR DE LAS PAMPAS	LOCALIDAD MAR AZUL-LAS GAVIOTAS	COMPL. CENTRO
RESIDENCIA				
Vivienda Unifamiliar	RU1, RU2	RU	RU1, RU2	RU
Vivienda Multifamiliar	RM1, RM2, RM3, RM1E, RMH1, RMH2, ZP, C1, C2, C3, C4, C5,	RMH1, RMH2, ZP, C1 (como complementario)	RM, RMH, ZP C1 (como complementario)	I1, I2 (vivienda de interes social salvo fracciones frente al acceso sur)
Casa de Pensión	RM2,		RU2	
Hotel	RM1, RM1E, RM2, RMH1, RMH2, ZP, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8	RMH1, RMH2, ZP	RM, RMH	
Hogares para ancianos	RM1, RM1E, RM2, AI, RMH1, RMH2	DRI	RU2	
Hogar Infantil	RM1, RM2, AI, RMH1, RMH2	DRI	RU2	
SANIDAD				
Dispensario. Primeros auxilios, policlinicas.	C2, C3, C5, C6, C7, C8	C2, C3	C3, RU2	
Consultorio particular	C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8. (En zonas residencial multif. y unifamiliar como complemento del uso principal)	C2, C3, RU (como complementario)	C3, RM, RU1 y RU2 como complemento del uso principal	
Sanatorios privado, clínicas..	C2, C3, C6, C7, C8	C2, C3	C3, RU2	
SERVICIOS				
Agencias comerciales, turismo.	C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8	C3	C1, C3	C, SR
Estudios y consultorios profesionales.	C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, AI, Residencial multif. y unifamiliar como complemento del uso principal)	C1, C2, C3, RU (como complementario)	C1, C2, C3 RM, RU1 y RU2 como complemento del uso principal	
Estudio de Radio	C2, C3, C7, C8	C3	C3	I1, I2
Televisión.	C2, C3, C6, C7, C8	C3	C3	I1, I2
Hamburguesería, Comidas p llevar	C1, C2, C3, C5, C6, C7, C8	C1 (salvo fraccion 39), C2, C3	C1, C3	
Restaurantes	C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, ZP (Frente marítimo)	C1, C2, C3	C1, C2, HM y ZP (como complementario)	SR, CD
Casa de fiestas	C1, C2, C3, C4, C7, C8	C2, C3	C1, C2	CD
Café, bar,	C1, C2, C3, C4, ZP (Frente marítimo)	C1, C2, C3 RMH1 y ZP (como complementario)	C1, C2, RMH y ZP (como complementario)	I1, I2, CD
Lavandería, Tintorerías	C1, C2, C3, C5, C6, C7, C8	C2 y C3 (con planta de tratamiento)	C3 (con planta de tratamiento)	I1, I2
Velatorios	C8			
Internet, laboratorios	C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, ZP (Frente marítimo)	C1	C1, C2	

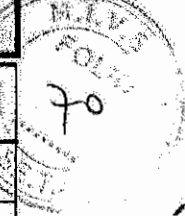
MÓNICA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE TENGO ANTE MI



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

1717

2051



LOCALIDAD: VILLA GESELL		DELIMITACION POR DATOS CATASTRALES		
USOS PERMITIDOS	LOCALIDAD VILLA GESELL	LOCALIDAD MAR DE LAS PAMPAS	LOCALIDAD MAR AZUL-LAS GAVIOTAS	COMPL. CENTRO
Peluquerías y barberías. Institutos de Belleza.	C1,C2,C3,C4,C5,C6,C7, C8	C1, C2, C3	C1, C3	
TRANSPORTES				
Gomerías	C7, C8		C3	
Taxi, Agencia remis	C1,C2,C3,C4,C5,C6,C7, C8	C1, C2, C3		
Playa de estacionamiento.	C1,C2,C3,C4,C5,C6,C7, C8, RMH1, RMH2, RM1, RM2, 7P	C1, C2, C3	C2, C3	II, I2
Terminal de ómnibus (larga y media distancia)		C3		II, I2
Terminal de ómnibus colectivos de corta distancia.	C8	C3		II, I2
Salidas de excursiones.	C1, C2, C3, C7, C8	C3	C3	
Taller de ómnibus, colectivos y vehículos en Gral.	C8	C3		II, I2
Expreso de carga liviana y pesada.	C8	C3	C3	II, I2
Estación de Servicio	C7, C8	Acceso a M. Las Pampas desde Ruta 11	Acceso a Mar Azul desde Ruta 11	SR, II, I2
Agropecuarias, huertas, apicultura				A, AC, RU

CLAUSULAS TRANSITORIAS

Son aquellas que establecen condiciones para la aplicación en un plazo determinado de las normas, de indicadores y/o usos fijados por el Código presente.

PERMISOS DE OBRAS ANTERIORES: Los permisos de obras anteriores a la presente que no hayan tenido principio de ejecución, caducarán automáticamente a los 180 días de la promulgación del presente Código.

LOCALES NUEVOS: La construcción de nuevos locales y las subdivisiones nuevas, deberán cumplir con las normas de superficie y ancho mínimo (sup. Mínima: 40m², ancho mínimo libre: 2,20m), una vez que entre el vigencia el presente Código.

Ejemplo:

Sup.	Sup.	Sup.	Sup.	Sup.	Sup.
30m ²	30m ²	30m ²	30m ²	30m ²	30m ²
3m	3m	3m	3m	3m	3m

LOCALES EXISTENTES

L.M

Sup.	Sup.	Sup.	Sup.
30m ²	30m ²	50m ²	70m ²
3m	3m	5m	7m

NUEVA SUBDIVISION

no levantada

CRISTINA BROCCO
DEPARTAMENTO
DE ARCHIVO
COPIA FIEL DEL ORIGI-
QUE TENGO ANTE MI

GANI
blicas
esell
NC
PLAN
3

1209

c) **LOCALES EXISTENTES Y APROBADOS:** Todos los locales existentes y aprobados que se encuentren habilitados al momento de la vigencia del presente Código, podrán mantener su habilitación, siempre y cuando no constituya un Uso NO Conforme, según lo establecido en el Capítulo I, punto 1.5.3; y en un todo de acuerdo a la Ordenanza 1187/94.



MÓNICA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE TENGO ANTE MI

1717

PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

882

Villa Gesell, 22 JUN 2006



VISTO: La elevación efectuada por la Secretaria de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos; y

CONSIDERANDO:

Que mediante Ordenanza Municipal Nº 2051/06, se aprobó el Código de Ordenamiento Urbano del Partido de Villa Gesell;

Que en su Artículo Segundo faculta al Departamento Ejecutivo a confeccionar el Resumen de Indicadores Urbanísticos y Balance de Superficie Capítulo V, la Delimitación por Datos Catastrales Capítulo VI, en un todo de acuerdo a lo establecido en el Artículo primero de la Ordenanza mencionada;

Por ello;

EL INTENDENTE MUNICIPAL, en uso de sus atribuciones

DECRETA

ARTICULO 1º: INCORPORASE a la Ordenanza Municipal Nº 2051/06, Código de Ordenamiento Urbano del Partido de Villa Gesell, de acuerdo a lo establecido en su Artículo Segundo la documentación que forma parte del presente:


CAPITULO V: Resumen de Indicadores Urbanísticos y Balance de Superficie

CAPITULO VI: Delimitación por Datos Catastrales

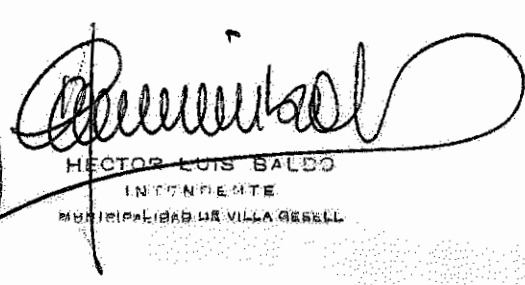
ARTICULO 2º: ELEVESE copia a las áreas correspondientes.

ARTICULO 3º: El presente Decreto será refrendado por el Señor Secretario de Planeamiento, obras y Servicios Públicos.

ARTICULO 4º: Cúmplase, comuníquese, dése al Registro Oficial y archívese.


ING. ROBERTO A. MARKOWSKI
SECRETARIO DE PLANEAMIENTO,
OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS
MUNICIPALIDAD DE VILLA GESELL




HECTOR LUIS BALDO
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE VILLA GESELL


MARIANA BERGANI
SECRETARIA DE SERVICIOS
PÚBLICOS
MUNICIPALIDAD DE VILLA GESELL

CRISTINA BROCCO
JEFE DE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
COPIA FIEL DEL ORIGINAL
QUE TENGO ANTE MI

ANC
PLAN
3



RESUMEN DE ZONAS
INDICADORES URBANÍSTICOS
BALANCE DE SUPERFICIES

73



882


PARTIDO DE VILLA GESELL			LOCALIDAD : VILLA GESELL AREA : URBANA								
ZONA	Lote mínimo		Tipología Edilicia	Altura máx. [M]	Retiros mínimos [m]			Sup. lote	F.O.S.	F.O.T	DENS. Hab/Ha
	ancho [m]	sup [m2]			F.	L.	C.				
RMH1/G sin	20	1000	EAA	18	6- h/1,75	3-4	3-h/2		0,5	1,50	400
RMH1/G con basamento	20	1000	EAA	18	6	3-4	3-h/2		0,4	1,20	400
			basam.	6	6	3-4	3-h/2		0,6	0,6	-
RMH2/G sin	20	1000	EAM	12	6- h/1,75	3-4	3-h/2		0,5	1,50	400
RMH2/G con basamento	20	1000	EAM	12	6 h/1,75	3-4	3-h/2		0,4	1,20	400
			basam.	6	6	3-4	3-h/2		0,6	0,6	-
ZP/G	20	1000	EAMB	7	6-	3-4	1/6 P		0,4	1,20	400
	20	600	EA	8	6	3	3		0,30	0,50	130
RUI/G	20 40	600 2000	VMonog. VMultig.	8 8	6 6	3 3	3 3	≥ 600 ≥ 2000	0,30	0,50	130
RU2/G	15	400	EA	8	3	0-3	3		0,35	0,50	130
RM1/G	20	600	EAMB	9	4	3	1/8 P		0,40	0,60	150/200
RM1E/G	20	600	EAMB	9	4	3	1/8 P		0,50	0,70	220
RM2/G	15	400	EAMB	9	3	0-3	1/8 P		0,35	0,55	150/200
RM3/G	-	-	EAMB	8	5	2	1/4 P		0,30	0,50	130
C1/G	20	500	EAM	7 / 14	-	-	1/6 P		0,45	0,90	360
C2/G	20	500	EAM	5 / 12	-	-	1/6 P		0,50	0,70	300
C3/G	20	500	EAM	7 / 14	-	-	1/6 P		0,50	1	300
C4/G	20	500	EAMB	5 / 12	6	3	1/6 P		0,3	0,6	150/240
C5/G	20	500	EAMB	5 / 12	-	-	1/6 P		0,6	0,7	240
C6/G	20	500	EAMB	5 / 12	3	-	1/6 P		0,5	0,6	130/200
C7/G	15	400	EAMB	12	5	-	1/6 P		0,5	0,6	130/200
C8/G	20	500	EAMB	12	5	-	1/6 P		0,6	0,7	130/200
AI/G	15	400	EAMB	9	6	3	1/3 P		0,40	0,50	220
ES/G	30	2000	EAMB	12	5	5	5		0,50	0,70	150/240
ZET/G	85	7.500	EAB	10	10 / 6	6	1/4 P		0,2	0,3	110
RR1, RR2, RR3,	-	-	EA	6	-	-	-		0,05	0,05	10

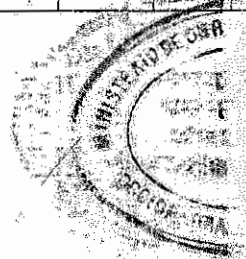
CRISTINA BROCOS
DEPARTAMENTO
ESPACIO Y ARCHIVO
PLA/FIEL DEL ORIGEN
QUE TENGO ANTE MI

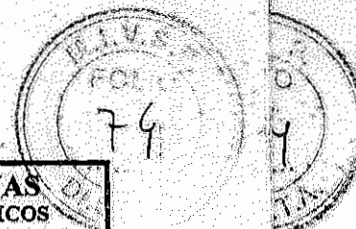
NC
LAN
3

PARTIDO DE VILLA GESELL			AREAS COMPLEMENTARIAS								
ZONA	Lote mínimo		Tipología Edilicia	Altura máx. [M]	Retiros mínimos [m]			Sup. lote	F.O.S.	F.O.T	DENS. Hab/Ha
	ancho [m]	sup [m2]			F.	L.	C.				

RU/Cc	20	600	EA	8	6	3	3		0,30	0,60	110
P/Cc			EA	6					0,05	0,05	-
C/Cc	20	600	EA	7	8	4,5	4		0,30	0,60	60
SR/Cc	100	10000	EA	6	20/50	10	10	-	0,2	0,3	30
I1/Cc	85	7.500	EAB	10	10	4	5	-	0,4	0,6	60
I2/Cc	70	5000	EAB	10	10	4	5	-	0,4	0,6	60
A/Cc	100	40000	EA	6	20	15	5	-	0,2	0,3	60
ZET/Cc	85	7.500	EAB	10	9/6	6	1/4 P	-	0,35	0,55	60
CD/Cc	30	1.800	EAB	8	3	3/15%	3		0,4	0,6	60


MÓNICA CRISTINA BROCOS
 JEFE DEPARTAMENTO
 DESPACHO Y ARCHIVO
 ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
 QUE TENGO ANTE MI





882

**RESUMEN DE ZONAS
INDICADORES URBANISTICOS
BALANCE DE SUPERFICIES**

PARTIDO DE VILLA GESELL			LOCALIDAD : MAR DE LAS PAMPAS AREA URBANA							
ZONA	PARCEL.		USO DEL SUELO							
	Lote mínimo ancho [m]	sup. [m2]	Tipología Edilicia	Altura máx. [M]	Retiros mínimos			F.O.S.	F.O.T.	DENS.POT. Hab/Ha
					F.	L.	C.			
RMH1/P	20	600	EAMB	8	4	3	1/4 P	0,30	0,60	80/280
RMH2/P	20	600	EAB	10	4	3	1/5 P	0,30	0,60	80/200
ZP/P	20	600	EAB	7	4	3	1/4P	0,30	0,60	80/250
RU/P	20	600	EA	7/8	6	3	30%P	0,25	0,40	110
C1/P	20	600	EAB	8	3	3	1/5 P	0,30	0,40	80/270
C2/P	20	600	EA	8	5	3	1/5 P	0,40	0,50	80/150
C3/P	35	1000	EAB	10	12	5	1/4 P	0,40	0,50	70
DR1/P	35	1000	EAB	12	10	5	1/6	0,40	0,50	70
RR/P	-	-	EA	6	-	-	-	0,02	0,02	10

PARTIDO DE VILLA GESELL			LOCALIDAD : MAR AZUL - LAS GAVIOTAS AREA URBANA							
ZONA	PARCEL.		USO DEL SUELO							
	Lote mínimo ancho [m]	sup. [m2]	Tipología edilicia	Altura máx. [M]	Retiros mínimos			F.O.S.	F.O.T.	DENS.POT. Hab/Ha
					F.	L.	C.			
RMH/A	35	1500	EAMB	9	6	3/4	1/5P	0,30	0,80	80/280
ZP/A	30	1200	EAB	7	6	3/4	1/5P	0,40	0,80	80/280
RU1/A	20	600	EA	8	6	3**	1/6P	0,25	0,40	130
RU2/A	15	400	EA	8	3	3**	1/8P	0,30	0,40	130
RM/A	20	600	EA	10	4	3**	1/6 P	0,40	0,80	80/250
C1/A	20	600	EAB	5/10	3	3**	1/5P	0,50	1,00	80/250
C2/A	20	600	EAB	9	5	3**	1/7P	0,40	0,60	80/230
C3/A	20	600	EAM	10	5	3**	1/7P	0,60	0,70	80/230
RS/A	35	1000	EAM	12	10	5	1/6P	0,40	0,50	70

* Laterales : ancho de lote ≤ 18m : 3m
ancho de lote > 18m : 4m

** Laterales : ancho de lote > 15m : 3m
ancho de lote ≤ 15m : Se permite Apoyo medianero sobre un EDP (ver Disposiciones generales según zona)

MONICA BRUNO BROCCO
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO - MUNICIPALIDAD DE VILLA GESELL

ORGANISMO
Públicas
Gesell

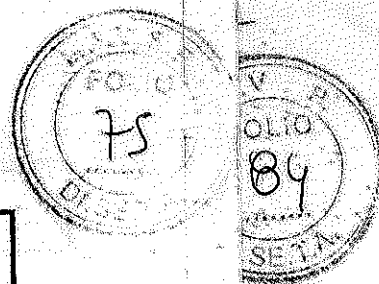
ANC
PLAN
3

1717

Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

**RESUMEN DE ZONAS
INDICADORES URBANISTICOS
BALANCE DE SUPERFICIES**

882



BALANCE DE SUPERFICIES POR ZONA - LOCALIDAD VILLA GESELL

ZONAS	DENS.	Esp. verdes o libr. p.úb.	POBLACION hab.	Esp. verdes o libres p.úb. necesarios cant. hab. x 3,5m ²	Espacio construible	Espacio construible	Espacio circul.	Espacio total
	hab/ha	exist. /m ²		Ha	m ²	m ²	m ²	m ²
RMH1	400	0.00	12213.60	41939.6	30.53	305339.89	115066.40	420406.29
RMH2	400	0.00	16854.64	51056.86	42.14	421365.93	242148.11	663514.04
ZP	400	3341.00	16938.04	50395.55	42.35	423450.94	193945.78	620737.72
RU1	130	56669.54	24669.20	85343.36	189.76	1897631.02	635204.87	2589505.43
RU2	130	7182.50	15287.01	58327.51	117.59	1175923.89	472603.21	1655709.60
RM1	150/200	10083.20	31874.38	142441.66	212.50	2124958.52	782685.57	2917727.29
RM1E	220	0.00	3182.26	11434.01	14.46	144648.40	42457.39	187105.79
RM2	150/200	15465.35	14230.73	57558.03	94.87	948715.74	259303.32	1223484.41
RM3	130	0.00	551.16	0.00	4.24	42397.07	0.00	42397.07
C1	360	8208.87	12229.17	31309.88	33.97	339699.13	115349.65	463257.65
C2	300	2782.02	4640.48	16236.43	15.47	154682.78	102927.27	260392.07
C3	300	0.00	6175.43	22781.72	20.58	205847.66	92370.24	298217.90
C4	150/200	0.00	1491.39	8343.08	9.94	99425.89	36831.67	136257.56
C5	240	0.00	2315.51	5716.5	9.65	96479.61	37459.67	133939.28
C6	130/200	3582.00	2498.62	5750.71	19.22	192201.33	56929.93	252713.26
C7	130/200	51888.69	1648.70	9492.88	12.68	126823.30	84182.79	262894.78
C8	130/200	55276.87	7389.71	41536.47	56.84	568439.35	177808.94	801525.16
AI	220	0.00	726.82	2568.73	3.30	33037.35	8998.89	42036.24
ZET	60	0.00	3001.96	6518.24	50.03	500326.40	195084.95	695411.35
ES	150/240	0.00	900.94	204.55	6.01	60062.96	0.00	60062.96
RR1		145002.40	0.00	0	0.00	0.00	9133.12	154135.52
RR2		129728.05	0.00	0	0.00	0.00	22877.93	152605.98
RR3		54993.31	0.00	0	0.00	0.00	5339.66	60332.97
TOTAL		544203.80	178819.76	648955.77	986.15	9861457.16	3688709.36	14094370.32

**DENSIDAD BRUTA PARA EL AREA URBANA DE LA
LOCALIDAD DE VILLA GESELL**

Sup. Total del Área Urbana = 1409,43 Ha

Población Potencial = 178.819,76 hab.

DENSIDAD BRUTA 126,87 hab./Ha

MÓNICA CRISTINA BROCOS
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGI-
NAL QUE TENGO ANTE MI

ORGANI
Públicas
Gesell

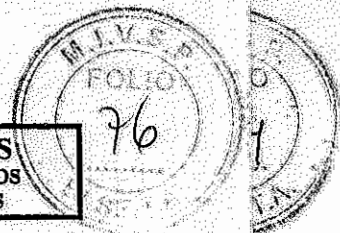
ANC
PLAN

3



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

1717



**RESUMEN DE ZONAS
INDICADORES URBANISTICOS
BALANCE DE SUPERFICIES**

BALANCE DE SUPERFICIES- AREAS COMPLEMENTARIAS

DENSIDAD hab/ha	Esp. verdes o libr. púb. exist. /m2	POBLACION bab.	Esp. verdes o libres púb. necesarios cant. hab. x 3,5m2	Espacio construible Ha	Espacio construible m2	Espacio circul. m2	Espacio total m2
110.00	1104.00	2992396.00	10473386.00	13.37	133718.62	61152.64	195975.26
60.00	0.00	49155204.00	172043214.00	81.97	819728.73	0.00	819728.73
30.00	0.00	33943434.00	118802019.00	13.98	139781.60	7098.66	146880.26
60.00	3523.00	11915418.00	41703963.00	2.95	29465.67	55774.22	88762.89
60.00	0.00	11527014.00	40344549.00	3.33	33306.10	20743.82	54049.92
60.00	0.00	912857064.00	319499972.00	164.57	1645651.40	144192.01	1789843.41
60.00	0.00	5064519.00	177258165.00	16.51	165061.52	23203.49	188265.01
60.00	0.00	579567792.00	202848727.00	50.03	500326.40	8132.60	508459.00
10.00	0.00	10912253.00	381928855.00	10.91	109122.53	8860.64	117983.17
10.00	0.00	103775703.00	363214961.00	10.37	103775.03	145666.08	1183423.11
10.00	0.00	127864516.00	447525806.00	82.20	821989.80	0.00	821989.80
							0.00
10.00	0.00	225993089.00	79097581.00	225.99	22599308.90	0.00	22599308.90
							0.00
10.00	0.00	199578882.00	698526087.00	19.95	1995788.82	65027.05	0.00
10.00	0.00	217716515.00	762007801.00	217.71	21771651.50	983015.86	21771651.50
0,5	0.00	658327598.00	230414659.00	13166.55	131665520.00	0.00	131665520.00
							0.00
10.00	0.00	451377054.00	157981969.00	45.13	4513770.54	320650.00	4834420.54
	4627.00	3602568451.00	4203671714.00	18598.62	185986160.34	1843517,07	186786261.80

BALANCE DE PARQUES URBANOS

PARQUES URBANOS	EXISTENTES		TOTAL EXISTENTE m2	NECESARIO Cant. habitantes x 2,5m2
	Ha	m2		
RRUC	14,50024	145002,4	160,836892	83,6875
RRUG	12,972805	129728,05		
RRJC	5,499331	54993,31		
PIC	127,864516	1278645,16		

BALANCE DE PARQUES REGIONALES

PARQUE REGIONAL	EXISTENTES		TOTAL m2	NECESARIOS Cant. habitantes x4m2
	Ha	m2		
	2259,930885	22599308,9	15426,4828	133,9
Reserva Dúnicola	13166,55196	131665520		

SECRETARIA DE PLANEAMIENTO - MUNICIPALIDAD DE VILLA GESSELL
COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE TENGO ANTE MI

SECRETARIA DE PLANEAMIENTO - MUNICIPALIDAD DE VILLA GESSELL

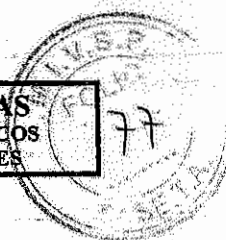
LAN 3



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

1717

**RESUMEN DE ZONAS
INDICADORES URBANISTICOS
BALANCE DE SUPERFICIES**



882

**BALANCE DE SUPERFICIES POR ZONA
LOCALIDAD MAR DE LAS PAMPAS**

DENSIDAD hab/ha	Esp. verdes o libr. púb. exist. /m2	POBLACION hab.	Esp. verdes o libres púb. necesarios cant. hab. x 3,5m2	Espacio construible Ha	Espacio construible m2	Espacio circul. m2	Espacio total m2
80/280	5842.68	2044.94	7157.29	7.30	73033.53	20142.44	99018.65
110	128154.23	17621.21	61674.22	160.19	1601927.90	581717.33	2311799.46
80/280	10965.25	3837.84	13432.43	13.71	137065.66	52602.15	200633.06
80/270	9816.38	3435.73	12025.06	12.27	122704.72	39776.12	172297.22
80/150	2599.24	487.36	1705.75	3.25	32490.55	8168.71	43258.50
70	4601.72	402.65	1409.28	5.75	57521.45	10229.34	72352.51
70	904.30	79.13	276.94	1.13	11303.75	15280.12	27488.17
0	69570.60	0.00	0.00	0.00	0.00	7733.00	77303.60
80/250	5645.06	1764.08	6174.28	7.06	70563.20	0.00	76208.26
	518365.99	29872.93	103855.26	210.66	2106610.76	735649.21	3080369.43

**BALANCE DE SUPERFICIES POR ZONA
LOCALIDAD LAS GAVIOTAS - MAR AZUL**

DENS. hab/ha	Esp. verdes o libr. púb. exist. /m2	POBLACION hab.	Esp. verdes o libres púb. necesarios cant. hab. x 3,5m2	Espacio construible Ha	Espacio construible m2	Espacio circul. m2	Espacio total m2
80/280	0.00	3342.97	11700.40	25.72	257151.60	98666.25	355817.85
80/280	0.00	2257.78	7902.24	8.06	80635.11	0.00	80635.11
130	8382.00	21660.13	75810.45	166.62	1666163.71	444498.35	2119044.06
130	0.00	3067.28	10735.48	23.59	235944.59	145196.04	381140.63
80/250	0.00	1778.52	6224.83	7.11	71140.91	153719.32	224860.23
80/230	0.00	2763.96	9673.88	12.02	120172.39	22223.55	142395.94
80/230	0.00	436.84	1528.95	1.90	18993.19	33133.20	52126.39
80/230	0.00	2749.74	9624.08	11.96	119553.73	0.00	119553.73
70	0.00	988.41	3459.45	14.12	141202.00	0.00	141202.00
	8382.00	39045.64	136659.75	271.10	2710967.23	897436.71	3616775.94

**DENSIDAD BRUTA PARA EL AREA URBANA DE
MAR DE LAS PAMPAS- MAR AZUL Y LAS GAVIOTAS**

Sup. Total del Area Urbana = 669,70Ha
Población Potencial = 68718,57 Hab
DENSIDAD BRUTA 102,61 Hab/Ha

ORGANISMO
Públicas
Gesell

PLAN
3

SECRETARIA DE PLANEAMIENTO - MUNICIPALIDAD DE VILLA GSELL



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

1717



882

DELIMITACION POR
DATOS
CATASTRALES

CAPITULO 6

PARTIDO : VILLA GESELL

LOCALIDAD : VILLA GESELL

CRISTINA BROCOB
DEPARTAMENTO
DE ARCHIVO
FIEL DEL ORIGI-
NAL ENGO ANTE MI

ll
GANI
blicas
esell

NC
PLAN
3

Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

1717

LOCALIDAD: VILLA GESELL

DELIMITACION
POR DATOS
CATASTRALES



882

RMH1/G	a	Fracc. II (3b a 8 - 9b a 11) - 9 ^a - 9b (1-12 a 17) - 10 (1b, 1c, 2f, 4b, 4c, 5b, 5c, 5d) - 11 - 12 (1 a 5 - 13 a 21) - 13 ^a (1 ^a a 1f - 7j - 7k - 7m - 9 ^a - 9b) - 13c - 13d - 13e (1 ^a - 11 a 13) - 14 (1b, 1e, 1f - 2 a 12) - 25 (6 a 10) - 26 - 29 (6 a 17) - 30 - 42 (1b, 2c a 8) - 43 - 48 (2 a 9) - 49 - 55 (2 ^a a 10) - 56 - 61 (2 a 24b) - 264 (2 a 13) - 265 (2 a 12) - 266 (2 ^a a 10 ^a) - 268 - 269 - 270 -
	g	2 (1 a 20) - 5 (3 a 14) - 6 (1 a 12) - 9 (3 a 9) - 10 (1 a 12) -
RMH2/G	a	70 (2 a 26) - 71 (2 a 5 - 12 a 16) - 72 (2 a 7) - 73 (1 a 10 - 12) - 74 - 75 (1, 2, 13) - 77 (2 a 10) - 78 - 104 (2 a 10) - 106 (2 a 14) - 127 - 128 - 130 (2 a 15) - 133 (2 a 8) - 134 - 137 (2 a 7) - 138 - 139 - 141 (2 a 13) - 142 - 143 ^a (9 a 15) - 150 (2 a 7) - 153 (2 a 10) - 158 (2 a 6) - 159 (2 a 8) - 162 (2 a 6) - 163 (1 a 8 - 13 a 15) - 165 (1b a 9) - 166 (1 a 8 - 10 a 14 ^a) - 168 (1 a 4 - 7 a 10) - 169 - 170 (7 a 10b) - 171 (1 a 4 - 8 a 10e - 15 a 17) - 173 (2) - 225 (5) - 226 (2 a 4) - 227 (10 a 18) - 229 - 233 ^a (2 a 9) - 233b (2 a 13) - 234 - 237 (3 a 18) - 240 (2 a 10) - 267 (2 a 10) - 271 -
	g	14 (3 a 26) - 18 (2 a 15) - 19 - 22 (1 a 8 - 13 a 24) - 23 (3 a 13) - 24 (1 a 8 - 14 a 21) - 27 (3 a 9 - 11 a 19) - 28 (1 a 6 - 8 a 19) - 30 - 31 (3 a 19) - 32 - 35 (3 a 9) - 36 - 37 - 40 (2b a 5) - 41 ^a (1, 2) -
ZP/G	a	9b (2 a 11b) - 9c - 9d - 12 (6 a 12) - 13b - 13e (3 a 10) - 15 - 16 - 31 - 44 - 50 - 57 - 62 - 71 (6 ^a - 9 a 11) - 75 (3 a 12) - 79 - 135 - 140 - 143 ^a (1 a 8) - 143b - 145 - 146 - 163 (9 a 12) - 164 - 165 (10) - 166 (9 ^a) - 167 - 168 (5 a 6) - 170 (1 a 6) - 171 (5 a 7) - 173 (3 ^a a 6) - 228 (4 a 8) - 235 - 236 - 239 - 242 - 272 - 273 - 274 - 275 -
	g	-3 - 7 - 11 - 15 - 19k - 22 (9 a 12) - 24 (9 a 13) - 25 - 28 (7) - 29 - 33 - 38 - 42 - 45 - 49 - 53 -
RU1/G	a	1 - 2 - 3 - 4 - 5 ^a - 5b - 6 - 17 - 18 (1 - 7 ^a a 9b) - 19 ^a - 19b - 20 (1, 2 ^a - 7d a 12) - 32 (5c a 11) - 33 (8 a 22) - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 39 - 40 - 41 - 80 (1 a 9 - 24 a 29) - 81 (1 a 11 - 16 a 18) - 92 - 93 - 94 - 95 - 96 - 97 - 98 ^a (4 a 20) - 98b (10, 11) - 115 (1 a 7 - 14 a 17) - 116 (1 a 7 - 15 a 19) - 117 - 118 - 119 - 120 - 121 - 122 (1 a 8 ^a - 12 a 15) - 123 (1 a 7 - 12 a 14) - 124 (1 a 7 - 12 a 17) - 144 - 148 (7) - 151 (1 - 5 a 8) - 152 (9) - 154 - 155 (1 - 13 a 19) - 156 - 157 (1, 7) - 160 - 161 (1 - 11 a 16) - 174 ^a - 174b - 175 ^a (4 a 12) - 175b (1 ^a a 9 - 13 a 16) - 176 - 177 - 178 (1 a 9 - 18 a 21) - 212 - 213 - 214 - 215 - 216 - 221 - 222 - 223 - 224 (6, 7) - 230 - 231 - 232 ^a (1 a 3 - 8 a 11 - 20) - 232b (1 a 6 - 20) - 238 (8 a 12) - 241 (1 a 6 - 13) - 244 (8 a 15) - 245 (2 a 7) - 246 - 247 - 248 (2 a 9) - 249 (2 a 18) - 250 - 251 - 252 - 253 - 254 - 255 - 256 - 257 - 276 (2 a 4) - 277 - 278 (2 a 10) - 279 (1 a 11 - 19 a 25) - 349 (3 a 10) - 352 (2 a 6) - 357 (2 a 7) - 358 (2 a 6) - 362 (2 a 7) - 401 - 402 - 403 - 404 - 405 - 406 - 407 - 408 - 409 - 410 - 411 - 412 (6, 7) - 413 - 414 - 415 - 416 - 417 - 419 - 420 - 422 - 423 - 424 - 425 - 426 - 427 - 429 - 430 - 431 - 433 - 434 - 435 - 437 - 438 - 441 - 444 - 445 (7 a 16) - 446 - 447 - 448 - 449 - 450 - 453 - 454 - 455 - 456 - Fracc. 19e - Fracc. 19fa - Fracc. 19fb - Fracc. 19e - Fracc. 19ex - Fracc. 19ey -
	b	Q. 1 (1 a 11) - 1e - 1f - 1g - 1h - 2 ^a (15 a 30) - 2b (1b a 4 - 7 a 14) - 2d (1 ^a a 12 - 19 a 27) - 2e (1 a 14 - 20 a 27) - 5 ^a - 5b - 5c (1 a 12 - 17 a 24) - 5d - 5e - 5f (1 a 13 - 24 a 34) - 5g (1 a 7 - 8h a 9) - 5h (1 a 5 ^a - 5c a 6) -
	h	17 - 18 - 19 - 23 - 24 - 25 - 26 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 39 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 -
RU2/G	b	16g - 17c - 17d - 17g - 17h - 18b - 18c - 18d - 18h - 18j - 19b - 19c - 19d - 20c - 21d - 22c - 23c - 23d - 23g - 23h - 24g (1 a 8 - 14 a 16) -
	h	11 - 67 - 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 73 - 78 - 79 - 80 - 81 (1 a 10 - 16 a 18) - 82 (1 a 4 - 7 a 8) - 83 (1 a 9 - 14 a 18) - 84 - 85 (1 a 4 - 7 a 8) - 90 ^a - 90c - 91a (1 - 11 a 18) - 91b (1 - 6 a 8) - 92 ^a - 92c (2 a 15) - 93 (5 a 11) - 94 (9 a 18) - 95 (2 a 8) - 96 - 97 - 98 - 105 ^a (1 a 16) - 105b - 106 ^a (1 a 3 - 5 a 7) - 106b (2 a 5) - 107 ^a (1 a 8 - 11 a 18) - 107b (2 a 6) - 108 - 109 - 110 (1 a 4 - 7 a 8) - 111 (1 a 9 - 14 a 18) - 112 (1 a 4 - 7 a 8) - 120 - 121 - 122 (1 - 3 a 8) - 123 (5 a 18) - 124 (9 a 18) - 125 - 126 - 127 - 128 - 129 - 130 - 131 - 132 - 133 - 135 (7 a 18) - 136 - 137 - 142 - 143 - 144 - 145 - 146 - 152 - 153 - 154 -

SECRETARIA BROCCOS
DEPARTAMENTO
ESPACIO Y ARCHIVO
COPIA DEL ORIGINAL
QUE TENGO ANTE MI

GANI
Bibliotecas
Gesell

ENC
PLAN
3

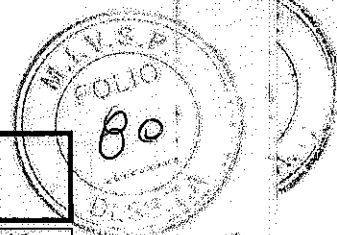
	j	1 (1 a 14 - 20 a 29) - 2 (1 a 20 - 31 a 34) - 3 (1 a 15 - 29 a 35) - 4 (1 a 13 - 23 a 28) - 5 (1 a 10 - 13 a 16) - 6 (2 a 13) - 7 (3 a 20) - 8 (7 a 20) - 9 (9 a 19) - 10 (2 a 15) - 11 (1 a 5 - 12 a 20) - 12 (2 a 25) - 14 - 15 - 16 (1 a 4 - 6 a 19) - 17 (2 a 26) - 18 - 19 - 20 - 21 (9 a 21) - 22 - 23 (2 a 9) - 24 - 25 - 26 - 27 (1 a 4 - 6 a 29) - 28 (2 a 17) - 29 (1 a 9 - 20 a 27) - 30 (1 a 12 - 18 a 25) - 31 - 32 - 33 -
RM1/G	a	Fracc. II (12 a 15 - 20 a 23 - 24 ^a a 24e - 26 a 31c) - 45 - 46 - 47 (1, 2 - 10 a 12) - 51 - 52 - 53 (1 - 6 a 8) - 58 - 59 - 60 (1 - 9 a 15) - 63 - 64 - 65 - 76 (10 a 19) - 87 (10 a 18) - 88 (6 a 17) - 89 (16 a 26) - 90 (1 a 7 ^a - 8 ^a a 26) - 91 - 99 - 100 (1, 2 - 4 a 12) - 101 - 102 (1 a 7 - 12 a 16) - 103 (1 a 4 - 8d a 14) - 105 (1 a 5 ^a - 10 a 16) - 107 (1 a 6 - 11 a 18) - 108 ^a - 108b - 109 - 110 - 111 - 112 (8 a 18 ^a - 19 ^a a 21) - 125 - 126 - 129 (1 ^a , 1b, 7, 8) - 131 - 132 (1 - 8 a 10) - 136 (1 a 4 - 12 a 17) - 147 (1 a 3 - 12 a 17) - 148 (1 a 6 - 8) - 149 (1 a 3 - 11 a 16) - 151 (2 a 4) - 152 (1, 2, 10) - 182 (4b a 17) - 183 - 184 - 186 - 188 - 189 - 190 - 191 - 192 - 193 - 194 - 195 - 196 - 197 - 198 - 199 - 200 - 201 - 202 - 203 - 204 - 205 - 206 - 207 - 208 - 209 - 210 - 211 - 232b (17 a 19) - 238 (1 a 7 - 13) - 241 (7 a 12) - 243 - 244 (1 a 7 - 16 a 18) - 245 (1 - 8 a 13) - 248 (2, 10) - 249 (1) - 258 (1 a 5 - 9 a 13) - 259 (1 ^a a 4 - 9 a 14) - 260 (1 a 4 - 11 a 18) - 261 (11 a 16) - 263 (1 a 3 - 11b a 14) - 285 (5 a 10) - 286 (5 a 11) - 287 (2 a 9) - 288 - 289 - 290 - 291 (2 a 7) - 292 - 293 - 294 - 295 (2 a 9) - 296 - 297 - 298 - 302 (2 a 9) - 303 - 304 - 305 (2 a 5) - 306 - 307 - 308 (2 a 4 - 6 a 8) - 309 - 310 - 311 (2 a 11) - 312 - 313 - 314 (3 a 14) - 315 - 316 - 317 - 318 (2 a 8) - 319 - 320 - 321 (2 a 24) - 322 - 323 - 324 (2 a 6) - 325 - 326 - 327 - 328 (2 a 15) - 329 (1 a 7 - 9 a 15) - 330 (1 a 7 - 10 a 14) - 331 (1 a 8) - 332 - 333 (2 a 6) - 334 (1 a 3 - 6 a 11) - 336 (2 a 5) - 337 (2 a 11) - 338 (1 a 3 - 7 a 18) -
	g	1 (1 a 5) - 13 (15 ^a a 20) - 12 (1 a 9 - 15 a 26) - 16 - 17 (1 a 9 - 15 a 23 - 29 a 40) - 21 (1 a 6 - 17 a 23) - 26 (1 a 3 - 21 a 34) - Quinta 31 - 34 (1, 2 - 13 a 20) - 39 (1 a 3 - 11 a 14 - 16 a 17) - 40 (6 a 13 ^a - 15, 16) - 41 ^a (3 a 10) - 43 (1 a 3 - 9 a 15) - 44 (2 a 13 - 15 a 24) - 46 (1 a 9 - 12 a 17) - 47 (2 a 23) - 48 - 50 (1 a 4 - 9 a 11) - 51 (2 a 18) - 52 - 85 - 86 - 87 - 88 (1, 7, 8) - 94 - 95 - 96 (1, 2 - 12 a 16) - 97 (1, 2 - 7 a 16) - 102 (2 a 9) - 103 - 116 (2 a 13) - 117 - 122 (2 a 11) - 123 - 124 - 125 - 126 - 127 - 128 - 129 - 136 - 137 - 138 - 161 ^a - 161b - 162 - 163 - 170 ^a - 170b - 171 - 172 -
RM1E/G	a	24 ^a (1h, 1j, 1k, 1m, 1n, 1p, 1q - 2 a 14) - 24b (25 a 39) - 82 (7 a 26) - 83 (6 a 18) - 84 (1 a 9 - 18 a 25) - 85 (1 a 14 - 23 a 28) - 113 (1 a 6 - 21, 22) - 86 (2 a 12) - 114 ^a (1 a 6 - 14 a 21) - 114b (21, 22) - 179 (5 a 20) - 180 (4 a 16) - 181 (1 a 7 - 12 a 15) - 280 (3 a 7) - 281 (3 a 17) - 282 (2 a 9) - 283 (2 a 5) - 284 (1 a 10 - 15 a 19)
RM2/G	b	5c (13 a 16) - 5f (15 a 23) - 5g (8 ^a a 8g) - 5h (5b, 5c, 5d) - 6 ^a - 6b - 6c - 6d - 6e (1 a 4 - 10 a 16) - 6f (1 a 4 - 14 a 16) - 6g (1 a 8 - 14 a 16) - 6h (1 a 8 - 14 a 16) - 6j (1 a 8 - 14 a 16) - 6k (1 a 8 - 14 a 16) - 7 ^a (6 a 16) - 7b (6 a 16) - 7c (6 a 16) - 7d (6 a 16) - 7e (10 a 16) - Q. 7 (parc. 8, 9, 10) - 7f (1 a 4 - 10 a 16) - 7g - 8 ^a - 8b - 8c - 8d (4 ^a a 4c) - 8e (5 ^a , 5f, 5g, 5h, 5j) - 8g (1 - 15 a 18) - 8h (1 a 8 - 14 a 16) - 8j (1 a 8 - 14 a 16) - 8k (10c, 10d9 - 9b (5 a 16) - 9d (3 ^a , 3b) - 9e (8 ^a , 15) - 9c (5 a 16) - 9f (1 a 4 - 10 a 16) - 9g - 9h - 10b - 10c - 10d - 10e (1 a 4 - 10 a 16) - 10f (1 a 3 - 8 a 12) - 10g - 10h - 10k - 11b - 11c - 11e (excepto lotes frentistas a la Avda. Boulevard) - 11f (excepto lotes frentistas a la Avda. Boulevard) - 11g - 11h - Q. 11 (parc. 9) - Q. 12 (parc. 2, 9) - Q. 12 (parcela 6 excepto lotes frentistas a la Avda. Boulevard) - 12c - 12d - 12e (1 a 4 - 10 a 16) - 12g - 12h - q. 13 (parc. 9) - 13b - 13c - 13d - 13e (5f, 6 ^a , 7) - 13f (1 a 3 - 9 a 14) - 13g - 13h - Q. 14 (parc. 7, 8, 9) - 14b - 14c - 14d - 14e (excepto lotes frentistas a la Avda. Boulevard) - Q. 15 (parc. 2) - Q. 15 (parc. 7, 9 excepto lotes frentistas al Paseo 119) - 15c (1 a 5 - 8 a 10) - 15d -
	g	80 ^a - 80b - 81 - 89 - 90 - 91 (1 a 6 - 11 a 18) - 92 (1 a 7 - 12 a 20) - 98 - 99 - 100 - 101 (10 a 16) - 104 - 105 - 106 - Fraccion 19ew (excepto lotes frentistas a la Avda. Boulevard) - 110 - 111 - 112 - 113 - 114 - 115 (1 a 3 - 9 a 14) - 118 - 119 - 120 - 121 (1 a 6 - 16 a 34) - 130 - 131 - 132 - 133 (1, 2 - 8 a 12) -
C1/G	a	Fracc. II (9 ^a - 16 a 19 ^a - 24f a 25 - 33 a 36) - 7 - 8 - 10 (1 ^a , 1d, 2b, 2e, 3, 4 ^a , 4d, 5 ^a , 5k, 5j, 5h, 5g, 5f, 5e) - 13 ^a (7n, 8 ^a , 8h) - 14 (1 ^a , 1d, 13 a 17) - 18 (2 a 6) - 20 (2b a 7c) - 21 - 22 - 23 - 24 ^a (1c, 1d, 1e, 1f, 1g, 1r) - 24b (1 a 24 - 40) - 25 (1b a 5 - 11 a 16b) - 27 - 28 - 29 (1 a 5 - 18 a 23) - 42 (1 ^a , 1c - 9 ^a a 15) - 47 (3 a 9) - 48 (1 - 10 a 14) - 53 (2 ^a a 5b) - 54 - 55 (1c - 11 ^a a 19) - 60 (2 a 8) - 61 (1 - 25 a 27) - 69 - 70 (1 ^a , 1b) - 72 (1 - 8 a 14) - 73 (11) - 76 (1 a 9c) - 77 (1, 12) - 80 (10 a 16) - 82 (5, 6) - 84 (10 a 17) - 87 (9b) - 89 (1 ^a a 15) - 90 (7b) - 98b (1 a 9) - 100 (3) - 102 (8) - 107 (7 a 10) - 175b (10) -

MÓNICA BRISUNA BROCOS
 JEFE DEPARTAMENTO
 DESPACHO Y ARCHIVO
 ES COPIA FIEL DEL ORIGI-
 NAL QUE TENGO ANTE MI



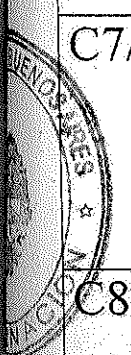
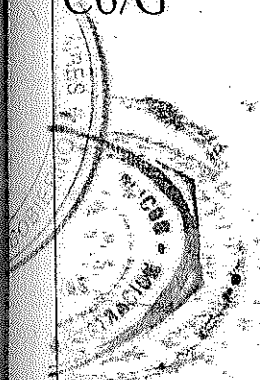
Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

1717



882 LOCALIDAD: VILLA GESELL	DELIMITACION POR DATOS CATASTRALES
-----------------------------	------------------------------------

C2/G	a	77 (11) - 102 (9 a 11) - 103 (5 a 8 ^a) - 104 (1- 11 a 13) - 105 (5b a 8 ^a) - 106 (1- 15 a 19) - 129 (2 a 6) - 130 (1, 16) - 132 (2 a 7) - 133 (1- 9 a 16) - 136 (5 a 11b) - 137 (1- 8 a 14) - 141 (1- 14 ^a a 17) - 147 (4 a 11) - 149 (4 a 10) - 150 (1- 8 a 14) - 152 (3 a 8) - 153 (1- 11 ^a a 17) - 155 (2 a 12) - 157 (2 a 6) - 158 (1, 7, 8) - 159 (1- 9 a 11) - 161 (2 a 10b) - 162 (1- 7 a 10) - 171 (11 a 14) - 173 (1- 7 a 11) - 217 (1 a 6) - 218 - 219 - 220 - 224 (1 a 5) - 225 (1 ^a , 4, 6 ^a) - 226 (1) - 227 (1 a 9) - 228 (1 a 3) - 232 ^a (4 a 7) - 232b (7c - 11 a 16) - 233 ^a (1, 10) - 233b (1- 14 a 16) - 237 (1, 2 - 19 a 26) - 240 (1, 11, 12) - 261 (1 a 5) - 262 - 263 (4 a 10) - 267 (1, 12, 13) - 374 (10d, 10e) - 380 (6) -
C3/G	a	258 (6 ^a , 8) - 259 (5 a 8) - 260 (5 ^a a 10) - 261 (6 a 10) - 264 (1- 14 a 17) - 265 (1- 13 a 18) - 266 (1- 16 a 22) - 267 (11) - 395 (5) -
	g	1 (6 a 12 ^a) - 4 - 5 (1, 2 - 15 a 20) - 8 - 9 (1, 2 - 10 a 15) - 12 (10 a 14) - 13 (1 a 14) - 14 (1, 2 - 27 a 33) - 17 (10 a 14 - 24 a 28) - 18 (1 - 16 a 27) - 21 (7 a 16) - 23 (1, 2 - 14 a 18) - 26 (4 a 20) - 27 (1, 2, 10 ^a - 20 a 30) - 31 (1, 2 - 20 a 28) - 34 (3 a 12) - 35 (1, 2 - 10 a 12) - 39 (4 a 10) - 40 (1c, 1d - 17 a 21) - 43 (4 a 8) - 44 (1, 14 - 25 a 35) - 46 (7 a 11) - 47 (1 - 24 a 25) - 50 (5 a 8) - 51 (1 - 19 a 21) - 88 (2 a 6) - 96 (3 a 11) - 97 (3 a 6) -
C4/G	a	32 (1 ^a a 5c) - 33 (1 a 7) - 98 ^a (1 a 3) - 122 (8b a 11) - 123 (8, 9 ^a) - 124 (8 a 11) - 175 ^a (1 a 3 - 13 a 20) - 175b (11, 12) - 412 (1 a 5 - 8 a 10) - 445 (1 a 6)
	b	2 ^a (1 a 14) - 2b (5 ^a a 5 - 15 a 26) - 2d (13 a 18) - 2e (15 a 19) - 3e (1 a 11) -
C5/G	a	80 (17 a 23) - 81 (12 a 15) - 82 (1 a 4) - 83 (1 a 5) - 85 (16 a 22) - 86 (13 a 18) - 87 (1 a 8) - 88 (1 a 5) - 112 (1 a 7) - 113 (14 a 20) - 114b (1 a 5) - 115 (8 a 13) - 116 (8 a 14) - 178 (10 a 17) - 179 (1 a 4) - 180 (1 a 3 - 17) - 181 (8 a 11) - 182 (1 a 4 ^a) - 278 (11 a 16) - 279 (12 a 18) - 280 (2) - 281 (1, 2) - 283 (6, 7) - 284 (11 a 14) - 285 (2 a 4) - 286 (1 a 4) -
C6/G	a	329 (8) - 330 (8, 9) - 331 (9) - 334 (4, 5) - 335 - 336 (1, 6) - 338 (4 a 6) - 339 (1) -
	b	6f (10 a 13) - 6g (9 a 139) - 6h (9 a 13) - 6j (9 a 13) - 6k (9 a 13) - 7 ^a (1 a 5) - 7b (1 a 5) - 7c (1 a 5) - 7d (1 a 5) - 7e (1 a 4) - 8g (6d - 7 ^a - 14) - 8h (9 a 13) - 8j (9 a 13) - 8k (10 ^a , 10f, 16, 17) - 9 ^a (parcelas frentistas a Paseo 107) - 9b (1 a 5) - 9c (1 a 4) - 9d (1, 2) - 9e (1 a 3) - 15c (6, 7) - 15f (1, 7, 8) - Q.24 (parc. 8, 9, 10 frentistas a Paseo 139) - 24f (10 a 13) - 24g (9 a 13) -
	g	82 (1 a 3) - 83 (parcelas frentistas al Paseo 139 - ver plano anexo)
	h	91 (11 a 15) - 82 (5, 6) - 83 (10 a 13) - 85 (5, 6) - 91 ^a (2 a 10) - 91b (2 a 5) - 92 ^a (1 - 16 a 18) - 92b - 92c (1 - 16 a 18) - 93 (1 a 4 - 12 a 18) - 94 (1 a 7) - 95 (1) - 106 ^a (5, 6) - 106b (1 - 6 a 8) - 107 ^a (9, 10) - 107b (1 - 5 a 8) - 110 (5, 6) - 111 (10 a 13) - 122 (2) - 123 (1 a 4) - 124 (1 a 79) -
	j	1 (15 a 19) - 2 (21 a 31) - 3 (16 a 28) - 4 (14 a 22) - 5 (11, 12) - 6 (1 - 14 a 17) - 7 (1, 2, 21, 22) - 8 (1 a 5) - 9 (1 a 8) - 10 (1 - 16 a 24) - 11 (6 a 11) - 12 (1 - 26 a 28) - 16 (5) - 17 (27 a 34) - 21 (1 a 8) - 23 (1, 10, 11) - 27 (5) - 28 (1) - 29 (10 a 19) - 30 (13 a 17) -
C7/G	a	276 (1- 5 a 7) - 278 (17 a 28) - 280 (1 - 8 a 11) - 282 (1- 10 a 13) - 283 (1, 8, 9) - 285 (1- 11 a 13) - 287 (1 - 10 a 14) - 291 (1 - 8 a 12) - 295 (1 - 10 a 15) - 302 (1- 9 a 11) - 305 (1 6 a 9) - 308 (1, 5 - 9 a 11) - 311 (1 - 12 a 16 ^a)
	b	5f (14) - 6e (5 a 9) - 6f (5 a 9) - 7e (5 a 9) - 7f (5 a 9) - Q. 8, 8g (6 ^a , 6b, 6c) - 8e (5b, 5c, 5e) - 9e (4, 7) - 9f (5 a 9) - 10e (5 a 9) - 10f (4, 7) - 11e, 11f, 12e, 12f (lotes frentistas a la Avda. Boulevard) - 13e (5g, 5f) - 13f (4 a 8) - 14e (lotes frentistas a la Avda. Boulevard) -
	g	115 (4 a 8) - 116 (1- 14 a 25) - 121 (7 a 15) - 122 1 - 12 a 20) - 133 (3 a 7) - Fraccion 19ew (parcelas frentistas a la Avda. Boulevard) -
C8/G	a	314 (1 ^a - 15 a 23) - 318 (1, 9, 10) - 321 (1- 25 a 32) - 324 (1- 7 a 9) - 328 (1 - 16 a 22) - 333 (1- 7 a 9) - 337 (1 - 12 a 16) - 340 (1- 9 a 15) - 345 (1 - 12 a 16) - 353 (1 - 8 a 14) - 359 (1 - 12 a 18) - 363 (1, 2 - 10 a 14) - 369 (1 - 4 a 6) - 375 (1 - 12 a 16) - 376 (1 - 3 a 5) - 381 (1 - 11 a 14) - 386 (1 12 a 14) -



MÓNICA CRISTINA BROCOB
JEFE DEPARTAMENTO
DESPACHO Y ARCHIVO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE TENGO ANTE MI

Municipalidad de Villa Gesell
Organismo Público

ANC
PLAN
3

	b	14f - 15e (1 a 10) - 15m - Q. 16 (parc. 5) - 16f - Q. 17 (parc. 5, 6) - Q. 18 (parc. 5) - 18 ^a - 18d (1 a 12) - 18k - Q. 19 (parc. 1, 10) - 19e - 19f - Q. 20 (parc. 1, 6, 10) - 20e - Q. 21 (parc. 1, 5, 6, 10) - Q. 22 (parc. 1, 5, 10) - 22f - Q. 23 (parc. 1, 5, 10) - 23f - Q. 24 (parc. 1, 5, 10 parcelas frentistas al Paseo 139) - 24f (1 a 9 - 14 a 169 - 24g (1 a 8 - 14 a 16) -
	g	83 (frentistas a la Avda. Boulevard) - 85 (frentistas a la Avda. Boulevard) - 91 (7 a 10) - 92 (8 a 11) - 101 (8, 9) - 102 (1 - 11 a 15) -
AI/G	a	83 (19) - 86 (1 - 19 a 26) - 113 (7 a 13) - 114 ^a (7 a 13) - 114b (6 a 9) -
ZET/G	b	Fraccion III (1 a 10b)
RR1/G	a	Fraccion II - FraccII. 2e - 2 ^a -
RR2/G	a	Fraccion III
RR3/G	a	66 - 67 - 68 - Reserva Fiscal (185 - 187 - 299 - 300 - 301)
RU/Cc	h	20 - 21 - 22 - Fracción 18 ah Fracción I (1 a 19), Fracción II (1 a 16), Fracción III, Fracción IV (1 a 28), Fracción V (1 a 4), Fraccion VI (1 a 28), Fracción 18 aj (22 a 33)
P/Cc	r	(ver documentacion grafica)
A/Cc	r	Fracciones: 24y - 24 x - 24 w - 24 v - 24 u - 24 t - 24 s - 24 r - 24 p - 24 n - 24 m - 24 k - 24 h - 24 g - 24 f - 24 e - 24 d - 24 c - 24 b -
SR/Cc	r	(ver documentacion grafica)
I1/Cc	r	(ver documentacion grafica)
	j	Fracciones : ch 3 - ch 4 - ch 5 - ch 6 - ch 7
I2/Cc	r	(ver documentacion grafica)
C/Cc	h	Fracción 18 aj (1 a 21)
ZET/Cc	l	Fracción 10 ab, Fracción 10 ac, Fracción 10 ad
CD/Cc	l	115 (1 a 10), 116 (1 a 9), 117 (1 a 12), 118 (1 a 12), 119 (1 a 11)

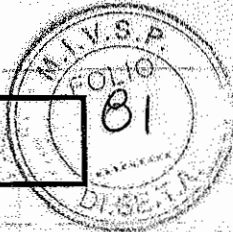

MÓNICA CRISTINA BROCOS
 JEFE DEPARTAMENTO
 DESPACHO Y ARCHIVO
 ES COPIA FIEL DEL ORIGI-
 NAL QUE TENGO ANTE MI





Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

1717



LOCALIDAD: VILLA GESELL

DELIMITACION
POR DATOS
CATASTRALES

882

PARTIDO : VILLA GESELL - LOCALIDAD : MAR DE LAS PAMPAS

ZONA SECC. MANZANAS / LOTES

RMH1/ P	C	Fracc. 1 (27 a 34) - Fracc. 22 (1b a 12b - 20b a 24b) - Fracc. 39 (3b a 13b - 24b a 43b - 50b a 55b) - Fracc. 40 (33 a 58 - 71 a 80) - Fracc. 64 (1 - 13 a 22) -
RU/P	C	Fracc. 1 (1 a 26) - Fracc. 2 - Fracc. 3 - Fracc. 4 - Fracc. 5 - Fracc. 6 - Fracc. 7 - Fracc. 8 - Fracc. 9 - Fracc. 10 - Fracc. 11 - Fracc. 12 - Fracc. 13 - Fracc. 14 - Fracc. 15 - Fracc. 16 - Fracc. 17 - Fracc. 18 - Fracc. 19 - Fracc. 20 - Fracc. 21 - Fracc. 25 - Fracc. 26 (8a a 44a) - Fracc. 27 (17a a 74a) - Fracc. 28 (2a a 18a - 32a a 123a) - Fracc. 29 - Fracc. 30 a Fracc. 35 - Fracc. 41 - Fracc. 43 a Fracc. 49 - Fracc. 51 - Fracc. 52 a Fracc. 63 - Fracc. 65 - Fracc. 66 -
RMH2/ P	C	Fracc. 36 - Fracc. 40 (16 a 32) - Fracc. 50
C1/P	C	Fracc. 38 - Fracc. 39 (1b, 2b - 14b a 23b) - Fracc. 40 (1 a 15) -
C2/P	C	Fracc. 26 (1a a 7a) - Fracc. 27 (1a a 16a) - Fracc. 28 (1a- 19a a 31a) -
C3/P	C	Fracc. 24 (1 a 9 - 12 a 21) - Fracc. 42 -
DR1/ P	C	Fracc. 23 (1 a 5) - Fracc. 24 (10, 11 - 22 a 25) -
RR/P	C	Fracc. 37 -
ZP/P	C	Fracc. 1 (35 a 44) - Fracc. 22 (13b a 19b - 25b a 32b) - Fracc. 39 (44b a 49b - 56b a 59b) - Fracc. 40 (59 a 70 - 82 a 92) - Fracc. 64 (2 a 12 - 23 a 33) -



MONICA CRISTINA BROCOS
DEPARTAMENTO
DE ARCHIVO Y ARCHIVO
LA COPIA FIEL DEL ORIGI-
NAL QUE TENGO ANTE MI

ORGANI
Publicas
Gesell

ANC
PLAN
3

ZONA	SECC.	MANZANAS / LOTES
PARTIDO: VILLA GESELL		LOCALIDAD: MAR AZUL - LAS GAVIOTAS

RMH/A	e	194 - 195 - 196 - 197 - 198 - 199 (1,2 - 9 a 12) - 205 - 206 - 207 - 208 - 209 - 210 (1,2 - 8 a 10) - 220 - 221 (1, 4) - 231 - 232 (1c, 1b) - 242 - 243 (1 a 3 - 14 a 20) - 253 (2 a 15) - 254 (1, a 3 - 14 a 20) - 264 (2 a 15) - 265 (1 a 3 - 14 a 20) - 275 (2 a 27) - 276 (1 a 5 - 22 a 32) - 286 - 297 -
RU1/A	e	191 - 192 - 193 - 202 - 203 - 204 - 213 - 214 - 215 - 216 - 217 - 224 - 225 - 226 - 227 - 228 - 235 - 236 - 237 - 238 - 239 - 246 - 247 - 248 - 249 - 250 - 251 (1 a 5 - 12 a 20) - 257 - 258 - 259 - 260 - 261 - 262 (1 a 5 - 12 a 20) - 268 - 269 - 270 - 271 - 272 - 273 (1 a 9 - 19 a 34) - 279 - 280 - 281 - 282 - 283 - 284 (1 a 10 - 20 a 36) - 290 - 291 - 292 - 293 - 294 - 295 (1 a 10 - 20 a 36) -
	f	301 - 302 - 303 - 304 - 305 - 306 (1 a 10 - 12 a 36) - 307 (1 a 19) - 308 (2 a 26) - 309 - 312 - 313 - 314 - 315 - 316 - 317 - 318 (1 a 13 - 21 a 42) - 319 (2 a 26) - 320 - 323 - 324 - 325 - 326 - 327 - 328 - 329 (1 a 14 - 24 a 44) - 330 (1b a 12) - 331 - 334 - 335 - 336 - 337 - 338 - 339 - 340 (1 a 15 - 25 a 46) - 341 (1b a 12) - 342 - 345 - 346 - 347 - 348 - 349 - 350 - 351 - 352 - 353 - 354 - 357 a 366 - 369 a 378 - 381 a 390 - 393 a 402 - 404 a 414 -
RU2/A	e	244 - 245 - 255 (1 a 10 - 17 a 20) - 256 (1 a 10 - 17 a 20) - 267 (12 a 27) - 278 (2 a 28) - 289 (2 a 28) -
	f	300 (2 a 28) - 311 (2 a 28) - 322 (2 a 28) - 333 (2 a 28) - 344 (2 a 28) - 355 - 356 - 367 - 368 - 379 - 380 - 391 - 392 - 403 - 404 -
RM/A	e	218 - 219 - 229 - 230 - 240 - 241
	f	
C1/A	e	251 (6 a 11) - 252 - 253 (1 - 16 a 20) - 262 (6 a 11) - 263 - 264 (1 - 16 a 20) - 273 (10 a 18) - 274 - 275 (1 - 28 a 34) - 284 (11 a 19) - 285 - 295 (11 a 19) - 296 -
	f	306 (11) - 307 (1 a 10) - 308 (1 - 27 a 34) - 318 (14 a 22) - 319 (1 - 27 a 34) - 329 (15 a 23) - 330 (lotes frentistas a la Avda. M. Del Plata) - 340 (16 a 24) - 341 (lotes frentistas a la Avda. M. Del Plata).
C2/A	e	255 (11 a 16) - 256 (11 a 16) - 266 (1 a 11 - 28 a 34) - 267 (1 a 11) -
	f	
C3/A	e	266 (12 a 27) - 267 (28 a 34) - 277 - 278 (1 - 29 a 36) - 288 - 289 (1 - 29 a 36) -
ZP/A	f	299 - 300 (1 - 29 a 36) - 310 - 311 (1 - 29 a 36) - 321 - 322 (1 - 29 a 36) - 332 - 333 (1 - 29 a 36) - 343 - 344 (1 - 29 a 36) -
	e	199 (3 a 8) - 210 (3 a 7) - 221 (2, 3) - 232 (1c, 2) - 243 (4 a 13) - 254 (4 a 13) - 265 (4 a 13) - 276 (6 a 21) - 287 - 298 -
RS/A	e	189 - 190 - 200 - 201 - 211 - 212 - 222 - 223 - 233 - 234

MÓNICA CRISTINA BROCOB
 JEFE DEPARTAMENTO
 DESPACHO Y ARCHIVO
 ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
 QUE TENGO ANTE MI