

UNIDADES ESTRUCTURALES URBANAS DE VILLA GESELL

Do Eyo, N.

Universidad de Flores

akkira77@yahoo.com.ar

A. Faggi

MACN-CONICET

afaggi@macn.gov.ar

Villa Gesell se encuentra edificada en el cordón costero, vecina a los balnearios de mar Azul y Mar de las Pampas. Su sector urbano comprende unas 1.428 ha.

Se caracteriza el modelo de urbanización de la ciudad de Villa Gesell a través del estudio de Unidades Estructurales Urbanas. La hipótesis que se plantea es que la ciudad conserva patrones de uso de suelo que ejemplifican el avance tradicional de cordones paralelos al mar.

Para la determinación las unidades estructurales urbanas (UEU) se analizaron las 977 manzanas existentes por medio de un relevamiento exhaustivo de la zona con apoyo de mapas e imagen satelital. Los datos recabados a nivel de manzana fueron analizados mediante Componentes Principales. Los resultados permitieron volcar las UEU definidas en un mapa. La unidad estructural urbana dominante en la ciudad corresponde a “Residencial Casas Bajas” representando un 40%, seguida por “Residencial Comercial” (26%) y “Áreas Verdes” con un porcentaje próximo al 22%. Es importante destacar que dentro de la primera categoría domina la UEU “Casa Baja Arbolada”, lo cual le imprime a esta localidad el carácter distintivo. Se discuten los resultados a nivel barrial.

RESUMEN

Se determina mediante relevamiento a nivel de manzana las Unidades Estructurales Urbanas (UEU) en 977 manzanas del balneario de Villa Gesell para categorizar el patrón de uso de suelo. Los datos fueron analizados mediante componentes principales. Los resultados indican que la UEU predominante (40%) es la de Casas Bajas en lotes arbolados, seguida de Residencial Comercial. La UEU “Edificios Altos” es poco significativa y no alcanza el 7%.

La ciudad es bastante homogénea y se reconoce el avance según cordones paralelos a la costa, así como la influencia de las vías de acceso y circulación principal sobre el avance de la mancha urbana, concentrando a lo largo de ellas actividades mixtas. Las áreas verdes públicas son escasas, pero esta carencia es compensada por el predominio de la UEU: Casas Bajas Arboladas. Se recomienda prever el aumento de las áreas verdes públicas que garanticen a futuro la disponibilidad del recurso verde, el cual no se halla hoy suficientemente protegido en lotes privados.

PALABRAS CLAVE:

Unidades Estructurales Urbanas, Villa Gesell, uso del suelo

ABSTRACT

Through gathering data in a block level in the Urban Structural Units (UEU) in 977 blocks of Villa Gesell it has been determined the standard of the use of soil. Data has been analyzed through its main components. The results show that the predominant UEU (40%) are low houses in wooded grounds, followed by commercial residence. The tall buildings UEU is not important and does not reach the 7%.

The city is quite homogeneous, and the advance can be seen in parallel to the coast, so as the influence of accesses and main circulation ways in the growth of the urban spot, joining around them different activities. The public green areas are few, but this lack is compensated by the predominance of the small wooded houses UEU. It is recommended to foresee the increase of public green areas that guarantee for the future the availability of the green resource that is not now protected enough in private grounds.

KEYWORDS:

Urban Structural Units, Villa Gesell, use of soil.

Introducción

Mundialmente en muchas playas arenosas, el auge del turismo, como fenómeno masivo del siglo XX transformó ecosistemas naturales a playas urbanas. En la zona costera del noreste de la Provincia de Buenos Aires este cambio ha sido el principal factor de desarrollo económico durante las últimas décadas. Ninguna otra actividad característica de las zonas costeras ha tenido un impulso semejante.

La urbanización asociada a la actividad turística se concentra en el cordón costero y si bien no ha avanzado aún sobre terrenos potencial o efectivamente cultivables de la región pampeana adyacente, como sí ocurrió en Mar del Plata, es probable que continúe extendiéndose lateralmente hasta ocupar gran parte del cordón costero.

En general, los balnearios bonaerenses presentan un proceso de urbanización característico que avanza desde el sector de dunas hacia el interior, con un diseño urbanístico en reticulado regular, cuyas manzanas se edifican desde el mar hacia el continente (Dadon 2000). La ocupación se extiende preferentemente en sentido paralelo a la costa y sólo secundariamente se va poblando hacia el continente.

En este avance puede reconocerse tres etapas secuenciales en la utilización del cordón costero: sin establecimiento permanente, establecimiento pionero y etapa de consolidación. El primero implica actividades turísticas de impacto bajo a mediano, todas ellas estacionales (tránsito vehicular; cabalgatas, pesca deportiva, camping) y actividades furtivas de impacto mediano a alto (pesca furtiva con fines comerciales) (Dadon y Matteucci 2002)

La etapa pionera se caracteriza por una ocupación anisótropa del cordón costero, lineal y con dirección paralela a la costa, llevada a cabo, principalmente, por pequeños propietarios, con capital limitado. En muchos casos, existe una preparación previa al establecimiento urbano, que consiste en la fijación de dunas activas y en la forestación del área.

La etapa de consolidación se caracteriza por el crecimiento urbano en sentido perpendicular a la costa, aumento de la población turística, establecimiento de industrias familiares o artesanales e incremento de las actividades relacionadas con la construcción. Las construcciones ya no son realizadas por sus propietarios finales sino que en serie, como inversión a mediano plazo, apareciendo así el financiamiento y el crédito. Aumenta la importancia del rubro servicios. Esto conlleva a una menor estacionalidad en las

actividades locales con un aumento de la población estable. Se encaran obras de infraestructura: además de las redes viales, se construyen las redes urbanas, con áreas residenciales (turísticas), comerciales estacionales, comerciales permanentes (con clara diferenciación en cuanto a los productos ofrecidos en cada una de ellas) y periféricas. En éstas últimas se establecen los residentes permanentes y las áreas de servicios y venta de materias primas. En muchas localidades se preservan ciertas áreas de playa como viveros dunícolas, reservas de vida silvestre, refugios de fauna o similar, que además sirven a fines recreativos y que son valiosas en la conservación de la biodiversidad..

Un buen ejemplo de lo expuesto se reconoce en la ciudad costera de Villa Gesell que se encuentra ubicada en la Provincia de Buenos Aires y cuyo proceso de desarrollo se detalla en la Fig. 1.

Fig. 1 Proceso de desarrollo de Villa Gesell



Objetivo

Caracterizar el modelo de urbanización de la ciudad de Villa Gesell a través del estudio de Unidades Estructurales Urbanas. La hipótesis que se plantea es que la ciudad conserva patrones de uso de suelo que ejemplifican el avance tradicional de cordones paralelos al mar.

Materiales y Métodos

Para la determinación de las unidades estructurales urbanas (UEU) se analizaron las 977 manzanas existentes por medio de un relevamiento exhaustivo de la zona. Se contó además, con mapas e imagen satelital que sirvieron de base para cartografiar las UEU.

Para definir las UEU se consideraron las siguientes categorías (Tabla 1):

Tabla 1. Unidades Estructurales Urbanas

	Abreviatura
Residencial - Casa Baja Arbolada	CB Arb
Residencia l- Casa Baja No Arbolada	CB no Arb
Total Área Residencial Casa Baja	
Residencial - Edificios Arbolado	ED Arb
Residencial - Edificios No Arbolado	ED no Arb
Residencial-Casa Baja/Edificio	CB-ED
Total Área Residencial Edificio	
Residencial Comercial	RC
Total Área Residencial Comercial	
Residencial Servicio	RS
Total Área Residencial Servicio	
Residencial Comercial Servicio	RCS
Total Área Residencial Comercial Servicio	
Áreas Verdes - Plazas	P
Áreas Verdes - Superficie Verde	Sup. V
Áreas Verdes - Camping	Camping
Áreas Verdes - Urbanización Aislada	Urb. Aislada
Áreas Verdes - Superficie sin Lotear	Sup. s/ Lotear
Total Áreas Verdes (SV)	

Las UEU se definieron a nivel de manzana. Se atribuyó a cada manzana una categoría, siempre y cuando el uso superara el 50 % de la superficie. En los casos de que dos usos alcanzaran el 50%, la categoría adjudicada fue la mixta. Las áreas de mayor tamaño se subdividieron cuando el amanzanado superaba a los valores habituales.

Para facilitar el análisis de la UEU se dividió a la ciudad en 2 sectores: Este y Oeste, según barrios siguiendo el enfoque de Tauber *et al.* (1998). Para determinar la similitud de los barrios se confeccionaron dos matrices, la primera de 43 CENSOS y 6 VARIABLES (casas bajas, edificios, áreas verdes, residencial-comercial, residencial-servicio y residencial-

comercial-servicios). Estos datos fueron analizados por medio del programa Pcord 4. Los resultados fueron contrastados con los del Plan Estratégico (2000) y con los que presenta Tauber *et al.* (1998).

Área de Estudio

Villa Gesell se encuentra edificada en el cordón costero, vecina a los balnearios de Mar Azul y Mar de las Pampas, todos ubicados en el Partido de Villa Gesell (Fig.2). El sector urbano que compromete el territorio localizado dentro de lo que la Ordenanza denomina “área urbana”, comprende una superficie bruta aproximada de 1.428 ha y una superficie neta (privada) también aproximada de 863,5 ha (Tauber et al. 1998).



Fig. 2 Mancha urbana de Villa Gesell sobre cordón costero (Imagen Landsat).

Uno de los aspectos más relevantes de esta ciudad son sus calles irregulares y onduladas. La villa se formó respetando la morfología del terreno, de este modo las casas se construyeron en la parte superior de los médanos con las calles corriendo en los valles interdunales. Se evitó así y de manera sistemática, la clásica geometrización en cuadrículas y dameros (Izaguirre 2001). La particularidad de Villa Gesell, al ser una ciudad turística, es

que sextuplica su población en la temporada estival. La población estable se localiza en el sector oeste.

Existe información que resulta del Plan Estratégico de la Caracterización de Unidades Barriales (2000) que divide a la ciudad en diferentes regiones y analiza la expansión urbana e identidad como también, el crecimiento del sector, los servicios e infraestructura. Por otro lado, Tauber *et al.* (1998) divide a la ciudad en 43 barrios, establece sus límites y los describe.

Resultados y Discusión

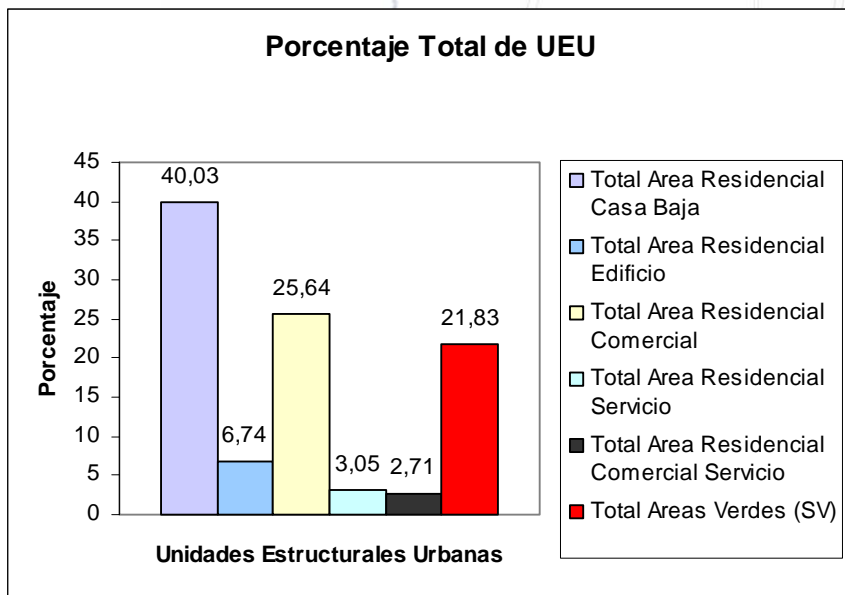
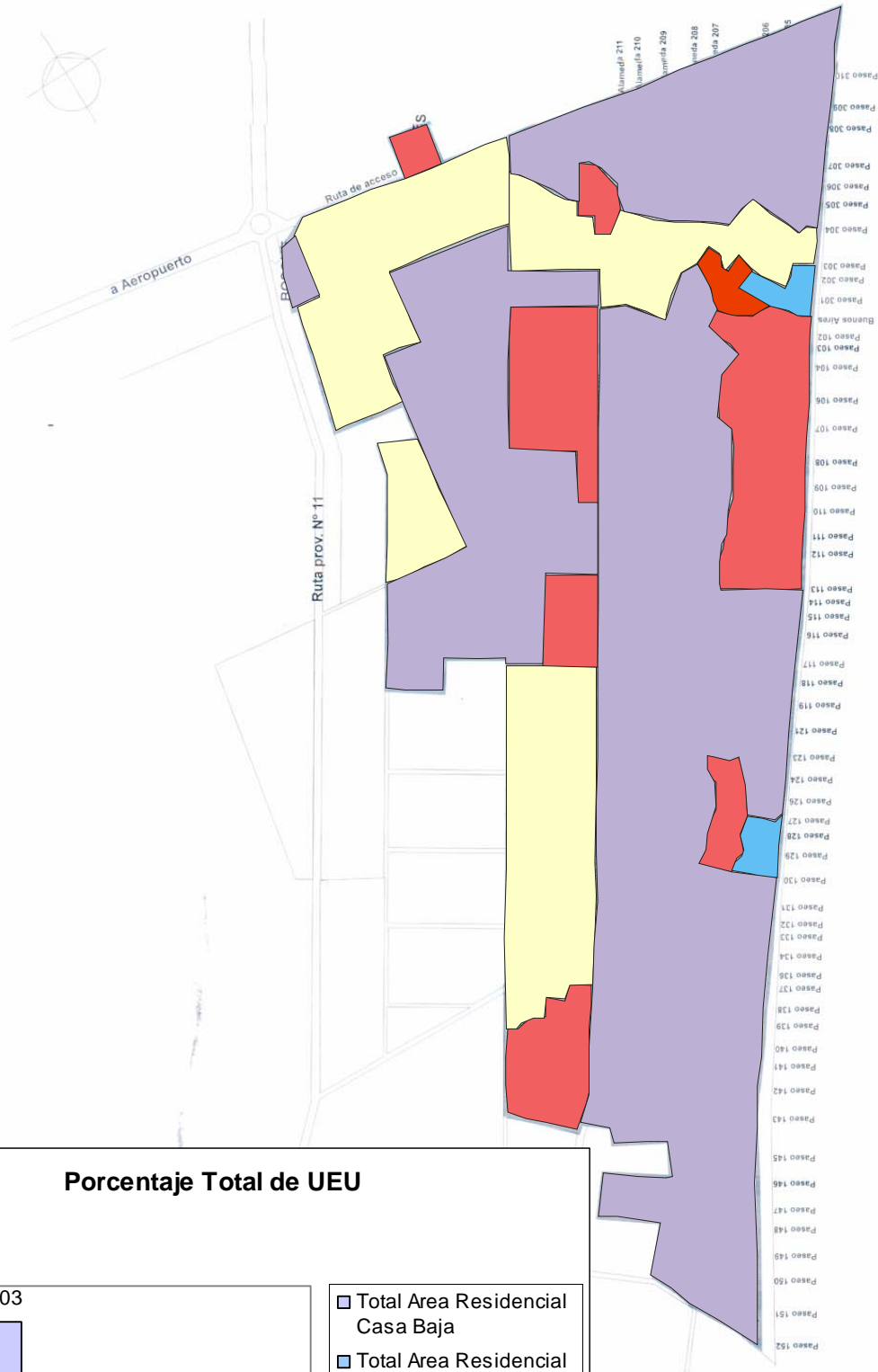
La unidad estructural urbana dominante en la ciudad corresponde a “Residencial Casas Bajas” representando un 40% (Tabla 2), seguida por “Residencial Comercial” (26%) y “Áreas Verdes” con un porcentaje próximo al 22%. Es importante destacar que dentro de la primera categoría domina la UEU “Casa Baja Arbolada”, lo cual le imprime a esta localidad el carácter distintivo, donde lo verde es un elemento recurrente.

Tabla 2. Unidades Estructurales Urbanas de Villa Gesell (según barrios)		
U.E.U.	Abreviatura	Porcentaje (%) de la ciudad
Residencial - Casa Baja Arbolada	CB Arb	39,78
Residencia I- Casa Baja No Arbolada	CB no Arb	0,25
Total Área Residencial Casa Baja		40,03
Residencial - Edificios Arbolado	ED Arb	5,28
Residencial - Edificios No Arbolado	ED no Arb	1,21
Residencial-Casa Baja/Edificio	CB-ED	0,25
Total Área Residencial Edificio		6,74
Residencial Comercial	RC	25,64
Total Área Residencial Comercial		25,64
Residencial Servicio	RS	3,05
Total Área Residencial Servicio		3,05
Residencial Comercial Servicio	RCS	2,71
Total Área Residencial Comercial		2,71

Servicio		
Áreas Verdes - Plazas	P	1,55
Áreas Verdes - Superficie Verde	Sup. V	15,21
Áreas Verdes - Camping	Camping	1,2
Áreas Verdes - Urbanización Aislada	Urb. Aislada	2,35
Áreas Verdes - Superficie sin Lotear	Sup. s/ Lotear	1,52
Total Áreas Verdes (SV)		21,83

El porcentaje de las UEU a nivel de barrio se detallan en las Figuras 3 a y 3 b.

Unidades Estructurales de Villa Gesell (Mapa 1)



Es llamativo el bajo porcentaje de plazas, que comprenden:

- 1) La Plaza Seca o Plaza Primera Junta, la cual se generó a partir de un espacio remanente, ubicados entre calles 104 y 3.
- 2) La Plaza Institucional se generó de una manzana de reserva fiscal (paseo 111 y 3).
- 3) Plaza “de uso” surge de un remanente: la canchita (Av. 6 entre 105 y 106).
- 4) Plazas agrestes en varios lugares. Por ejemplo en Barrio Norte (209 entre 303 y 304), otra en paseo 123 y Av. 5, etc.

El mayor valor corresponde a superficies verdes que se refiere a lotes de urbanización futura, hoy verdes y que posiblemente se pierdan por el proceso de urbanización en el mediano plazo.

En la Fig. 4 se analizan los barrios según los datos de UEU por medio de un método multivariado (PCA: Componentes Principales). El mismo agrupa a los barrios del sector este de la siguiente manera: hacia los valores positivos del eje I a barrios por la presencia de “Edificios “, especialmente los barrios Nordeste (P7) y Muelle (P17). Los valores negativos del eje 1 se discriminan por los UEU “Casas Bajas” y “Residencial-Servicios” y agrupa a los barrios Norte (P1), Bomberos (P5), Atlético (P11), La Colina (P12), Residencial Centro-Oeste (P14), Bottger (P15), Santiago Apóstol (P19), Hospital (p20), Residencial Sur (P21), Selva Negra (P22) e Hipocampo (P24).

El eje 2 queda definido por SV hacia los valores positivos y RCS (uso mixto) para los negativos, correspondiente al barrio denominado Capilla (P6). Los barrios característicos para el primero son Histórico y Pinar (Fig. 5).



Fig. 5 Barrios Pinar (izq.) e Histórico (der.)

El eje 1 explica 33,15% de la varianza y el segundo 22,81%, de modo que ambos ejes acumulan casi un 56 % de la variación.

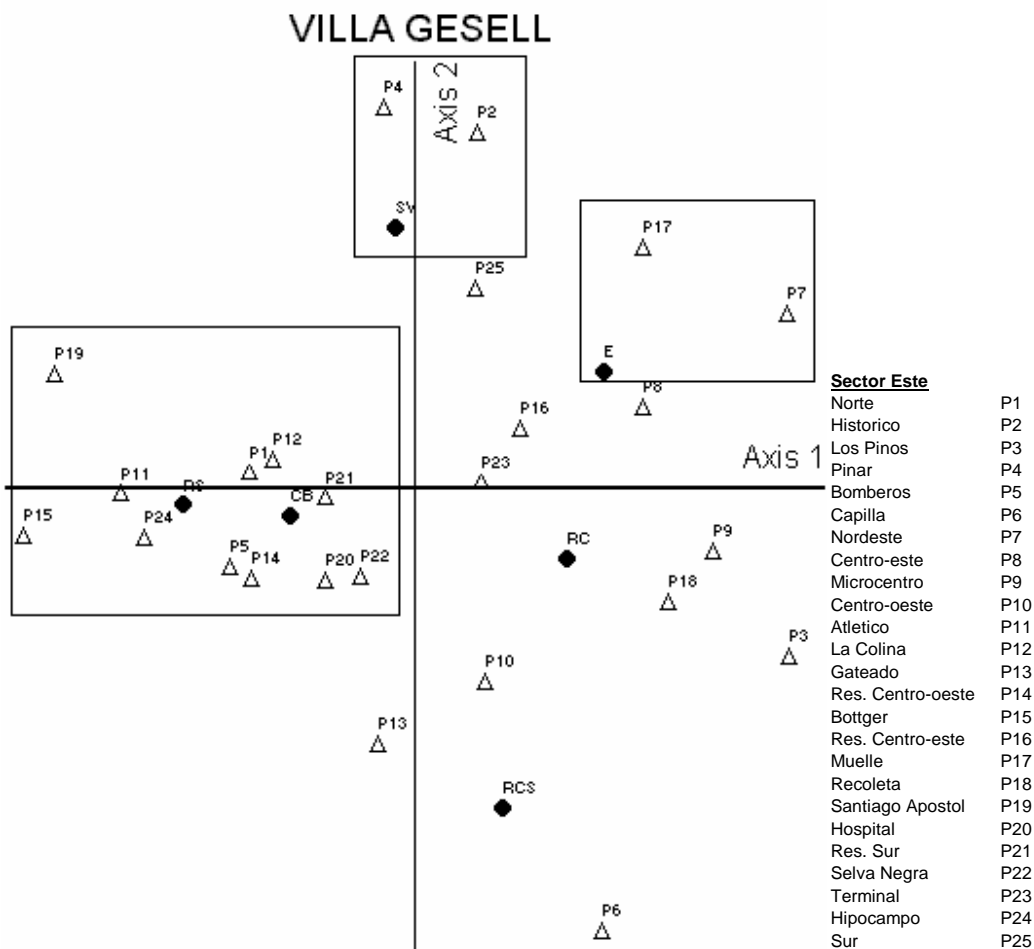


Fig. 4 Ordenamiento de los datos según un PCA en el sector Este

SV (espacios verdes): Histórico y Pinar

E (edificios): Nordeste y Muelle

CB-RS (casas bajas y residencial-servicios): Norte, Bomberos, Atlético, La Colina, Residencial Centro-Oeste, Bottger, Santiago Apóstol, Hospital, Residencial Sur, Hipocampo y Selva Negra.

Los barrios discriminados en el gráfico por la UEU –SV: P2 y P4 se caracterizaron por tener un bajo crecimiento poblacional durante el período 91-97 y cuentan con abundante verde urbano sin edificación. A pesar de existir pocos espacios verdes planificados (Mapa 5), las características morfológicas de la ciudad, con vivienda en lote propio, muchas retiradas de la línea municipal y de los ejes medianeros, con tamaños de parcela adecuados, sentadas en manzanas pequeñas y con una alta proporción de m² de calle pública, permiten un disfrute del espacio verde, aún cuando el mismo sea privado.

Existen pinares que enmarcan el acceso a la ciudad hasta el núcleo originario y el parque del actual museo histórico en el norte de la ciudad. El rápido proceso de expansión urbana hacia el sur y posteriormente hacia el oeste de la ciudad hizo que se siguiera con el proceso de forestación y que se talaran muchas especies arbóreas para usos especulativos de la tierra urbana. El valor de la tierra es alto por su cercanía a la costa y por el vegetado; su población es estacional. Este sector tiene bastante equipamiento comercial y de servicios.

Los barrios (P 7 y P17) caracterizados por “Edificios Altos” coinciden también con un bajo crecimiento poblacional en el mismo período y alto número de parcelas ocupadas. El equipamiento comercial y de servicios es alto; así como el valor inmobiliario.

La categoría CB: “Casas Bajas” agrupa a los barrios que tienen gran cantidad de parcelas ocupadas, con crecimiento poblacional que fluctúa entre valores negativos y aquellos que superan el promedio de la ciudad. Los barrios Atlético (P11), Bomberos (P5), La Colina (P12) y Residencial Centro-Oeste (P14), Bottger (P15), Santiago Apóstol (P19) y Hospital (P20), Norte (P15) tienen un alto valor de la tierra, su población es en mayoría turística. El equipamiento comercial y de servicios está bien desarrollado.

La Fig. 6 describe un análisis similar realizado para los barrios del sector oeste, donde se reconocen claramente tres grupos definidos por la UEU espacios verdes (SV), Casas Bajas (CB) y mixto (RC/RCS). El análisis de componentes principales agrupa los barrios según el eje 1 con el 36,23% de la varianza y el 2 con el 27,27%.

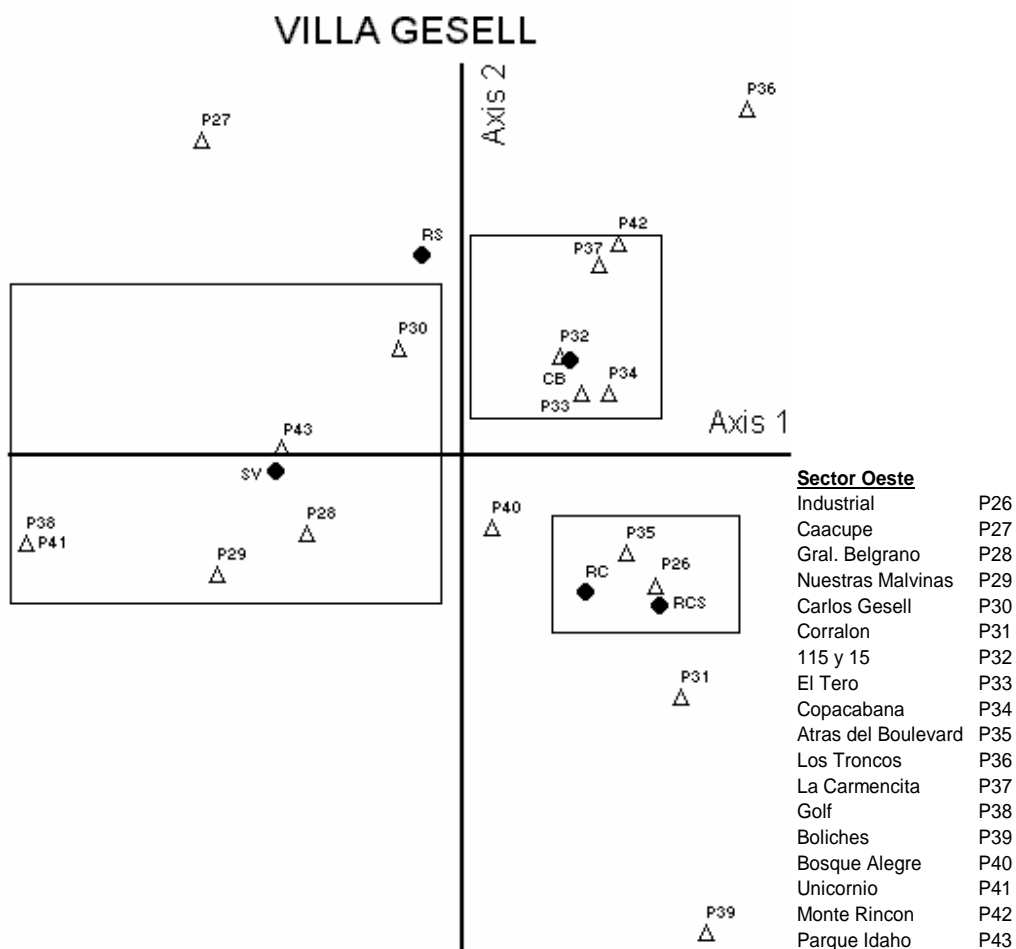


Fig. 6 Ordenamiento de los datos según un PCA en el sector Oeste

SV (espacios verdes): Gral. Belgrano, Nuestras Malvinas, Carlos Gesell, Golf, Unicornio y Parque Idaho.

CB (casas bajas): El Tero, 115 y 15, Copacabana y La Carmencita.

RC (residencial comercial): Industrial y Atrás del Boulevard.

La Fig. 6 agrupa hacia la izquierda barrios con abundantes áreas verdes, Golf (P38), Unicornio (P41), Nuestras Malvinas (P29), Gral. Belgrano (P28), Parque Idaho (P43) y Carlos Gesell (P30). Son muy pocos los espacios verdes públicos planificados, que se localizan fundamentalmente en el sector centro-oeste y el crecimiento urbano no ha

previsto espacios de reserva para futuras plazas, si bien existen algunas plazas proyectadas. El mayor nivel de dispersión y la disponibilidad de algunos espacios de reserva previstos en su momento, posibilitan disponer en el futuro de ámbitos para la recreación si se toman los recaudos necesarios para preservar estos espacios de subdivisiones de tipo especulativo (Tauber *et al.* 1998).

Hacia el otro extremo del eje se ubican barrios con usos mixtos como RC y RCS. Los barrios de Casas Bajas de este sector son 115 y 15.(P32), El Tero (P33), Copacabana (P34), La Carmencita (P37), Monte Rincón (P42) y Los Troncos (P36). Poseen una gran cantidad de parcelas ocupadas pero su crecimiento va desde valores inferiores hasta muy altos con respecto al promedio anual de la ciudad.

El eje 2 es definido por la UEU Residencial-Servicios. El barrio Corralón (P39) tiene porcentajes iguales en edificaciones de CB y RC. El barrio Boliches (P31) es un barrio muy reducido en tamaño y pertenece a RC en su totalidad ya que está formado por un complejo bailable, restaurantes y bares.

Los barrios de casas bajas (CB) tienen una gran cantidad de parcelas ocupadas, son de población permanente y han tenido crecimiento poblacional diverso. La infraestructura es escasa y por lo tanto el valor de la tierra bajo. En otros, hay actividades administrativas, comerciales (por ejemplo casas de té y repostería artesanal) y de servicios periódicos ú ocasionales. Hay viviendas individuales y colectivas.

Los barrios agrupados por la UEU “Residencial-Comercial” (RC) congregan actividades administrativas, comerciales y de servicios periódicos ú ocasionales y existen viviendas colectivas e individuales.

Conclusiones y Recomendaciones

En Villa Gesell predominan las casas bajas con lotes arbolados (40%), característica paisajística distintiva que incrementa su atractivo como balneario. Al turismo como principal actividad se suman variadas actividades comerciales asociadas y es por ello que la unidad Residencial-Comercial le sigue en importancia. La UEU “Edificios Altos” es poco significativa y no alcanza el 7%.

La ciudad es bastante homogénea y se reconoce el avance según cordones paralelos a la costa, repitiendo el modelo típico de urbanización de balnearios bonaerenses (Dadón y Matteucci, 2002). Así, Villa Gesell se asemeja a Bernardo y Mar de Ajó y se diferencia de Pinamar y Cariló. Se observa además la influencia de las vías de acceso y circulación principal sobre el avance de la mancha urbana, concentrando a lo largo de ellas actividades mixtas. Las áreas verdes públicas son escasas, pero esta carencia es compensada por el predominio de la UEU: Casas Bajas Arboladas. Es interesante destacar que según Tauber *et al.* (1998) el poblador local, a diferencia de los turistas, no hace uso de los espacios verdes públicos, disfrutando el verde urbano privado. Al respecto, debemos recomendar que a nivel de planeamiento municipal se debiera prever el aumento de las áreas verdes públicas que garanticen a futuro la disponibilidad del recurso verde, el cual no se halla suficientemente protegido en lotes privados.

Bibliografía

- DADÓN J R., S D.MATTEUCCI, EDS., (2002) Zona Costera de la Pampa Argentina. Lugar Editorial, Buenos Aires.
- DADON, J R. (2000). El impacto del turismo sobre los recursos naturales en la costa pampeana argentina: 101-124. En Dadon, J.R y S.D. Matteucci (eds.). Zona Costera dela Pampa Argentina, Buenos Aires.
- IZAGUIRRE R, (2001). La Costa Verde, Villa Gesell, Valeria del Mar, Cariló, Mar de las Pampas, Mar Azul. Ed.: Alfonsina, Caleuche.
- Municipalidad de Villa Gesell / Dirección de Asuntos Municipales – UNLP, (2000) Caracterización de las Unidades Barriales del Plan Estratégico.
- TAUBER , F, L BOGNANNI y D DELUCCHI, (1998). Villa Gesell, Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo. Univ. Nacional de La Plata, Secretaría de Extensión Universitaria, Dirección de Asuntos Municipales.

Para citar este artículo:

Do Eyo, N - Faggi, A. (30-08-2007). UNIDADES ESTRUCTURALES URBANAS DE VILLA GESELL. HOLOGRAMÁTICA - Facultad de Ciencias Sociales UNLZ
Año VI, Número 7, VI, pp.215-232, ISSN 1668-5024
URL del Documento : <http://www.cienciared.com.ar/ra/doc.php?n=688>
URL de la Revista : <http://www.cienciared.com.ar/ra/revista.php?wid=3>

Tabla 3a	UNIDADES ESTRUCTURALES URBANAS DE VILLA GESELL (%)															
	Casas Bajas (CB)			Edificios (ED)				Residencial Comercial (RC)	Residencial Servicios (RS)	Residencial Comercial Servicios (RCS)	Areas Verdes (SV)					
	CB/Arb	CB/No Arb	TOTAL: Casas Bajas	ED/Arb	ED/No Arb	CB y ED	TOTAL: Edificios	TOTAL: Resid-Com.	TOTAL: Resid-Serv.	TOTAL: Resid-Com-Serv.	Plazas	Sup. Verde	Camping	C/Urbaniz. aislada	Sup sin Lotear	TOTAL: SV

Sector Este																
Norte	75,64	0	75,64	1,28	0	0	1,28	7,7	0	1,28	2,56	10,26	1,28	0	0	14,1
Historico	7,14	0	7,14	0	0	0	0	17,86	0	0	0	75	0	0	0	75
Los Pinos	0	0	0	0	0	0	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0
Pinar	21,05	0	21,05	0	0	0	0	2,8	0	0	0	26,33	50	0	0	76,33
Bomberos	62,5	0	62,5	0	0	0	0	25	12,5	0	0	0	0	0	0	0
Capilla	20	0	20	0	0	0	0	40	0	40	0	0	0	0	0	0
Nordeste	0	0	0	66,67	0	0	66,67	33,33	0	0	0	0	0	0	0	0
Centro-este	7,4	0	7,4	25,95	3,7	0	29,65	44,45	3,7	0	7,4	3,7	0	0	0	11,1
Microcentro	11,76	0	11,76	11,76	0	5,88	17,64	70,6	0	0	0	0	0	0	0	0
Centro-oeste	44,68	0	44,68	0	0	0	0	44,68	0	10,64	0	0	0	0	0	0
Atletico	84,6	0	84,6	0	0	0	0	0	7,7	0	7,7	0	0	0	0	7,7
La Colina	80	0	80	0	20	0	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gateado	40	0	40	0	0	0	0	30	10	20	0	0	0	0	0	0
Res. Centro-oeste	82,86	0	82,86	0	0	0	0	14,28	0	2,86	0	0	0	0	0	0
Bottger	80	0	80	0	0	0	0	0	20	0	0	0	0	0	0	0
Res. Centro-este	39,58	0	39,58	31,25	4,17	0	35,42	20,83	0	2,08	0	2,08	0	0	0	2,08
Muelle	14,28	0	14,28	42,86	14,28	0	57,14	14,28	0	0	0	14,28	0	0	0	14,28
Recoleta	18,75	0	18,75	6,25	0	0	6,25	75	0	0	0	0	0	0	0	0
Santiago Apostol	42,86	0	42,86	0	0	0	0	0	28,57	0	28,57	0	0	0	0	28,57
Hospital	54,54	0	54,54	0	0	0	0	36,36	9,1	0	0	0	0	0	0	0
Res. Sur	60	1,05	61,05	3,16	3,16	0	6,32	20	3,16	1,05	6,32	2,1	0	0	0	8,42
Selva Negra	66,67	0	66,67	0	0	0	0	33,33	0	0	0	0	0	0	0	0
Terminal	28,57	9,54	38,11	14,28	4,76	4,76	23,8	33,33	4,76	0	0	0	0	0	0	0
Hipocampo	100	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sur	31,25	0	31,25	21,31	1,64	0	22,95	14,75	0	0	0	31,05	0	0	0	31,05

Tabla 3b	UNIDADES ESTRUCTURALES URBANAS DE VILLA GESELL (%)															
	Casas Bajas (CB)			Edificios (ED)				Residencial Comercial (RC)	Residencial Servicios (RS)	Residencial Comercial Servicios (RCS)	Areas Verdes (SV)					
	CB/Arb	CB/No Arb	TOTAL: Casas Bajas	ED/Arb	ED/No Arb	CB y ED	TOTAL: Edificios	TOTAL: Resid. Com.	TOTAL: Resid. Serv.	TOTAL: Resid. Com-Serv.	Plazas	Sup. Verde	Camping	C/Urbaniz. aislada	Sup sin Lotear	TOTAL: SV
Sector Oeste																
Industrial	38,25	0	38,25	0	0	0	0	38,65	0	7,7	7,7	7,7	0	0	0	15,4
Caacupe	20	0	20	0	0	0	0	0	20	0	0	60	0	0	0	60
Gral. Belgrano	20	0	20	0	0	0	0	20	0	0	0	40	0	0	20	60
Nuestras Malvinas	9,09	0	9,09	0	0	0	0	18,19	0	0	0	36,36	0	0	36,36	72,72
Carlos Gesell	37,14	0	37,14	0	0	0	0	14,28	5,72	0	0	34,29	0	0	8,57	42,86
Corralon	28,37	0	28,37	0	0	0	0	28,77	0	21,43	0	21,43	0	0	0	21,43
115 y 15	58,33	0	58,33	0	0	0	0	16,67	0	0	0	25	0	0	0	25
El Tero	44,44	0	44,44	0	0	0	0	33,33	5,56	0	0	16,67	0	0	0	16,67
Copacabana	41,67	0	41,67	0	0	0	0	25	8,33	8,33	0	16,67	0	0	0	16,67
Atras del Boulevard	39,54	0	39,54	0	0	0	0	46,51	0	0	0	13,95	0	0	0	13,95
Los Troncos	100	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
La Carmencita	62,38	0	62,38	0	0	0	0	7,34	1,84	0	2,75	7,34	0	0	0	10,09
Golf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100	0	100
Boliches	0	0	0	0	0	0	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0
Bosque Alegre	33,34	0	33,34	0	0	0	0	33,33	0	0	0	33,33	0	0	0	33,33
Unicornio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100	0	0	0	100
Monte Rincon	57,58	0	57,58	0	0	0	0	24,24	9,09	0	3,04	6,06	0	0	0	9,1
Parque Idaho	28,57	0	28,57	0	0	0	0	7,15	0	0	0	64,28	0	0	0	64,28