

“2013 – Año del Trigésimo Aniversario de la Recuperación de la Democracia”

**CORRESPONDE:  
EXpte. N° 0036/13**

**VISTO:**

La necesidad de actualizar la normativa referente a construcciones en el Balneario Marisol; y

**CONSIDERANDO:**

Que en los últimos años se ha evidenciado un alto interés en el desarrollo de inversiones inmobiliarias en la Villa Balnearia.

Que conlleva inexorablemente un aumento de construcciones en el lugar.

Que la renovación de infraestructura, el cuidado del medio ambiente, son algunos de los motivos que hacen necesario recomponer una nueva mirada sobre el territorio.

Que se plantea la necesidad de resolver los conflictos que presenta la urbanización con su implantación y las condiciones ambientales del sitio.

Que por la ubicación de la villa, bordeando el Río Quequén Salado, se hace indispensable fijar la línea de ribera conforme la normativa provincial.

Que se prevé delimitar en la villa Balnearia dos zonas (con una sub zona cada una); tipificando en cada una de ellas el uso que debe dársele a las parcelas (residencial uni o bifamiliar y mixta residencial – comercial) y demás limitaciones de construcción.

Que a fin de proteger el arbolado existente, se requerirá previo a la tramitación de permisos de construcción, un plano de la floresta existente en el predio, la cual deberá ser respetada en el proyecto definitivo.

Que se cree necesario darle una fisonomía propia de un balneario, limitando en un sector la construcción de viviendas familiares y estableciendo que las parcelas deberán estar delimitadas por cercos vivos.

Que por intermedio de la presente se actualiza la normativa urbano-territorial de la Villa Balnearia Marisol.

Que corresponde a las comunas sancionar Ordenanzas de ordenamiento territorial y uso del suelo, las que con relación a seguridad, estética, higiene, salubridad y destino han de contener los principios y reglas en la materia (conf. Arts. 5, 10, 26 a 31, 70, 71, 73, 83 y conchs. del Decreto Ley N° 8912/77).

**POR TODO ELLO, el HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE, en uso de facultades que le son propias, dicta la siguiente:**

**ORDENANZA**

**ARTICULO 1º)** Aplíquese las restricciones de Ley de acuerdo a la demarcación de la ===== poligonal de las líneas de ribera delimitada por la autoridad del agua, según el Art. 142º de la Ley N° 12.257, Art. 58º del Decreto Ley 8912/77, Decreto 3202/2006 y Ley N° 6253 (Art. 2º Decreto reglamentario N° 11.368/61, según Anexo I que forma parte de la presente.-

“2013 – Año del Trigésimo Aniversario de la Recuperación de la Democracia”

**ARTÍCULO 2º)** Delimitase el Área Urbana y de Recuperación para la Localidad Balnearia de Marisol y Balneario Oriente conforme Anexo II que forma parte de la presente.-

**ARTÍCULO 3º)** Determinanse las siguientes zonas de construcción dentro del área urbana permitida:

- Zona Residencial (R1)
- Área Residencial Particularizada R 1 (Estuario)
- Zona Mixta Residencial – Comercial (RM 1) Estuario.
- Zona Mixta Residencial – Comercial Particularizada de RM 1 (Estuario)

Las Zonas demarcadas se encuentran delimitadas en plano que forma parte de la presente como Anexo III, quedando prohibida la construcción fuera de estas zonas (Área de Recuperación).-

**ARTÍCULO 4º)** Determinanse las siguientes particularidades de construcción según las respectivas zonas delimitadas en el artículo anterior:

**ZONA RESIDENCIAL R1:**

Usos: Residencial  
Uni / Bifamiliar

**Morfología:**

RETIROS DE FRENTE: Obligatorio de 5 mts. desde línea municipal.

RETIROS BILATERALES: Obligatorio de 5 mts. con un mínimo de 2 mts, de ejes medianeros.

RETIROS DE FONDO: Obligatorio de 3 mts. de ejes medianeros.

ALTURA MAXIMA DE EDIFICACIÓN: 7,5 mts. del nivel del terreno (planta baja y un piso).

**INDICADORES URBANÍSTICOS:** FOS: 0,4

FOT: 0,5

DENSIDAD: hasta dos viviendas por parcela.

**Veredas:** Deberán adecuar sus niveles logrando conectarse sin escalones.

**Cercos:** Las parcelas deberán delimitarse sobre los ejes medianeros (laterales y fondo) con una estructura transparente (alambrado) que estará respaldada por un cerco vivo. Sobre línea municipal puede prescindirse del mismo, continuando el jardín hasta la acera.

**Disposiciones Particulares:** Anterior a la tramitación de planos de obra se presentará un plano de la floresta existente en el predio, la cual deberá ser respetada en el proyecto respectivo, salvo expresa autorización de extracción otorgado por la Dirección de Obras Públicas fundamentada en las necesidades del proyecto de Obra. Los permisos de construcción solicitados deberán acompañarse con Certificado de Deslinde y Amojonamiento.

**AREA RESIDENCIAL PARTICULARIZADA DE R1:**

**Manzana comprendida de R1:** 110, 119, 120, 129, 130, 139 y 140.-

Usos: Residencial unifamiliar.

**Morfología:** RETIROS DE FRENTE: obligatorio de 5 mts. desde línea municipal

RETIROS BILATERALES: Obligatorio de 5 mts. con un mínimo de 2 mts, de ejes medianeros.

RETIROS DE FONDO: obligatorio de 3 mts. de ejes medianeros.

“2013 – Año del Trigésimo Aniversario de la Recuperación de la Democracia”

ALTURA MAXIMA DE EDIFICACIÓN: 7,5 ms. del nivel del terreno. Cota mínima de separación nivel de terreno natural: 1 metro. Cota máxima de separación nivel de terreno natural: 2 metros.

Indicadores urbanísticos: FOS: 0,3

FOT: 0,4

DENSIDAD: una vivienda unifamiliar por parcela

**Cercos:** Las parcelas deberán delimitarse sobre los ejes medianeros (laterales y fondo) con una estructura transparente (alambrado) que estará respaldada por un cerco vivo. Sobre línea municipal puede prescindirse del mismo continuando el jardín hasta la acera.

**Paisaje:** No se permite la ejecución de ningún tipo de obra a nivel + - 0,00, excepto las de estructuras de apoyo.

**Disposiciones Particulares:** Se prohíbe realizar modificaciones al nivel del terreno natural. Los permisos de construcción solicitados deberán acompañarse con Certificado de Deslinde y Amojonamiento.

### **ZONA MIXTA RESIDENCIAL COMERCIAL RM 1**

**Usos:** Dominante: Residencial: unifamiliar o multifamiliar

Complementario: Comercio diario y periódico

**Morfología:** Ambos usos:

RETIROS DE FRENTE: Obligatorio de 3mts. desde línea municipal.

RETIROS BILATERALES: Obligatorio de 5 mts. con un mínimo de 2 mts, de ejes medianeros.

RETIROS DE FONDOS: Obligatorio de 3 mts. de ejes medianeros.

ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN: 7,5 mts. del nivel del terreno (Planta baja y un piso)

**Indicadores urbanísticos:**

Uso Residencial: FOS: 0,4

FOT: 0,5

DENSIDAD: 150 hab/ha por parcela

**Uso comercial:** FOS: 0,45

FOT: 0,6

DENSIDAD: 150 hab/ha por parcela

**Cercos:** Las parcelas deberán delimitarse sobre los ejes medianeros (laterales y fondo) con una estructura transparente (alambrado) que estará respaldada por un cerco vivo. Sobre línea municipal puede prescindirse del mismo continuando el jardín hasta la acera.

**Disposiciones Particulares:** Anterior a la tramitación de planos de obra se presentará un plano de la floresta existente en el predio, la cual deberá ser respetada en el proyecto respectivo, salvo expresa autorización de extracción otorgada por la Dirección de Obras Públicas fundamentada en la necesidad de construcción.-

- Para el rubro hotelería, vivienda multifamiliar (tres o mas viviendas), Apart Hotel, o destino similares para alojamientos de personas, se podrá utilizar una densidad neta de 240 hab/ha, requiriéndose una superficie de terreno igual o mayor a 900 mts.2. Los permisos de construcción solicitados deberán acompañarse con Certificado de Deslinde y Amojonamiento.

“2013 – Año del Trigésimo Aniversario de la Recuperación de la Democracia”

**ZONA MIXTA RESIDENCIAL – COMERCIAL PARTICULARIZADA DE RM1  
(Estuario)**

Manzanas comprendidas de RM 1: 139 y 140.-

Usos: Dominante: Residencial: unifamiliar o multifamiliar – Complementario: Comercio diario y periódico

Morfología: Ambos usos:

RETIROS DE FRENTE: Obligatorio de 3mts. desde línea municipal.

RETIROS BILATERALES: Obligatorio de 5 mts. con un mínimo de 2 mts, de ejes medianeros.

RETIROS DE FONDOS: Obligatorio de 3mts. de ejes medianeros.

ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN: 7,5 mts. del nivel del piso

Cota mínima de separación nivel de terreno natural: 1 metro Cota máxima de separación nivel de terreno natural: 2 metros.

**Indicadores urbanísticos:**

Uso Residencial: FOS: 0,4

FOT: 0,5

DENSIDAD: 150 hab/ha por parcela

Uso comercial: FOS: 0,45

FOT: 0,6

DENSIDAD: 150 hab/ha por parcela

**Paisaje:** No se permite la ejecución de ningún tipo de obra a nivel + - 0,00, excepto las de estructuras de apoyo.

**Cercos:** Las parcelas deberán delimitarse sobre los ejes medianeros (laterales y fondo) con una estructura transparente (alambrado) que estará respaldada por un cerco vivo. Sobre línea municipal puede prescindirse del mismo continuando el jardín hasta la acera.

**Disposiciones Particulares:** Se prohíbe realizar modificaciones al nivel del terreno natural. Para el rubro hotelería, vivienda multifamiliar (tres o más viviendas), Apart Hotel, o destino similares para alojamiento de personas, se podrá utilizar una densidad neta de 240 hab/ha, requiriéndose una superficie de terreno igual o mayor a 900 mts<sup>2</sup>. Los permisos de construcción solicitados deberán acompañarse con Certificados de Deslinde y Amojonamiento.

**ARTICULO 5º)** En las parcelas donde se construya más de una vivienda se establece la obligatoriedad de contar con una planta de tratamiento de efluentes domiciliarios.-

**ARTICULO 6º)** Las construcciones habilitadas destinadas a emprendimientos comerciales deberán contar con un sistema de sujeción (pasamos) y rampas, que permitan la accesibilidad a personas con discapacidades motrices.-

**ARTÍCULO 7º)** Desaféctase por intermedio de la Dirección de Obras Públicas – División Catastro – del pago de la tasas municipales, las partidas de aquellos inmuebles que se encuentran en el Balneario Marisol, Partido de Coronel Dorrego, fuera de las áreas establecidas para la construcción.-

“2013 – Año del Trigésimo Aniversario de la Recuperación de la Democracia”

**ARTÍCULO 8º)** Aféctase al cobro de las tasas municipales únicamente los inmuebles que se  
===== encuentran en el Área Urbana.-

**ARTÍCULO 9º)** Dése de baja la deuda impaga de los contribuyentes por tasas municipales  
===== que fuera indebidamente devengada en concepto de tasas municipales, que  
registraran los inmuebles ubicados fuera del área urbana delimitada en la presente, siempre que  
no hubieren tenido efectiva prestación de servicios, por tratarse de obligaciones sin causa.-

**ARTÍCULO 10º)** En aquellos supuestos de deudas por tasas municipales cuyo cobro hubiera  
===== sido reclamado mediante la vía de juicio de apremio, dése de baja la deuda de  
aquellos inmuebles ubicados fuera del área urbana delimitada en la presente, que devengaran  
indebidamente tasas municipales sin la pertinente prestación de servicios y déjese sin efecto los  
juicios de apremio iniciados.-

**ARTÍCULO 11º)** Los pagos por todos los conceptos comprendidos en la presente Ordenanza  
===== que hubieran sido efectuados con anterioridad a su entrada en vigencia,  
quedarán firmes y no generarán derechos a repetición ni podrán deducirse o imputarse a  
obligaciones futuras.-

**ARTÍCULO 12º)** Comuníquese al Departamento Ejecutivo, demás que corresponda,  
===== dése al Registro Oficial y oportunamente, archívese.-

SALA DE SESIONES, 13 de Septiembre de 2013.-