

*

2022 – Año del 40º Aniversario de la Gesta de Malvinas

CORRESPONDE:
EXPTE. N° 0295/22

VISTO:

La necesidad de modificar y actualizar la normativa referente a construcciones en el Balneario Marisol, reglamentadas mediante Ordenanza 3290/13; y

CONSIDERANDO:

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

Que ello conlleva inexorablemente un aumento de construcciones en el lugar.

Que la renovación de infraestructura y 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 la villa Balnearia en diferentes Zonas, tipificando en cada una de ellas el uso y limitaciones que debe dársele a las parcelas.

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 concs. del Decreto Ley N° 8912/77).

Que es necesario realizar correcciones a la Normativa citada, referidas a las distintas Zonas y sus tipificaciones.

Que también es necesario ampliar el Área Urbana de Marisol, ya que esta ampliación implicará beneficios para la Villa.

Que la superficie proyectada a recuperar (hacia el Norte) resulta ser la más idónea, conforme su composición geomorfológica, ya que al Oeste fijar la zona medanosa existente requiere una gran inversión, al Este, encontramos el litoral del río Quequén Salado, con sus frecuentes anegamientos, y al sur tenemos la limitación de la proximidad al Océano Atlántico.



*

2022 – Año del 40° Aniversario de la Gesta de Malvinas

Que físicamente, está ubicada a los lados de la vía de acceso al
Balneario.

Que es factible dotar al sector de los servicios esenciales.

Que si bien, la disponibilidad de lotes sin edificar supera el 30% de su totalidad, en muchos casos, por sus condiciones físicas no pueden ser utilizados.

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

ORDENANZA:

ARTÍCULO 1º) Supedítase la Ordenanza N° 1165/92, en su Art. N° 12 (Indicadores Urbanísticos Marisol), en sus Arts. N° 15, 16 y 17, (Parcelas Urbanas en general), en su Art. N° 18 (Incrementos o premios en general), y el Plano N° 6 (Área Urbana y de Recuperación Marisol), a esta nueva normativa.-

ARTÍCULO 2º) Deróguese la Ordenanza N° 3290/13, para ser reemplazada por ésta.-

ARTÍCULO 3º) **DEMARCACIÓN LÍNEA DE RIVERA MARISOL:**

Aplícanse 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).-

ARTÍCULO 4º) Anexo I. **ÁREA URBANA Y DE RECUPERACIÓN MARISOL**

Declárese recuperado para afectar a Área Urbana Marisol el polígono que limita:

- Al Sur con Avda. Mendoza
- Al Oeste con calle Tucumán.
- Al Este con Calle Corrientes, y parte Circ. XIII - Sec. F - Fr.1 - Parcela 1
- Al Norte con Área Rural, Circ. XIII - Parcelas 804 AY y 804 AX.

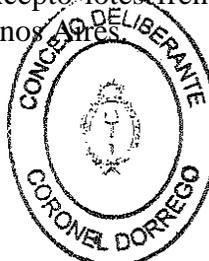
Habiendo sido afectadas con anterioridad, a Área Urbana dentro del mismo, y por Ordenanza N° 1165/92, los lotes frentistas vereda Norte, Avda. Mendoza entre calle Tucumán y Calle Corrientes, y lotes frentistas vereda Este, Calle Tucumán entre Avda. Mendoza y Circ. XIII - Parcela 804 AY.

Delimítase el Área Urbana Marisol dentro del Polígono que limita:

- Al Sur con Avda. Buenos Aires. (Solo vereda Norte).
- Al Oeste con Avda. 18.
(Ambas veredas entre Avda. Buenos Aires y Avda. Mendoza).
- Al Noroeste Circ. XIII Parcela 804 as
En una profundidad de 30,00 mts. frente a calle Tucumán y Avda. Mendoza.
- Al Este con Calle Corrientes, y parte Circ. XIII - Frac. F - Parc. 1
(Ambas veredas entre Avda. Buenos Aires y Avda. Mendoza, y solo vereda Oeste entre Avda. Mendoza y Circ. XIII - Parcela 804 ax)
- Al Norte con Área Rural, Circ. XIII - Parcelas 804 yy, 804 ay y 804 ax.

Quedando delimitada el Área de Recuperación Marisol, (donde queda expresamente prohibida todo tipo de construcción hasta tanto sea recuperada), de la siguiente manera:

- Al Oeste:
Entre Avda. 18 hasta Calle 2, (excepto lotes frentistas vereda Oeste Avda. 18), y entre Avda. Mendoza y Avda. Buenos Aires.



*

2022 – Año del 40° Aniversario de la Gesta de Malvinas

- Al Noroeste:
Remanente Circ. XIII Parcela as.
- Al Este:
Entre Calle Corrientes hasta Río Quequén Salado, (excepto lotes frentistas vereda Este Calle Corrientes), entre Avda. Mendoza y Avda. Buenos Aires.
Circ. XIII - Parc. 804ac y Remanente Circ. XIII - Fracc. F - Parc. 1
- Al Sur:
Entre Avda. Buenos Aires y Mar Argentino, y entre Avda. 18 y Río Quequén Salado.-

ARTÍCULO 5º) Anexo II. ZONAS ÁREA URBANA.

Determinense las siguientes Zonas de construcción dentro del Área Urbana permitida, quedando prohibida la construcción fuera de estas Zonas (Área de Recuperación):

	-AMARILLO-	Zona Residencial (R 1)
	-ROJO-	Zona Residencial (R 2)
	-NARANJA-	Zona Residencial (R 3)
	-CELESTE-	Zona Centro Cívico (CC 4).-

ARTÍCULO 6º) DE LAS PARCELAS. (Medidas mínimas)

Teniendo en cuenta que la Villa cuenta con parcelas regulares preexistentes de 15,00 mts. de frente por 30,00 mts. y 37,50 mts. de fondo, y otras irregulares de mayor o menor superficie, se prevé para nuevos loteos las siguientes Dimensiones:

- Frente mínimo 15,00 mts.
- Superficie mínima: 450,00 mts2.-

ARTÍCULO 7º) INDICADORES URBANÍSTICOS.

Determinense los siguientes Indicadores Urbanísticos según las respectivas zonas delimitadas en el Art. 4º:

	-AMARILLO-	Zona Residencial (R 1)
-------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------------------

A) USOS: Dominante: Residencial
Secundario: Comercial

B) MORFOLOGIA:

B.1) RETIROS de FRENTE: Obligatorio mínimo de 4 mts. desde línea municipal.

B.2) RETIROS BILATERALES: Obligatorio mínimo de 5 mts. en total, con por lo menos 2 mts. a uno de los ejes medianeros.

B.3) RETIROS DE FONDO: Obligatorio mínimo de 3 mts. de eje medianero.

B.4) RETIROS EN ESQUINAS: Para los retiros se tratará el lote en esquina como si fuera entre medianeras, tomando como frente el lado menor del mismo sobre línea municipal.



*

2022 – Año del 40º Aniversario de la Gesta de Malvinas

B.5) RETIROS para LOTES IRREGULARES: para estos casos, los retiros se estudiarán en forma particularizada, siendo Obras Particulares de la Municipalidad quien a su criterio dé su aprobación.

B.6) ALTURA MAXIMA de EDIFICACIÓN: 7,00 mts. desde el nivel +/- 0,00 de construcción (planta baja y un piso).

C) INDICADORES URBANÍSTICOS:

Uso General:

C.1) F.O.S.: 0,4

C.2) F.O.T.: 0,5

C.3) DENSIDAD: 150 Hab./Ha.

C.4) DENSIDAD POTENCIAL: 280 Hab./Ha.

Se podrá alcanzar la densidad potencial sólo si se cumplimenta con la prestación de servicios esenciales establecidos en el Art. N° 62 del DL 8912/77: red agua potable, red cloacal, pavimentos, desagües pluviales, energía eléctrica domiciliaria y alumbrado público.

 -ROJO-

Zona Residencial (R 2)

A) USOS: Dominante: Residencial Unifamiliar

B) MORFOLOGIA:

B.1) RETIROS de FRENTE: Obligatorio mínimo de 4 mts. desde línea municipal.

B.2) RETIROS BILATERALES: Obligatorio mínimo de 5 mts. en total, con por lo menos 2 mts. a uno de los ejes medianeros.

B.3) RETIROS DE FONDO: Obligatorio mínimo de 3 mts. de eje medianero.

B.4) RETIROS EN ESQUINAS: para los retiros se tratará el lote en esquina como si fuera entre medianeras, tomando como frente el lado menor del mismo sobre línea municipal.

B.5) RETIROS para LOTES IRREGULARES: para estos casos, los retiros se estudiarán en forma particularizada, siendo Obras Particulares de la Municipalidad quien a su criterio dé su aprobación.

B.6) ALTURA MAXIMA de EDIFICACIÓN: 7,00 ms desde el nivel +/- 0,00 de construcción. (Planta baja y un piso). Cota mínima de separación nivel de terreno natural: 1,00 metro. Cota máxima de separación nivel de terreno natural: 2,00 metros.

C) INDICADORES URBANÍSTICOS:

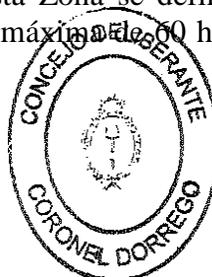
Uso General:

C.1) F.O.S.: 0,3

C.2) F.O.T.: 0,4

C.3) DENSIDAD: 100 Hab./Ha. (Exclusivo una vivienda por parcela)

En la ampliación urbana afectada a esta Zona se define una densidad neta de 100 hab/ha., que no supera la densidad bruta máxima de 100 hab/ha, establecida por Decreto 3202/06.



*

2022 – Año del 40° Aniversario de la Gesta de Malvinas



-NARANJA-

Zona Residencial (R 3)

A) USOS: Dominante: Residencial
Secundario: Comercial

B) MORFOLOGIA:

B.1) RETIROS de FRENTE: Obligatorio mínimo de 4 mts. desde línea municipal.

B.2) RETIROS BILATERALES: Obligatorio mínimo de 5 mts. en total, con por lo menos 2 mts. a uno de los ejes medianeros.

B.3) RETIROS DE FONDO: Obligatorio mínimo de 3 mts. de eje medianero.

B.4) RETIROS EN ESQUINAS: para los retiros se tratará el lote en esquina como si fuera entre medianeras, tomando como frente el lado menor del mismo sobre línea municipal.

B.5) RETIROS para LOTES IRREGULARES: para estos casos, los retiros se estudiarán en forma particularizada, siendo Obras Particulares de la Municipalidad quien a su criterio de su aprobación.

B.6) ALTURA MAXIMA de EDIFICACIÓN: 7,00 ms desde el nivel +/- 0,00 de construcción. (planta baja y un piso).

C) INDICADORES URBANÍSTICOS:

Uso General: C.1) F.O.S.: 0,4
C.2) F.O.T.: 0,5
C.3) DENSIDAD: 100 Hab./Ha

En la ampliación urbana afectada a esta Zona se define una densidad neta de 100 hab/ha., que no supera la densidad bruta máxima de 60 hab/ha, establecida por decreto 3202/06.



-CELESTE-

Zona Centro Cívico (CC 4)

A) USOS: Dominante: Gobierno, Educación, Cultura.
Complementario: Residencial

B) MORFOLOGIA:

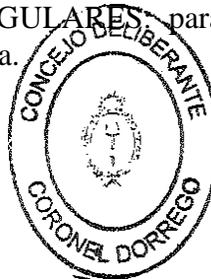
B.1) RETIROS DE FRENTE: Obligatorio de 4 mts. desde línea municipal.

B.2) RETIROS BILATERALES: Obligatorio de 5 mts. con un mínimo de 2 mts. de uno de los ejes medianeros

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

B.4) RETIROS EN ESQUINAS: para los retiros se tratará el lote en esquina como si fuera entre medianeras, tomando como frente el lado menor del mismo sobre línea municipal.

B.5) RETIROS para LOTES IRREGULARES para estos casos, los retiros se estudiarán en forma particularizada.



*

2022 – Año del 40º Aniversario de la Gesta de Malvinas

B.6) ALTURA MAXIMA de EDIFICACIÓN: 7,00 mts. desde el nivel +/- 0,00 de construcción (planta baja y un piso).

C) INDICADORES URBANÍSTICOS:

Uso General:

C.1) F.O.S. 0,4

C.2) F.O.T.: 0,5

C.3) DENSIDAD: 150 Hab./Ha

C.4) DENSIDAD POTENCIAL: 280 Hab./Ha.

Se podrá alcanzar la densidad potencial sólo si se cumplimenta con la prestación de servicios esenciales establecidos en el Art. N° 62 del DL 8912/77: red agua potable, red cloacal, pavimentos, desagües pluviales, energía eléctrica domiciliaria y alumbrado público.-

ARTÍCULO 8º) DE LAS CONSTRUCCIONES.

A) VEREDAS: Deberán adecuar sus niveles logrando conectarse sin escalones.

B) CERCOS: Las parcelas deberán delimitarse sobre los ejes medianeros (laterales y fondo) con una estructura transparente (alambrado) que estará respaldada por un cerco vivo. No se permitirán cercos de material (ladrillos, hormigón, prefabricados, etc.) a no ser que cumplan como contención del terreno. Sobre línea municipal puede prescindirse del mismo, continuando el jardín hasta la acera.

C) FLORESTA: 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.

D) DESLINDE: Los permisos de construcción solicitados deberán acompañarse con Certificado de Deslinde y Amojonamiento.

E) DEMARCACION: Es obligatorio al comenzar las tareas de construcción, dejar marcados en el lote al menos dos líneas perpendiculares entre sí, (ejes medianeros y/o línea municipal), a fin de que la Inspección pueda constatar los retiros correspondientes.

F) PROVISIÓN DE AGUA: Para la construcción del Proyecto, es necesario realizar en la Parcela correspondiente una perforación, con el fin de utilizar agua de pozo para tal fin, pudiendo el Propietario, solicitar el servicio de agua corriente una vez que la obra esté terminada y sea habitable.

G) ACCESIBILIDAD: Las construcciones destinadas a emprendimientos comerciales deberán contar con un sistema de sujeción, (pasamos), y rampas, que permitan la accesibilidad a personas con discapacidades motrices.

H) En todas las construcciones se establece la obligatoriedad de contar con una planta de tratamiento de efluentes domiciliarios (Biodigestor), acorde a las dimensiones del Proyecto, y que se presentará en los Planos de Servicios Sanitarios, y se verificarán en la Inspección.



*

2022 – Año del 40° Aniversario de la Gesta de Malvinas

- D) DISPOSICIONES PARTICULARES ZONA RESIDENCIAL R2: Se prohíbe para esta Zona realizar modificaciones al nivel del terreno natural. Se respetará la topografía del lote.

No se permite la ejecución de ningún tipo de obra a nivel +/- 0,00 o nivel natural del terreno. La edificación en esta Zona estará despegada del suelo natural, según diseño del profesional a cargo, para así lograr el normal movimiento de los suelos, y evitar la inundación de locales en caso de crecidas. Sólo se permitirá bajo nivel de suelo realizar las de estructuras de apoyo.-

ARTÍCULO 9º) ÁREAS PROTEGIDAS

Establézcase, a los fines de dar cumplimiento a la Ley N° 12704/01, Decreto Reglamentario N° 2314/11 y la Ley Provincial N°12707/01 la cual declara “Paisaje Protegido a la cuenca del Río Quequén Salado, sus afluentes y la Villa Balnearia Marisol, elaborar con el asesoramiento de la autoridad de aplicación provincial, un Plan de Manejo a los fines de conservar y proteger la integridad del paisaje, el cual será desarrollado en sucesivas etapas comenzando por la citada localidad.-

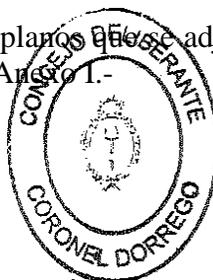
ARTÍCULO 10º) DE LAS TASAS.

- A) Desaféctese por intermedio de la Dirección de Obras Públicas – División Catastro – del pago de las tasas municipales, las partidas de aquellos inmuebles que se encuentran en el Balneario Marisol, Partido de Coronel Dorrego, fuera de las Zonas establecidas para la construcción.
- B) Aféctese al cobro de las tasas municipales únicamente los inmuebles que se encuentran en el Área Urbana.
- C) Dese 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.
- D) En aquellos supuestos de deudas por tasas municipales cuyo cobro hubiera sido reclamado mediante la vía de juicio de apremio, dese 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.
- E) 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 11º) VALORIZACIÓN INMOBILIARIA.

Determinase, la ampliación Urbana establecida por la presente Ordenanza quedará sujeta a lo normado por los Art. N° 46 a 50 de la Ley 14449 de Acceso Justo al Hábitat, referida a la participación municipal en las valorizaciones inmobiliarias generadas por la acción urbanística.-

- ARTÍCULO 12º)** Dispónese, que los planos que se adjuntan a la presente, forman parte de la norma, como Anexo I.-



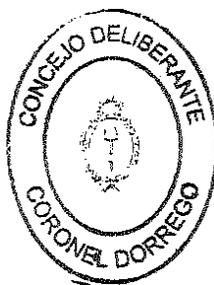
*

2022 – Año del 40º Aniversario de la Gesta de Malvinas

ARTÍCULO 13º) Comuníquese al Departamento Ejecutivo, demás que corresponda,
===== dése al Registro Oficial y oportunamente, archívese.-

SALA DE SESIONES, 28 de diciembre de 2022.-

María Alicia Jalle
SECRETARIA LEGISLATIVA
H. CONCEJO DELIBERANTE



Alejandro Gabriel Zorzano
PRESIDENTE
H. CONCEJO DELIBERANTE

REGISTRADA BAJO EL NÚMERO: 4330/22

*

2022 – Año del 40° Aniversario de la Gesta de Malvinas

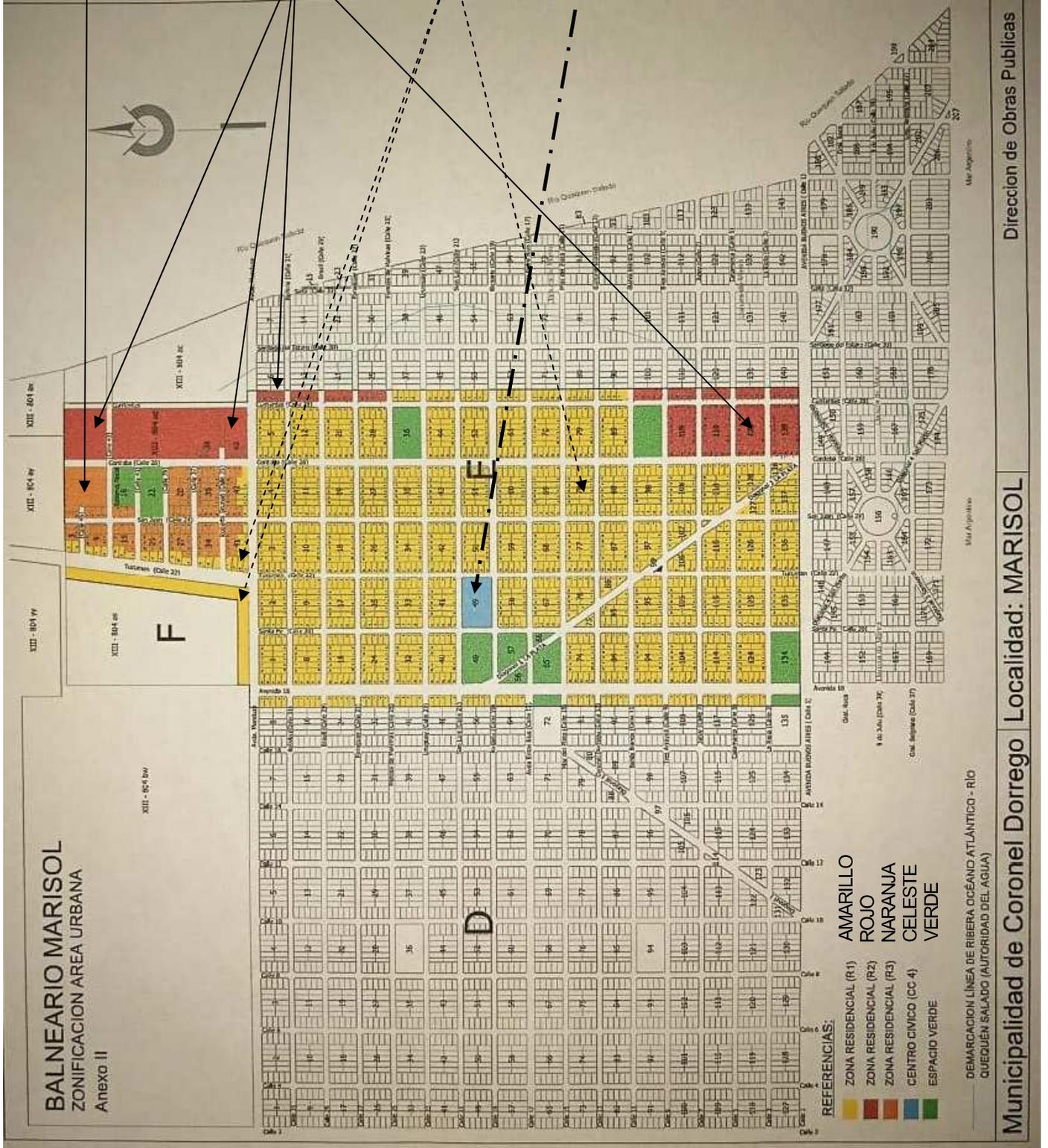
ANEXO I: ORDENANZA N° 4330/22

NARANJA

ROJO

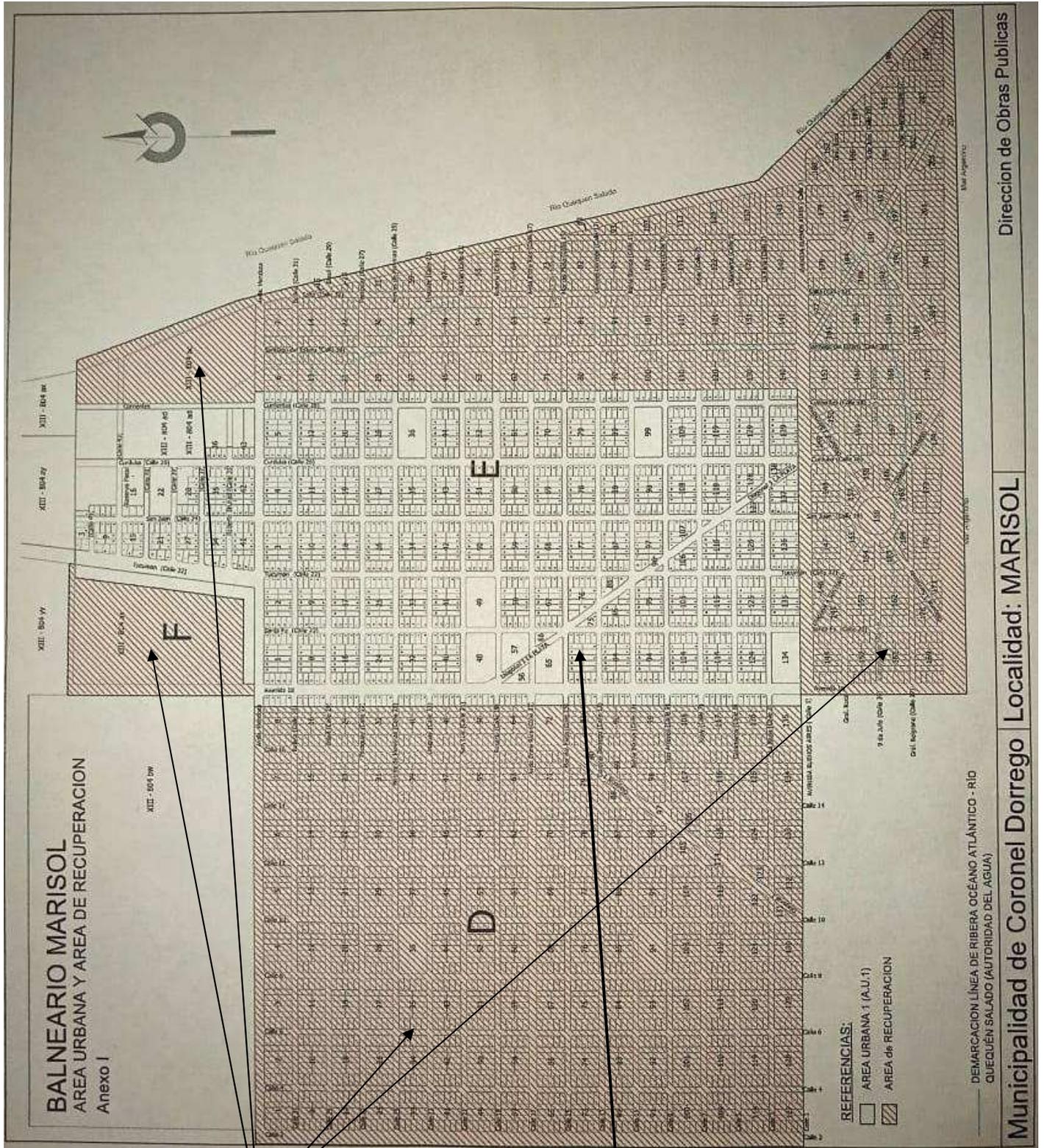
AMARILLO

CELESTE



*

2022 – Año del 40° Aniversario de la Gesta de Malvinas



AREA DE RECUPERACION

AREA URBANA

