



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

No 1793



FECHA DE SANCION: 16 de Julio de 2001
NUMERO DE REGISTRO: 1601
EXPEDIENTE H.C.D. N°: D-5876/01

VISTO:

La necesidad de incorporar al Area Urbana de Villa Gesell, a los Barrios ya consolidados de Monte Rincón, La Carmencita I y La Carmencita II , y viendo además el Expediente 2494/98 en el cual una comisión de vecinos se dirige al Departamento Ejecutivo solicitando una Fracción de tierra para la construcción de un establecimiento educativo, y la preexistencia de la Asociación Arco Iris en el Area Complementaria; y

CONSIDERANDO:

Que la zona mencionada, ya forma parte del área urbana, que es un hecho existente, consolidado, con infraestructura de servicios de agua corriente, energía eléctrica, alumbrado público y desagües pluviales,

Que en Monte Rincón hay una población de aproximadamente 1.135 personas (4,9% de la población estable) con una densidad neta de 32,3 hab/ha, en La Carmencita I 2.030 personas (8,8 %), con una densidad neta de 37,7hab/ha, y La Carmencita II una población de 380 personas, con una densidad neta de 74,36 hab/ha,

Que Monte Rincón y La Carmencita I ,poseen plano de subdivisión aprobados por Geodesia, planos No 125-4-82 y 125-11-81 respectivamente, y

Que es necesario regularizar su situación urbanística legal,

Que en las reuniones vecinales realizadas en el marco del Plan Estratégico, los vecinos solicitan buscar los mecanismos necesarios para dar solución a los problemas de regulación dominial de sus viviendas,

Que el informe y los estudios realizados en el Plan Estratégico en los barrios mencionados, surge la necesidad de incorporar establecimientos

Wep



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

1798



educativos, guardería jardín de infantes, como así también , centro de salud y áreas de deportes y esparcimiento,

Que la Municipalidad hará las gestiones para lograr el completamiento de la infraestructura de servicios urbanos, dando prioridad a su ejecución,

Que la Secretaría de Planeamiento, planifica la creación de un sector de equipamientos sociales, que favorezcan la articulación de los tres barrios e impulse la consolidación definitiva de esta zona de población estable, dando respuesta a las demandas en materia de Educación, Salud, Recreación y Deportes,

Que por Ordenanza 1272/94, la Municipalidad ha declarado de interés Municipal y cedido una superficie a la Asociación Arco Iris y que esa Institución ha construido un edificio, que utiliza y que resulta indispensable la regulación de su situación a los fines del Ordenamiento territorial y dominial.

Por ello, el Honorable Concejo Deliberante sanciona la siguiente:

O R D E N A N Z A

ARTICULO 1°: Incorpórase al Area Urbana de Villa Gesell el -----
----- Barrio La Carmencita I polígono conformado por: al sudeste con Av. Circunvalación, al noreste con Paseo 100, continuando por Av. 24, Paseo 103, Av. 27 al noroeste, y con el Paseo 112 al sudoeste, envolviendo las siguientes manzanas de la Circunscripción VI, Sección H: 17, 18, 19, 23, 24, 25, 26, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 108, 109, 110, 111, 112, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 142, 143, 144, 145, 146, 152, 153, 154, 105 a, 105 b, 107 a, 107 b, 106 a, 106 b, 92 a, 92 b, 90c, 92c, 91 a, 91b, 93, 94, 95, 96, 97 y 98 (plano No 125-11-81).- Ver incorporación plano Anexo 1.- - - -

alf



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante



ARTICULO 2°: Incorpórase al Area Urbana de Villa Gesell el Barrio Monte - - -
- - - - - Rincón, polígono conformado por: al sudeste con Av.
Circunvalación, al noreste con Paseo 112, al noroeste con Av. 32, al sudoeste con
Paseo 122, al sudeste con Av.29 y al sodoeste con Paseo 119; envolviendo las
manzanas de la Circunscripción VI, Sección J: 1 a 33 inclusive (plano 125-4-82).,
ver incorporación plano Anexo 1- - - - -

ARTICULO 3°: Incorpórase al Area Urbana el Barrio La Carmencita II, - - - - -
- - - - - polígono conformado por: al sudeste con Av. 27, al noreste con la
proyección del Paseo 107 hacia el noroeste hasta encontrarse con la traza de la
Av.30 inclusive, que se prolonga hasta la intersección de la proyección de la traza
del Paseo 109 y al sudoeste con la proyección del Paseo 109. Este sector incluye
las manzanas de la Circunscripción VI, Sección H: denominadas 120, 133, 135,
136 y 137 y la denominada 11 en el plano Anexo2 y según las dimensiones que en
el mismo se indican.

Las manzanas que se incluyen albergan parcelas con viviendas habitadas de los
barrios Procasa I, II y III, y del Fondo Municipal de la Vivienda. Se completa la
manzana 135 con Espacio Verde y espacios edificatorios y la denominada manzana
11 como espacio edificatorio destinado a la ejecución de un conjunto habitacional.-

ARTICULO 4°: Incorpórase al Area Urbana el polígono conformado por: al - - -
- - - - - sudeste con Av. 27, al noreste con la proyección del Paseo 109
hacia el noroeste hasta encontrarse con la traza de la Av.30 inclusive, que se
prolonga en dirección al encuentro con la Av. 26 hasta la intersección del Paseo
112 y al sudoeste con el Paseo 112. La estructuración del sector , envuelve tres
bloques de manzanas rodeados por calles.

Se afecta el Bloque I para Educación y los Bloques 2 y 3 como Reserva para
Equipamiento Social, como se indica en el plano Anexo 2.- - - - -

ARTICULO 5°: Reemplázase el plano de delimitación del Area Urbana de la - - -
- - - - - Ordenanza 52/80, por el que se acompaña como Plano Anexo 3 en
la presente Ordenanza.- - - - -

ARTICULO 6°: Encomiéndose al Departamento Ejecutivo la elaboración del - - -
- - - - - plano de mensura y división de las Areas mencionadas en los
artículos 3° y 4°, ubicado en la Circ.VI, Secc. H, Parcela 107 y a gestionar su
aprobación provincial.- - - - -

[Handwritten signature]



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante

1798



ARTICULO 7°: Aféctese a uso de Equipamiento Comunitario la superficie de - - -
----- parcela ocupada por la Asociación Arco Iris (Padres y Amigos de
Discapacitados), de sesenta metros (60) de frente sobre paseo 107, con una
superficie de 8.934,99 m², perteneciente al Area Complementaria, en
correspondencia Plano Anexo 4 de la presente.-----

ARTICULO 8°: Encomiéndose al Departamento Ejecutivo la elaboración del - - -
----- plano de Mensura, de la superficie indicada en el articulo anterior
ubicado en la Circ.VI, Secc. H, Parcela 107 y a gestionar su aprobación provincial
por aplicación del Artículo N° 7 del Decreto 1549/83.-----

ARTICULO 9°: La aprobación del plano de mensura y división correspondientes -
----- a los sectores incorporados en los artículos 3° y 4° quedan sujetos
a la certificación de aptitud hidráulica otorgada por organismo competente,
apertura y tratamiento de calles y provisión de servicios esenciales.-----

ARTICULO 10°: Los sectores mencionados en los Artículo 1°, 2° y 3°, pasarán a
----- constituir la Zona R8, de carácter residencial unifamiliar.-----

ARTICULO 11°: Los Usos, indicadores urbanísticos e infraestructura de la zona -
----- mencionada en el articulo anterior, serán los siguientes:

1. USOS: Predominante: vivienda unifamiliar; Complementario:
comercial minorista de consumo diario, educación, salud , cultura
y servicios a las personas.
2. PARCELAMIENTO: en caso de subdivisión las parcelas deberán
tener un ancho mínimo de 15m y una superficie mínima de 400m² ,
excepto que se trate de Proyectos Urbanísticos Integrales.
3. INDICADORES URBANÍSTICOS: Retiros: 3 metros de la Línea
Municipal y 3 metros de uno de los ejes medianeros y de la línea de
fondo.-

a) Para Monte Rincón y La Carmencita I:

FOS: 0,30
FOT: 0,40
DENSIDAD: 110Hab/Ha

b) Para La Carmencita II:

FOS: 0.40
FOT: 0.50

ceep



Municipalidad de Villa Gesell
Honorable Concejo Deliberante



DENSIDAD: 150 Hab/ha

4. Se fija la cota de piso habitable de +0,20 por encima del nivel de las calles frentistas.
5. Disposiciones particulares: para el Barrio Monte Rincón en parcelas mayores de 900m², se permitirán dos viviendas por parcela.
6. Servicios: calle abierta y consolidada, energía eléctrica, alumbrado público, agua corriente, desagües cloacales por red, o sistemas alternativos centralizados aprobado por autoridad competente y desagües pluviales.-----

ARTICULO 12°: La Municipalidad declara a los barrios mencionados, de -----
-----provisión prioritaria de servicios y saneamiento, comprometiéndose a gestionar la ejecución de obras y acciones para lograr el objetivo en el corto y mediano plazo.-----

ARTICULO 13°: El sector mencionado en el Artículo 4°, pasará a constituir la -----
-----Zona ES/G (Zona de Equipamiento Social), de carácter educativo, cultural, salud y recreación.

Los indicadores urbanísticos e infraestructura serán los siguientes:

F.O.S.: 0,5

F.O.T.: 0,7

DENSIDAD: Se admitirá instalaciones mínimas para casero en cada establecimiento.

Retiros: de frente, laterales y fondo 5metros

Parcelamiento: en caso de subdivisión las parcelas deberán tener un ancho mínimo de 30m y una superficie mínima de 2.000m².-----

ARTICULO 14°: La presente Ordenanza deroga las Ordenanzas 207 y 208/83, --
-----879/90, 1021 y 1105/93, no convalidadas por la Provincia, y toda Ordenanza que se oponga a la presente.-----

ARTICULO 15°: Comuníquese, dése al Registro Oficial y cumplido archívese.--

SUSANA MABEL RIVERA
SECRETARIA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE VILLA GESELL



HECTOR ESTEBAN ALLO
PRESIDENTE
Honorable Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Gesell