

ORDENANZA Nº 777.-

VISTO:

La necesidad de sintetizar las diferentes ópticas existentes en el seno de nuestra comunidad, con respecto a la regulación territorial de nuestra ciudad, de manera que se sientan representados los diversos sectores de la sociedad, teniendo como presente un desarrollo urbano bidireccional.

Que existe una tendencia de crecimiento espontáneo, no controlado, con un área central con importantes índices de ocupación física pero bajos indicadores de densidad poblacional, revirtiéndose este hecho en las periferias, lo que nos demuestra un claro fenómeno de dispersión.

Que esta dispersión genera un esquema de tensiones que se hace necesario interpretar para visualizar la problemática en todo un sistema, es decir la integración de todas las áreas a través de un ordenamiento territorial que posibilite el equilibrio de la estructura social con lo físico-urbano.

Que tal situación desdibuja nuestra identidad arquitectónica y cultural, beneficiando a veces a la especulación inmobiliaria.

CONSIDERANDO:

Que es imperativo por parte de estas autoridades municipales preservar y mejorar la calidad de vida de los habitantes, fijando pautas que den soluciones adecuadas a la problemática existente a través de un racional uso y ocupación del suelo que dé seguridad a las diferentes actividades que se desarrollan en la comunidad.

Que se hace necesario determinar áreas de actividades económicas que permitan el normal desenvolvimiento de estas y no afecten usos residenciales.

Que se debe propender a la consolidación del área central permitiendo usos y ocupaciones acordes con las mismas, con un área de mayor aprovechamiento y densificación cuya expresión morfológica será un tejido más denso.

Que se debe promover la consolidación de áreas que cuenten con equipamiento e infraestructura básica, o hacer más factible su construcción en zonas urbanas, estableciendo como criterio de planificación el incentivo de áreas hoy incipientes, que actuarán en el futuro como verdaderos espacios de articulación para lograr el esquema urbano propuesto.

Que hay que reconocer y potenciar los centros barriales ya existentes con diversos desarrollos relativos, para satisfacer las necesidades comunes de los distritos más alejados de las áreas centrales, actuando como articuladores entre los bordes del centro y de la periferia.

Que es imperativo dar un marco regulatorio especial a las actividades económicas existentes que causen altos niveles de compromiso ambiental, de manera de adecuarlas a las necesidades del entorno sobre el que influyen.

Que una de las prioridades de las autoridades municipales será garantizar la seguridad jurídica de los usos permitidos en los diferentes distritos, a través del tiempo.

Que si bien es intención de éstas autoridades, como de los diversos sectores involucrados, plasmar en el futuro cercano una normativa y regulación integral de la temática urbana, que sea fruto de amplios consensos ciudadanos, también lo es que el presente Proyecto se hace indispensable en este estadio del desarrollo urbano de nuestra ciudad, sobre todo si tenemos en cuenta que al mismo igualmente se ha arribado luego de un extenso trabajo, que se originara al momento de la primera presentación del proyecto y en el que intervinieran a lo largo de ese tiempo tanto el Departamento

Ejecutivo Municipal a través de su área respectiva, el Honorable Concejo Deliberante por intermedio de los miembros de ambos bloques partidarios que han trabajado en su redacción definitiva, como igualmente de consultas efectuadas a diversos sectores y profesionales que han brindado su valioso aporte.

Por ello:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE
SANTA ROSA DE VILLAGUAY SANCIONA CON FUERZA DE:

ORDENANZA

CODIGO SOBRE USO Y OCUPACION DEL SUELO DE LA CIUDAD DE SANTA ROSA DE VILLAGUAY

TITULO 1

DISPOSICIONES PRELIMINARES.

CAPITULO I: OBJETO Y AMBITO DE APLICACION.

Art. 1º: El presente CODIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, presenta disposiciones que alcanzan y rigen a todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con el USO, la OCUPACION y la SUBDIVISION DEL SUELO, la preservación de las CONDICIONES AMBIENTALES y todos aquellos aspectos que tengan relación con el ordenamiento urbanístico del territorio que comprende la jurisdicción del Municipio de Villaguay.

Lo precedente, debe considerarse como enunciativo y no debe interpretarse como limitación a la aplicación de estas normas o a otros casos no expresamente enumerados en este artículo.

Art. 2º.- Las disposiciones de estas normas se aplican a todos los bienes ubicados dentro del territorio sometido a la jurisdicción del MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE VILLAGUAY, sin distinciones de ninguna naturaleza.

Art. 3º.- El cumplimiento de las presentes normas no excluye la aplicación de otras que regulen materias vinculadas al objeto del presente Código. Serán consideradas normas supletorias y complementarias de éste el Código de Edificación, Código para la preservación del patrimonio histórico y arquitectónico, Código Ambiental y legislaciones provinciales y nacionales que regulen el uso del suelo y la preservación del medio ambiente.

Art. 4º.- Quedan derogadas las Ordenanzas N° 135 y N° 409 y demás disposiciones municipales que se opongan al presente Código.

Art. 5º.- Es facultad exclusiva del Honorable Concejo Deliberante de la Ciudad de Santa Rosa de Villaguay, el dictado de disposiciones de excepción debidamente justificadas por razones de interés general y social que permitan otorgar autorizaciones a solicitudes que se presenten sobre aspectos no permitidos por las presentes normativas, como así también lo relativo a los usos no conformes.

CAPITULO II: DEFINICION DE TERMINOS TECNICOS.

Art. 6º) RELATIVOS AL USO:

a) *Conceptos generales:*

Ampliar: modificar un edificio aumentando la superficie y/o el volumen edificado, modificar una instalación aumentando la capacidad productiva de la existente.

Reconstruir: Edificar de nuevo y en el mismo lugar lo que antes estaba. Rehacer una instalación.

Reformar: modificar un edificio sin aumentar la superficie y/o el volumen edificado y sin cambiar su uso y destino. Modificar una instalación sin aumentar la capacidad productiva.

Transformar: modificar un edificio o una instalación a fin de cambiar su uso o destino, sin ampliar.

Reciclar: mantener la mayor parte de la estructura básica original, pudiendo cambiar el destino y uso.

Reservar: mantener el edificio, conservando las condiciones originales del mismo.

Unidad de uso: ámbito compuesto de uno o más locales, que admite un uso funcionalmente independiente. Por ejemplo: vivienda, local de comercio, etc.

Uso: el uso de un inmueble es la función para la cual el terreno, el edificio o estructura asentados en él ha sido diseñado, construido, ocupado, utilizado o mantenido.

Uso complementario: el destinado a satisfacer dentro de la misma parcela funciones necesarias para el desarrollo del uso principal.

Uso condicionado: el que está sujeto a requisitos de ubicación, de tamaño, potencia instalada etc., según cada distrito.

Uso no conforme: cualquier actividad que se desarrolla en una parcela en el momento en que estas normas tengan vigencia y que no cumplan con las mismas según el distrito en que esté ubicado.

Uso no permitido: el que no puede implantarse en un distrito, según las prescripciones de estas normas.

Usos requeridos: son aquellos que se consideran complemento necesario de los usos que se permiten implantar para asegurar su funcionamiento, evitar molestias y garantizar fluidez de tránsito.

Uso sujeto a estudio: en el caso sujeto a estudio, se verifica mediante un estudio particularizado e interdisciplinario realizado por las áreas municipales pertinentes, la viabilidad de la instalación de uso propuesto en función del impacto ambiental sobre el entorno y las restricciones que impone la configuración de dicho entorno y la combinación de actividades que en él se desarrollan, a la localización propuesta.

b) Tipos de uso:

Los tipos de uso considerados en el presente código, se refieren a actividades y a espacios, instalaciones y edificios necesarios para su desenvolvimiento.

Se prescinde la definición de cada actividad considerando que se trata de prácticas sociales y económicas, urbanas o rurales reconocidas y cuyo concepto corresponde al significado que le asigna el lenguaje habitual de usuarios y autoridades.

Art. 7º) RELATIVOS AL TERRENO:

Línea divisoria lateral de la parcela: la que intercepta la Línea Municipal o línea divisoria de fondo.

Línea divisoria del fondo de la parcela: la correspondiente al o a los lados opuestos al que coincida con la Línea Municipal de la parcela.

Línea Municipal de edificación: línea fijada por la Municipalidad como límite para las construcciones al frente de los edificios, acorde a su uso, altura, edificación, etc. Dicha línea coincidirá con la línea municipal, salvo cuando se exigiera retiro obligatorio.

Basamento: parte del edificio construida en el nivel del terreno, sobre la cual se asientan los volúmenes sobreelevados del mismo edificio. No se concibe basamento en tanto falte el edificio sobreelevado con sus retiros, que dé razón a su existencia. La relación mínima de altura entre basamento y cuerpo sobreelevado será de uno a dos (menor o igual a 0,5) respectivamente.

Parcela: superficie de terreno que tenga por lo menos, uno de sus lados adyacentes a la vía pública, designada como tal en planos registrados por la autoridad competente.

Parcela de esquina: la que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre distintas vías públicas.

Parcela interna: parcela que tiene salida a la vía pública a través de un paso que podrá ser de servidumbre, en condominio o exclusivo.

Subdivisiones: división en dos o más parcelas sin la apertura de pasajes públicos, calles o avenidas.

Urbanizaciones: fraccionamiento que determine la conformación de nuevos núcleos urbanos o suburbanos, la ampliación y la modificación de los ya existentes, con apertura de calles o pasajes públicos, delimitación total o parcial de manzanas y parcelamientos, el cual comprende la provisión de infraestructura y la creación de espacios verdes o libres destinados al equipamiento comunitarios.

Mensura con donación de calles: comprende los casos de fracciones que, hallándose en el interior de manzanas delineadas, cruzan alguna calle pública o su prolongación y cuya superficie total no exceda de una hectárea.

Art. 8º) RELATIVOS AL TEJIDO URBANO:

Densidad poblacional bruta: se denomina así a la relación entre la población de un área o zona y la superficie de sus espacios edificados, libres de espacios circulatorios y verdes públicos.

Edificio: cualquier estructura construida para albergar personas, animales o bienes muebles de cualquier clase y que está fija al suelo en forma permanente.

Edificio entre medianeras: el que puede extenderse hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.

Edificio de perímetro libre: aquel cuyo perímetro de cierre se encuentra completamente libre de todo contacto con las líneas divisorias del predio, permitiendo la formación de espacios abiertos que vinculan al fondo con la vía pública sin solución de continuidad.

Espacio urbano: espacio aéreo comprendido entre los volúmenes edificados de la ciudad, que permite lograr aceptables condiciones de iluminación y ventilación en los ambientes habitables.

Fondo libre de edificación: asociación de espacios libres, ubicados en el centro de la manzana, que se obtiene mediante una restricción que impide la edificación en el fondo de la parcela a cotas de alturas reglamentadas.

Línea de fondo: límite de la edificación permitida en un predio por encima del arranque del fondo.

Manzana: superficie de terreno delimitada por vía pública registrada como tal por la Dirección de Catastro Municipal.

Tejido urbano: grado de concentración urbana en función de los volúmenes edificados y los espacios libres.

Patio apéndice del espacio urbano: patio generado por entrantes y retiros parciales de los cuerpos edificados, abiertos por un lado al espacio urbano.

TITULO 2

NORMAS ADMINISTRATIVAS.

2. CERTIFICADO DE USO CONFORME:

2.1. FINALIDAD:

Para usar una parcela, edificio, estructura, instalación o parte de ellos, con destino a cualquiera de las actividades nominadas en los cuadros de uso, **será obligatorio obtener el CERTIFICADO DE USO CONFORME.**

2.1.2. ESPECIFICACIONES:

La solicitud del certificado contendrá:

- a) Nombre y apellido del propietario y del usuario o titular del comercio, industria, etc.
- b) Croquis de ubicación de la parcela.
- c) Medidas y superficie de la parcela.
- d) Superficie cubierta existente y en caso de construcción y/o ampliación, superficie proyectada.
- e) Especificación de la actividad a desarrollar.
- f) Todo otro dato que el órgano de aplicación considere necesario para la evaluación del uso que se busca desarrollar, tales como: número de operarios y empleados ocupados y a ocupar, potencia instalada en KVA, especificación del tipo de producto que elabora, etc.

2.1.3. TRAMITE:

La solicitud del certificado será considerada por la Oficina de OBRAS PRIVADAS , quien podrá requerir previamente, en caso de ser necesario, informe a Planeamiento Urbano o a los organismos competentes en materia de promoción industrial o saneamiento ambiental.

La mencionada oficina se expedirá en el término de diez días a contar desde el ingreso de la solicitud o de la recepción de los informes provenientes de otros organismos en caso de ser consultados.

En caso de ser aprobada la solicitud, la Oficina de OBRAS PRIVADAS otorgará el CERTIFICADO DE USO CONFORME, que deberá ser adjuntado como requisito indispensable para la iniciación de todo expediente de obra y/o habilitación de locales para el desarrollo de actividades comerciales, industriales y/o de servicios.

2.1.4. VIGENCIA:

El certificado de uso conforme perderá su vigencia en forma automática, sin necesidad de previa notificación, si dentro de los doce meses de su otorgamiento por la autoridad competente, no es utilizado para los fines previstos por el Artículo **2.1.3.** último párrafo.

2.2. USO NO CONFORME:

Las parcelas, edificios, estructuras, instalaciones o partes de ellas, con destino a cualquiera de las actividades nominadas en los cuadros de usos, que existan o funcionen con **anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza**, mantendrán su vigencia como una realidad preexistente.

2.2.1. PROHIBICION DE AMPLIACION:

Los usos no conformes de un edificio, o parte de él o una parcela, no podrán ser ampliados, como tampoco los usos complementarios de la actividad principal no conforme, aunque los mismos en sí sean conformes.

Se podrán considerar aquellos casos en que, a juicio del DEPARTAMENTO EJECUTIVO, la ampliación esté debidamente justificada y fundamentada o resulte de exigencias de organismos oficiales a los fines de cumplir con normas de trabajo, seguridad e higiene.

En tal caso, deberán requerirse los informes de los organismos técnicos correspondientes a efectos de constatar la exigencia invocada.

En ambos casos las autorizaciones concernientes serán resueltas por el DEPARTAMENTO EJECUTIVO, previo informe de PLANEAMIENTO URBANO y ad-referendum del Honorable Concejo Deliberante.

2.2.2. CONSERVACION:

Las instalaciones y/o estructuras existentes de todo edificio o parte de un edificio en el cual se desarrollen USOS NO CONFORMES, solo podrán ser objeto de acciones de conservación y/o mantenimiento.

2.2.3. INTERRUPCION DEL USO:

El propietario de un inmueble destinado a un uso no conforme, deberá acreditar fehacientemente ante la Dirección de Planeamiento que dicha actividad no ha sido interrumpida.

Si no pudiere justificarlo convenientemente, el organismo interviniente dictaminará el cese del uso no conforme, **no pudiéndose restablecer en el futuro.**

2.2.4. DAÑO A EDIFICIO:

Cuando un edificio destinado a un uso no conforme resultare dañado por cualquier causa en más del 50%, no se permitirá rehabilitar el uso no conforme. El porcentual afectado será determinado por los organismos técnicos competentes del Municipio.

2.2.5. CAMBIOS DE FIRMA:

Cuando se produzca el cambio de titularidad en la firma de un establecimiento que desarrolla un uso no conforme, el DEPARTAMENTO EJECUTIVO, previo informe de las oficinas pertinentes, podrá autorizar **mediante resolución** la continuidad de la actividad, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Que exista continuidad de uso.
- b) Que el establecimiento cuente con instalaciones específicas fijas (hornos, calderas, cámaras, etc.), requeridas por el tipo de actividad.
- c) Que de oficio o por denuncias, no se hayan constatado molestias a terceros ocasionadas por olores, ruidos, desechos, efluentes, etc.

Esta franquicia de aceptar cambios en la titularidad de las firmas que desarrollan usos no conformes tendrá una duración limitada, debiendo el DEPARTAMENTO EJECUTIVO fijar los plazos de vigencia de la misma para los distintos tipos de usos en función de la incompatibilidad o grado de molestia que presenten.

2.3. CESE FORZOSO DEL USO:

El HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE MUNICIPAL, previa actuación circunstanciada de las reparticiones técnicas competentes del

DEPARTAMENTO EJECUTIVO, podrá disponer el **cese de usos no conformes**, dentro de un plazo a determinarse en cada caso, en razón de los perjuicios que la continuidad del uso no conforme ocasionare.

TITULO 3

DE LA DENSIDAD Y OCUPACION DEL SUELO.

3.1. DENSIDAD POBLACIONAL NETA:

La zonificación en distritos adoptada en el presente Reglamento regula la densidad poblacional neta máxima para cada distrito, a través de la aplicación del FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O.T.).

3.2. FACTOR DE OCUPACION TOTAL -F.O.T.-:

Denomínase FACTOR DE OCUPACION TOTAL al coeficiente que debe multiplicarse por la superficie total de cada parcela para obtener la superficie máxima edificable en ella.

El factor de ocupación total que determina la máxima superficie cubierta edificable en la parcela se establece diferenciado por distritos y es de aplicación para cada parcela motivo de nuevas construcciones. En caso de ampliación se ha de considerar la incidencia de la edificación existente de la parcela.

En el cómputo de la superficie total edificable a los efectos de la aplicación del F.O.T., NO se incluirá la superficie cubierta, cuando esté destinada a estacionamiento (1), ni la de los locales destinados a instalaciones complementarias de gas, electricidad, agua corriente, desagües cloacales y pluviales, calefacción y refrigeración central, sala de máquinas de ascensores, montacargas y artefactos para la compactación o depósito transitorio de residuos.

De la superficie destinada a balcones, terrazas cubiertas, pórticos, galerías y similares, solo se computará el 50%.

(1)Aplicable exclusivamente a edificios de Propiedad Horizontal de viviendas y/o locales comerciales con espacios guardacoches.

3.3. FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO -F.O.S.-:

Denomínase FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO al coeficiente que debe multiplicarse por la superficie total de cada parcela para obtener la superficie máxima que puede ocupar un edificio en su proyección horizontal (planta).

Este valor será considerado a partir de la cota + 1,00 mts., respecto del nivel más alto de la vereda del lote.

3.4. INCREMENTO DEL F.O.T. - PREMIOS POR MEJORAMIENTO ESPACIAL:

Sobre el valor máximo del F.O.T. se establecen incrementos o premios, los que en su conjunto no podrán superar el 100% del máximo mencionado, según la siguiente discriminación:

- a) Por ancho de parcela: Para todo lote mayor al ancho mínimo exigido y hasta un 10% en forma proporcional, incrementándose 2,5% por metro.
- b) Por edificación separada de ejes divisorios laterales: Con un mínimo de 3 mts. le corresponderá un incremento del 10% y hasta un 15% por lado, con un incremento del 1% por metro de retiro, a partir de los 3,00 mts., computándose un máximo del 30%. A efectos del cómputo se aplicará el criterio de proporcionalidad.
- c) Por edificación retirada voluntariamente de la línea municipal, a razón de 3% por cada metro de retiro con un máximo del 15%.
- d) Por menor superficie de suelo ocupada por la resultante del F.O.S. máximo establecido, proporcional a la reducción y hasta un incremento máximo del F.O.T. en un 10%.
- e) Por espacio libre público existente al frente, medido desde la L.M. y hasta el eje baricentrico de dicho espacio 0,5% por cada metro a partir de los 3,00 mts. a los que le corresponden un 5% y con un máximo de 10%.
- f) Por edificación separada de eje divisorio de fondo con un mínimo de 6,00 mts. le corresponderá un incremento de 10%, computándose 1% por cada metro de retiro a partir de los 6,00 mts. y con un máximo del 30%. A efectos del cómputo se aplicará el criterio de proporcionalidad.

CRITERIOS DE PROPORCIONALIDAD:

Podrá ser aplicado para los puntos b), c) y/o e), para el supuesto en que las condiciones requeridas no sean constantes.

3.5. PARCELA AFECTADA POR NUEVA LINEA DE EDIFICACION:

Para las parcelas afectadas con nueva línea de edificación prevista para futuro ensanche de calles, se deberá, a los efectos de aplicación del F.O.T. considerar la superficie de la parcela sin tener en cuenta su afectación.

3.6. DE LA DIVISION DE ZONAS:

Cuando la línea imaginaria que señala una división de zonas lo constituya una calle, a los "títulos frentistas" les serán aplicables, en "efecto espejo", las exigencias y restricciones de la zona aledaña, iniciándose esta reflexión desde el centro de la planta urbana (Distrito Comercial Central) hacia los límites del ejido municipal. Esta disposición regirá hasta un máximo de 43,00 metros de profundidad hacia el contrafrente de la parcela o inmueble.

3.7. LIMITES DE LA ZONA URBANA:

Se establece como límites de la zona urbana los cuatro (4) boulevares: Savio al norte, Paysandú al este, Saldaña Retamar al sur y Mosconi al oeste, más los frentes de las cuadras servidas con infraestructura de agua, luz, cloacas y cordón cuneta de hormigón armado existentes a la fecha de promulgación de la presente.

Se deja establecido además que los límites determinados variarán en función de la ejecución de las obras de infraestructura descriptas.

3.8. LOTES INTERNOS:

Solo se autorizará la subdivisión de inmuebles del que resulte uno frentista y otro/s interno/s, cuando cumpla/n con las condiciones que se detallan a continuación:

- a) Por lo menos uno de los lotes debe dar al frente.
- b) Deben respetar las superficies mínimas establecidas en cada zona, aplicable a cada uno de los lotes, excluido solamente el lote de acceso de cumplimentar esta superficie.
- c) Deben poseer las medidas mínimas de frente para lotes externos y tomando la misma medida como lado mínimo para los internos.
- d) Para el caso de existir lotes edificados, no podrán ser subdivididos aquellos que estén afectados por Ordenanzas como patrimonio arquitectónico y urbanístico de la ciudad. Para el resto, la resultante de la subdivisión debe encuadrarse en las exigencias de F.O.S. y de F.O.T., en las del Código de Edificación de la Ciudad de Villaguay, en las de la presente y en las del Código Civil, especialmente en las exigencias descriptas para medianería. Se debe garantizar, mediante la documentación establecida en el Código de Edificación y normativas conexas, la total autonomía de cada una de las unidades funcionales resultantes y especialmente evitando el tener que formalizar servidumbres de recibir aguas de techos o de terrenos.
- e) El acceso a los lotes internos debe darse a través de otro de características funcionales particulares, debiendo cumplimentar lo siguiente:
 - Debe ser un espacio abierto, con un ancho mínimo de 3,50 m., garantizando el acceso vehicular y peatonal simultáneo a cada una de las unidades funcionales.
 - Cuando resulte solamente un lote interno, el terreno de acceso formará parte de éste. La superficie de acceso no será imputable para el cómputo de superficie mínima exigida.
 - Cuando resulte más de un lote interno, el espacio de acceso debe ser registrado como lote independiente en condominio de los usuarios.
 - Queda prohibido realizar todo tipo de edificación y/o equipamiento que entorpezca la libre circulación vehicular y peatonal simultánea. Asimismo queda prohibido su uso como estacionamiento vehicular temporal o permanente.
 - Para el supuesto en que desaparezca la necesidad de la existencia del lote de acceso -por ejemplo por futuros englobamientos de los lotes internos-, éste debe ir incluido en dicho englobamiento no pudiéndose afectar como unidad funcional exclusiva.

3.9. PARCELAS:

- a) Los terrenos ubicados en áreas inundables, insalubres o que presente accidentes topográficos atípicos, deberán aclarar en toda la documentación de la misma (escritura, boleto de compraventa, mensura, planos municipales de obra etc.), el siguiente texto: "AREA INUNDABLE", con letra mayúscula y subrayado a continuación del número de manzana y de lote, para el primer caso. Para el segundo caso "ZONA INSALUBRE" de igual forma que el anterior o para el tercer caso "TOPOGRAFIA ACCIDENTADA". Respecto al destino de las obras que pretendan efectuarse en estos terrenos, deberán realizar la presentación del anteproyecto, para solicitar la prefactibilidad al Municipio, a efectos de verificar la aptitud de la propuesta.
- b) Las parcelas o lotes deberán ser de forma preferentemente rectangular, pudiéndose en casos excepcionales aceptar cualquier otra forma justificada por el trazado de la manzana u obligada por la topografía del terreno. No se admitirán loteos triangulares, salvo donde el cruce de vías férreas o cañadones existentes de desagües pluviales naturales que crucen en diagonal los determinen
- c) Se permitirá desglosar fracciones de superficie inferior a la mínima establecida por zona, cuando el desglose se destine a ser anexado a una parcela lindera y el lote

remanente mantenga los mínimos establecidos para la zona o distrito donde se localice.

- d) Cuando por razones de forma del inmueble el parcelamiento propuesto no cumpla con las medidas mínimas establecidas tanto de frente como de superficie, se admitirán tolerancias en menos de acuerdo al porcentaje establecido en el siguiente cuadro:

Fraccionamiento	Porcentaje
En dos parcelas, cada una	6%
De tres a cinco parcelas, cada una	4%
De seis parcelas en adelante, cada una	2%
En el Distrito Comercial Central no se admitirán tolerancias	

- e) Dentro de la jurisdicción municipal, queda prohibido erigir cualquier tipo de construcciones que afecten la prolongación natural de las calles existentes.
- f) En las parcelas de esquina se exigirá una ochava de 4 metros de hipotenusa como mínimo.

3.9.1. CESIONES:

- a) Para el caso de nuevos fraccionamientos en Zona de Quintas será obligación ceder sin cargo al Municipio los espacios destinados a calles, con el criterio de mantener el amanzamiento existente en la Zona Urbana, si correspondiere.
- b) En caso de que un terreno a fraccionar esté atravesado por un arroyo, cañada, ferrocarril, etc. deberá proyectarse, si la Municipalidad lo estima conveniente y en ambos márgenes, una calle o espacio libre con un ancho que se establecerá según la importancia de los mismos, no inferior a quince (15) metros. Si la Municipalidad no exigiere la calle colectora establecerá en su reemplazo una restricción de edificación de veinte (20) metros, contados a partir del accidente topográfico, en todos aquellos lotes linderos con el mismo. Esta restricción deberá constar en los planos, documentación de venta y afiches de propaganda
- c) Solo se podrán subdividir manzanas existentes sin parcelar o fraccionadas parcialmente, ubicadas dentro o fuera de la actual Zona urbana cuando, aprobado el estudio de prefactibilidad se haga efectiva por parte del propietario, la provisión de la infraestructura de servicios que se detallan a continuación, sin perjuicio de las que corresponda de acuerdo al distrito de ubicación:

1.- Autorizado el fraccionamiento por parte del Municipio, el propietario deberá efectuar a su exclusivo costo la apertura de todas las calles, sean públicas o vecinales y su correspondiente abovedamiento, debiendo la calzada enripiarse y compactarse adecuadamente para la circulación vehicular de acuerdo a las rasantes y normas que determine la oficina competente. Asimismo, para garantizar el correcto escurrimiento de las aguas se deberán efectuar los movimientos de tierra, zanjeos, entubamientos, alcantarillados y toda otra obra necesaria a tal fin.

2.- El propietario del fraccionamiento deberá proveer en todas las parcelas los servicios de agua potable, red domiciliaria de energía eléctrica, alumbrado público y desagües cloacales, según las especificaciones técnicas que determine la Municipalidad o el organismo competente.

3.- Para el caso de lotes y/o fraccionamientos destinados a la construcción de conjuntos habitacionales y/o edificios destinados a equipamiento comunitario

(educación, salud, justicia, administración pública, etc.) se exigirá además la ejecución de cordón cuneta de hormigón armado y mejorado de ripio.

4.- La prefectibilidad otorgada tendrá el carácter de provisoria y por el término de ciento ochenta (180) días, plazo en el que se deberán realizar los trabajos de infraestructura detallados precedentemente. Vencido dicho plazo y de no haber dado cumplimiento a las obligaciones del propietario, queda anulada la prefectibilidad otorgada.

- d) Todo plano para ofrecer en venta parcelas provenientes de una subdivisión del terreno, debe ser copia exacta del plano aprobado por el Municipio. En el plano referido debe constar el número de expediente por el que se tramita, fecha de aprobación, zona correspondiente y toda la restricción al dominio a que se somete la subdivisión por su localización específica.

3.10. La medida del lado mayor de la manzana no podrá exceder de 120 metros de longitud. En casos debidamente justificados se admitirá una tolerancia en más de un 20%. El lado menor de la manzana no podrá ser inferior a 60 metros.

3.11. Cuando el Departamento Ejecutivo Municipal expida los certificados o informes referentes a deudas municipales por impuestos, tasas o contribuciones para efectuar trámites de subdivisión, englobamiento y/o transferencia de parcelas, hará presentes las prescripciones pertinentes de este Código que afecten al dominio, a fin de que el escribano o funcionario público interviniente tome debida nota al confeccionar el instrumento público correspondiente. En el mismo certificado o informe se deberá consignar la "Constancia de Zonificación".

TITULO 4

DEL USO DEL SUELO.

4.1. USOS SEGUN DISTRITOS:

A fin de regular el uso del suelo dentro de la jurisdicción municipal se han listado las actividades de acuerdo a su función básica en los siguientes grupos:

- . Comercio minorista.
- . Culto, cultura, esparcimiento.
- . Servicios.
- . Administración.
- . Educación.
- . Residencia.
- . Sanidad.
- . Transporte.
- . Comercio mayorista, distribuidores y/o depósitos.
- . Industrias.
- . Actividades primarias y afines.

4.1.1. Conforme a la división en distritos del Título 5 los usos permitidos y las restricciones que condicionan a los mismos, se establecen en el **"CUADRO DE USOS SEGUN DISTRITOS"**.

4.2. CLASIFICACION DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES:

Las actividades industriales, se las agrupó en cuatro (4) categorías o clases acorde a su grado de molestia contaminación o incompatibilidad, nominándoselos en Actividades Industriales Clase I, Clase II, Clase III y Clase IV.

4.3. CLASIFICACION DE COMERCIOS MAYORISTAS, DISTRIBUIDORES Y/O DEPOSITOS:

Los comercios mayoristas, distribuidores y/o depósitos se agrupan en cuatro (4) categorías o clases, acorde al grado de molestias , contaminación o incompatibilidad, nominándoselos en el Listado y clasificación de comercios mayoristas, distribuidores y/o depósitos Clase I, Clase II , Clase III y Clase IV.

4.4. Toda aquella actividad industrial o comercial no contemplada en las clasificaciones enunciadas en el presente Código, será incluida en los listados correspondientes de acuerdo a lo que resuelva el Departamento Ejecutivo Municipal, ad referendum del Honorable Concejo Deliberante.

4.5. DEPOSITOS COMPLEMENTARIOS:

Cuando los depósitos sean complementarios de una actividad principal y no superen el 60% de la superficie cubierta destinada a dicho uso se los considerará a los efectos de la zonificación de acuerdo al uso principal.

4.6. DISPOSICIONES PARA CARGA Y DESCARGA Y ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS:

4.6.1. REQUERIMIENTOS DE ESPACIOS PARA CARGA Y DESCARGA:

Toda actividad o uso que por su índole implique la necesidad de maniobras de vehículos de carga deberá contar con la provisión de espacios adecuados para que las operaciones de carga y descarga se cumplan obligatoriamente dentro de la parcela y en forma de no afectar el tránsito en la vía pública.

Se entiende por tales operaciones, además de la carga y descarga propiamente dicha de los vehículos, las maniobras que éstos tengan que realizar para salir y la espera de los mismos.

Para los casos en que el desarrollo del uso, requiera acorde al Cuadro de Usos según Distritos, cumplimentar con requerimientos para carga y descarga, se establece que el módulo mínimo sea de 40 m².

4.6.2. REQUERIMIENTOS PARA GUARDA Y ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS:

Para los casos en que el desarrollo del uso requiera, acorde al “Cuadro de Usos según Distritos”, cumplimentar con requerimientos para guarda y estacionamiento de vehículos, se establece que el módulo mínimo sea de 20 m², en el cual se incluye la circulación de los mismos. Cada vehículo deberá tener asegurado el libre ingreso y egreso de la parcela sin que ello implique la movilización de ningún otro rodado.

REFERENCIAS CORRESPONDIENTES AL USO:

Permitido con restricciones

Permitido sin restricciones

1 Permitido sin Taller Anexo (exposición y ventas) excepto en aquellos distritos donde estén permitidos los rubros de “Reparación de automóviles”, “Chapa y Pintura” y/o “

Reparación de motocicletas “.

2 Se define como gas envasado clase I, al local de venta sin depósito (local de recepción de pedidos).

3 Se define como gas envasado clase II, al establecimiento minorista dedicado a la venta de gas, con un depósito a cielo abierto según la reglamentación vigente y que no supere los 750 kg. de gas envasado.

4 Se considera “Autoservicio”, al establecimiento minorista dedicado a la comercialización, mediante el sistema de autoservicio de artículos comestibles en general, artículos de limpieza, bazar y menaje que no supere los 550 m² de superficie cubierta total.

5 Se considera Supermercado común al establecimiento minorista dedicado a la comercialización mediante el sistema de autoservicio de artículos comestibles en general, artículos de limpieza, bazar y menaje, etc. cuya superficie cubierta total sea mayor a 550 m² y no supere los 1.800 m².

6 Se considera Supermercado total al establecimiento minorista dedicado a la comercialización mediante el sistema de autoservicio de artículos comestibles en general, artículos de limpieza, bazar, menaje, etc., cuya superficie cubierta total supere los 1800 m².

7 Se define como mercado/feria I al local para venta minorista simultánea, dividido en secciones comercialmente independientes, de alimentos en general, bebidas, artículos de tienda, tocador, bazar y menaje, flores, limpieza, etc.

8 Deberá dejar un módulo para carga y descarga.

9 Deberá dejar tres módulos para carga y descarga.

10 Cuando supere los 300 m² de superficie cubierta total deberá dejar un módulo de carga y descarga.

11 Cuando supere los 50 m² de superficie cubierta total deberá dejar un módulo para carga y descarga cada 50 m² o fracción.

12 Cuando supere los 500 m² de superficie cubierta total deberá dejar un módulo para carga y descarga por cada 500 m² o fracción.

13 En todo edificio de vivienda colectiva deberán dejarse espacios para guarda o estacionamiento de vehículos a razón de un (1) módulo de estacionamiento cada dos (2) unidades.

14 Se deberá dejar un módulo de estacionamiento cada 18 asientos.

15 Deberá dejar un módulo de estacionamiento cada 50 m² o fracción de la superficie total construida.

16 Se destinará a estacionamiento una superficie equivalente al 10% de la superficie de la parcela.

17 Se destinará a estacionamiento una superficie equivalente al 30% de la superficie total construida.

18 Cuando el establecimiento supere las diez (10) habitaciones, se deberá dejar un módulo de estacionamiento cada cuatro (4) habitaciones.

19 Cuando supere los 500 m² de superficie cubierta total, deberá dejar un módulo de estacionamiento cada 50 m² o fracción.

20 Cuando supere los 500 m² de superficie cubierta total deberá dejar un módulo de estacionamiento cada 500 m² o fracción de superficie total construida.

21 El DEPARTAMENTO EJECUTIVO resolverá, frente a cada caso, las exigencias de estacionamiento, carga y descarga acorde a sus características y funcionamiento, previo análisis e informe de la Oficina de Planeamiento Urbano.

22 Los edificios destinados exclusivamente a cocheras colectivas podrán duplicar el F.O.T. establecido para el distrito.

23 Ver listado y clasificación de actividades industriales.

24 No permitido en jurisdicción municipal.

- 25** Condicionada su autorización a un informe previo de la Dirección de Saneamiento Ambiental de la Provincia de Entre Ríos u organismo similar de índole municipal, provincial o nacional.
- 26** Se autoriza su instalación en las parcelas frentistas a aquellas calles o avenidas destinadas a la circulación de tránsito pesado acorde a las normas vigentes.
- 27** Previo a la habilitación del establecimiento se requerirá la autorización del organismo provincial o nacional de seguridad competente.
- 28** Las solicitudes de uso no conformes en el Distrito CC quedan a consideración del Departamento Ejecutivo Municipal **AD REFERÉNDUM del Honorable Concejo Deliberante** quién resolverá sobre la conveniencia de la misma.
- 29** Se autorizarán permisos provisorios
- 30** Cultos al aire libre.
- 31** Debe contar con un espacio cubierto para guarda de dos vehículos como mínimo (40 m²).

LISTADO Y CLASIFICACION DE COMERCIOS MAYORISTAS DISTRIBUIDORES Y/O DEPOSITOS

CLASE 1

- Combustibles sólidos.
- Petróleo y sus derivados.
- Aves vivas (1).
- Cueros y pieles sin tratamiento (1).
- Lana sucia y algodón en rama.
- Pelo y cerda sin clasificar.
- Subproductos ganaderos y agrícolas.
- Carbón de leña.
- Productos químicos diversos (2).
- Cueros salados.
- Deshechos en general (excluidos los de hierro, acero y otros metales).
- Gas en garrafa (capacidad máxima de almacenamiento 3 Tn.).
- Gas en cilindros (1).
- Minerales.
- Durmientes, estacas y postes.
- Rollizos y leña.

(1) No permitido en jurisdicción Municipal.

(2) Las solicitudes de habilitación de establecimientos de este tipo en función de sus dimensiones, número de empleados, tipo y cantidad de productos almacenados, relación con su entorno urbano, etc.; podrán ser objeto de consideración especial por parte del Departamento Ejecutivo Municipal, previo informe del organismo técnico competente a efectos de autorizar su instalación y funcionamiento en aquellos distritos donde la actividad no esté expresamente permitida y considerar el cumplimiento de las exigencias sobre carga, descarga y estacionamiento.

La autorización será concedida por el D.E.M. ad referéndum del Honorable Concejo Deliberante, debiendo elevar para su consideración en un plazo no mayor de diez días hábiles de dictada la resolución pertinente. Si el Concejo no se pronunciare a su respecto dentro del término de cinco (5) sesiones ordinarias que se celebren después de la fecha de ingreso del expediente se operará la aprobación automática. Se deja establecido que

hasta que se produzca la aprobación automática. Se deja establecido que hasta que se produzca la aprobación definitiva no se podrá autorizar el desarrollo de la actividad ni siquiera en forma provisoria.

LISTADO Y CLASIFICACION DE COMERCIOS MAYORISTAS DISTRIBUIDORES Y/O DEPOSITOS

CLASE 2

- Alimento para aves y ganado.
- Aves, huevo y miel.
- Cereales, oleaginosas, etc.
- Frutas y hortalizas.
- Mimbre y paja.
- Azúcar.
- Cerveza, bebidas sin alcohol y vino común.
- Harina y subproductos de la molienda del trigo.
- Tablas, tablones, tirantes, etc. (maderas en general).
- Pinturas y barnices.
- Ferretería
- Ladrillos, cemento, cal, arena, etc.
- Piedras, mármol, etc.
- Aberturas.
- Artefactos y artículos en general de metales no ferrosos (cobre, bronce, aluminio, plomo, zinc, estaño, níquel, etc.).
- Hierro y acero en barras, perfiles, chapas, etc.
- Metales no ferrosos en distintas formas.
- Equipos y accesorios para el transporte por agua.
- Equipos y accesorios rurales, implementos agrícolas mecanizados).
- Equipos y maquinarias para la construcción.
- Maquinarias, instalaciones mecánicas para uso en la industria y sus repuestos y accesorios.
- Diarios y revistas.
- Pescado y mariscos.
- Productos de la caza.
- Carnes frescas congeladas.
- Deshechos de hierro, aceros y otros metales.
- Fúnebres (ataúdes, porta coronas, etc.)

LISTADO Y CLASIFICACION DE COMERCIOS MAYORISTAS DISTRIBUIDORES Y/O DEPOSITOS

CLASE 3

Productos de panificación.

- Cigarrillos y tabaco picado.
- Envases de papel y cartón.
- Papel y cartón.
- Librería y papelería.
- Papeles impresos para decorar y empaquetar.
- Artículos de caucho.

- Zapatería. zapatillería.
- Marroquinería.
- Pieles curtidas.
- Artículos de plomería, electricidad, calefacción, obras sanitarias, etc.
- Artefactos eléctricos, radios, televisores, heladeras, lavarropas.
- Artículos de bazar y menaje.
- Muebles.
- Máquinas y equipos para oficinas (máquinas de escribir, calcular, contabilidad, etc.).
- Aparatos y materiales para radiofonía y/o telefonía, repuestos y accesorios.
- Mobiliario y artículos para comercio, industrias y profesionales.
- Aceite comestible.
- Café, té, yerbas, especias.
- Comestibles en general.
- Chocolates, caramelos y otros preparados de azúcar.
- Embutidos, fiambres y otros preparados a base de carnes.
- Frutas y legumbres secas y en conservas.
- Hielo.
- Manteca, crema, leche, queso y productos muy similares.
- Productos de la industria fiderera (pastas secas).
- Bebidas alcohólicas y vinos finos (excluida cerveza y vino común).
- Cámaras y cubiertas.
- Almacenes de suelas.
- Cueros curtidos.
- Talabartería.
- Vidrios y cristales planos.
- Cables y conductores de electricidad.
- Motores eléctricos, sus repuestos y accesorios.
- Productos veterinarios.
- Máquinas de coser y tejer.
- Bicicletas y triciclos, sus repuestos y accesorios.
- Repuestos y accesorios del automotor.
- Maderas aglomerada, laminados plásticos.
- Colchones.
- Jugos y bebidas en envases plástico y/o cartón.

LISTADO Y CLASIFICACION DE COMERCIOS MAYORISTAS DISTRIBUIDORES Y/O DEPOSITOS

CLASE 4

- Artículos para bebé.
- Botonería (camisas, corbatas, pañuelos, etc.).
- Confecciones y tiendas en general.
- Mantelería y ropa de cama.
- Medias y artículos de punto.
- Mercería.
- Roperías.
- Sombrererías.
- Fantasías.

- Joyas y piedras preciosas.
- Platerías y similares.
- Relojes.
- Equipo e instrumental científico y de precisión.
- Cuchillerías.
- Drogas y especialidades medicinales.
- Herboristería.
- Perfumes y productos de tocador e higiene.
- Tejidos, hilos y lanas.
- Acolchados y otros artículos de tapicería.
- Alfombras.
- Instrumentos musicales.
- Artículos para deportes.
- Juguetería.
- Óptica y fotografía.
- Artículos de plástico.
- Artículos para limpieza.

LISTADO Y CLASIFICACION DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES

CLASE 1

- Matanza de ganado y aves, preparación y conservación de carnes.
- Industrias lácteas.
- Fábricas de aceite y grasas animales y vegetales.
- Preparación de hojas de té.
- Elaboración de bebidas alcohólicas con proceso de fermentación.
- Lavaderos de lana.
- Preparación de fibras textiles vegetales.
- Saladeros y peladeros de cuero.
- Curtiembres.
- Teñidos de pieles.
- Aserraderos de rollizos.
- Fabricación de maderas terciadas y aglomerados.
- Fabricación de papel cartón y cartulina.
- Fabricación de específicos veterinarios.
- Fabricación de alimentos para animales y aves.
- Fabricación de sustancias químicas industriales básicas tales como: gases comprimidos y licuados, curtientes, ácidos, bases y sales.
- Fabricación, mezcla y/o preparación de abonos y plaguicidas, insecticidas y fungicidas.
- Fabricación de plásticos y resinas sintéticas.
- Fabricación de fibras sintéticas.
- Fabricación de pinturas, barnices y lacas.
- Fabricación de medicamentos y productos farmacéuticos.
- Fabricación de jabones.
- Fabricación de productos químicos diversos (tintas, desinfectantes, desodorantes).
- Elaboración de productos diversos derivados del petróleo y del carbón.
- Planta permanente para la elaboración de hormigón asfáltico.

- Fabricación de cámaras y cubiertas.
- Fabricación de productos de losa, porcelana y cerámica en general (1).
- Fabricación de vidrios y cristales y artículos de vidrio con hornos de fusión.
- Industrias básicas de hierro, aceros, metales no ferrosos (fundición, forja, laminación, estampado)(1).
- Fabricación y armado de motores de combustión interna y sus repuestos y accesorios.
- Astilleros y talleres navales, astilleros de desmantelamiento. Fabricación y preparación de motores marinos, incluso la fabricación de sus repuestos y accesorios (2).
- Fabricación y armado de automotores (automóviles, camiones, camionetas y demás vehículos análogos).
- Fabricación y armado de tractores.
- Planta de tratamiento y depuración de aguas servidas y potabilizadora de agua (2).
- Fabricación de productos alimenticios diversos (1).
- Elaboración de hielo (1).
- Fabrica de licores y bebidas alcohólicas (1).
- Elaboración de cigarrillos.
- Teñido de fibras textiles.
- Fabricación de productos de cueros (1).
- Impregnación de madera.
- Fabricación de artículos de moldeados y laminados de material plástico (1).
- Molienda e hidratación de cal.
- Fabricación de artículos de fibrocemento (chapas, caños, tanques, piletas, etc.)
- Fabricación de artículos de cemento (1).
- Aserradero de mármoles, granitos y otras piedras.
- Fabricación de materiales para revoques, piedras naturales y artificiales para revestimientos y productos de piedras, tierra y yeso.
- Fabricación de cuchillería, herramientas manuales y artículos generales de ferretería.
- Fabricación de productos metálicos estructurales (tanques, depósitos, cascos de hierro, calderas, etc.) (1).
- Construcción de maquinarias y equipos para la agricultura.
- Construcción de maquinarias y equipos especiales para las industrias, incluso sus repuestos y accesorios.
- Fabricación de balanzas.
- Fabricación de ascensores.
- Fabricación de máquinas de coser y de tejer.
- Fabricación de armas.
- Fabricación y armado de aparatos y artefactos para el hogar en general, tales como heladeras, lavarropas, acondicionadores de aire, etc. (1).
- Fabricación de aparatos, accesorios y suministros eléctricos en general, tales como lámparas, tubos eléctricos, conductores, etc.
- Fabricación y armado de carrocerías exclusivamente para automóviles, camiones, ómnibus y demás vehículos análogos.
- Fabricación y armado de motocicletas y motonetas.

(1) Las solicitudes de habilitación de establecimientos de este tipo, en función de las dimensiones del mismo, capacidad de producción, número de operarios, potencia instalada, relación con su entorno urbano etc. podrán ser objeto de consideración especial por parte del D.E.M., previo informe del organismo técnico

competente a efectos de autorizar su instalación y funcionamiento en aquellos distritos donde la actividad no esté expresamente permitida y considerar el cumplimiento de las exigencias sobre carga, descarga y estacionamiento. La autorización será concedida por el D.E.M., ad referendum del Honorable Concejo Deliberante, debiendo elevar para su consideración en un plazo no mayor de diez días hábiles de dictada la resolución pertinente. Si el Concejo no se pronunciare a su respecto dentro del término de cinco (5) sesiones ordinarias que se celebren después de la fecha de ingreso del expediente se operará la aprobación automática. Se deja establecido que hasta que se produzca la aprobación definitiva no se podrá autorizar el desarrollo de la actividad ni siquiera en forma provisoria.

(2) Se analizará y considerará en cada caso la localización propuesta.

LISTADO Y CLASIFICACION DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES

CLASE 2

- Corte, pulido y labrado de mármoles, granitos y otras piedras.
- Fabricación de estructuras metálicas con perfiles o tubos de hierro (1).
- Imprenta - fotograbado.
- Fabricación de clavos y productos de bulonería.
- Fabricación de envases de hojalata.
- Taller de galvanoplastia (1).
- Fabricación y armado de cúpulas para camionetas (1).
- Fraccionadoras de vino.
- Fabricación de bebidas sin alcohol (gasificadas o sin gasificar) (1).
- Tejeduría en general (1).
- Fabricación de calzados (1).
- Carpintería de madera en general (parquets, aberturas, viviendas prefabricadas, envases, ataúdes, muebles, etc.) (1)
- Fabricación de colchones (1).
- Recauchutaje, recapado y vulcanización de cubiertas.
- Fabricación de mosaicos calcáreos y/o graníticos.
- Fabricación de muebles metálicos.
- Fabricación de cocinas, calefones y calefactores.
- Plegados de perfiles para carpintería metálica.
- Taller de hojalatería y soldadura.(1)
- Armado de aberturas de chapa y aluminio -Herrería de obras- (1).
- Fabricación de toldos de aluminio.(1)
- Fabricación de tejidos metálicos.
- Tornería (1).
- Fabricación y armado de receptores de radio, televisión, equipos de audio y aparatos afines.(1).
- Fabricación y armado de acumuladores eléctricos.(1).
- Fabricación y armado de radiadores (1).

- Rectificación de motores.
- Taller de chapa y pintura (reparación de carrocerías).
- Fabricación y armado de bicicletas, triciclos y rodados para niños.
- Fabricación de espejos (1).
- Fabricación de escobas, plumeros, brochas, cepillo, pinceles y afines (1).
- Fabricación y armado de letreros y anuncios de propaganda luminosos o no. (1)
- Elaboración de helados (1).
- Confecciones en general. (1)
- Fabricación de envases de papel y cartón (1).
- Fabricación de botes, mediante empleo de resina sintética (1)
- Fraccionamiento y envase de específicos veterinarios, productos farmacéuticos, de higiene, tocador y limpieza (1).
- Fábrica de papas fritas e ingredientes de copetín (1).
(1) Idem ACTIVIDADES INDUSTRIALES CLASE 1.

LISTADO Y CLASIFICACION DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES

CLASE 3

Se considera en este grupo a las actividades de tipo artesanal.

Se entiende por tal a aquellas desarrolladas en forma unipersonal o con empleo de reducido número de operarios, con mínima transformación de materia prima y poco volumen de producción, tales como:

- Encuadernación.
- Orfebrería.
- Grabado de vidrios y cristales.
- Artesanías en general.
- Fabricación de toldos de lona y plástico.
- Confección de bolsas de polietileno.

LISTADO Y CLASIFICACION DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES

CLASE 4

Se consideran dentro de este grupo ciertas actividades especiales que constituyen un servicio a la población, caracterizadas por el empleo de reducido número de operarios, poco volumen de producción y venta de la misma directamente al público tales como:

- Panaderías sin horno a leña.
- Panaderías con horno a leña.
- Soderías.
- Heladerías.
- Fábrica de pastas frescas.

TITULO 5

ZONIFICACION:

NOMENCLATURA Y DEFINICION DE LOS DISTRITOS.

A los efectos de cumplimentar los propósitos y previsiones contenidos en el presente reglamento, la jurisdicción municipal ha sido dividida en zonas y distritos para los cuales se definen el carácter y se regula la subdivisión de la tierra, el tejido urbano y los usos del suelo.

La nomenclatura utilizada ha sido elegida con el fin de agilizar la comprensión de las normas al sintetizarlas simbólicamente. Cada distrito está designado en primer termino por letras mayúsculas que expresan la característica dominante del distrito según los usos permitidos.

Así por ejemplo **C** significa **comercial**, **R** **residencial**; **E** **equipamiento**, **I** **industrial** etc. El número cardinal que se coloca a continuación expresa una diferenciación dentro de la misma categoría del distrito.

Así es que la Ciudad de Villaguay ha sido dividida, de acuerdo a estos conceptos, en las siguientes zonas y distritos

1. ZONA URBANA

1.1. DISTRITO COMERCIAL: 1.1.1. COMERCIAL CENTRAL (CC)

1.1.2. COMERCIAL MIXTO (CM)

1.2. DISTRITO RESIDENCIAL: 1.2.1. RESIDENCIAL MEDIO (RM)

1.2.2. RESIDENCIAL BAJO (RB**)**

1.2.3. RESIDENCIAL INUNDABLE (RI**)**

1.3. DISTRITO INDUSTRIAL I (DI I)

2. ZONA RESIDENCIAL ESPECIAL (ZRE)

3. ZONA SERVICIO DE RUTA (ZSR)

4. ZONA DE SEGURIDAD (ZS)

5. ZONA INDUSTRIAL II (ZI II)

6. ZONA DE RESTRICCIÓN PARQUE INDUSTRIAL (ZI III)

7. ZONA RURAL (ZR)

7.1. RURAL DE USO INTENSIVO (DR1)

7.2. RURAL ANEGADIZO (DR2)

8. **ZONA RESERVA NATURAL (ZRN)**
9. **ZONA DE RESERVA URBANA (ZRU)**
10. **ZONA LAGUNAS DE OXIDACION Y TRATAMIENTO DE RESIDUOS (ZL)**
11. **ZONA RETENCION ALTA CUENCA (ZA)**
12. **ZONA COMERCIAL DE EQUIPAMIENTO (ZCE).**
13. **ZONA ORATORIO VIRGEN DE LUJAN. (ZO).**
14. **ZONA TERMAL**
 - 14.1 TERMAL RESIDENCIAL (TR)
 - 14.2. TERMAL COMERCIAL (TC)
15. **ZONA RESIDENCIAL Av. LEOPOLDO HERRERA (ZRA)**

CARACTERISTICAS DE LOS DISTRITOS:

1.1.1. DISTRITO COMERCIAL CENTRAL:

- **CARACTER:** Zona de microcentro destinada a la localización de usos urbanos centrales de índole comercial, institucional y administrativo compatible con el uso residencial.
- **LIMITES:** Según plano de zonificación.
- **SUBDIVISIONES:** Frente mínimo 8,50 m. Superficie mínima 150 m2.
- **URBANIZACIONES EXISTENTES**
 - Nivelación y limpieza del terreno.
 - Pavimento total del sector urbanizado.
 - Desagües pluviales entubados.
 - Red de agua y de cloacas.
 - Red de gas.
 - Forestación en calles y espacios verdes.
 - Red eléctrica y de alumbrado público.
- **F.O.S. (Factor de Ocupación del Suelo) y F.O.T. (Factor de Ocupación Total):**

F.O.S. 0,8

F.O.T.: 1.6 (se incrementaría de acuerdo a los premios por mejoramiento espacial Art. 3.4.).

- **RESTRICCIONES**

En caso de refacciones, ampliaciones o construcciones nuevas, los locales ubicados en el frente de la P.B. serán destinados a usos comerciales, institucionales y/o administrativos.

Para el caso de toda nueva construcción en las parcelas ubicadas frente a Plaza 25 de Mayo (calles Balcarce, Alem, San Martín y Mitre), deberán poseer obligatoriamente 9,50 m. de altura máxima sobre línea municipal y entre medianeras.

Para el resto de los frentes que no dan a plaza 25 de Mayo, se establece como obligatorio la misma altura de edificación. Estas construcciones en caso de sobrepasar esta altura máxima, deberán

retirarse 6,50 m. de la Línea Municipal, hasta una altura de 6,5 m. (Croquis N° 1).

1.1.2. DISTRITO COMERCIAL MIXTO:

- **CARACTER:** Zona destinada a la localización de usos urbanos centrales y/o locales de índole residencial, comercial, financiero, institucional y administrativo.
- **SUBDIVISIONES:** Dimensiones mínimas de lotes: 8,50 m. de frente y 200 m² de superficie.
- **URBANIZACIONES EXISTENTES**
 - Nivelación y limpieza del terreno.
 - Pavimento total del sector a urbanizar.
 - Ejecución de veredas en calles pavimentadas, con el nivel reglamentario.
 - Red de agua corriente y de cloacas.
 - Red de gas.
 - Forestación en calles y espacios verdes.
 - Red eléctrica y alumbrado público.
 - Cordón cuneta en aquellas vías que no estén pavimentadas, según especificaciones de la S.P.O. y S.
- **F.O.S. y F.O.T.:**

F.O.S.: 0.70

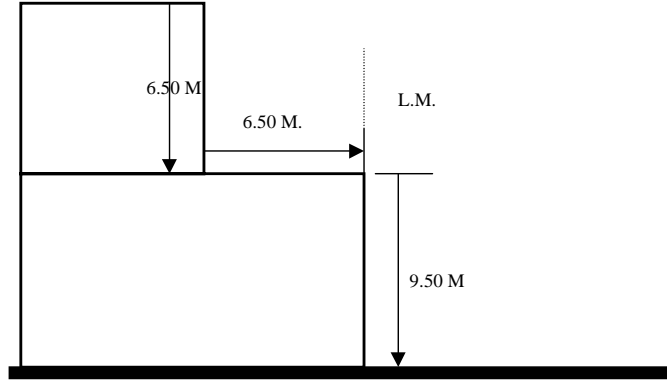
F.O.T.: 1.4 (se incrementaría de acuerdo a los premios por mejoramiento espacial Art. 3.4.).

- **DISPOSICIONES PARTICULARES:**

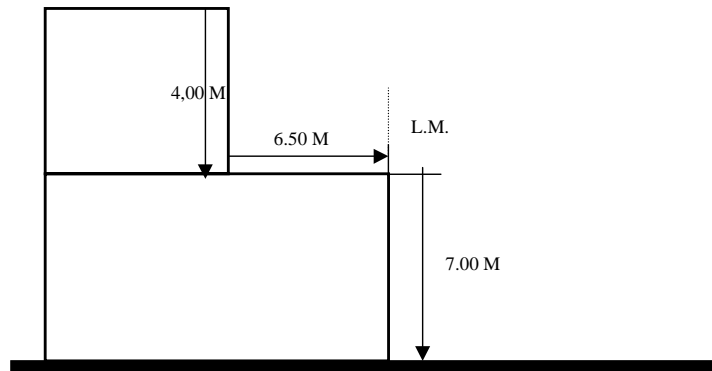
Los frentistas que construyan, amplíen o refaccionen en las calles que se enumeran a continuación, deberán tener una altura máxima de 9,50 m., sobre Línea Municipal. En caso de sobrepasar esta altura máxima, deberá retirarse 6,50 m. de la Línea Municipal, hasta una altura de 6,50 m.

- San Martín entre Mitre y 9 de Julio.
- 9 de Julio entre Rivadavia y San Martín.
- Rivadavia entre 9 de Julio y Mitre.
- Mitre entre Moreno y Rivadavia.
- Balcarce entre 9 de Julio y Mitre.
- Moreno entre Alem y Mitre.
- Alem entre San Martín y Moreno.

El resto de los frentistas incluidos en esta zona podrán construir, ampliar o refaccionar hasta una altura máxima de 7,00 m. sobre la Línea Municipal. Si sobrepasa esta altura máxima de edificación, la construcción deberá retirarse 6,50 m. de la Línea Municipal hasta una altura máxima permitida de 4,00 m (Croquis N° 2) Estas alturas incluyen las instalaciones.



CROQUIS N° 1



CROQUIS N° 2

1.2.1. DISTRITO RESIDENCIAL MEDIO:

- **CARACTER:** Zona destinada a la localización del uso residencial de densidad media y de actividades compatibles.
- **LIMITES:** Según plano de zonificación.
- **SUBDIVISIONES:** Dimensiones mínimas de lotes: 8,50 m. de frente y 200 m² de superficie.
- **URBANIZACIONES:**

INFRAESTRUCTURA MINIMA REQUERIDA:

- Nivelación y limpieza del terreno.
- Pavimentación de todo el distrito (concreto asfáltico u hormigón).
- Cruce peatonal de calles.
- Forestación de calles y espacios verdes.
- Red eléctrica de baja tensión y alumbrado público.
- Distribución de agua corriente en red.
- Desagües cloacales.
- En calles sin pavimentar, ejecución de cordón cuneta según especificaciones de la Subsecretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos.
- F.O.S. y F.O.T.:

F.O.S.: 0.60

F.O.T.: 1.2 (se incrementaría de acuerdo a los premios por mejoramiento espacial Art. 3.4.).

● **DISPOSICIONES PARTICULARES:**

Los frentistas de las calles que se enumeran a continuación deberán tener una altura máxima de 7,00 m. sobre Línea Municipal. En caso de sobrepasar esta altura, deberá retirarse 6,50 m. de la Línea Municipal hasta una altura máxima permitida de 4,00 m.:

- Dorrego entre Brown y J.J. Paso.
- Paso entre Dorrego y 25 de Mayo.
- 25 de Mayo entre Paso y Brown.
- Brown entre 25 de Mayo y Dorrego.

Para el resto de los frentistas afectados a esta zona, corresponderá una altura máxima de edificación de 10,00 m. incluidas las instalaciones y ventilaciones.

1.2.2. DISTRITO RESIDENCIAL BAJO:

- **CARACTER:** Zona de uso residencial que en su mayor parte responde a urbanizaciones espontáneas ejecutadas sobre terrenos fiscales, en las cuales se han desarrollado una variada acción de planes de vivienda por promoción social.
- **LIMITES:** Según plano de zonificación.
- **SUBDIVISIONES:** Dimensiones mínimas de lotes: 8,50 m de frente y 200 m² de superficie.
- **URBANIZACIONES: INFRAESTRUCTURA MINIMA REQUERIDA:**
 - Nivelación y limpieza del terreno.

- Apertura, abovedamiento y cuneteo de calles asegurando el libre escurrimiento de las aguas según los niveles que establezca la Municipalidad.
- Alcantarillado en boca calles.
- Forestación calles y espacios verdes.
- Red eléctrica de baja tensión y alumbrado público.
- Distribución de agua corriente en red.
- Red de desagües cloacales.
- Cordón cuneta de hormigón armado según especificaciones de la S.P.O y S.
- F.O.S. y F.O.T.:

F.O.S. 0,60

F.O.T. 0.90 (Premios por mejoramiento espacial Art. 3.4)

1.2.3. DISTRITO RESIDENCIAL INUNDABLE:

- **CARACTER:** Zonas urbanizadas inundables de uso residencial permanente o de fin de semana, de densidad media o baja; que por sus características topográficas, su desarrollo y su habilitación parcial o total, queda condicionado a la ejecución de obras de refulado o defensa que aseguren la no inundabilidad de dichos sectores.
- **LIMITES:** Según plano de zonificación.
- **SUBDIVISIONES:** Dimensiones mínimas de lotes: 8,50 m. de frente y 200 m² de superficie.
- **URBANIZACIONES:** No se permiten nuevas urbanizaciones.
- F.O.S. y F.O.T.:

F.O.S. 0,50

F.O.T. 0,70 (No corresponden los incrementos por mejoramiento espacial Art. 3.4)

- **CASOS O SITUACIONES PARTICULARES:**

Se exigirá a toda obra nueva y/o ampliación del distrito RI, que deberá construirse por arriba de la cota + 41.30 m (I.G.M.) (Fenómeno 1959 y 1998).

Por ello se determina que el nivel de construcción sea de + 1,20 m. de altura respecto del eje baricéntrico de la calle que pase por el frente del lote. Para el caso de terrenos en esquina se tomará en cuenta el eje de la calle mas elevada.

Por debajo de esta cota no se autorizarán construcciones, ya que éste área constituye un distrito de **DESARROLLO CONDICIONADO**.

Para las nuevas construcciones, ampliaciones y/o refacciones a edificios existentes la altura máxima de edificación será de 6,50 m. (No se incluye la altura + 1,20 m.).

1.3. DISTRITO INDUSTRIAL I:

- **CARACTER:** Area existente ubicada dentro de la planta urbana, de carácter predominantemente industrial **específicamente de depósito, procesamiento y comercialización de granos**. Dichos usos y sus compatibles, deberán cumplimentar lo prefijado en las normas ambientales vigentes, sin excepción.
- **LIMITES:** Según plano de zonificación.
- **SUBDIVISIONES:** Las que autorice Ferrocarriles Argentinos en su predio. 30 m. de frente y 1800 m² de superficie.
- **URBANIZACIONES: INFRAESTRUCTURA MINIMA REQUERIDA:**
 - Nivelación y limpieza del terreno.

- Apertura, abovedamiento y cuneteo de calles, asegurando el libre escurrimiento de las aguas, según los niveles que establezca la Municipalidad.
- Alcantarillado en boca calles.
- Forestación de calles.
- Red eléctrica acorde a las disposiciones del organismo técnico correspondiente y red de alumbrado público.
- Distribución de agua corriente, por red.
- Red de desagües cloacales.
- Pavimento en una de las vías principales de la urbanización y acceso pavimentado del entorno.

- **RETIROS:**

Todas las construcciones deberán dejar un retiro de la línea municipal y de la línea divisoria posterior o trasera equivalente a la décima parte (1/10) de la medida del fondo o profundidad de la parcela. Tal retiro no podrá ser menor de tres (3) metros.

Se exige también un retiro lateral de ambas líneas medianeras o divisorias del lote equivalente a un sexto (1/6) de la medida de frente de la parcela. Tal retiro no podrá ser menor de tres (3) metros.

- **OBLIGACION DE FORESTAR LOS RETIROS:**

Los espacios libres, resultantes de los retiros laterales, frontales y de fondo exigidos deberán ser parquizados, admitiéndose su utilización hasta un 50% (cincuenta por ciento) como acceso vehicular.

- **RESTRICCIONES:**

Atento al crecimiento habitacional que se ha dado en las inmediaciones de este Distrito **NO SE AUTORIZARAN MAS AMPLIACIONES EN LAS INDUSTRIAS EXISTENTES A LA FECHA COMO TAMPOCO LA INSTALACION DE NUEVAS EMPRESAS CUYA ACTIVIDAD PRODUCTIVA Y/O COMERCIAL SEA EL RUBRO CEREALERO O CUALQUIER OTRO DESTINO INDUSTRIAL.**

En las manzanas aledañas y que también se encuentran incluidas en esta zona se establece como valores máximos de edificación el F.O.S., F.O.T., restricciones y condicionamientos del **Distrito Residencial Bajo.**

2. ZONA RESIDENCIAL ESPECIAL (RE):

- **CARACTER:** Zona con características de barrio jardín, destinada a la localización del uso residencial exclusivo de densidad baja y actividades de abastecimiento diario.

- **LIMITES:** Según plano de zonificación.

- **SUBDIVISIONES:** dimensiones mínimas de lotes: 30 mts. de frente y 1.500 m² de superficie.

Se aceptarán subdivisiones novedosas de loteo, aunque no se enmarquen en la cuadrícula existente, siempre que respeten anchos y superficies mínimas de lotes y ancho mínimo de calles.

- **URBANIZACIONES:** Infraestructura mínima requerida:

- Nivelación y limpieza del terreno.
 - Tendido de red de agua potable a determinar según los sectores, mediante el sistema de “contribución por mejoras”.
 - Desagües pluviales.
 - Forestación en calles y espacios verdes.
 - Red eléctrica de baja tensión y alumbrado público.

- F.O.S. y F.O.T.:

F.O.S 0,30

F.O.T. 0,50 (No corresponden los premios por mejoramiento espacial)

- **RETIROS:**

La edificación distará no menos de 10.00 mts. de la línea municipal.

En los lotes de esquina los retiros se efectuarán paralelamente a la línea municipal de ambas calles, en forma independiente según los retiros exigidos para cada calle.

Para el caso en que la línea de edificación determinada por el retiro obligatorio no sea perpendicular a los ejes medianeros de la parcela, se podrá modificar ésta, haciéndola perpendicular a los mismos, siempre que se mantenga el valor de la superficie libre de edificación.

- **ALTURA DE EDIFICACION:** Los edificios tendrán una altura máxima de diez (10) mts. (tres plantas funcionales). No se toma la altura de ventilaciones y volúmenes de tanque de reserva.

3. ZONA DE SERVICIO DE RUTA:

CARACTER: Zona determinada por las franjas de terreno paralelas y contiguas a ambos lados de las Rutas Nacionales y Provinciales que pasan por jurisdicción municipal, las que se habilitan para el servicio automotor y pasajeros, playas de carga y descarga, depósitos, estaciones de servicio, restaurantes y hoteles.

- **LIMITES:** Según plano de zonificación.
- **SUBDIVISIONES:** Frente mínimo 30,00 mts. Superficie mínima de lotes: 1.000 m²
- **URBANIZACIONES:**
 - Nivelación y limpieza del terreno.
 - Desagües pluviales entubados.
 - Red eléctrica y de alumbrado público.
- **F.O.T. MAXIMO** 0,6
- **RETIROS:** Es obligación dejar un retiro contado desde la línea municipal de 5,00 mts., en toda la extensión del terreno.
- **USO COMPLEMENTARIO:** Se permite el uso de vivienda unifamiliar para el dueño o el encargado del comercio diario o periódico.

4. ZONA DE SEGURIDAD:

- **CARACTER:** Zona destinada a la localización de equipamiento de Defensa Nacional, Ministerio de Defensa, etc.
- **LIMITES:** Según plano de zonificación.
- **CARACTERISTICAS PARTICULARES:** En caso de que estos inmuebles modifiquen su situación dominial, y sean donados, transferidos y/o concesionados a terceros o al estado nacional, provincial o municipal, serán incluidos en los Distritos RESIDENCIAL ESPECIAL y de RESERVA URBANA.

5. ZONA INDUSTRIAL 2:

- **CARACTER:** Zona destinada al establecimiento de industrias varias, que por sus características no pueden ser localizadas dentro de la jurisdicción municipal.
- **LIMITES:** Según plano de zonificación.

Los establecidos en la Ordenanza N° 51 (AREA PARQUE INDUSTRIAL).

6. ZONA INDUSTRIAL 3:

- **CARACTER** : Zona que circunscribe el área del Parque Industrial, con las condicionantes y restricciones establecidos en la Ordenanza N° 51.
- **LIMITES**: Según plano de zonificación.

7. ZONA DE USO RURAL:

- **CARACTER**: Corresponden a áreas destinadas a usos relacionados con la producción agropecuaria y ganadera.

7.1 ZONA DE USO RURAL INTENSIVO:

- **CARACTER**: Zona rural destinada a la explotación agropecuaria intensiva (quintas), predominantemente y a la explotación minera.
- **LIMITES**: Según plano de zonificación.
 - **SUBDIVISIONES**: Dimensiones mínimas de lotes: 50 m. de frente 3.000 m² de superficie
- **URBANIZACIONES: INFRAESTRUCTURA MINIMA REQUERIDA**:
 - Nivelación del terreno.
 - Apertura, abovedamiento y cuneteo de calles, asegurando el libre escurrimiento de las aguas.
 - Forestación de calles.
 - Red eléctrica de baja tensión.
- **USOS COMPLEMENTARIOS**: Agroindustrias, viviendas rurales.

7.2. ZONA RURAL ANEGADIZA:

- **CARACTER**: Areas inundables, en las cuales se registra un uso rural extensivo (pastoreo) y explotación minera.
- **LIMITES**: Según plano de zonificación.
 - **SUBDIVISIONES**: Dimensiones mínimas de lotes: 50 m. de frente. 3.000 m² de superficie
- **URBANIZACIONES**: Apertura, abovedamiento y cuneteo de las vías principales, asegurando el libre escurrimiento de las aguas.
 - **SITUACIONES PARTICULARES**: Cuando el propietario de un inmueble desee ejecutar obras nuevas y/o ampliaciones, previo a la iniciación de los trabajos, el profesional interviniente deberá adjuntar a la documentación de obra presentada, una nota solicitando ante la Oficina de Obras Públicas la cota de nivel respectiva.

8. ZONA DE RESERVA NATURAL:

- **CARACTER**: Zona comprendida entre la cota + 38,00 mts. y el Arroyo Villaguay, destinada a la explotación agrícola y ganadera y a posibles usos turísticos, compatibles con las características especiales del área.
- **LIMITES**: Según plano de zonificación.

SUBDIVISIONES: Dimensiones mínimas de lotes: 30 mts. de frente. 1.500 m² de superficie.

- **URBANIZACIONES**:
 - Apertura, abovedamiento y cuneteo de las vías principales, asegurando el libre escurrimiento de las aguas.
 - Forestación de las vías principales.
 - Red eléctrica de baja tensión.

9. ZONA DE RESERVA URBANA:

- **CARACTER:** Corresponden a fracciones de terrenos fiscales y privados de gran superficie aún no urbanizados u ocupados por instalaciones y usos posibles de remoción futura.
- **LIMITES:** Según plano de zonificación.
 - **SUBDIVISIONES:** Dimensiones mínimas de lotes: 30 mts. de frente. 1.500 m² de superficie.
- **URBANIZACIONES: INFRAESTRUCTURA MINIMA REQUERIDA:**
 - Apertura, abovedamiento y cuneteo de las vías principales, asegurando el libre escurrimiento de las aguas según los niveles que establezca la Municipalidad.
 - Forestación de vías principales.
 - Red eléctrica de baja tensión.
- **F.O.S. y F.O.T.:**

F.O.S. 0.3

F.O.T. 0.5

- **DISPOSICIONES PARTICULARES:**

En estos distritos podrá mantenerse el uso o estado actual de cada uno de ellos y solo se permiten obras de mantenimiento mientras tal uso o estado no se extienda, cambie o modifique. La actuación municipal cabe por todo acto o disposición de interés edilicio.

Cuando la situación precedente pretenda ser alterada deberá ser sometida a estudio, para la futura planificación o urbanización de estos distritos, bajo normas especiales aprobadas por ordenanza.

A fin de encauzar la ampliación en estas áreas, se deberán ajustar a los siguientes requisitos:

- Ser aprobada por el Concejo Deliberante y justificarse mediante un estudio que integre con los siguientes requerimientos:
 - a) La aptitud del sitio elegido para el desarrollo de los usos urbanos.
 - b) La existencia previa con certificado de fuentes de aprovisionamiento de agua potable, en calidad y cantidad para satisfacer las necesidades globales de la población total a servir.
 - c) La factibilidad de provisión de energía eléctrica para satisfacer las necesidades de la población total a servir, incluido el alumbrado público.
 - d) La factibilidad de dotar al área del servicio de infraestructura de cloacas y de equipamiento comunitario.
 - e) La formulación de un plan que defina y justifique la magnitud de la ampliación, la densidad poblaciones propuesta, la trama circulatoria propuesta y su conexión a la red existente, la localización y dimensión de los espacios libres y verdes públicos y reservas fiscales.
 - f) La apertura y cesión de espacios viarios, alcantarillados, badenes y forestación de conformidad a disposiciones municipales.
 - g) La factibilidad de prestación de los servicios de riego, barrido, recolección de residuos domiciliarios, etc.
 - h) La ejecución previa de los desagües correspondientes a toda la superficie a incorporar, desde la recepción hasta la emisión de las aguas, en similares condiciones a las imperantes en las lindes del terreno antes de la intervención. Cualquier modificación de los niveles de calles o de sus prolongaciones deberán tener la aprobación previa de la Oficina técnica interviniente.

10. ZONA DE LAGUNAS DE OXIDACION Y TRATAMIENTO DE RESIDUOS.

- **CARACTER:** Zona destinada a la deposición final y tratamiento de los residuos sólidos urbanos, y a la localización de las lagunas de oxidación que tratan los efluentes cloacales provenientes del radio urbano.
- **LIMITES:** Según plano de zonificación.
 - **CARACTERISTICAS PARTICULARES:** Todo el perímetro del predio deberá ser forestado, en una extensión mínima de 10 mts contados desde su borde. Para el acceso, limpieza y mantenimiento de las lagunas deberá quedar un espacio libre entre la forestación y el borde propiamente dicho de las lagunas de oxidación de ocho (8) metros.

11. ZONA DE RETENCION DE ALTA CUENCA:

- **CARACTER:** Zona ubicada al noroeste de la ciudad, donde se encuentra desarrollándose el proyecto de Retención de los efluentes pluviales, regulándolos a través de una represa, que también será destinada a emprendimientos turísticos para la región.
- **LIMITES:** Según plano de zonificación.

12. ZONA COMERCIAL DE EQUIPAMIENTO.

- **CARACTER:** Zona destinada a la localización de usos de equipamiento y servicios de las áreas residenciales y comerciales próximas y que por las características de las actividades permitidas admiten la coexistencia con el uso residencial de baja densidad.
- **LIMITES:** Según plano de zonificación.
 - **SUBDIVISIONES:** Dimensiones mínimas de lotes: 8,50 mts. de frente. 200 m² de superficie.
- **URBANIZACIONES: INFRAESTRUCTURA MINIMA REQUERIDA:**
 - Nivelación y limpieza del terreno.
 - Apertura, abovedamiento y cuneteo de calles asegurando el libre escurrimiento de las aguas según los niveles que establezca la Municipalidad.
 - Cruce de caños en bocacalles.
 - Cruce peatonal de calles.
 - Forestación de calles y espacios verdes.
 - Red eléctrica de baja tensión y alumbrado público.
 - Tendido de red de agua corriente.
 - Tendido de red cloacal.
- **F.O.S. y F.O.T.:**

F.O.S. 0,70

F.O.T. 1,20

13. ZONA ORATORIO DE LA VIRGEN DE LUJAN: ORDENANZA N° 538.

14. ZONA TERMAL.

- **CARACTER:** Zona aledaña al futuro emplazamiento termal, con crecimiento hacia el norte del área urbana, con características de barrio jardín y destinada a la localización de usos urbanos de índole residencial y comercial, siempre que éste último sea compatible con el primero.

14.1. ZONA TERMAL RESIDENCIAL:

- **LIMITES:** según plano de zonificación.
- **SUBDIVISIONES:** Frente mínimo 16 m.
- **SUPERFICIE MINIMA:** 400 m².
- Se aceptarán subdivisiones novedosas de loteo, aunque no se enmarquen en la cuadrícula existente, siempre que se respeten anchos y superficies mínimas de lotes y ancho mínimo de calles.
- Cuando se presenten proyectos de loteos el propietario deberá hacerse cargo de las mejoras y urbanizaciones dispuestas en la presente.
- **URBANIZACIONES:** Infraestructura mínima requerida:

- Nivelación y limpieza del terreno
- Mejoramiento de ripio en las calles.
- Desagües pluviales mediante cuneta de hormigón armado según especificaciones de la Subsecretaría de Obras Públicas.
- Red de desagües cloacales de acuerdo a la factibilidad otorgada por el Municipio y de agua corriente mediante el sistema de contribución por mejoras.
- Badenes de hormigón armado en las bocacalles.
- Forestación urbana.
- Red eléctrica de baja tensión y alumbrado público.
- Ancho mínimo de calles futuras: 15 metros.
- Superficie máxima de edificación:

F.O.S. 0.5

F.O.T. 0.7

Estos valores serán incrementados por los premios por mejoramiento espacial, Art. 3.4 de la presente.

- **RESTRICCIONES Y CONDICIONES :**

Retiros sobre Línea Municipal: Toda edificación deberá dejar un retiro obligatorio mínimo sobre la Línea Municipal de 3,00 metros.

En los lotes de esquina los retiros se efectuarán paralelamente a la línea municipal, siendo el lado menor el que tendrá que retirarse 2 metros respecto de la línea municipal.

Para el caso en que la línea de edificación determinada por el retiro obligatorio no sea perpendicular a los ejes medianeros de la parcela, se podrá modificar ésta haciéndola perpendicular a los mismos, siempre que se mantenga el valor de la superficie libre de edificación.

Salientes en fachadas: Se permitirán construir aleros y balcones abiertos excluyéndose la construcción de superficies cubiertas sobre los mismos. Respecto del resto de los requisitos se deberá cumplimentar lo que establece el Código de Edificación (Ordenanza 195/88).

Altura de edificación: Los edificios tendrán una altura máxima de diez (10) metros o su equivalencia a tres (3) plantas funcionales. No se tomará en cuenta altura de ventilaciones y volúmenes de tanque de reserva.

Línea Municipal: La demarcación de ésta se podrá ejecutar mediante setos vivos, rejas con elementos decorativos, muros de mampostería u otro material aprobado por el Código de Edificación, **pero estos dos últimos no deben sobrepasar el metro de altura sobre el nivel de vereda.**

Veredas: Se deberán construir en toda la longitud del predio, acorde a los anchos mínimos, pendientes, etc. que establece el Código de Edificación de la Ciudad de Villaguay.

A los efectos de establecer uniformidad en las mismas se establece que deberán tener las siguientes condiciones constructivas:

Dimensiones: 20 cm x 20 cm o un múltiplo de éste

Cubierta: de cemento blanco, o gris con el dibujo tipo bastón.

14.2. ZONA TERMAL COMERCIAL:

- **LIMITES:** según plano de zonificación.
 - **SUBDIVISIONES:** Frente mínimo: 20 m. Superficie mínima: 480 m²
- Solo se permitirán subdivisiones con parcelas internas aquellas que se encuadren en el Régimen de Propiedad Horizontal, respetando siempre el F.O.S. y F.O.T. de la zona. Cuando se presente proyectos de loteo, el propietario deberá hacerse cargo de la infraestructura propuesta en el punto siguiente.
- **URBANIZACIONES** Infraestructura mínima requerida.
 - Nivelación y limpieza del terreno.
 - Mejoramiento de riego asfáltico en las calles.

- Desagües pluviales mediante cordón cuneta de hormigón armado según especificaciones de la Subsecretaría de Obras Públicas.
 - Red de desagües cloacales y de agua corriente mediante el sistema de contribución por mejoras.
 - Badenes de hormigón armado en boca calles.
 - Forestación urbana en calles y paseos públicos.
 - Red de alumbrado público.
 - Cruce peatonal de calles.
 - Ejecución de veredas con el nivel reglamentario.
- F.O.S. y F.O.T.:

F.O.S. 0.6

F.O.T. 0.8

Rigen los premios por mejoramiento espacial establecidos en el artículo 3.4 de la presente.

- **RESTRICCIONES Y CONDICIONES:**

Aleros, balcones y salientes en fachadas: Se permitirán construir aleros y balcones abiertos, no permitiéndose la construcción de superficies cubiertas sobre los mismos, aún cuando éstas estén diseñados con carpintería liviana. Sobre el resto de los requisitos, rigen las condiciones dispuestas en la Ordenanza 195/88 - Código de Edificación.

Línea Municipal: Su demarcación se ejecutará mediante setos vivos, rejas artísticas, muros de mampostería u otro material aprobado por el Código de Edificación pero **estos dos últimos no deben superar el metro (1) de altura sobre el nivel de vereda.**

Veredas: Se construirán en toda la longitud del predio, acordes a los requisitos que establece el Código de Edificación en cuanto a anchos mínimos, pendientes, etc. A los efectos de establecer uniformidad en la construcción de las mismas, se establece que deberán tener las siguientes exigencias constructivas:

Dimensiones: 20 cm x 20 cm o un múltiplo de éste.

Cubierta superior: Terminación en cemento gris o blanco, con dibujos tipo bastón.

15. ZONA RESIDENCIAL AVENIDA LEOPOLDO HERRERA:

- **CARACTER:** Area existente que circunda parcialmente el área de las lagunas de retención, ubicada fuera de la actual planta urbana, de carácter predominantemente residencial y con actividades compatibles a este uso predominante.
- **LIMITES:** Según plano de zonificación.
- **SUBDIVISIONES:** Frente mínimo 10,00 mts. Superficie mínima 250 m2.
Solo se podrán efectuar subdivisiones con parcelas internas siempre que se encuadren en el régimen de propiedad horizontal, ajustándose al F.O.S. y al F.O.T. de la zona.
Para el caso de existir lotes edificados, la resultante de la subdivisión debe encuadrarse en las exigencias de F.O.S. y F.O.T. y en las del Código de Edificación de la Ciudad de Villaguay .
- Se aceptarán subdivisiones novedosas de loteo, aunque no se enmarquen en la cuadrícula existente de manzanas y quintas, siempre que se respeten anchos mínimos de lotes y de calles y superficies mínimas de lotes.
- Para el caso de nuevas subdivisiones, el propietario de los terrenos deberá efectuar a su exclusivo cargo, las exigencias detalladas a continuación.
- **URBANIZACIONES:** Infraestructura mínima requerida.
 - Nivelación y limpieza del terreno.
 - Apertura, abovedamiento de calles y ejecución de cordón cuneta de hormigón armado que asegure el normal escurrimiento de los pluviales de acuerdo a especificaciones y niveles que establezca la Municipalidad.
 - Badenes de hormigón armado en boca calles.
 - Forestación en calles y espacios públicos.
 - Red eléctrica de baja tensión y alumbrado público.
 - Distribución de agua corriente por red.
 - Red. de desagües cloacales.

- Mejorado de ripio en las calles.
- Ejecución de veredas con el nivel reglamentario.
- Ancho mínimo para futuras calles (15) metros.
- Ancho mínimo para Avda. Leopoldo Herrera 40 metros entre boulevard Savio y calle Santa Rosa.
- F.O.S. y F.O.T.:

F.O.S. 0.60

F.O.T. 0.80 (Se incrementará de acuerdo a los premios por mejoramiento espacial Art. 3.4).

- **RESTRICCIONES Y CONDICIONES**

Retiros sobre línea municipal: Toda edificación deberá dejar un retiro obligatorio de 2,00 m. medidos a partir de su línea municipal.

Para el caso de lotes en esquina, los retiros serán por los dos lados debiéndose dejar en forma paralela a la línea municipal.

Línea Municipal: La demarcación de ésta se podrá ejecutar mediante setos vivos, rejas artísticas, muros de mampostería u otro material aprobado por la Oficina de Obras Particulares, siempre que éstos dos últimos no superen un (1) metro por sobre el nivel de vereda.

TITULO 6

REGIMEN DE SANCIONES.

6.1. Las infracciones a las disposiciones de la presente ordenanza o de su reglamentación serán sancionadas por el Juzgado de Faltas de esta Municipalidad de Villaguay, siendo aplicables las normas procesales de la materia.

6.2. Se establece como unidad de valor para el cobro de multas la Unidad Fija establecida en la Ordenanza 745/2001 en su art. 2°).

En todos los casos, de acuerdo a la gravedad de la infracción y a la reincidencia en la misma, podrá imponerse como accesoria de la multa las penas de clausura preventiva y/o caducidad definitiva del uso autorizado.

6.2.1. Por infracción al art. 2.2.1 PROHIBICION DE AMPLIACION.

Previo informe técnico de las áreas pertinentes (Obras Privadas, Obras Sanitarias) se notificará al propietario de la obligación de demolición de lo ejecutado, el cual deberá cumplirlo en un plazo no mayor a quince (15) días corridos a partir de la notificación de la resolución. Vencido este plazo y si el titular del inmueble no cumpliera la intimación, el D.E.M. procederá a ejecutarla, con costas al dueño del inmueble.

6.2.2. *Por perjuicios a la comunidad por la continuidad de un uso no permitido.*

Si habiéndose notificado al titular de un inmueble para que acondicione sus instalaciones a fin de continuar ejerciendo el uso no conforme y se constatare que no se ha ejecutado, causando ello un grave daño a la comunidad, se impondrá al infractor una multa que oscilará entre 500 U.F. y 700 U.F., sin perjuicio de que el D.E.M. eleve un informe de la situación al Honorable Concejo Deliberante y solicite el cese definitivo del uso no conforme.

6.2.3. Por incrementos del F.O.S. y del F.O.T.

a) Que el F.O.S. o el F.O.T. se excedan hasta un cinco por ciento (5%) de la reglamentación: al propietario y al Director de Obra 400 U.F. a cada uno.

b) Que la sumatoria del exceso de F.O.S. y de F.O.T. sea igual o menor al siete por ciento (7%) de lo reglamentado: 600 U.F. al propietario y al Director de Obra.

c) Que la sumatoria del exceso de F.O.S. y de F.O.T. sea mayor al siete por ciento (7%) de lo reglamentado: 800 U.F. al propietario y al Director de Obra.

Independientemente de la sanción dispuesta, el D.E.M. podrá exigir al propietario del inmueble afectado la demolición de la construcción en infracción.

6.2.4. Por no respetar la nueva Línea de edificación dispuesta en las zonas:

- a) Cuando la construcción haya avanzado hasta un diez por ciento (10%) superior a lo reglamentado: al propietario y al Director de Obra 400 U.F.
- b) Cuando la construcción realizada sea entre un diez por ciento (10%) y un quince por ciento (15%) superior a lo reglamentado en la zona: al propietario y al Director de Obra 650 U.F.
- c) Cuando el hecho construido sobrepase en más de un quince por ciento (15%) a lo establecido por ordenanza: al propietario y al Director de Obra 800 U.F. a cada uno. En este caso el D.E.M. podrá ordenar la demolición al propietario, a su exclusivo costo.

6.2.5. Por no respetar los planos límites o alturas máximas establecidas:
Corresponden al propietario y al Director de Obra 600 U.F. a cada uno.

6.2.6. Cuando se hayan detectado usos no autorizados en la zona:

En aquellos casos en que el propietario del inmueble no pueda certificar que era un hecho preexistente anterior a la vigencia de la presente ordenanza, se notificará al propietario y/o titular de la actividad comercial para que en un plazo máximo de treinta (30) días corridos proceda a la cesación de dicha actividad, imponiéndose además una multa equivalente a 600 U.F.

6.2.7. Cuando los profesionales hayan sido sancionados con tres multas .

Se dispondrá la inhabilitación de la matrícula por seis (6) meses.

TITULO 7

DISPOSICIONES GENERALES Y TRANSITORIAS

7.1. Los inmuebles cuya actividad comercial y/o industrial se encuentren habilitados conforme a regulaciones anteriores, quedan sujetos a todas las obligaciones de la presente ordenanza y su reglamentación.

7.2. Facúltase al Departamento Ejecutivo Municipal a fijar en cada caso los plazos dentro de los cuales los propietarios o titulares de la actividad comercial en funcionamiento deberán efectuar las adecuaciones a las disposiciones de la presente ordenanza y su reglamentación, los cuales no podrán extenderse más allá de los doce (12) meses contados desde la entrada en vigencia de la misma.

7.3. Será autoridad de aplicación de la presente ordenanza la Dirección de Planeamiento de la Municipalidad de Villaguay o la que en el futuro cumpla con sus funciones. Será igualmente competencia y responsabilidad de dicha autoridad de aplicación la verificación, inspección y constatación de infracciones en lo que se refiere a la presente.

7.4. Toda presentación que se efectúe con posterioridad a la puesta en vigencia de esta normativa y no cuente con visación municipal inferior a dos años, deberá ajustarse en un todo al presente Código.

7.5. Las disposiciones del presente Código no serán de aplicación para los permisos de construcción otorgados con anterioridad a la entrada en vigencia del mismo, que no excedan los dos (2) años.

7.6. La presente Ordenanza entrará en vigencia a los sesenta (60) días de su promulgación.

7.7. El D.E.M. deberá hacer imprimir la cantidad necesaria de ejemplares de la presente ordenanza, a los efectos de su adquisición por parte interesada.

7.8. No obstante lo expresado en el artículo anterior, se deberá remitir copia del presente Código al Colegio de Arquitectos, de Ingenieros, de Maestros Mayores de Obra, de Agrimensores, de Escribanos y de Abogados y al Centro Económico, Comercial, Industrial y de la Producción de Villaguay.

7.9. A solicitud de por lo menos tres (3) de cualquiera de las instituciones o personas que seguidamente se dirán, el D.E.M. deberá constituir y convocar, dentro de los treinta (30) días de efectuado el requerimiento en tal sentido, una Comisión Especial que estará integrada por las mismas personas e instituciones que componen las "Comisión del Reglamento de Edificación", prevista en la Ordenanza 195/88 y sus modificaciones, con más un delegado de las secciones locales del Colegio de Escribanos de Entre Ríos, del Colegio de Abogados de Entre Ríos, del Colegio de Agrimensores de Entre Ríos y del Centro Económico, Comercial, Industrial y de la Producción de Villaguay. El objeto de dicha Comisión Especial será el de evaluar la aplicación de la normativa de este código, procurar las adecuaciones indispensables y proponer las reformas que estimen al Honorable Concejo Deliberante.

Supletoriamente se aplicará al funcionamiento de dicha Comisión las normas previstas para la Comisión del Reglamento de Edificación.

En el caso de que el D.E.M. no constituyera ni convocara la Comisión Especial dentro de los términos establecidos, las mismas instituciones y personas podrán hacerlo directamente.

7.10. Comuníquese, regístrese, publíquese y archívese.

Dada en la sala de sesiones “DR. DAVID BLEJER” del Honorable Concejo Deliberante, en Villaguay, a los siete días del mes de marzo del año dos mil dos.

FIRMADO: DR. JULIO I. GIMENEZ - PRESIDENTE H.C.D.

ALBINO M. GUSSALLI - SECRETARIO H.C.D.