



Municipalidad de Villa Ocampo
Honorable Concejo Municipal
 "1810-2010: Bicentenario de la Patria"

HORA: 11:00hs FECHA: 11/03/11

MUNICIPALIDAD
de Villa Ocampo
MESA DE ENTRADA

Recibido por:

B. Bofosini

ORDENANZA N° 1041/10

VISTO:

El Proyecto de Ordenanza N° 309/09 del Departamento Ejecutivo Municipal sobre modificación de los Reglamentos de Zonificación y de Urbanización y Subdivisión del Plan Regulador de la ciudad de Villa Ocampo, y;

CONSIDERANDO:

Que el mismo considera que la reglamentación vigente no se adecua al crecimiento urbano actual de la ciudad, a saber: Ordenanza N° 062/85 Plan Regulador de la ciudad de Villa Ocampo, sancionada por el Honorable Concejo Municipal, que delimita en su Reglamento de Zonificación, Capítulo 5°, los diferentes Distritos y sus modificaciones posteriores, según Ordenanza N° 662/02 y Ordenanza N° 765/05.

Que la planificación urbana, entendida como responsabilidad primaria del Estado municipal, debe propender de manera decisiva a los procesos de mejoramiento de la calidad de vida ciudadana, tanto en los aspectos materiales como simbólicos.

Que el Reglamento de Zonificación de la ciudad de Villa Ocampo es el marco general dentro del cual la Secretaría de Infraestructura, Planeamiento Urbano y Medio Ambiente de la actual gestión de gobierno desarrolla los lineamientos del Plan Urbano, y que el mismo requiere una actualización.

Que esta y las sucesivas modificaciones de las normas vigentes se irán integrando progresivamente en el Código Urbano-Ambiental.

Que se aspira a que dicho cuerpo normativo logre articular la calificación del suelo urbano, la regulación del agregado edilicio, la jerarquización del espacio público, la preservación de los bienes patrimoniales, la mitigación del riesgo y el resguardo del medio ambiente.

Que la presente propuesta de modificación de la Ordenanza N° 062/85 y sus complementarias N° 662/02 y N° 765/05, es un avance en este sentido.

Que el crecimiento demográfico y urbano que se ha dado en las dos décadas posteriores a su aprobación no fue contemplado por la misma.

Que la ciudad debe tener una planificación de su expansión demográfica urbana.

Que la creciente demanda de viviendas tiene que formar parte de esta planificación

Que la escasa disponibilidad actual de lotes para construcción de las mismas dentro de la zonificación urbana vigente exige la proyección ordenada de los nuevos núcleos habitacionales.

POR TODO ELLO:

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE VILLA OCAMPO, DEPARTAMENTO GENERAL OBLIGADO, PROVINCIA DE SANTA FE, EN USO DE LAS ATRIBUCIONES QUE LE SON PROPIAS, SANCIONA LA SIGUIENTE:

ORDENANZA

Artículo 1º)- Modifícase los Reglamentos de Zonificación y de Urbanización y Subdivisión, los cuales integran la Ordenanza N° 062/85 Plan Regulador, según se indica en el **Anexo 1** que forma parte de la presente .-----

Artículo 2º)- En función de lo anterior, aplíquense todas las normativas generales correspondientes a cada denominación, según la nueva zonificación.-----

Artículo 3º)- Remítase copia de la presente a la Secretaría de Infraestructura, Planeamiento Urbano y Medio Ambiente, para su conocimiento y efectos.-----

María L. Corgniali
María L. Corgniali
 SECRETARIA
 H. Concejo Municipal



Juan A. Gregoret
JUAN A. GREGORET
 PRESIDENTE
 H. Concejo Municipal



Municipalidad de Villa Ocampo
Honorable Concejo Municipal
“1810-2010: Bicentenario de la Patria”

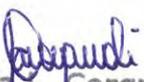
////////////////////CONTINÚA ORDENANZA N° 1041/10

Artículo 4º)- Remítase copia de la presente a todos los profesionales en la materia, a saber, Agrimensores, Ingenieros, Geógrafos y Profesionales de la Construcción del distrito de Villa Ocampo.

Artículo 5º)- Infórmese fehacientemente a todos los propietarios afectados.-----

Artículo 6º)- Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal.-----

SALA DE SESIONES, 29 DE DICIEMBRE DE 2010.-


María L. Corgniali
SECRETARIA
H. Concejo Municipal




JUAN A. GREGORET
PRESIDENTE
H. Concejo Municipal



Municipalidad de Villa Ocampo
Honorable Concejo Municipal
"1810-2010: Bicentenario de la Patria"

ANEXO 1


María L. Corgniali
SECRETARIA
H. Concejo Municipal

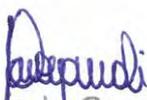



JUAN A. GREGORET
PRESIDENTE
H. Concejo Municipal



Municipalidad de Villa Ocampo
Honorable Concejo Municipal
“1810-2010: Bicentenario de la Patria”

CÓDIGO URBANO AMBIENTAL


Marja L. Corgniali
SECRETARIA
H. Concejo Municipal




JUAN A. GREGORET
PRESIDENTE
H. Concejo Municipal



Municipalidad de Villa Ocampo
Honorable Concejo Municipal
"1810-2010: Bicentenario de la Patria"

DEL CÓDIGO URBANO AMBIENTAL

Según la Ley Orgánica de Municipalidades entre las obligaciones y derechos de las Municipalidades se confiere a éstas la responsabilidad de confeccionar el Plan Regulador, elemento que contendrá los análisis y las disposiciones necesarios para ordenar la estructura y funcionamiento urbano actual y fomentar adecuadamente su desarrollo futuro.

Los elementos de los que la Municipalidad se vale para esa regulación, conforman un cuerpo denominado "Código Urbano Ambiental", cuya estructura principal está constituida por el Reglamento de Edificación.

La finalidad de ese Código Urbano Ambiental es garantizar que el desarrollo de zonas urbanas ocurra en armonía con las necesidades de la conveniencia y el bienestar de la población que vive en ellas, y con el medio que las contiene.

Si la Municipalidad no regulara y supervisara el desarrollo de esas zonas urbanas, la ciudad crecería en forma inadecuada, según esquemas que sin duda alguna significarían conflictos de funciones, encarecimiento en la instalación y uso de infraestructuras y servicios con falta de eficiencia en los mismos, edificaciones sin garantía de salubridad, seguridad e higiene, y como resultado y en definitiva, tensiones y restricciones vitales a sus habitantes.

Por ello, la Municipalidad debe sustentar normas reglamentarias que disciplinen toda actividad edilicia, contemplando las necesidades a satisfacer a los habitantes de la ciudad, en lo que respecta a habitar, trabajar, recrearse, cultivarse y circular, dentro de un sano organismo urbano.

La zonificación es uno de los instrumentos básicos e indispensables para guiar ese desarrollo urbano, ya que determina el uso posible de los terrenos, los edificios o construcciones que se podrán levantar en ellos, en cada uno de los distritos en que divide la urbe, a los que a su vez determina en tamaño, forma y ubicación, disponiéndolos en forma tal de inducir a las finalidades de desarrollo propuestas.

La Municipalidad posee facultades legales para desempeñar el control y la reglamentación de la utilización de los terrenos, apoyando esas disposiciones con sus facultades de policía.

Las disposiciones de este Reglamento se ponen en vigor a través del Departamento que expide los permisos de construcción y de uso, loteos, etc., y que son otorgados exclusivamente si la subdivisión, estructura, edificio o uso de pertenencia están en completa armonía y conformidad con las disposiciones de este Reglamento el que, por otra parte, ha de contener atributos que cubran casos y circunstancias especiales.

Este Reglamento involucra también la preparación, confección y aprobación de un plano oficial que establezca con exactitud los trazos de los desarrollos existentes, desarrollos nuevos propiciados por la Municipalidad y los límites de los distritos a los que la zonificación se refiere.

El mapa oficial puede ser enmendado o modificado según condiciones que surjan por circunstancias especiales extraordinarias, y a los efectos de actualizarlo, se elevará periódicamente el resultado de sus estudios e intervenciones y las recomendaciones relativas a la aplicación de sus disposiciones, reuniendo para ello la experiencia administrativa y profesional.

Para ello, el presente dispone crear con carácter permanente y ad-honorem, la Comisión de Interpretación del Código Urbano, a los efectos de dictaminar con respecto a las dudas de interpretación, y para salvar las omisiones que pudieran existir en el Reglamento.

El concepto de zonificación se ha aplicado en el presente con el carácter menos restrictivo posible, cuenta tenida del riesgo que significaría querer encasillar en estrictas disposiciones reglamentarias una dinámica urbana que, cambiante y evolutiva, significa la vida misma de la ciudad.


María L. Corgniali
SECRETARIA
H. Concejo Municipal




JUAN A. GREGORET
PRESIDENTE
H. Concejo Municipal



**Municipalidad de Villa Ocampo
Honorable Concejo Municipal
"1810-2010: Bicentenario de la Patria"**

Contenido

- 1- Reglamento de Zonificación.
- 2- Reglamento de Urbanización y Subdivisión.
- 3- Reglamento de Edificación.
- 4- Reglamento Urbano-Ambiental


María L. Corgnial
SECRETARIA
H. Concejo Municipal



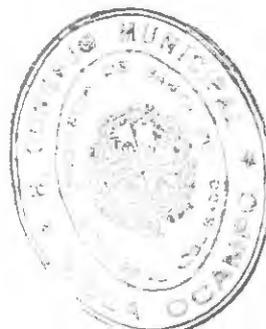

JUAN A. GREGORET
PRESIDENTE
H. Concejo Municipal



Municipalidad de Villa Ocampo
Honorable Concejo Municipal
“1810-2010: Bicentenario de la Patria”

1. REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN


María L. Corgnali
SECRETARIA
H. Concejo Municipal




JUAN A. GREGORET
PRESIDENTE
H. Concejo Municipal



Municipalidad de Villa Ocampo
Honorable Concejo Municipal
"1810-2010: Bicentenario de la Patria"

ÍNDICE

1- REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN

Capítulo 1º: GENERALIDADES

Capítulo 2º: DE LAS DEFINICIONES DE TÉRMINOS

Capítulo 3º: DE LAS CLASIFICACIONES DE EDIFICIOS

Capítulo 4º: EXPEDICIÓN DE PERMISOS Y APELACIONES

Capítulo 5º: ZONIFICACIÓN


María L. Corgniali
SECRETARIA
H. Concejo Municipal




JUAN A. GREGORET
PRESIDENTE
H. Concejo Municipal



Municipalidad de Villa Ocampo
Honorable Concejo Municipal
“1810-2010: Bicentenario de la Patria”

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN

Capítulo 1º: Generalidades

Del Título y Alcance

1)- Título:

Este documento será conocido y citado como el “Reglamento de Zonificación”.

2)- Alcance:

Las disposiciones de este Reglamento alcanzan a los asuntos que se relacionan con: la definición de términos, clasificación de los edificios, zonificación por distritos, permisos y apelaciones, y disposiciones diversas, los que se aplicarán por igual a los edificios públicos y particulares comprendidos en el dominio de la ciudad.

Lo expuesto anteriormente debe considerarse como enunciativo y no debe interpretarse como limitación a la aplicación de este Reglamento o cualquier otro supuesto no previsto en el mismo.

3)- Sistema Métrico Decimal:

Es obligatorio el uso del sistema métrico decimal para la consignación de medidas de longitud, área y volumen.

De la reordenación y publicación del Reglamento

4)- Reordenación del Reglamento:

Se reordenará el texto de este Reglamento cada año, de acuerdo a las modificaciones o agregados que en ese lapso surjan.

Empero, desde el momento de producirse un agregado o modificación, el mismo queda incorporado de hecho al Reglamento a sus efectos.

A los efectos de dictaminar con respecto a las dudas de interpretación, y para salvar las omisiones que pudieran existir en este Reglamento, créase la Comisión de Interpretación del Código Urbano, con carácter de permanente y “ad-honorem”.

- a) Esta Comisión dictaminará cada vez que le sea requerido por el Ejecutivo Municipal a través del área correspondiente, sobre cualquier problema relacionado con la interpretación de este Reglamento, ya sea en su faz técnica o ética.
- b) Formación de la Comisión de Interpretación del Código Urbano: esta Comisión estará integrada por:
 - El funcionario a cargo de la Secretaría de Infraestructura, Planeamiento Urbano y Medio Ambiente y personal de planta correspondiente y/o un delegado al efecto.
 - El Asesor de Planeamiento de la Municipalidad si lo hubiere.
 - Un profesional de la construcción inscripto y radicado en el distrito municipal (ingeniero, arquitecto, agrimensor o maestro mayor de obra).
- c) Funciones de la Comisión de Interpretación del Código Urbano:

Son de Asesoramiento al Gobierno Municipal, a través del área competente en la materia, y de ninguna manera de decisión, faz ésta que queda a exclusivo cargo del Gobierno Municipal.

5)- Publicación del Reglamento de Zonificación:

Treinta días antes de la fecha de vigencia del presente Reglamento, se dará a publicidad íntegramente a todo público. Será cabal conocimiento del mismo.


María L. Corgniali
SECRETARIA
H. Concejo Municipal




JUAN A. GREGORET
PRESIDENTE
H. Concejo Municipal



Municipalidad de Villa Ocampo
Honorable Concejo Municipal
"1810-2010: Bicentenario de la Patria"

Cualquier enmienda o agregado se dará a conocer en forma de boletín periódico, y en la siguiente publicación será incorporada al Reglamento, pero sin alterar en absoluto la continuidad de su articulado.

Capítulo 2º: De las definiciones de términos

1)- Condiciones:

- a) Las palabras y expresiones consignadas en este capítulo tendrán, para los fines de este Reglamento, los significados expresados, a menos que se haga constar específicamente lo contrario.
- b) Los verbos usados en tiempo presente incluyen el futuro.
- c) Las palabras de género masculino, incluyen el femenino y el neutro.
- d) El número singular incluye el plural.

2)- Lista de definiciones:

A.1- **Acera:** Espacio de calle u otra vía pública, junto a la línea municipal o de edificación, destinado al tránsito de peatones.

A.2- **Acceso:** Vía pública hacia donde da frente un solar o propiedad.

A.3- **Adosado:** Fijado totalmente de plano contra una pared.

A.4- **Alteraciones Estructurales:** Todo cambio en los elementos estructurales del edificio y/o estructura, tales como paredes de carga, columnas, vigas y techos; o toda adición, extensión, aumento o variación de tamaños de los elementos estructurales existentes o la construcción en el edificio de nuevos elementos estructurales adicionales, tales como techos, vigas, columnas o paredes de carga.

A.5- **Altura del Edificio:** En el caso de edificios con techos planos la distancia vertical desde el "Nivel Municipal" hasta el nivel de la superficie superior del techo más alto, excluyendo cornisas o balaustradas. En el caso de techos inclinados, la distancia vertical desde el "Nivel Municipal" hasta la altura promedio del techo más alto del edificio. En el caso de ambos tipos de techos combinados, se determinará desde el "Nivel Municipal" hasta el techo más alto.

Cuando las paredes del edificio no lindaran con la calle, o donde no esté determinado el "Nivel Municipal", al medirse la altura podrá tomarse en vez del Nivel Municipal, el "Nivel promedio del terreno" a lo largo de la pared que constituye la fachada principal del edificio.

A.6- **Ampliar:** Aumentar la superficie cubierta o el nivel edificado.

A.7- **Ancho de la calle:** La distancia más corta entre las líneas laterales de una calle. El ancho de la calle frente al solar será el que se utilizará para determinar la altura permitida o la obligatoria del edificio o estructura.

A.8- **Ancho del solar:** La distancia media entre las líneas laterales del solar, medida en la dirección general que siguen la línea de la calle y la línea posterior del solar sean o no paralelas, se tomará la distancia promedio.

A.9- **Área bruta de piso:** El espacio de piso total en un edificio, incluyendo pasillos, galerías, balcones, terrazas cubiertas, escaleras, sótanos y espesor de paredes, pero excluyendo balcones abiertos voladizos.

A.10- **Área de estacionamiento de vehículos:** Un espacio abierto y desocupado que se usa o se requiere para usarse exclusivamente para el estacionamiento temporario de vehículos.

A.11- **Área de ocupación de un solar por un edificio:** El área incluida en la proyección horizontal del edificio incluyendo edificio accesorios y todas sus partes y estructuras salientes, con excepción de los muros de cerco.

A.12- **Área municipal:** El área perteneciente al Distrito de la ciudad según Plan Oficial de la Dirección de Catastro de la Provincia. Incluye las áreas urbana, suburbana y rural.

A.13- **Área urbana:** El área que cuenta actualmente o la que se proyecta equipar – con elementos de equipamiento o de uso que le confieren características aptas para el uso cotidiano en


María L. Corgnali
SECRETARIA
H. Concejo Municipal




JUAN A. GREGORET
PRESIDENTE
H. Concejo Municipal



Municipalidad de Villa Ocampo
Honorable Concejo Municipal
"1810-2010: Bicentenario de la Patria"

el desarrollo de las funciones urbanas esenciales. Sus límites quedan establecidos en el Plano General de Zonificación.

A.14- **Área Suburbana:** El área en que las características urbanas son más diluidas, incompletas y en directa dependencia de usos con el núcleo urbano. Sus límites quedan establecidos en el Plano General de Zonificación.

A.15- **Área Industrial:** Área zonificada por el municipio solo para radicación de industrias.

A.16- **Área rural:** La parte del área municipal no calificada como urbana ni como suburbana.

B.1- **Barrio:** Concepto urbanístico-social que define cada una de las partes más o menos autosuficientes que conforman la ciudad y que son asiento de una comunidad social o Grupo Primario Vecinal.

C.1- **Cota de predio:** Cota del "Nivel Municipal" más el suplemento que resulte por la construcción de la acera, en el punto de la Línea Municipal (L.M.) que corresponde al frente del predio en su punto medio, y teniendo en cuenta la pendiente establecida para la vereda por los Reglamentos Municipales.

C.2- **Conventos:** - ídem hogares: Edificios que albergan individuos con características afines que viven conformando comunidades regidas por propios y determinados reglamentos.

C.3- **Cárceles:** -ídem penitenciarias, presidios, correccionales: Edificios de seguridad que agrupan individuos con fines de tratamiento correccional.

C.4- **Campos de juego para niños:** Espacios no edificados destinados exclusivamente a esparcimiento infantil, ya sea regimentado o espontáneo.

D.1- **Densidad bruta de la población:** El coeficiente obtenido entre el número de habitantes y la superficie sobre la cual se asienta la comunidad en que viven:

$$D = \frac{\text{número de habitantes}}{\text{Superficie}} = \frac{h}{S}$$

D.2- **Densidad de edificación:** El cociente entre la superficie de las construcciones y la superficie de los predios sustentantes.

D.3- **Distrito:** Cada una de las subdivisiones practicadas dentro del área municipal con el objeto de definir características comunes de uso de la tierra, porcentajes de ocupación, alturas, etc.

E.1- **Edificio:** Volumen construido que determina ámbito o ámbitos cubiertos. Incluye estructuras de cualquier clase.

E.2- **Edificio principal:** El que se ha erigido en un predio para satisfacer la o las necesidades principales, a través de funciones que en él se desarrollan.

E.3- **Edificio necesario:** Un edificio, separado o no del edificio principal, pero enclavado en el mismo predio y que contiene uno o más usos adicionales.

E.4- **Estructura:** Armazón o esqueleto, y todo elemento real, edificio; aquello que se erige o se construye y el de lo cual requiere que esté fijado o situado, con carácter de alguna permanencia, en o sobre el terreno, adherido a algo que esté situado más o menos permanentemente sobre el terreno.

F.1- **Fondo del solar:** La distancia media desde la línea de la calle hasta la línea posterior del solar, medida en la dirección que siguen las líneas laterales del solar. En el caso de solares de esquina se considerará como fondo la distancia media desde una calle hasta cualquier lado opuesto en la dirección en que ésta sea mayor.

F.2- **Frente de calle del edificio** - o fachada: la pared exterior del edificio principal que en su longitud y sentido general da hacia esa calle.

G.1- **Garaje privado** - o guardacoches: local que se utiliza para guardar vehículos de motor, únicamente por los ocupantes del edificio del cual es accesorio, o que se alquila para acomodar, no más de un 10% del total de su capacidad, automóviles propiedad de personas que no sean ocupantes del edificio del cual es accesorio, y exclusivamente destinado a proteger los vehículos de robo y/o de los efectos de la intemperie.


María L. Corgniali
SECRETARIA
H. Concejo Municipal




JUAN A. GREGORET
PRESIDENTE
H. Concejo Municipal



Municipalidad de Villa Ocampo
Honorable Concejo Municipal
“1810-2010: Bicentenario de la Patria”

G.2- Garaje Público: Un local que se utiliza para guardar vehículos a motor, que está al servicio del público y al cual se alquila para fines comerciales.

H.1- Hotel: Edificio cuya finalidad principal es brindar alojamiento más o menos transitorio a todo público, mediante habitaciones sin equipamiento para cocinar. Puede o no tener incluido en el edificio o como accesorio, preparación de comidas y/o comedor.

H.2- Hotel alojamiento - o posada: Hotel cuya modalidad de alquiler de habitaciones se da en fracciones de día o por horas.

H.3- Hospitales: Edificios destinados a albergar en forma transitoria a individuos, para la atención de su salud, ya sea mediante tratamientos clínicos o medios quirúrgicos. Incluye como usos accesorios todos aquellos auxiliares de la ciencia médica para su finalidad principal (laboratorios, equipamientos radiológicos, etc.).

I.1- Industria inocuas: Aquellas cuya actividad no produce perturbaciones de ningún tipo a la población vecina.

I.2- Industrias molestas: Las que producen a la población vecina perturbaciones tales como ruidos, olores, congestión de tránsito, etc.

I.3- Industrias nocivas: Las que producen a la población vecina perturbaciones que afectan a su salud, tales como humos, emanaciones, gases tóxicos o nocivos, corrosivos, etc.

I.4- Industrias peligrosas: Aquéllas que encierran, en forma latente, la posibilidad de desastres tales como incendios, explosiones, etc., o cuyo grado de nocividad es extremo.

L.1- Línea de edificación: (L.E.) Línea señalada por la Municipalidad para edificar el paramento exterior de la planta baja de las construcciones.

L.2- Línea Municipal: (L.M.) o línea de calle – Línea señalada por la Municipalidad para deslindar las vías o lugares públicos actuales o futuros. Línea divisoria entre la calle y el solar o predio adyacente.

L.3- Línea posterior del solar: La línea opuesta a la línea de calle. En un solar de esquina será considerada como tal la de menor dimensión. En caso de dimensiones iguales y a los fines que sea menester, dicha línea podrá ser escogida en su dirección, por el propietario del solar, en cuyo caso esa determinación se hará constar en los planos que se sometan a la autoridad municipal correspondiente.

L.4- Línea lateral del solar: Cualquier línea divisoria del solar que no sea la línea de la calle o la línea posterior del solar.

L.5- Línea de Arbolado: Es la línea de arbolado urbano cuya ubicación, respecto de la línea cordón de la vereda, de la línea municipal, como asimismo el distanciamiento entre ejes de árboles será evaluada por la Secretaría de Infraestructura, Planeamiento Urbano y Medio Ambiente o aquella que en futuro cumpla idénticas funciones, conforme a la experiencia, planes, estudios técnicos que posea, a las características del sector, a la variedad predominante del lugar, al ancho de la calzada, de la vereda, a las redes de infraestructura existentes y a cualquier otro elemento de equipamiento urbano.

L.6- Local: Cada uno de los ámbitos cubiertos en que se subdivide el edificio.

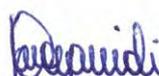
L.7- Local habitable: El que sea destinado para propósitos normales de habitación, morada, trabajo o permanencia continuada de personas, con exclusión de lavaderos, cuartos de baño, retretes, despensas, pasajes, vestíbulos, depósitos y similares.

L.8- Lugar para carga y descarga: Espacio cubierto o descubierto de un predio, donde los vehículos pueden entrar y salir y/o maniobrar para su carga o descarga, fuera de la vía pública.

M.1- Manzana : Porción de tierra urbana, edificada o no, totalmente delimitada por calles y de forma generalmente cuadrangular.

N.1- Nivel Municipal: Cota fijada por la Municipalidad para el nivel superior del cordón de la vereda en el punto que corresponde al centro del frente del predio.

N.2- No Conformidad: Condición de un edificio o uso que no está en armonía con las disposiciones de este Reglamento.


María U. Corgniali
SECRETARIA
H. Concejo Municipal




JUAN A. GREGORET
PRESIDENTE
H. Concejo Municipal



Municipalidad de Villa Ocampo
Honorable Concejo Municipal
"1810-2010: Bicentenario de la Patria"

O.1- **Ocupado o usado:** Según se aplique a cualquier edificio o pertenencia deberá entenderse como tal o como propuesto, preparado o diseñado para ser ocupado o usado.

O.2- **Oficinas Públicas:** Edificios o locales donde se desempeñan funciones correspondientes a la administración del Estado Nacional, Provincial o Municipal.

O.3- **Oficinas de entidades públicas:** Edificios o locales donde se desempeñan funciones correspondientes a la administración de entes dependientes de organismos públicos (correos, telégrafos, teléfonos, bancos, servicios para la distribución de agua, gas, energía eléctrica, etc.).

O.4- **Oficinas privadas:** Edificios o locales donde se realizan tareas administrativas de empresas privadas o de profesionales.

P.1- **Patio delantero:** Espacio abierto y desocupado en el mismo solar en que está situado el edificio, entre la línea de la calle y la proyección paralela a ésta de la extremidad más próxima del edificio, y que se extiende hasta las líneas laterales del solar.

P.2- **Patio interior:** Un espacio abierto y desocupado u ocupado con usos permitidos, que está circundado a todo su alrededor por un edificio o por un edificio y la línea lateral del solar.

P.3- **Patio lateral:** Un espacio abierto, desocupado u ocupado con estructuras o usos permitidos, que está entre la línea lateral del solar y la proyección paralela a ésta de la extremidad más próxima del edificio, y que se extiende desde el patio delantero (o en el caso de no requerirse o no existir patio delantero, desde la línea de la calle), hasta el patio posterior o la línea posterior del solar.

El ancho de dicho patio es la distancia mínima horizontal entre la línea lateral del solar y la extremidad del edificio más inmediata a ésta.

P.4- **Patio posterior:** Un espacio abierto, desocupado u ocupado con estructuras o usos permitidos, entre la línea posterior del solar y la proyección paralela a ésta de la extremidad más próxima del edificio y que se extiende hasta las líneas laterales del solar. En el caso de solares de esquina, el patio posterior se extiende desde el patio delantero hasta la línea lateral del solar. El fondo de dicho patio es la distancia mínima horizontal entre la línea posterior y la extremidad del edificio más inmediata a ésta.

P.5- **Pertenencia:** Un solar, estructura o edificio, o la unidad comprendida por el solar y cualquier edificio y/o estructura que pudieran estar situados en el mismo.

P.6- **Planta:** (piso) Espacio comprendido entre el nivel de un solado y el nivel del solado o techo siguiente sobrepuesto.

P.7- **Playa de estacionamiento:** Espacio descubierto destinado exclusivamente para estacionar vehículos por corto lapso.

P.8- **Coefficiente de ocupación de un edificio:** Cien veces el cociente del área de ocupación del edificio dividido por el área del solar en que está ubicado.

P.9- **Parques:** (públicos, o privados, según el dominio al que pertenecen). Incluidos parques, plazas, plazoletas, viveros. Espacio libre con vegetación mantenido con fines de esparcimiento y/o sanidad ambiental.

P.10- **Parcela:** (lote) Porción mínima en la que está dividido el suelo municipal.

P.11- **Plano catastral:** Expresión gráfica del Catastro, o sea del Censo y Registro de las fincas rurales y urbanas, en lo que respecta a su ubicación, dimensiones, y características de su dominio.

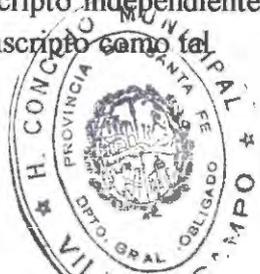
R.1- **Reconstruir:** Rehacer en el mismo sitio lo que antes estaba.

R.2- **Refaccionar:** Ejecutar obras de conservación de edificación existente.

R.3- **Reformar:** Alterar una edificación por su supresión, agregación o reforma, sin aumentar la superficie cubierta o el volumen edificado. Alterar una instalación sin cambiar su uso o destino.

S.1- **Solar:** Predio de terreno inscripto independientemente como unidad o que haya sido aprobado por la Municipalidad para ser inscripto como tal.


María L. Corgniali
SECRETARIA
H. Concejo Municipal




JUAN A. GREGORET
PRESIDENTE
H. Concejo Municipal



Municipalidad de Villa Ocampo
Honorable Concejo Municipal
"1810-2010: Bicentenario de la Patria"

S.2- **Superficie cubierta:** Total de la suma de las superficies parciales de los locales, entre-suelos, sección horizontal de los muros y toda superficie techada, tales como balcones, terrazas, cubiertas, voladizos, pórticos, etc., que componen los pisos de un edificio, con exclusión de aleros, cornisas y marquesinas.

S.3- **Superficie de piso:** Área total de un piso, comprendida dentro de las superficies totales, limitada por los paramentos interiores de las paredes.

S.4- **Superficie edificable:** Límite establecido por Reglamentaciones u Ordenanzas referente a la superficie cubierta total permitida para un edificio.

S.5- **Superficie edificable de un solar:** Límite establecido por Reglamentaciones u Ordenanzas al área de ocupación de un solar.

S.6- **Saneamiento:** Mejoramiento de las condiciones de salubridad que presenta un área urbana o rural, por medio de sistemas de drenaje o contención de aguas, evacuación de líquidos cloacales, desecación de aguas superficiales, rellenos, plantaciones, etc.

S.7- **Sector urbano:** Espacio geográfico que muestra características tales que permiten considerarlo como elemento particularizado aunque integrado al resto de la estructura urbana.

S.8- **Servidumbre:** Restricción al dominio de un predio establecida en beneficio público o de otro predio.

T.1- **Tabique:** Muro o divisorio no apto para soportar cargas.

T.2- **Transformar:** Modificar mediante obras, un edificio, a fin de cambiar su uso o destino.

T.3- **Terreno baldío:** Solar ubicado en el área urbana y suburbana carente de construcciones y sin uso definido.

T.4- **Trama Vial:** Disposición sobre el terreno de las distintas calles y avenidas de una ciudad, teniendo en cuenta sus anchos, las distancias relativas y la forma y dimensión de las áreas que circunscriben.

U.1- **Uso del suelo:** Ordenamiento y distribución espacial de la ocupación de la tierra. En caso de tratarse del suelo urbano se referirá a la ocupación funcional del mismo (administrativo, residencial, comercial, industrial, baldíos, espacios verdes, espacios libres, reservas, caminos, etc.). En caso de tratarse de suelo rural se referirá también a la explotación de la tierra con miras a una determinada producción primaria.

U.2- **Uso de un edificio:** Finalidad principal para la que se construye o utiliza un edificio o estructura.

U.3- **Uso accesorio:** Cualquier uso que se de a una pertenencia, que sea secundario a su uso principal, para propósitos comúnmente incidentes y que se relacionan con dicho uso principal.

V.1- **Vivienda:** Un edificio o aquella parte de un edificio donde un grupo familiar desarrolla su vida integral en forma permanente, o que, aun estando deshabitado, haya sido construido o reformado para tal fin.

V.2- **Vivienda unifamiliar:** Edificio o parte de un edificio cuyo uso principal es albergar a una sola familia.

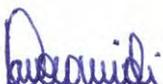
V.3- **Vivienda multifamiliar:** Edificio construido o acondicionado para dar albergue independiente a dos o más familias.

V.4- **Vivienda aislada:** Edificio de vivienda unifamiliar que no tiene ningún elemento de cerramiento exterior (muro, techo o piso), en común con ningún otro edificio.

V.5- **Viviendas apareadas:** Edificios de vivienda que tienen solamente en común entre sí uno de sus elementos de cerramiento laterales.

V.6- **Viviendas entre medianeras:** Edificios de vivienda cuyos cerramientos laterales coinciden en sus ejes – en toda su extensión o en algún tramo – con las líneas laterales del solar en el que están construidos.

V.7- **Viviendas de departamentos en altura:** Un edificio donde se albergan tres o más familias que viven independiente unas de otras, y dos de las cuales, por lo menos, viven en pisos colocados uno sobre el otro. Pueden ser departamentos entre medianeras, apareados o aislados (en torre).


María L. Corgniali
SECRETARIA
H. Concejo Municipal




JUAN A. GREGORET
PRESIDENTE
H. Concejo Municipal



Municipalidad de Villa Ocampo
Honorable Concejo Municipal
"1810-2010: Bicentenario de la Patria"

V.8- **Viviendas de departamentos en planta baja:** Un edificio donde se albergan tres o más familias que viven independientemente, unas de otras, en unidades adyacentes entre sí y en planta baja.

V.9- **Vía Pública:** Espacio de cualquier naturaleza abierto al tránsito peatonal o vehicular por la Municipalidad e incorporado al dominio público (avenidas, calles, pasajes, plazas, parques, etc.).

V.10- **Volumen total de un edificio:** El área de ocupación multiplicada por la altura, o la suma de los productos de las áreas brutas de los pisos de las diversas plantas de un edificio por las respectivas alturas de cada una de dichas plantas.

Z.1- **Zonificación:** Clasificación del suelo municipal en diferentes distritos según el o los usos predominantes permitidos o a permitir en cada uno de ellos.

Capítulo 3º: De la Clasificación de los edificios

1)- **Tipos:** Todo edificio nuevo, existente, o parte de los mismos o su ampliación, refacción o modificación parcial o total, y a los efectos de la aplicación de este Reglamento, y según su destino, se clasificará total o parcialmente en uno o varios de los siguientes tipos:

- a) Edificios residenciales.
- b) Edificios institucionales o de vivienda regimentada.
- c) Edificios educacionales.
- d) Edificios para reunión bajo techo.
- e) Edificios e instalaciones para reunión al aire libre.
- f) Edificios para oficina.
- g) Edificios para prestaciones básicas.
- h) Edificios de aprovisionamiento y mercantiles.
- i) Edificios industriales.
- j) Edificios para depósito.
- k) Edificios para usos peligrosos.
- l) Edificios e instalaciones rurales.

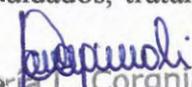
2)- **Edificios de dudosa clasificación:** Cuando un edificio o parte del mismo ofrezca dudas para su clasificación, la Comisión de Interpretación del Código Urbano decidirá por características de similitud, el tipo en el que se debe clasificar.

3)- **Definiciones de cada tipo:**

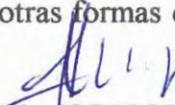
a) **Edificios residenciales:** Comprende este grupo todo edificio destinado a la vivienda familiar o colectiva, en condiciones normales, incluyendo las de carácter transitorio; ellos son:

- 1- Vivienda unifamiliar.
- 2- Vivienda multifamiliar.
- 3- Departamentos en planta baja.
- 4- Departamentos en altura.
- 5- Hoteles de tránsito (hoteles, hosterías).
- 6- Hoteles posada.
- 7- Hoteles de ruta (moteles).
- 8- Hoteles de permanencia (pensiones).

b) **Edificios institucionales o de vivienda regimentada :** Comprende este grupo los edificios destinados a albergar personas con fines de tratamiento médico, correccional, penal u otros cuidados, tratamientos o categorías, como así también otras formas de habitacio-


María L. Corgniali
SECRETARIA
H. Concejo Municipal




JUAN A. GREGORET
PRESIDENTE
H. Concejo Municipal



Municipalidad de Villa Ocampo
Honorable Concejo Municipal
"1810-2010: Bicentenario de la Patria"

nes permanentes que agrupan individuos afines que viven en comunidades regidas por Reglamentos propios. En estos edificios de cohabitación disciplinada, la habitación en función de colectividad puede considerarse permanente, aún cuando referida a un solo individuo aparezca como temporaria. Ellos son:

- 1- Hospitales generales.
- 2- Sanatorios, clínicas, dispensarios (con internación).
- 3- Conventos.
- 4- Asilos, patronatos y hogares, internados.
- 5- Cárceles, penitenciarias, correccionales.
- 6- Cuarteles de policía y Bomberos y de otras instituciones.
- 7- Guarderías.

c) **Edificios educacionales:** Comprende este grupo todo edificio o parte de él dedicado a la enseñanza o a la educación, tanto del ámbito oficial como en el privado. Ellos son:

- 1- Jardines de infantes.
- 2- Escuelas primarias.
- 3- Escuelas intermedias.
- 4- Escuelas secundarias y profesionales.
- 5- Escuelas Superiores y Universidades.
- 6- Academias o Institutos.

d) **Edificios para reunión bajo techo:** Comprende este grupo los edificios o parte de los mismos destinados a la reunión de personas con fines cívicos, políticos, culturales, religiosos, sociales, recreativos u otras actividades similares. Ellos son:

- 1- Teatros, cines, auditorios.
- 2- Salas de conferencias, conciertos, exposiciones.
- 3- Museos, galerías de arte, bibliotecas.
- 4- Locales para la práctica de culto religioso.
- 5- Gimnasios, estadios.
- 6- Bares, cafés, restaurantes, y otros locales sin Actividad Bailable (Pubs, Whiskerías).
- 7- Locales con Actividad Bailable (Discotecas, Confiteras Bailables, pistas Bailables, Salones de Fiestas, Cabaret, y otros).
- 8- Clubes de actividades recreativas y/o deportivas.

e) **Edificios o instalaciones para reuniones al aire libre:** Comprende este grupo los edificios, instalaciones o estructuras destinados a la reunión de personas al aire libre, con fines cívicos, culturales, deportivos, recreativos u otros similares. Ellos son:

- 1- Parques públicos o privados.
- 2- Campos de juego para niños.
- 3- Campos deportivos.
- 4- Hipódromos.
- 5- Autódromos, velódromos.
- 6- Polígonos de tiro.
- 7- Anfiteatros.
- 8- Clubes de actividades recreativas y/o deportivas.

f) **Edificios para oficinas:** Comprende este grupo todo edificio o parte del mismo destinado a la realización de transacciones o tramitaciones, al ejercicio de las profesiones o activi-


María U. Corgniali
SECRETARIA
H. Concejo Municipal




JUAN A. GREGORET
PRESIDENTE



Municipalidad de Villa Ocampo
Honorable Concejo Municipal
"1810-2010: Bicentenario de la Patria"

dades similares, que no implique el almacenamiento de productos o mercaderías, excepto los destinados a una exposición accidental y temporaria. Ellos son:

- 1- Oficinas públicas.
- 2- Oficinas de entidades privadas.
- 3- Oficinas privadas.
- 4- Consultorios, estudios.

g) **Edificios para prestación de servicios básicos:** Comprende este grupo los edificios, instalaciones o parte de los mismos, dedicados a las actividades tales como:

- 1- Peluquerías.
- 2- Pedicurías.
- 3- Salones de belleza.
- 4- Centros de estética.
- 5- Casas de reparación de electrodomésticos y/o artículos de informática que no empleen en esa actividad más de 10 personas.
- 6- Lavanderías y tintorerías.
- 7- Servicio de pompas fúnebres.
- 8- Telecentros, locutorios e Internet.

h) **Edificios de aprovisionamiento y mercantiles:** Comprende este grupo todo edificio o parte del mismo destinado a la concentración, exposición y venta de artículos en general, alimentos, bebidas o mercaderías, sin transformación de los productos. Ellos son:

- 1- Mercado de concentración o abasto.
- 2- Mercados de distribución.
- 3- Supermercados.
- 4- Almacenes, despensas, granjas, verdulerías.
- 5- Tiendas en general.
- 6- Comercios minoristas: Negocios de fotografía, incluyendo laboratorio fotográfico. Negocios de artículos de vestir y/o sus accesorios. Podrán tener un taller, absolutamente inocuo, que no emplee más de 10 personas en esa actividad. Joyerías y/o relojerías incluyendo reparaciones y/o fabricación de joyas, siempre que no empleen más de 10 personas en esa actividad. Librerías y jugueterías. Farmacias y/o perfumerías. Panaderías, reposterías y rotiserías. Ferreterías y comercios de pinturas. Exhibición y venta de muebles. Exhibición y venta de automóviles y sus accesorios.
- 7- Comercios mayoristas. Distribuidoras. Abastecedoras.

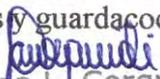
i) **Edificios industriales:** Comprende este grupo todo edificio o parte de él destinado a la transformación de materias primas en productos terminados o en elementos para insumo de otras industrias. Se clasifican en:

- 1- Industrias inocuas.
- 2- Industrias molestas.
- 3- Industrias nocivas.
- 4- Industrias peligrosas.

j) **Edificios para depósitos:** Comprende este grupo todo edificio o parte de él destinado al almacenamiento de mercaderías u objetos, excepto los establecidos como peligrosos.

Ellos son:

- 1- Depósitos en general.
- 2- Garajes y guardacoches.


María L. Corgniali
SECRETARIA
H. Concejo Municipal




JUAN A. GREGORET
PRESIDENTE
H. Concejo Municipal



Municipalidad de Villa Ocampo
Honorable Concejo Municipal
“1810-2010: Bicentenario de la Patria”

- 3- Playas de estacionamiento de transporte público y de carga.
- 4- Silos.

k) **Edificios para usos peligrosos:** Comprende este grupo todo edificio o parte del mismo destinado al depósito de uso de materiales peligrosos. Esta peligrosidad podrá estar referida tanto a los riesgos de desastres (explosión o incendio), como a los riesgos para la salubridad ambiental (humos o emanaciones tóxicas o venenosas). Ellos son:

- 1- Estaciones de servicio.
- 2- Plantas de gas.
- 3- Depósitos de combustibles (sólidos o líquidos).
- 4- Depósitos de explosivos.
- 5- Depósitos de Agroquímicos.
- 6- Barracas, curtiembres y saladeros.
- 7- Corralones de animales, bretes y rodeos.
- 8- Studs y caballerizas.
- 9- Plantas y estaciones eléctricas (de producción y no de transformación).
- 10- Instalaciones de incineración, transformación de basuras, basurales, etc.

l) **Edificios e Instalaciones rurales:** Comprende este grupo los edificios, instalaciones o parte de los mismos, dedicados a las actividades rurales tanto intensivas como extensivas. Ellos son:

- 1- Crianza avícola.
- 2- Crianza de cerdos.
- 3- Cunicultura.
- 4- Apicultura.
- 5- Ganadería.
- 6- Huertas y quintas.
- 7- Tambos.
- 8- Puestos para la venta de productos rurales.

Capítulo 4º: Disposiciones para la expedición de permisos y apelaciones

1)- **Requerimiento de permisos:** A partir de la fecha de vigencia de este Reglamento, se requerirá permiso de uso para la construcción, reconstrucción, reforma y/o ampliación de todo edificio, estructura o pertenencia comprendidos en el dominio de la Municipalidad, de acuerdo a lo fijado por la misma en los mapas de zonificación u otros.

No se requerirán tales permisos en los casos siguientes:

- a) En los de aquellas estructuras en real y efectivo proceso de construcción a la fecha de vigencia de este Reglamento, con la condición que tengan toda la documentación pertinente presentada ante el Municipio (planos aprobados, permisos de obra extendidos más tasas y/o aportes debidamente liquidados y saldados) y cuando dicha construcción esté terminada dentro del término fijado por la Municipalidad en las disposiciones transitorias del presente.
- b) En los de aquellas estructuras cuya construcción haya sido legalmente autorizada antes de la fecha de vigencia de este Reglamento y comenzada real y efectivamente dentro del término fijado por la Municipalidad en las disposiciones transitorias del presente.
- c) En los de aquellos edificios o usos que existen a la fecha de vigencia de este Reglamento, y siempre y cuando no se efectúen reformas, reconstrucciones o ampliaciones que alteren su uso primitivo.


María L. Corgniali
SECRETARIA
Municipalidad de Villa Ocampo




JUAN A. GREGORE
PRESIDENTE
H. Concejo Municipal



Municipalidad de Villa Ocampo
Honorable Concejo Municipal
"1810-2010: Bicentenario de la Patria"

2)- Fecha de Vigencia: Este Reglamento y las enmiendas al mismo regirán a partir de los 45 (cuarenta y cinco) días de aprobación y publicación por parte de la autoridad municipal.

3)- Tramitación de los permisos de usos: Los permisos para uso de pertenencias serán expedidos exclusivamente por la Secretaría de Infraestructura, Planeamiento Urbano y Medio Ambiente o aquella que en un futuro cumpla idénticas funciones. Se expedirán permisos de uso únicamente cuando la estructura, edificio o uso de pertenencia para el que solicite el permiso estén en completa armonía y conformidad con las disposiciones de este Reglamento.

4)- Permisos relacionados con las calles públicas: A partir de la fecha de vigencia de este Reglamento, no se expedirá permiso alguno de uso para ningún edificio en solar o parcela de terreno cuya calle de acceso no haya recibido el "status" legal de calle pública antes de la fecha de solicitud para expedir dicho permiso.

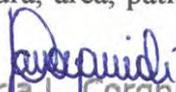
No se expedirá permiso alguno para ningún edificio ni estructura o parte de los mismos, en ningún terreno situado dentro de las líneas de una calle existente o que haya sido proyectada o adoptada como parte del Mapa Oficial. Tampoco aprobará la Secretaría de Infraestructura, Planeamiento Urbano y Medio Ambiente o aquella que en un futuro cumpla idénticas funciones, la construcción de edificación alguna dentro del trazado o que en forma alguna obstaculice o perjudique la continuación, ampliación, ensanche o prolongación de caminos, calles o vías públicas existentes o que aparezcan en un plano de construcción o inscripción de una lotificación aprobado por la Municipalidad, previstas en el Plan Regulador vigente para la ciudad.

A partir de la fecha de vigencia de esta Ordenanza y luego de una fehaciente comunicación por parte de las Autoridades Municipales, los titulares de las propiedades o parte de ellas que estén ubicadas en calles públicas oficiales existentes o proyectadas y/o adoptadas como parte del Mapa Oficial, no podrán efectuarles ningún tipo de mejora, remodelación, y/o ampliación a dichos inmuebles salvo el caso de que se contemple la demolición de lo que esta fuera de línea. En caso de proceder a efectuar ampliaciones y/ o modificaciones a la construcción ubicada correctamente en los límites correspondientes, tendrán un plazo máximo de 180 (ciento ochenta) días corridos para que el sector ubicado fuera de los límites propios sean demolidos, retirados los escombros y adecuadas las cercas y veredas tal como lo indican las reglamentaciones en vigencia. De no procederse así, la Municipalidad ejecutará estos trabajos con cargo a los actuales ocupantes.

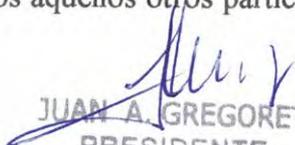
5)- Permisos relacionados con zonificación: A partir de la fecha de vigencia de este Reglamento y dentro de aquellos distritos así establecidos para propósitos de zonificación de la expedición de permisos de los edificios y pertenencias se regirán por lo dispuesto anteriormente y por las siguientes disposiciones:

- a) No se expedirá permiso de uso para determinado fin de cualquier edificio, a menos que la pertenencia existente o propuesta, preparada o diseñada para ser ocupada, sea conforme a las disposiciones de este Reglamento.
- b) En caso de edificaciones existentes no conformes en cuanto a su uso, se permitirán alteraciones menores y trabajos de conservación, siempre que tales alteraciones no involucren, por una única vez, aumento de más del 15 % de la superficie cubierta total del edificio en no conformidad.

6)- Certificado de no conformidad: A partir de la fecha de vigencia de este Reglamento, la Secretaría de Infraestructura, Planeamiento Urbano y Medio Ambiente o aquella que en un futuro cumpla idénticas funciones, a través del Inspector de Obras, está obligada a expedir, cuando así se lo solicite, certificados de no conformidad de uso de un edificio, estructura o pertenencia. En ellos se expresará claramente la naturaleza y extensión de la no conformidad, incluyendo tales detalles como el uso, altura, área, patios, edificios y usos accesorios y todos aquellos otros particulares en


María L. Corghiali
SECRETARIA
H. Concejo Municipal




JUAN A. GREGORET
PRESIDENTE
H. Concejo Municipal



Municipalidad de Villa Ocampo
Honorable Concejo Municipal
“1810-2010: Bicentenario de la Patria”

relación con los cuales un edificio o pertenencia existente no está en conformidad con este reglamento.

7)- Casos de recursos especiales: Recursos especiales son aquellos que surgen con motivo de perjuicios ocasionados por circunstancias especiales extraordinarias.

En estos casos la Municipalidad podrá, previo dictamen de la Comisión de Interpretación del Código Urbano, autorizar variaciones en los requisitos de este Reglamento en los casos en que, debido a las circunstancias excepcionales extraordinarias referidas, una aplicación literal de los mismos resulta realmente en la prohibición o restricción irrazonable del uso de una pertenencia, y donde se le demuestra a su satisfacción que la concesión de tales variaciones aliviará un perjuicio claramente demostrable. Las variaciones concedidas bajo esta disposición, no constituirán enmiendas a los límites de cualquier Distrito o disposición sobre zonificación contenidos en este Reglamento, ni antecedente válido para ello.

8)- Casos de recursos normales: Recursos normales son aquellos casos en los cuales el Reglamento concede acción específica para que la Municipalidad pueda determinar y variar la aplicación de este Reglamento.

La Municipalidad podrá tomar la acción que estime necesaria sobre casos de recursos normales, sujeto a lo anteriormente dispuesto y en la forma siguiente:

- a) Considerando y concediendo permisos para excepciones específicas a los requisitos de este Reglamento en los casos en que el Reglamento requiere la intervención de la Municipalidad.
- b) Considerando recursos donde se alega error en cualquier orden, requisito, decisión o determinación hecha por el Oficial de Permisos en la aplicación de este Reglamento.
- c) Determinando y estableciendo la verdadera localización de los límites de un Distrito en los casos especiales, en duda o en controversia.
- d) Interpretando las disposiciones de este Reglamento donde el trazado o localización de las calles existentes o que forman parte del Mapa Oficial u otros planos o mapas oficialmente aprobados, están en discrepancia con el orden o disposición de las mismas según aparezcan en el Mapa de Zonificación.
- e) Modificando la extensión de un Distrito, con aquellas restricciones necesarias para mantener hasta donde sea posible la clasificación original.
- f) Autorizando variaciones a los requisitos de este Reglamento, incluyendo la erección y uso de un edificio, o el uso de una pertenencia, para propósitos de utilidad pública únicamente, cuando la Municipalidad lo encuentre razonablemente necesario para la convivencia y el bienestar público, y siempre y cuando la localización sea indispensable para la operación eficiente, según lo requiere el planeamiento del sistema de servicios.
- g) Concediendo permisos temporarios para usos no conformes, sujetos a condiciones razonables para la debida protección del interés y bienestar público. Siempre y cuando no esté implícita la erección de estructuras permanentes.

Capítulo 5º: Zonificación

1)- Mapa de Zonificación: Con el propósito de asegurar y fomentar para los actuales y los futuros habitantes de la ciudad la salud, la seguridad, el orden, la convivencia, la prosperidad y el bienestar general, y en el ejercicio del poder de policía que la legislación provincial le confiere, el municipio establecerá, por distritos, y mediante el mapa de zonificación el uso de los terrenos y edificios públicos y privados que será admitido, incluyendo la altura y ocupación de los edificios, la


María L. Corgniali
SECRETARIA
H. Concejo Municipal




JUAN A. GREGORET
PRESIDENTE
H. Concejo Municipal



Municipalidad de Villa Ocampo
Honorable Concejo Municipal

“1810-2010: Bicentenario de la Patria”

proporción del solar en que podrán construirse, el tamaño de los solares, patios y demás espacios libres.

A partir de la fecha de vigencia del mapa de zonificación, cualquier enmienda al mismo debidamente diligenciada, pasará a formar parte del presente Reglamento.

2)- Distritos: Por el presente, y a los efectos de este Reglamento, se establecen los siguientes tipos de distritos:

- **Distrito Central Administrativo (C.A.)**
- **Distrito Residencial de Densidad Alta (R.1)**
- **Distrito Residencial de Densidad Media (R.2)**
- **Distrito Residencial de Densidad Baja (R.3)**
- **Distrito Residencial Planes de Vivienda (R.4)**
- **Distrito Residencial de Viviendas Económicas (R.5)**
- **Distrito Residencial a Rediseñar I (R.R.1)**
- **Distrito Residencial a Rediseñar II (R.R.2)**
- **Distrito Residencial a Rediseñar III (R.R.3)**
- **Espacios verdes, parques y paseos (EVPP)**
- **Espacios verdes protegidos (EVPro)**
- **Distrito Aledaño a Ruta (A.R.)**
- **Distrito Industrial (D.I)**
- **Distrito Suburbano (S)**
- **Asentamientos Rurales con características de Espacio Urbano (A.R.E.U.)**
- **Distrito Rural (R)**

3)- Límites de los Distritos: Los límites de Distritos o zonas serán las calles, carreteras, avenidas, las líneas de solares o aquellos establecidos por dimensiones, y donde no estén así demarcados se determinarán, según escala, del mapa de zonificación.

3.1- Delimitación del Distrito Central Administrativo (C.A.)

3.1.1. Ambos frentes de Avenida San Martín desde Ruta Nacional N° 11 hasta calle J. B. Alberdi.

3.1.2. Área encerrada entre calle J. B. Alberdi al Este, calle Caseros al Sur, Boulevard Sarmiento al Oeste, calle B. Mitre al Norte, incluyendo ambos frentes de las calles mencionadas.

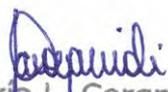
3.2.- Delimitación del Distrito Residencial de Densidad Alta (R.1)

3.2.1. Área encerrada entre los límites continuos siguientes, comenzando por la esquina nordeste y recorrido en sentido horario: Boulevard Obligado desde calle Güemes hasta Boulevard Urquiza, Boulevard Urquiza desde Boulevard Obligado hasta Boulevard Sarmiento, Boulevard Sarmiento desde Boulevard Urquiza hasta calle Güemes y calle Güemes desde Boulevard Sarmiento hasta Boulevard Obligado incluyendo ambos frentes de las arterias mencionadas, excluido el distrito C.A.

3.3- Delimitación del Distrito Residencial de Densidad Media (R.2)

3.3.1. Área encerrada entre los límites continuos siguientes, comenzando por la esquina nordeste y recorrido en sentido horario: al Este Boulevard Obligado en su frente Oeste, calle Güemes al Sur, ambas manos de Boulevard Sarmiento al Oeste, ambas manos de Boulevard Brown al Norte, excluidos los frentes sobre calle Güemes.

3.3.2. Área encerrada entre los límites continuos siguientes comenzando por la esquina nordeste y recorrido en sentido horario: ambos frentes de calle Dr. Farrán al Este, ambas manos


María L. Corgniali
SECRETARIA
H. Concejo Municipal




JUAN A. GREGORET
PRESIDENTE
H. Concejo Municipal



Municipalidad de Villa Ocampo
Honorable Concejo Municipal
"1810-2010: Bicentenario de la Patria"

de calle Ocampo Samanés al Sur, ambas manos de Boulevard Sarmiento al Oeste, y Boulevard Urquiza al Norte, excluyendo frentes sobre Boulevard Urquiza.

3.3.3. Área encerrada entre los límites continuos siguientes, comenzando por la esquina noreste y recorrido en sentido horario: Boulevard Sarmiento al Este, ambos frentes de calle Estanislao López al Sur, calle San Jorge al Oeste, calle 25 de Mayo al Norte, calle 2 de Abril al Oeste y calle Francisco Conti al Norte, excluido frentes sobre Boulevard Sarmiento.

3.4- Delimitación Distrito Residencial de Densidad Baja (R.3)

3.4.1. Área encerrada entre los límites continuos siguientes, comenzando por la esquina noreste y recorrido en sentido horario: Boulevard Sarmiento al Este, prolongación de Avenida San Martín al Sur, calle Juan Bautista Cabral al Oeste, calle Mitre al Norte, calle José Hernández al Oeste, calle López y Planes al Sur, calle Alfonsina Storni al Oeste, calle Güemes al Norte, calle Luis Spontón al Oeste y calle Dr. Garro al Norte, excluido frente sobre Boulevard Sarmiento.

3.4.2. Área encerrada entre los límites continuos siguientes, comenzando por la esquina noreste y recorrido en sentido horario: Boulevard Sarmiento al Este, calle Ocampo Samanés al Sur, calle San Jorge al Oeste y calle Estanislao López al Norte, excluidos frentes sobre calles Estanislao López y Boulevard Sarmiento.

3.5- Delimitación Distrito Residencial Planes de Vivienda (R.4)

3.5.1. Área encerrada entre los límites continuos siguientes, comenzando por la esquina noreste y recorrido en sentido horario: calle Alfonsina Storni al Este, calle López y Planes al Norte, calle José Hernández al Este, calle Mitre al Sur, calle Santa Fe al Oeste y calle Güemes al Norte.

3.5.2. Área encerrada entre los límites continuos siguientes, comenzando por la esquina noreste y recorrido en sentido horario: calle San Jorge al Este, pasaje Juan XXIII al Sur, calle Alfonsina Storni al Oeste y calle Estanislao López al Norte.

Queda expresamente excluido el sector afectado por las líneas de transporte de energía de alta tensión, apropiadamente indicado en el plano de zonificación.

3.6- Delimitación Distrito Residencial Viviendas Económicas (R.5)

3.6.1. Área encerrada entre los límites continuos siguientes, comenzando por la esquina noreste y recorrido en sentido horario: calle Santa Fe al Este, calle Bartolomé Mitre al Sur, calle María Adela al Oeste y calle Almirante Brown al Norte.

3.6.2. Área encerrada entre los límites continuos siguientes, comenzando por la esquina noreste y recorrido en sentido horario: calle Juan Bautista Cabral al Este, prolongación de Avenida San Martín al Sur, calle Santa Fe al Oeste y calle B. Mitre al Norte.

3.6.3. Área triangular encerrada entre los límites continuos siguientes, comenzando por la esquina noreste y recorrido en sentido horario: ambas manos de Pasaje Público N° 4 al Este, Ruta Provincial N° 32 al Suroeste, y calle Estanislao López al Norte.

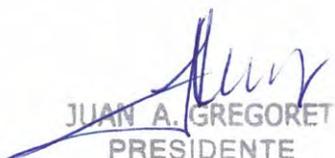
Queda expresamente excluido el sector afectado por las líneas de transporte de energía de alta tensión, apropiadamente indicado en el plano de zonificación.

3.7- Delimitación Distrito Residencial a Rediseñar (R.R.1)

3.7.1. Área encerrada entre los límites continuos siguientes, comenzando por la esquina noreste y recorrido en sentido horario: ex vías del FFCC Gral. Belgrano Ramal F14 al Este, Ruta Provincial N° 32 al Sur, Boulevard Sarmiento al Oeste, límite establecido para Distrito Residencial R.2 al Norte, calle Dr. Farrán al Oeste y Boulevard Urquiza al Sur, excluidos frentes sobre calles Dr. Farrán y Boulevard Urquiza.


María L. Corgniali
SECRETARIA
H. Concejo Municipal




JUAN A. GREGORET
PRESIDENTE
H. Concejo Municipal



Municipalidad de Villa Ocampo
Honorable Concejo Municipal
“1810-2010: Bicentenario de la Patria”

3.7.2. Área encerrada entre los límites continuos siguientes, comenzando por la esquina noroeste y recorrido en sentido horario: Ruta Nacional N° 11 al Este, Boulevard Brown al Sur, prolongación Boulevard Sarmiento al Oeste, y Camino Rural N° 27 al Norte, excluidos los frentes sobre Boulevard Brown.

3.8- Delimitación Distrito Residencial a Rediseñar (R.R.2)

3.8.1. Área encerrada entre los límites continuos siguientes, comenzando por la esquina noroeste y recorrido en sentido horario: prolongación Boulevard Sarmiento al Este, calle Dr. Garro al Sur, calle Presbitero Luis Spontón al Este, calle Güemes al Sur, calle Santa Fe al Oeste y Camino Rural N° 27 al Norte, excluyendo frente Oeste de Boulevard Sarmiento entre Boulevard Brown y calle Dr. Garro.

Quéda expresamente excluido el sector afectado por las líneas de transporte de energía de alta tensión, apropiadamente indicado en el plano de zonificación.

3.9- Delimitación Distrito Residencial a Rediseñar (R.R.3)

3.9.1. Área encerrada entre los límites continuos siguientes, comenzando por la esquina noroeste y recorrido en sentido horario: Boulevard Sarmiento al Este, Ruta Provincial N° 32 al Sur, Pasaje Público N° 4 al Oeste, calle Estanislao López al Norte, calle Alfonsina Storni al Este y Pasaje Juan XXIII al Norte, excluido frente sobre Pasaje Público N° 4.

3.10- Delimitación de Espacios Verdes, Parques y Paseos (EVPP)

3.10.1. Plaza Belgrano: (Barrio Centro) Área encerrada por calle Padre Tibaldo al Este, calle Fray Luis Beltrán al Sur, calle Belgrano al Oeste y calle Rivadavia al Norte.

3.10.2. Plaza San Martín: (Barrio Centro) Área encerrada por calle Belgrano al Este, calle Francisco Conti al Sur, calle Fray Mamerto Esquíú al Oeste y Avenida San Martín al Norte.

3.10.3. Plaza Ocampo Samanés: (Ubicada en la Manzana N° 113 Barrio Sur) Área encerrada por calle Juan B. Alberdi al Este, calle Maipú al Sur, calle 9 de Julio al Oeste y calle Chacabuco al Norte.

3.10.4. Plaza Malvinas Argentinas: (ubicada en la Manzana N° 2 Barrio Arno) Área triangular encerrada por calle Prolongación Caseros al Sur, terrenos particulares al Oeste y Vías del Ferrocarril del Ingenio ARNO al Noreste.

3.10.5. Plaza Moschen: (ubicada en la Manzana N° 23 Barrio Norte) Área encerrada por terrenos particulares al Norte y Este, calle López y Planes al Sur y calle Dr. Farrán al Oeste.

3.10.6. Plaza Los Amores: (Barrio Los Amores) Área encerrada por calle Maria Adela al Este, Calle San Lorenzo al Sur y terrenos particulares al Oeste y Norte.

3.10.7. Plaza BARRIO FONAVI: (Ubicada Barrio FONAVI) Área encerrada por calle Alfonsina Storni al Este, terrenos particulares al Sur y al Oeste y calle López y Planes al Norte.

3.10.8. Plaza BARRIO FOPROVI: (ubicada en la Manzana N° 3 de Barrio FOPROVI) Área encerrada por calle San Jorge al Este, calle San Lorenzo al Sur, calle Mario Galibert al Oeste y terreno particular al Norte.

3.10.9. Lotes reservados como espacios verdes según proyección urbana:

3.10.9.1: E1. Área triangular encerrada por prolongación calle José Hernández al Este, Ruta Provincial N° 32 al Suroeste y calle pública al Norte.

3.10.9.2: E2. Área triangular encerrada por prolongación calle 2 de Abril al Este, Ruta Provincial N° 32 al Suroeste y calle pública al Norte.

3.10.9.3: E3. Área encerrada por calle pública al Norte, prolongación calle Juan de Garay al Este, calle pública al Sur y calle Dr. Farrán al Oeste.

3.10.10. Sectores donados al municipio por ~~lotes~~ de carácter inmobiliario según disposiciones.


María U. Corgniali
SECRETARIA
H. Concejo Municipal




JUAN A. GREGORET
PRESIDENTE
H. Concejo Municipal



Municipalidad de Villa Ocampo
Honorable Concejo Municipal
“1810-2010: Bicentenario de la Patria”

310.10.1. Loteo Casali: Área encerrada por propiedad de Casali Javier al Norte y Este, y calle pública al Sur y Oeste

310.10.2. Loteo Jockey Club: Área encerrada por calle Güemes al Sur, calle pública al Noroeste y propiedad de Jockey Club al Este.

3.11- Delimitación de Espacios Verdes Protegidos (EVPro)

3.11.1. Área encerrada por los límites continuos siguientes, comenzando por la esquina nores-te, recorriendo en sentido horario: Ruta Nacional N° 11 al Este, ambas manos de Avenida San Martín al Sur, Boulevard Obligado al Oeste, y prolongación de Boulevard Brown al Norte.

3.11.2. Área encerrada por los límites continuos siguientes, comenzando por esquina noreste, recorriendo en sentido horario: Ruta Nacional N° 11 al Este, prolongación Boulevard Urquiza al Sur, Boulevard Obligado al Oeste y calle 25 de Mayo al Norte, excluyendo frentes sobre calles 25 de Mayo y Boulevard Obligado, y sector de viviendas aledaño a las ex vías del FFCC.

3.11.3. Área encerrada por los límites continuos siguientes, comenzando por su esquina no-reste y recorriendo en sentido horario: calle María Adela al Este, calle Bartolomé Mitre al Sur, Camino Rural N° 26 al Oeste y prolongación de López y Planes al Norte.

3.12- Delimitación Distrito Aledaño a Ruta (A.R.)

3.12.1. Aledaño a Ruta 1 (A.R.1): Área encerrada por los límites continuos siguientes, comen-zando por su esquina sudoeste y recorriendo en sentido antihorario: Camino Rural N° 21 al Sur, límite Este de Calle Pública (Lote 40) de Urbanización del Sr. Javier Augusto Casali según Plano de Mensura N° 158.080 del Agrimensor Franco Fiant, aprobada su donación según Ordenanza N° 1015/10 ubicado a 370 m. del límite Este de Ruta Nacional N° 11, Camino Rural N° 23 al Sur, Camino Rural N° 18 al Este salvando el quiebre del Camino Rural N° 25, traza Este de la prolongación de Bv. Brown al Norte y cierre con Ruta Nacional N° 11 al Oeste.

3.12.2 Aledaño a Ruta 2 (A.R.2): Área encerrada por la franja establecida en todo el frente de la Ruta Provincial N° 32 comprendido entre la Ruta Nacional N° 11 al Este y la Prolongación de la Calle Santa Fe al Oeste, con una profundidad estimada de 100 m. hacia el sector Sur – Sudoeste.

3.13- Delimitación Distrito Industrial (D.I.)

3.13.1 Área Industrial Histórica 1: Área encerrada entre los límites continuos siguientes, co-menzando por su esquina noreste y recorriendo en sentido horario: Boulevard Sarmiento al Este, calle Francisco Conti al Sur, calle 2 de Abril al Este, calle 25 de Mayo al Sur, calle San Jorge al Este, calle Estanislao López al Sur, Río Los Amores al Oeste, calle Mitre al Norte, ca-llé Santa Fe al Este y prolongación Avenida San Martín al Norte, excluido frente sobre Boule-vard Sarmiento.

3.13.2 Área Industrial Histórica 2: Lote N° 174 (Empresa frigorífica), PI 14.438/000, de su-perficie: 853.400 m² y Lote (Comisión de Fomento) PI 14.488/0000, de superficie: 10.000 m²

3.13.3 Área de Reserva Industrial A: Lote identificado s/ Plano de Mensura N° 112.418, P.I.I. N° 14.528, con una superficie total de 36 ha, 00 a, 68,37 ca; sector reconocido como ÁREA INDUSTRIAL DE PROMOCIÓN, según Resolución N° 266/86 del Ministerio de Economía, Hacienda y Finanzas de la Provincia de Santa Fe.

3.13.4 Área de Reserva Industrial B: Lote N° 4 Parcela 84 s/Plano N° 123.112 P.I.I. N° 014527/0000-6, con una superficie total de 36 ha, 17 a, 78 ca, 97 dm²; sector reconocido como ÁREA DE DESARROLLO PRODUCTIVO MUNICIPAL, según Ordenanza N° 725/06.


María L. Corgniali
SECRETARIA
H. Concejo Municipal




JUAN A. GREGORET
PRESIDENTE
H. Concejo Municipal



Municipalidad de Villa Ocampo
Honorable Concejo Municipal
"1810-2010: Bicentenario de la Patria"

3.14- Delimitación de Distrito Suburbano (S)

3.14.1. Área encerrada por los límites continuos siguientes, comenzando por su esquina noroeste y recorrido en sentido horario: calle Santa Fe al Este, prolongación de Bv. Brown al Sur, calle María Adela al Este, prolongación de López y Planes al Sur, Camino Rural N° 26 al Oeste y Camino Rural N° 27 al Norte.

3.14.2. Área encerrada por los límites continuos siguientes, comenzando por su esquina noroeste y recorrido en sentido horario: Camino Rural N° 16 al Este, Camino Rural N° 23 al Sur, Camino Rural N° 18 al Oeste, salvando Lote Comisión de Fomento y Camino Rural N° 25 al Norte.

3.14.3. Área encerrada por los límites continuos siguientes, comenzando por su esquina noroeste y recorrido en sentido horario: prolongación de Boulevard Sarmiento al Este, Camino Rural N° 21 al Sur, prolongación de calle Santa Fe (Camino Rural N° 24) al Oeste, y límite del Distrito Aledaño a Ruta 2 al Norte.

3.15- Asentamientos Rurales con Características de Espacio Urbano (A.R.E.U.)

Comprende los asentamientos rurales con ciertas características de urbanización tales como la densidad poblacional, hábitat concentrado y prestación mínima de servicios (desagües, arreglo de calles, iluminación, agua corriente, ubicación de edificios educativos, etc, en algunos de ellos). A saber: Villa Adela, Isleta Centro, Las Mercedes, Barrio El Progreso, Barrio El Talar, Barrio San Roque, Km. 407, Barrio Itatí y todos aquellos que reúnan las características mencionadas.

3.16- Delimitación del Distrito Rural (R)

3.16.1 Área remanente de descontar los distritos anteriormente mencionados del total del Distrito Villa Ocampo.

4- Enmienda al Mapa de Zonificación

Iniciativa y tramitación: La Municipalidad podrá, en el transcurso del tiempo, a propia iniciativa o a petición, según lo expresado más adelante en este artículo, enmendar, suplementar o abolir sectores del mapa de zonificación. La petición podrá provenir de los propietarios de los inmuebles situados en esas áreas quienes deberán representar como mínimo un 50 % de las tierras delimitadas por la zona cuya enmienda se propone, sin contar las superficies de calles y espacios públicos.

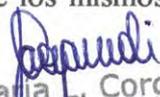
Dicha petición será fundamentada por razones de utilidad pública o por probadas razones de conveniencia para el funcionamiento actual y futuro de la misma.

Al recibo de tal petición, y si la misma reúne los requisitos necesarios, la Municipalidad podrá tomar acción según lo expresado anteriormente disponiéndose que, cuando se tratare de una petición de enmienda ya negada anteriormente por la Municipalidad, tal petición deberá demostrar además que ha habido cambios sustanciales en las condiciones del área a modificarse, en comparación con las existentes cuando la Municipalidad tomó la decisión de no aceptar el pedido de enmienda.

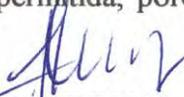
2- Características a cumplir por los solares y edificios en cada uno de los distritos. Usos Permitidos

En cada uno de los distritos en que está subdividida la ciudad según el mapa de zonificación, se permitirán los usos que quedan consignados en el cuadro adjunto, para cada tipo de edificación y según la clasificación que de ellos se hace en este Reglamento en su artículo 3° del capítulo III.

En ese cuadro se consignan asimismo y para cada distrito, la superficie mínima del lote, el ancho mínimo de los mismos, la altura mínima y máxima de la edificación permitida, porcentaje


María L. Corgniali
SECRETARIA
H. Concejo Municipal




JUAN A. GREGORET
PRESIDENTE
H. Concejo Municipal



Municipalidad de Villa Ocampo
Honorable Concejo Municipal
“1810-2010: Bicentenario de la Patria”

del terreno que es permitido ocupar para usos residenciales y el porcentaje máximo de ocupación permitida para usos no residenciales.

Para salvar situaciones de omisiones o dudas respecto de lo establecido en el presente plan regulador, se remitirá a la Comisión de Interpretación del Código Urbano.

5.1- Distrito Central Administrativo (C.A.)

5.1.1. Usos Permitidos:

En este distrito los usos permitidos son los siguientes:

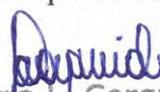
1. **Edificios residenciales:** Se exceptúan hoteles de ruta (moteles) y hoteles posadas. Se permitirán hoteles a condición de que cuenten con servicio de cochera, a razón de una por habitación.
2. **Edificios institucionales o de vivienda regimentada:** Únicamente sanatorios/ clínicas, cuarteles y/o destacamentos de fuerzas de seguridad y guarderías.
3. **Edificios Educativos:** con excepción de Escuelas Superiores y Universidades.
4. **Edificios para reunión bajo techo:** con excepción de estadios y locales con actividadailable.
5. **Edificios para oficinas.**
6. **Edificios para prestación de servicios básicos:** Exceptuando Subestaciones de transformación y conversión eléctrica.
7. **Edificios de aprovisionamiento y mercantiles:** con excepción de mercados de concentración o abasto, mercados de distribución y **comercios mayoristas**, distribuidores y abastecedores. Estaciones de servicio, gomerías; previa autorización Municipal, con constancia escrita de la misma emitida por la Secretaría correspondiente. En caso de supermercados, sus depósitos de carga y descarga deben encontrarse en distrito autorizado a tal fin, abasteciéndose de esto a través de vehículos de carga livianos y en los horarios permitidos.
8. **Edificios para depósitos:** exclusivamente garajes y guardacoches.
9. Los usos que no estando enunciados anteriormente guarden clara analogía con los enunciados, siempre que sean absolutamente inocuos; previa autorización Municipal, con constancia escrita de la misma emitida por la Secretaría correspondiente.

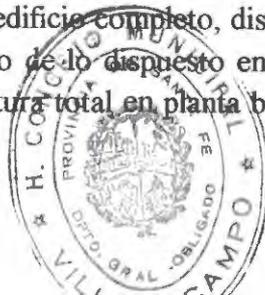
5.1.2. Parcelamiento y característica de la ocupación

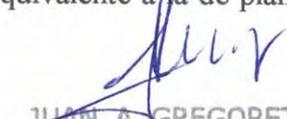
1. En este distrito rigen las disposiciones del Centro de Manzana.
2. La superficie mínima del lote será de 180 m², con un ancho mínimo de 9 m, para uso residencial. En el caso de uso comercial, la superficie mínima del lote podrá ser de 60 m², con un ancho mínimo de 5 m.
3. Se permiten subdivisiones con lotes internos.

5.1.3. Altura de los Edificios

1. En este distrito los edificios tendrán como mínimo planta baja y un piso alto. Se permitirá construir en una primera etapa solamente la planta baja, debiéndose completar la planta faltante cuando la Municipalidad así lo exija para todo el distrito. En ese momento, se dará un plazo de dos años para finalizar la construcción. En caso de construirse un edificio en dos etapas, para la primera etapa el edificio deberá quedar constructivamente completado inclusive en sus detalles de terminación. Cuando esto suceda se extenderá un Certificado Final Parcial de Obra, que cubra la etapa construida. En los casos de construcción por etapas, el legajo a presentar para la solicitud de permiso municipal lo será para el edificio completo, discriminándose las etapas.
2. A los efectos del cumplimiento de lo dispuesto en el punto 1 sobre altura mínima, se establece que se aceptará la altura total en planta baja equivalente a la de planta baja y


María L. Corgniali
SECRETARIA
H. Concejo Municipal




JUAN A. GREGORET
PRESIDENTE
H. Concejo Municipal



Municipalidad de Villa Ocampo
Honorable Concejo Municipal
"1810-2010: Bicentenario de la Patria"

un piso alto, siempre que este sector de doble altura no exceda en superficie el 30 % del total de la superficie construida en planta baja.

3. La altura máxima permitida será la que establece el Reglamento de Edificación.
4. Cuando el edificio tenga planta baja y tres pisos altos o más, deberá cumplir los siguientes requisitos:
 1. Tendrá ascensor.
 2. Deberá tener garaje con capacidad para 0,5 automóvil por cada departamento y/u oficina y/o local comercial.
 3. Deberá tener, de exigirlo la Municipalidad, un cuarto para transformador eléctrico. El mismo tendrá las características, ubicación y tamaño que fije la Municipalidad en acuerdo con la Empresa Provincial de la Energía.

5.2- Distrito Residencial de Densidad Alta (R.1)

5.2.1. Usos Permitidos

En este distrito los usos permitidos son los siguientes:

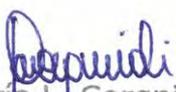
1. **Edificios residenciales:** Se permitirán hoteles a condición de que presten servicio de cochera a razón de una por habitación. No se admitirán hoteles de tránsito ni hoteles posada.
2. **Edificios institucionales o de vivienda regimentada:** a excepción de hospitales generales, dispensarios y centros asistenciales; cárceles, penitenciarias, presidios y correccionales. Se admitirán cuarteles de bomberos a condición de que se ubiquen sobre vías de circulación rápida, tales como avenidas o bulevares.
3. **Edificios educacionales.**
4. **Edificios para reunión bajo techo:** con excepción de estadios. Los locales con actividad bailable se admiten con la siguiente restricción: cumplimiento estricto de Ordenanza de contaminación sonora.
5. **Edificios para oficina.**
6. **Edificios para prestaciones básicas.** Subestaciones de transformación y conversión eléctrica, previa autorización Municipal, con constancia escrita de la misma emitida por la Secretaría correspondiente.
7. **Edificios de aprovisionamiento y mercantiles.** Con excepción de mercados de concentración o abasto, mercados de distribución y comercios mayoristas, distribuidores y abastecedores. Estaciones de servicio, gomerías; previa autorización Municipal, con constancia escrita de la misma emitida por la Secretaría correspondiente
8. **Edificios para depósito.** Exclusivamente garajes y guardacoches.
9. Los usos que no estando enunciados anteriormente guarden clara analogía con los enunciados, siempre que sean absolutamente inocuos, previa autorización Municipal, con constancia escrita de la misma emitida por la Secretaría correspondiente.

5.2.2. Parcelamiento y características de la ocupación

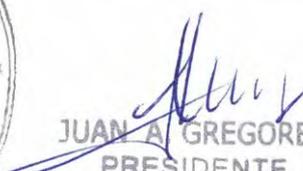
1. En este distrito rigen las disposiciones del Centro de Manzana.
2. La superficie mínima del lote será de 200 m² con un ancho mínimo de 10 m.
3. Se permiten subdivisiones con lotes internos.

5.2.3. Altura de los edificios

1. La altura máxima permitida será la que establezca el Reglamento de Edificación.
2. Cuando el edificio tenga planta baja y tres pisos altos o más, deberá cumplir con los siguientes requisitos:
 - 1- Tendrá ascensor.


María L. Corgniali
SECRETARIA
H. Concejo Municipal




JUAN A. GREGORET
PRESIDENTE
H. Concejo Municipal



Municipalidad de Villa Ocampo
Honorable Concejo Municipal
"1810-2010: Bicentenario de la Patria"

- 2- Deberá tener garaje con capacidad para 0,5 automóviles pro cada departamento y/u oficina y/o local comercial.
- 3- Deberá tener, de exigirlo la Municipalidad, un cuarto para transformador eléctrico. El mismo tendrá las características, ubicación y tamaño que fije la Municipalidad en acuerdo con la Empresa Provincial de la Energía.

5.3- Distrito Residencial de Densidad Media (R.2)

5.3.1. Usos Permitidos

En este distrito los usos permitidos son los siguientes:

1. **Edificios residenciales.** Con excepción de hoteles de tránsito y hoteles posadas. Se admitirán hoteles siempre que presten servicio de cochera a razón de una por cada dos habitaciones. Los departamentos en altura serán admitidos de hasta tres pisos.
2. **Edificios institucionales o de vivienda regimentada:** Excepción hecha para dispensarios y centros asistenciales; cárceles, penitenciarias, presidios y correccionales. Los cuarteles de bomberos serán admitidos siempre y cuando se establezcan sobre vías de circulación rápida como avenidas o bulevares.
3. **Edificios educacionales.**
4. **Edificios para reunión bajo techo.** Únicamente bibliotecas barriales, locales para la práctica de culto religioso, gimnasios de actividades aeróbicas y musculación y clubes de actividades recreativas y/o deportivas.
5. **Edificios e instalaciones para reunión al aire libre.** Solamente clubes de actividades recreativas y/o deportivas.
6. **Edificios para oficina.** Con excepción de oficinas públicas y oficinas de entidades privadas.
7. **Edificios para prestaciones básicas.** Con excepción de salones de belleza y centros de estética. Subestaciones de transformación y conversión eléctrica; previa autorización municipal, con constancia escrita de la misma emitida por la Secretaría correspondiente.
8. **Edificios de aprovisionamiento y mercantiles.** Exceptuando mercados de concentración o abasto. Estaciones de servicio, gomerías; previa autorización municipal, con constancia escrita de la misma emitida por la Secretaría correspondiente
9. **Edificios para depósito.** Descontando playas de estacionamiento de transporte público y de carga, y silos.
10. Los usos que no estando enunciados anteriormente guarden clara analogía con los enunciados, siempre que sean absolutamente inocuos; previa autorización municipal, con constancia escrita de la misma emitida por la Secretaría correspondiente.

5.3.2. Parcelamiento y características de la ocupación

1. En este distrito rigen las disposiciones del Centro de Manzana. Podrá construirse en la zona correspondiente al Centro de Manzana siempre que se deje en el lote una superficie libre por lo menos igual a la que corresponda dejar por Centro de Manzana a más de los patios y retiros que sean necesarios por las disposiciones reglamentarias.
2. La superficie mínima del lote será de 300 m² con un ancho mínimo de 10 m.
3. No se permiten subdivisiones con lotes internos.

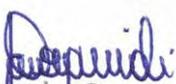
5.3.3. Altura de los edificios

1. La altura máxima permitida es de planta baja y dos piso altos.

5.4- Distrito Residencial de Densidad Baja (R.3)

5.4.1. Usos Permitidos

En este distrito los usos permitidos son los siguientes:


María L. Corgniali
SECRETARIA
H. Concejo Municipal




JUAN A. GREGORET
PRESIDENTE
H. Concejo Municipal



Municipalidad de Villa Ocampo
Honorable Concejo Municipal
"1810-2010: Bicentenario de la Patria"

1. **Edificios residenciales.** Exceptuando hoteles, hoteles de tránsito y hoteles posada. Los departamentos en altura se admitirán solo en planta alta.
2. **Edificios institucionales o de vivienda regimentada:** Salvo para hospitales generales; sanatorios y clínicas; cárceles, penitenciarias, prisiones y correccionales. Se admitirán cuarteles de bomberos siempre y cuando se establezcan sobre vías de circulación rápida, como avenidas y bulevares.
3. **Edificios educacionales.** Excepto academias e institutos.
4. **Edificios para reunión bajo techo.** Únicamente bibliotecas barriales, locales para práctica de cultos religiosos, gimnasios para actividades aeróbicas y de musculación, estadios, y clubes para actividades recreativas y/o deportivas.
5. **Edificios e instalaciones para reunión al aire libre.** Solamente campos deportivos y clubes para actividades recreativas y/o deportivas.
6. **Edificios para oficina.** Exclusivamente consultorios y estudios.
7. **Edificios para prestaciones básicas.** Excepto salones de belleza, centros de estética y servicios de pompas fúnebres. Subestaciones de transformación y conversión eléctrica; previa autorización municipal, con constancia escrita de la misma emitida por la Secretaría correspondiente.
8. **Edificios de aprovisionamiento y mercantiles.** Salvo mercados de concentración o abasto, mercados de distribución, y comercios mayoristas, distribuidores o abastecedores. Estaciones de servicio, gomerías; previa autorización municipal, con constancia escrita de la misma emitida por la Secretaría correspondiente.
9. **Edificios para depósito.** Únicamente garajes y guardacoches.
10. Los usos que no estando enunciados anteriormente guarden clara analogía con los enunciados, siempre que sean absolutamente inocuos; previa autorización municipal, con constancia escrita de la misma emitida por la Secretaría correspondiente.

5.4.2. Parcelamiento y características de la ocupación

1. En este distrito rigen las disposiciones del Centro de Manzana.
2. La superficie mínima del lote será de 300 m² con un ancho mínimo de 10 m.
3. No se permiten subdivisiones con lotes internos.

5.4.3. Altura de los edificios

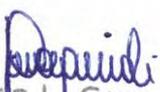
1. La altura máxima permitida es de planta baja y un piso alto.

5.5- Distrito Residencial Planes de Vivienda (R.4)

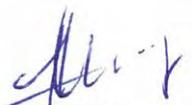
5.5.1. Usos Permitidos

En este distrito los usos permitidos son los siguientes:

1. **Edificios residenciales:** Exceptuando departamentos en altura, hoteles, hoteles de tránsito y hoteles posada. Los departamentos en planta baja, al provenir de planes de viviendas tipo, admitirán modificaciones en planta baja y hasta un primer piso, siempre que no se modifique la estética del conjunto y previo constatación de la estructura portante.
2. **Edificios institucionales o de vivienda regimentada:** Con excepción hecha para hospitales generales, sanatorios, clínicas, conventos, cárceles, penitenciarias, presidios, correccionales, y cuarteles de bomberos.
3. **Edificios educacionales.** Excepto escuelas superiores, universidades, academias e institutos.
4. **Edificios para reunión bajo techo:** Únicamente locales para la práctica de cultos religiosos.


María L. Corgniali
SECRETARIA
H. Concejo Municipal




JUAN A. GREGORET
PRESIDENTE
H. Concejo Municipal



Municipalidad de Villa Ocampo
Honorable Concejo Municipal
"1810-2010: Bicentenario de la Patria"

5. **Edificios para prestaciones básicas:** Exclusivamente telecentros, locutorios e internet. Subestaciones de transformación y conversión eléctrica; previa autorización municipal, con constancia escrita de la misma emitida por la Secretaría correspondiente.
6. **Edificios de aprovisionamiento y mercantiles.** Excepto mercados de concentración o abasto, mercados de distribución, supermercados, comercios mayoristas, abastecedores y distribuidores. Estaciones de servicio, gomerías; previa autorización municipal, con constancia escrita de la misma emitida por la Secretaría correspondiente
7. Los usos que no estando enunciados anteriormente guarden clara analogía con los enunciados, siempre que sean absolutamente inocuos; previa autorización municipal, con constancia escrita de la misma emitida por la Secretaría correspondiente.

5.5.2. Parcelamiento y características de la ocupación

1. En este distrito rigen las disposiciones del Centro de Manzana. Podrá construirse en la zona correspondiente al Centro de Manzana siempre que se deje en el lote una superficie libre por lo menos igual a la que corresponda dejar por Centro de Manzana a más de los patios y retiros que sean necesarios por las disposiciones reglamentarias.
2. La superficie mínima del lote será de 200 m² con un ancho mínimo de 10 m.
3. No se permiten subdivisiones con lotes internos.

5.5.3. Altura de los edificios

1. La altura máxima permitida es de planta baja y un piso alto.

5.6- Distrito residencial de Viviendas Económicas (R.5)

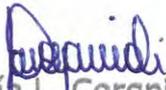
5.6.1 - Usos Permitidos

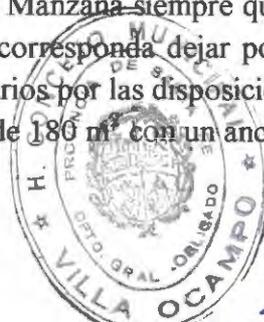
En este distrito los usos permitidos son los siguientes:

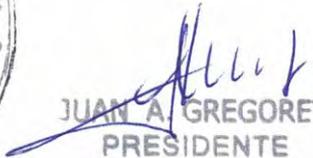
1. **Edificios residenciales:** Únicamente viviendas unifamiliares y multifamiliares. Los actuales departamentos en planta baja, admitirán modificaciones en planta baja y hasta un primer piso, siempre que no se modifique la estética del conjunto y previo constatación de la estructura portante.
2. **Edificios institucionales o de vivienda regimentada:** Exceptuando hospitales generales, sanatorios y clínicas, cárceles, penitenciarias, presidios y correccionales, y cuarteles de bomberos.
3. **Edificios educacionales:** Excepto escuelas superiores, universidades, academias e institutos.
4. **Edificios para reunión bajo techo:** Solamente locales para cultos religiosos.
5. **Edificios para prestaciones básicas:** Exclusivamente telecentros, locutorios e Internet. Subestaciones de transformación y conversión eléctrica; previa autorización municipal, con constancia escrita de la misma emitida por la Secretaría correspondiente.
6. **Edificios para depósito:** Solamente depósitos en general y playas de estacionamiento de transporte público y de carga.
7. Los usos que no estando enunciados anteriormente guarden clara analogía con los enunciados, siempre que sean absolutamente inocuos; previa autorización municipal, con constancia escrita de la misma emitida por la Secretaría correspondiente.

5.6.2. Parcelamiento y características de la ocupación

1. En este distrito rigen las disposiciones del Centro de Manzana. Podrá construirse en la zona correspondiente al Centro de Manzana siempre que se deje en el lote una superficie libre por lo menos igual a la que corresponda dejar por los Centros de Manzana a más los patios y retiros que sean necesarios por las disposiciones reglamentarias.
2. La superficie mínima del lote será de 180 m² con un ancho mínimo de 9 m.


María L. Corgniali
SECRETARIA
H. Concejo Municipal




JUAN A. GREGORET
PRESIDENTE



Municipalidad de Villa Ocampo
Honorable Concejo Municipal
"1810-2010: Bicentenario de la Patria"

3. No se permiten subdivisiones con lotes internos.

5.6.3. Altura de los edificios

1. La altura máxima permitida es de planta baja y un piso alto.

5.7. Distrito Residencial a Rediseñar (R.R.1)

5.7.1. Características del Distrito

La urbanización del Distrito obedecerá en lo sucesivo, al plano elaborado por la Municipalidad con la finalidad de prever el crecimiento ordenado de la zona en consideración.

Los propietarios acatarán fielmente, en los planos de mensura y/o subdivisión, y/o unión que en lo sucesivo elaboren, el trazado propuesto por la Municipalidad, donando para el dominio público las superficies de calles que le correspondan a cada propietario por cada parcela.

No se permitirá la construcción de ninguna edificación de cualquier tipo en la zona afectada a calle pública a partir de la sanción de la presente. La Municipalidad se encargará oportunamente de la apertura de las calles oficiales en el tramo ya demarcado, prolongación de las actuales calles del Barrio Sur, previa intimación a los actuales ocupantes y del traslado de los obstáculos que se encuentren censados; cuando dicha apertura de calle sea solicitada por los vecinos una vez mensurados todos los lotes. Los actuales ocupantes y a partir de la sanción de la presente ordenanza no están autorizados a modificar y/o mejorar las actuales construcciones.

5.7.2. Usos Permitidos

En este distrito los usos permitidos son los siguientes:

1. **Edificios residenciales:** Excepto departamentos en planta baja, departamentos en altura y hoteles posada. Se admitirán hoteles de tránsito solo en sector aledaño a Ruta Provincial N° 32.
2. **Edificios institucionales o de vivienda regimentada:** Salvo sanatorios y clínicas, cárceles, penitenciarias, prisiones y correccionales. Se admitirán cuarteles de bomberos a condición de que se ubiquen sobre vías de circulación rápidas.
3. **Edificios educacionales:** Únicamente escuelas superiores, universidades, academias e institutos.
4. **Edificios para reunión bajo techo:** Exclusivamente locales para culto religioso, gimnasios para actividades aeróbicas y de musculación, y estadios.
5. **Edificios e instalaciones para reunión al aire libre:** Excepción hecha para autódromos, velódromos, polígonos de tiro y anfiteatros.
6. **Edificios para prestaciones básicas:** Solamente tele centros, locutorios e Internet. Subestaciones de transformación y conversión eléctrica; previa autorización municipal, con constancia escrita de la misma emitida por la Secretaría correspondiente.
7. **Edificios de aprovisionamiento y mercantiles:** Con excepción de mercados de concentración y abasto. Estaciones de servicio, gomerías; previa autorización municipal, con constancia escrita de la misma emitida por la Secretaría correspondiente.
8. **Edificios para depósito:** Solamente depósitos en general y playas de estacionamiento de transporte público y de carga.
9. Los usos que no estando enunciados anteriormente guarden clara analogía con los enunciados, siempre que sean absolutamente inocuos; previa autorización municipal, con constancia escrita de la misma emitida por la Secretaría correspondiente.

5.7.3. Parcelamiento y características de la ocupación

1. En este distrito rigen las disposiciones del Centro de Manzana. Podrá construirse en la zona correspondiente al Centro de Manzana siempre que se deje en el lote una superfi-


María L. Corgniali
SECRETARIA
H. Concejo Municipal




JUAN A. GREGORET
PRESIDENTE
H. Concejo Municipal



Municipalidad de Villa Ocampo
Honorable Concejo Municipal
“1810-2010: Bicentenario de la Patria”

cie libre por lo menos igual a la que corresponda dejar por Centro de Manzana a más de los patios y retiros que sean necesarios por las disposiciones reglamentarias.

2. La superficie mínima del lote será de 300 m² con un ancho mínimo de 10 m.
3. No se permiten subdivisiones con lotes internos.

5.7.4. Altura de los edificios

1. La altura máxima permitida es de planta baja y dos piso altos.

5.7.5. Condiciones Especiales

Las propiedades no abonarán tasas retributivas de servicios a la Municipalidad por los metros de frente afectados a calles públicas, aunque aún no hayan efectivizado el plano de mensura, dicha opción regirá asimismo luego que el plano de mensura se confeccione discriminando superficies de calles y de lotes y hasta la venta y transferencia del dominio a terceros.

5.8- Distrito Residencial a Rediseñar (R.R.2)

5.8.1. Características del Distrito

La urbanización del Distrito obedecerá en lo sucesivo, al plano elaborado por la Municipalidad con la finalidad de prever el crecimiento ordenado de la zona en consideración.

Los propietarios acatarán fielmente, en los planos de mensura y/o subdivisión, y/o unión que en lo sucesivo elaboren, el trazado propuesto por la Municipalidad, donando para el dominio público las superficies de calles que le correspondan a cada propietario por cada parcela.

No se permitirá la construcción de ninguna edificación de cualquier tipo en la zona afectada a calle pública a partir de la sanción de la presente. La Municipalidad se encargará oportunamente de la apertura de las calles y del traslado de los obstáculos que se encuentren censados, cuando el propietario lo solicite o cuando dicha apertura de calle sea solicitada por los vecinos. Una vez mensurados todos los lotes afectados frentistas.

5.8.2. Usos Permitidos

En este distrito los usos permitidos son los siguientes:

1. **Edificios residenciales:** Exclusivamente viviendas unifamiliares y multifamiliares.
2. **Edificios institucionales o de vivienda regimentada:** A excepción de hospitales generales, sanatorios, clínicas, conventos, cárceles, penitenciarias, presidios y correccionales. Se admitirán cuarteles de bomberos a condición de que se instalen sobre vías de circulación rápida.
3. **Edificios educacionales:** Únicamente escuelas superiores y universidades.
4. **Edificios para reunión bajo techo:** Exclusivamente locales para culto religioso, gimnasios para actividades aeróbicas y de musculación, y estadios.
5. **Edificios e instalaciones para reunión al aire libre:** Excepto por autódromos, velódromos, polígonos de tiro y anfiteatros.
6. **Edificios para prestaciones básicas:** Solamente telecentros, locutorios e Internet. Subestaciones de transformación y conversión eléctrica; previa autorización municipal, con constancia escrita de la misma emitida por la Secretaría correspondiente.
7. **Edificios de aprovisionamiento y mercantiles:** Excepción hecha para mercados de concentración o abasto. Estaciones de servicio, gomerías; previa autorización municipal, con constancia escrita de la misma emitida por la Secretaría correspondiente.
8. **Edificios para depósito:** Exclusivamente para depósitos en general.
9. Los usos que no estando enunciados anteriormente guarden clara analogía con los enunciados, siempre que sean absolutamente nuevos, previa autorización municipal, con constancia escrita de la misma emitida por la Secretaría correspondiente.


María L. Corgniali
SECRETARIA
H. Concejo Municipal




JUAN A. GREGORIO
PRESIDENTE
H. Concejo Municipal



Municipalidad de Villa Ocampo
Honorable Concejo Municipal
"1810-2010: Bicentenario de la Patria"

5.8.3. Parcelamiento y características de la ocupación

1. En este distrito rigen las disposiciones del Centro de Manzana.
2. La superficie mínima del lote será de 300 m² con un ancho mínimo de 10 m.
3. No se permiten subdivisiones con lotes internos.

5.8.4. Altura de los edificios

1. La altura máxima permitida es de planta baja y un piso alto.

5.8.5. Condiciones Especiales

Las propiedades no abonarán tasas retributivas de servicios a la Municipalidad por los metros de frente afectados a calles públicas, aunque aún no hayan efectivizado el plano de mensura, dicha opción regirá asimismo luego que el plano de mensura se confeccione discriminando superficies de calles y de lotes y hasta la venta y transferencia del dominio a terceros.

5.9- Distrito Residencial a Rediseñar (R.R.3)

5.9.1. Características del Distrito

La urbanización del Distrito obedecerá en lo sucesivo, al plano elaborado por la Municipalidad con la finalidad de prever el crecimiento ordenado de la zona en consideración.

Los propietarios acatarán fielmente, en los planos de mensura y/o subdivisión, y/o unión que en lo sucesivo elaboren, el trazado propuesto por la Municipalidad, donando para el dominio público las superficies de calles que le correspondan a cada propietario por cada parcela.

No se permitirá la construcción de ninguna edificación de cualquier tipo en la zona afectada a calle pública a partir de la sanción de la presente. La Municipalidad se encargará oportunamente de la apertura de las calles y del traslado de los obstáculos que se encuentren censados, cuando el propietario lo solicite o cuando dicha apertura de calle sea solicitada por los vecinos. Una vez medidos todos los lotes afectados frentistas.

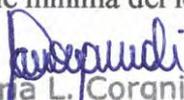
5.9.2. Usos Permitidos

En este distrito los usos permitidos son los siguientes:

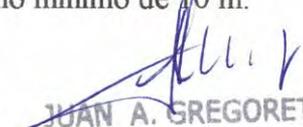
1. **Edificios residenciales:** Únicamente viviendas unifamiliares o multifamiliares. Se admitirán hoteles de tránsito exclusivamente en sector aledaño a Ruta Provincial N° 32.
2. **Edificios institucionales o de vivienda regimentada:** Solamente asilos, patronatos, hogares, internados; cuarteles y/o destacamentos de fuerzas de seguridad; guarderías. Se admitirán cuarteles de bomberos siempre que se ubiquen sobre vías de circulación rápidas.
3. **Edificios para reunión bajo techo:** Exclusivamente locales para cultos religiosos y estadios.
4. **Edificios e instalaciones para reunión al aire libre:** Excepto autódromos, velódromos, polígonos de tiro y anfiteatros.
5. **Edificios para depósito:** Solamente depósitos en general y playas de estacionamiento de transporte público y de carga.
6. Los usos que no estando enunciados anteriormente guarden clara analogía con los enunciados, siempre que sean absolutamente inocuos; previa autorización municipal, con constancia escrita de la misma emitida por la Secretaría correspondiente.

5.9.3. Parcelamiento y características de la ocupación

1. En este distrito rigen las disposiciones del Centro de Manzana. Podrá construirse en la zona correspondiente al Centro de Manzana siempre que se deje en el lote una superficie libre por lo menos igual a la que corresponda dejar por Centro de Manzana a más de los patios y retiros que sean necesarios por las disposiciones reglamentarias.
2. La superficie mínima del lote será de 200 m² con un ancho mínimo de 10 m.


María L. Corgniali
SECRETARIA
H. Concejo Municipal




JUAN A. GREGORET
PRESIDENTE
H. Concejo Municipal



Municipalidad de Villa Ocampo
Honorable Concejo Municipal
"1810-2010: Bicentenario de la Patria"

3. No se permiten subdivisiones con lotes internos.

5.9.4. Altura de los edificios

1. La altura máxima permitida es de planta baja y un piso alto.

5.9.5. Condiciones Especiales

Las propiedades que se ven afectadas por disminución de terreno con destino a calles públicas, al confeccionarse los planos de mensura adecuándose al proyecto elaborado, no están sujetas a las exigencias del Reglamento de Urbanización y Subdivisión en cuanto a los restantes porcentajes de deducciones.

Asimismo no abonarán tasas retributivas de servicios a la Municipalidad por los metros de frente afectados a calles públicas, aunque aún no hayan efectivizado el plano de mensura, dicha opción regirá asimismo luego que el plano de mensura se confeccione discriminando superficies de calles y de lotes y hasta la venta y transferencia del dominio a terceros.

5.10. Espacios Verdes, Parques y Paseos

5.10.1 Características del distrito

Todos los sectores incluidos en este distrito quedan reservados como áreas para solaz y esparcimiento, y como pulmones para la ciudad. Queda expresamente prohibido el uso de dichos sectores con fines habitacionales. Estarán sujetos a procesos de rediseño que tiendan a la regulación, protección o incremento (según corresponda) de las especies vegetales presentes en las mismas.

5.10.2 Usos Permitidos

Se admitirá la instalación de juegos infantiles, y toda infraestructura necesaria para facilitar actividades de esparcimiento (senderos, bancos, iluminación, etc).

5.11- Espacios Verdes Protegidos

5.11.1 Características del distrito

Todos los sectores incluidos en este distrito quedan reservados como áreas de reserva natural para solaz y esparcimiento, y como pulmones para la ciudad. Queda expresamente prohibido el uso de dichos sectores con fines habitacionales. Estarán sujetos a procesos de rediseño que tiendan a la regulación, protección o incremento (según corresponda) de las especies vegetales presentes en las mismas.

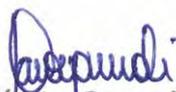
5.11.2 Usos Permitidos

Se admitirá la instalación de juegos infantiles, y toda infraestructura necesaria para facilitar actividades de esparcimiento (senderos, bancos, iluminación, etc). Anfiteatros. Museos.

5.12- Distrito Aledaño a Ruta (A.R.)

5.12.1. Características del Distrito

1. Está sujeto a un proceso gradual de diseño del que surgirá la red vial y el amanzanamiento a medida que los propietarios procedan a realizar la urbanización respectiva.
2. En el Sub-Distrito A.R.1 se permitirán usos habitacionales, no así en el Sub-Distrito A.R.2 ya que está destinado a la instalación progresiva de los Usos Permitidos 3, 6, 7, 8 y 9 enunciados en el punto 5.12.2.
3. Los propietarios de las propiedades ubicadas en el costado Este y a lo largo de la Ruta Nacional N° 11, deben dejar previsto un retiro de 10 metros de la línea de edificación, para un futuro ensanche de la colectora urbana de dicha Ruta.


María L. Corgniali
SECRETARIA
H. Concejo Municipal




JUAN A. GREGORE
PRESIDENTE
H. Concejo Municipal



Municipalidad de Villa Ocampo
Honorable Concejo Municipal
“1810-2010: Bicentenario de la Patria”

4. Las industrias radicadas ya en el área deberán arbitrar, de ser necesario, los medios para llevar al mínimo las perturbaciones y/o molestias al entorno.

5.12.2. Usos Permitidos

En este distrito los usos permitidos son los siguientes:

1. **Edificios residenciales.** Exceptuando departamentos en planta baja o en altura (A.R.1).
2. **Edificios institucionales o de vivienda regimentada:** Exclusivamente asilos, patronatos, hogares, internados; y cuarteles y/o destacamentos de fuerzas de seguridad (A.R.1 y A.R.2).
3. **a)- Edificios para reunión bajo techo.** Únicamente estadios; bares, cafés, restaurantes y similares; clubes para actividades recreativas y/o deportivas (A.R.1 y A.R.2).
b)- Edificios para reunión bajo techo: exclusivamente locales para actividad bailable. (A.R.2)
4. **Edificios e instalaciones para reunión al aire libre:** Exceptuando campos de juegos para niños (A.R.1).
5. **Edificios para prestaciones básicas.** Subestaciones de transformación y conversión eléctrica; previa autorización municipal, con constancia escrita de la misma emitida por la Secretaría correspondiente (A.R.1).
6. **Edificios de aprovisionamiento y mercantiles:** Solamente mercados de concentración o abasto, mercados de distribución, comercios mayoristas, distribuidores, abastecedores. Estaciones de servicio, gomerías; previa autorización Municipal, con constancia escrita de la misma emitida por la Secretaría correspondiente (A.R.1 y A.R.2).
7. **Edificios para depósito.** Con excepción de garajes y guardacoches (A.R.1 y A.R.2).
8. **Edificios para usos peligrosos.** Exclusivamente estaciones de servicios, plantas de fraccionamiento de gas, depósitos de combustibles (sólidos o líquidos), depósitos de explosivos y depósitos de agroquímicos (A.R.1 y A.R.2).
9. **Edificios** exclusivamente para playas de estacionamiento, trasbordo y servicios básicos para transporte pesado (A.R.1 y A.R.2).
10. **Edificios e instalaciones rurales.** Todas las actividades sujetas a restricciones de escala y ubicación, con excepción de floricultura y viveros de ornamentales y forestales, y puestos para la venta de productos rurales, para los cuales no se prevén restricciones (A.R.1).
11. Los usos que no estando enunciados anteriormente guarden clara analogía con los enunciados, siempre que sean absolutamente inocuos; previa autorización municipal, con constancia escrita de la misma emitida por la Secretaría correspondiente. (A.R.1 y A.R.2).

5.12.3. Parcelamientos y características de la ocupación:

1. Aledaño a Ruta 1 (A.R.1):

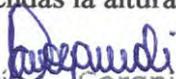
- a)- En este distrito rigen las disposiciones del Centro de Manzana. Podrá construirse en la zona correspondiente al Centro de Manzana siempre que se deje en el lote una superficie libre por lo menos igual a la que corresponda dejar por Centro de Manzana a más de los patios y retiros que sean necesarios por las disposiciones reglamentarias.
- b)- La superficie mínima del lote será de 600 m² con un frente mínimo de 15 m.
- c)- No se permiten subdivisiones con lotes internos.

2. Aledaño a Ruta 2 (A.R.2):

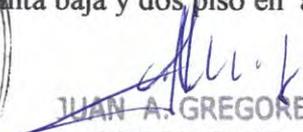
- a)- La superficie mínima del lote será de 750 m² con un frente mínimo de 15 m.
- b)- Se permiten subdivisiones con lotes internos con la condición de que el pasaje a los mismos tengan como mínimo 5 m. de ancho, previendo ingreso y egreso de transporte pesado y los correspondientes desagües pluviales hacia Ruta Provincial N° 32.

5.12.4. Altura de los edificios

1. Para las viviendas la altura máxima permitida es de planta baja y dos piso en altura.


María L. Corgniali
SECRETARIA
H. Concejo Municipal




JUAN A. GREGORE
PRESIDENTE
H. Concejo Municipal



Municipalidad de Villa Ocampo
Honorable Concejo Municipal
"1810-2010: Bicentenario de la Patria"

2. Para comercios mayoristas y depósitos la altura máxima permitida es de 15 m.

5.12.5. Condiciones Especiales

Las propiedades aledañas a la Ruta Nacional N° 11 sobre su costado Este deberán afectar 10 m. de profundidad por todo el ancho del inmueble sobre la ruta para una calle colectora. En las mensuras y/o subdivisiones y/o uniones que se realicen en lo sucesivo se deberá donar dicho terreno para el dominio público.

Los propietarios no podrán construir ningún tipo de edificación permanente y las edificaciones actuales no podrán sufrir modificaciones ni mejoras

5.13- Distrito Industrial (D.I)

5.13.1 Características del Distrito

En el Área Industrial Urbana Histórica (AIUH), actualmente hay emplazadas industrias consideradas nocivas las que por razones sociales y económicas no pueden ser trasladadas.

Las actuales industrias nocivas tendrán a partir de la promulgación de la presente Ordenanza 12 (doce) meses de plazo para modificar las instalaciones industriales y transformarlas en industrias inocuas, efectuando en primer lugar un estudio del impacto ambiental que debe ser aprobado por autoridades provinciales del área, y luego efectuando todas las mejoras previstas, referidas a desechos industriales ya sean gaseosos, líquidos o sólidos, disponiendo para ello de lugares de depósitos y/o tratamientos a fin de convertirlos en no contaminantes.

5.13.2 Usos Permitidos

- 1- En el Área Industrial Urbana Histórica (AIUH) solo se admitirán las industrias que ya están instaladas, las que deberán presentar sus informes Preeliminarios Ambientales aprobados por la Secretaría de Medio Ambiente de la Provincia de Santa Fe de acuerdo a la periodicidad que esta determine. Toda ampliación de las mismas en sus escalas de producción estarán sujetas a un informe de impacto ambiental.
- 2- En el Área de Reserva Industrial A: se podrán emplazar industrias inocuas, molestas y nocivas.
- 3- En el Área de Reserva Industrial B: se admitirán industrias inocuas; silos; emplazamientos de producciones agropecuarias intensivas, siempre sujeto a restricciones ambientales; barracas y saladeros, siempre sujetos a restricciones ambientales; edificios e instalaciones rurales, a excepción de puestos para ventas de productos rurales.

5.13.3. Parcelamiento

Los lotes tendrán 20 m de ancho como mínimo y una superficie mínima de 1.000 m².

5.13.4. Condiciones Especiales

No se permitirá la construcción de viviendas familiares excepto que éstas sean para casa habitación del sereno y/o cuidador.

5.14- Distrito Suburbano (S)

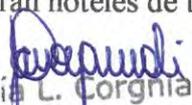
5.14.1. Características

Está sujeto a un proceso gradual de diseño del que surgirá la red vial y el amanzanamiento a medida que los propietarios procedan a realizar la urbanización respectiva.

5.14.2 Usos Permitidos

En este distrito los usos permitidos son los siguientes:

1. **Edificios residenciales:** A excepción de departamentos en planta baja o en altura y hoteles. Se admitirán hoteles de tránsito solamente en sector aledaño a Ruta Provincial N° 32.


María L. Corghiali
SECRETARIA
H. Concejo Municipal




JUAN A. GREGORE
PRESIDENTE
H. Concejo Municipal



Municipalidad de Villa Ocampo
Honorable Concejo Municipal
"1810-2010: Bicentenario de la Patria"

2. **Edificios institucionales o de vivienda regimentada:** Exceptuando hospitales generales, sanatorios, clínicas, conventos, cuarteles de bomberos y guarderías.
3. **Edificios de aprovisionamiento y mercantiles:** Exclusivamente mercados de concentración y abasto.
4. Los usos que no estando enunciados anteriormente guarden clara analogía con los enunciados, siempre que sean absolutamente inocuos; previa autorización municipal, con constancia escrita de la misma emitida por la Secretaría correspondiente.

5.14.3. Parcelamiento y características de la ocupación

1. En este distrito rigen las disposiciones del Centro de Manzana. Podrá construirse en la zona correspondiente al Centro de Manzana siempre que se deje en el lote una superficie libre por lo menos igual a la que corresponda dejar por los Centros de Manzana a más de los patios y retiros que sean necesarios por las disposiciones de aire y luz.
2. La superficie mínima del lote será de 300 m² con un ancho mínimo de 10 m.
3. No se permiten subdivisiones con lotes internos.

5.14.4. Altura de los edificios

1. La altura máxima permitida es de planta baja y un piso alto.

5.15- Asentamientos Rurales con características de Espacios Urbanos (E.U.)

5.15.1 Características

Está sujeto a un proceso gradual de diseño del que surgirá la red vial y el amanzanamiento a medida que los propietarios procedan a realizar la urbanización respectiva.

5.15.2 Usos Permitidos

En este distrito los usos permitidos son los siguientes:

1. **Edificios residenciales:** Exclusivamente viviendas unifamiliares y multifamiliares.
2. **Edificios institucionales o de vivienda regimentada:** Únicamente dispensarios y centros asistenciales.
3. Los usos que no estando enunciados anteriormente guarden clara analogía con los enunciados, siempre que sean absolutamente inocuos; previa autorización municipal, con constancia escrita de la misma emitida por la Secretaría correspondiente.

5.15.3. Parcelamiento y características de la ocupación

1. La superficie mínima del lote será de 1.000 m² con un ancho mínimo de 20 m.
2. No se permiten subdivisiones con lotes internos.

5.15.4. Altura de los edificios

1. La altura máxima permitida es de planta baja.

5.16- Distrito Rural (R)

5.16.1 Usos Permitidos

En este distrito los usos permitidos son los siguientes:

1. **Edificios residenciales:** Vivienda unifamiliar.
2. **Edificios institucionales o de vivienda regimentada:** Dispensarios y centros asistenciales.
3. **Edificios educacionales:** Escuelas de nivel primario y secundario.
4. **Edificios para reunión bajo techo:** Locales para culto religioso.
5. **Edificios e instalaciones para reunión al aire libre:** Clubes para actividades recreativas y/o deportivas.


María L. Corgnali
SECRETARIA
H. Concejo Municipal




JUAN A. GREGORET
PRESIDENTE
H. Concejo Municipal



Municipalidad de Villa Ocampo
Honorable Concejo Municipal
"1810-2010: Bicentenario de la Patria"

6. **Edificios para depósito:** Únicamente silos.
7. **Edificios para usos peligrosos:** Solamente corralones de animales, bretes y rodeos, studs y caballerizas, plantas y estaciones eléctricas (de producción y no de transformación). Se admitirán instalaciones de incineración, transformación de basuras, basurales, etc, sujetos a restricciones de carácter ambiental.
8. **Edificios e instalaciones rurales.** Excepto puestos de venta de productos rurales.
9. Los usos que no estando enunciados anteriormente guarden clara analogía con los enunciados, siempre que sean absolutamente inocuos; previa autorización municipal, con constancia escrita de la misma emitida por la Secretaría correspondiente.

5.16.2 Parcelamiento

1. La superficie mínima del predio será de 2.500 m² con un ancho mínimo de 25 m, siempre que sea para vivienda familiar.
2. Para los usos permitidos desde el punto 5.16.1 (3,5,6,7) el predio tendrá las siguientes dimensiones: la superficie mínima del lote será de 10.000 m² con un ancho mínimo de 100 m.

5.16.3 Condiciones Especiales

No se permitirá la extracción de suelo de las calles de dominio público bajo ningún motivo.

6- Centros de Manzana

6.1. Determinación de Normas para Centros de Manzana

1. Para la determinación del Centro de Manzana se aplicarán las siguientes fórmulas:

$$a = \frac{(B + B')}{2} \times 0,4 \quad Y \quad b = \frac{(A + A')}{2} \times 0,4$$

siendo a y b las profundidades edificables en un sentido y en el otro de la manzana.

Para determinar la profundidad edificable "a" se multiplica la semisuma de las longitudes de las calles opuestas de la manzana considerada, por el coeficiente 0,4 y para determinar la profundidad edificable "b" se procederá de manera análoga: multiplicando la semisuma de las longitudes de las calles opuestas por el coeficiente 0,4.

2. Cualquiera que sea el resultado obtenido por la aplicación de la fórmula planteada en el punto 1 "a" y "b" no podrán ser menores de 25 m ni mayores de 40 m.
3. En casos de grandes edificios que ocupen la totalidad o más del 60 por ciento de la manzana, podrá suprimirse el Centro de Manzana, siempre que se dejen como mínimo, libre de edificación, la superficie equivalente al Centro de Manzana y a los patios reglamentarios del proyecto.
4. Se permitirá el uso del Centro de Manzana para la construcción de salas de espectáculos públicos, galerías comerciales y garajes públicos. La altura máxima de estas construcciones permitidas en el Centro de Manzana será de 10 m.

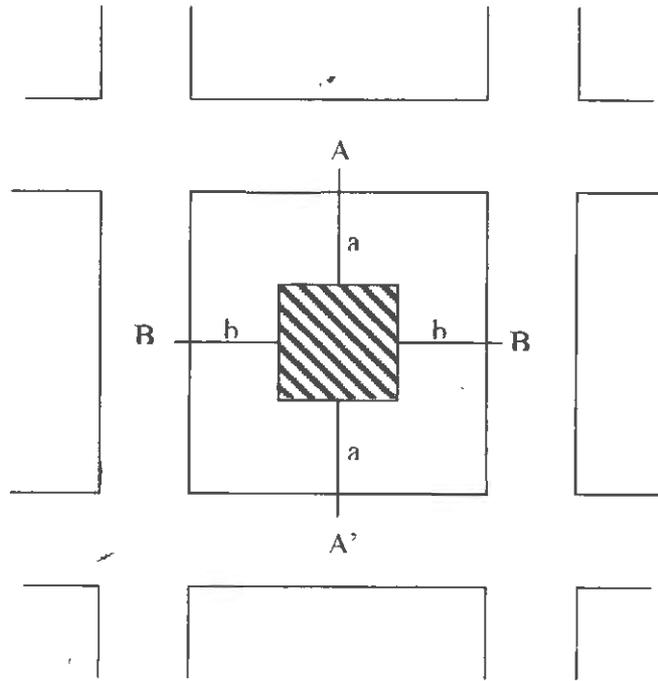

María L. Corgniali
SECRETARIA
H. Concejo Municipal




JUAN A. GREGORET
PRESIDENTE
H. Concejo Municipal



Municipalidad de Villa Ocampo
Honorable Concejo Municipal
"1810-2010: Bicentenario de la Patria"



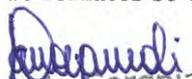
7- Normas Generales para la Subdivisión de Tierras y Remates de Fraccionamientos

7.1. Normas Generales para la subdivisión de tierras

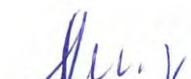
1. Las subdivisiones se harán en todos los casos respetando estrictamente el Plano Municipal de calles realizado según lo dispuesto al respecto en el Plan Regulador y todas las disposiciones de este Reglamento referidos a este ítem.
2. En el caso de requerir la subdivisión, la apertura de calles, de acuerdo con lo previsto en el Plano Municipal de calles o en el Plano Catastral de la Provincia, la superficie requerida al efecto deberá ser cedida por el propietario de las tierras a subdividir, quien deberá asimismo, realizar a su costo la apertura.
3. En toda su extensión de 4.000 m² o más, se deberá ceder, cuando lo subdivida, además de lo dispuesto en el punto anterior, un 10 por ciento de la superficie restante a la Municipalidad, quien la destinará a plazas, escuelas u otros fines de utilidad pública. La ubicación de la fracción a ceder será decidida por la Municipalidad. Esta cesión deberá hacerse sobre el total de la superficie poseída sin solución de continuidad, aunque se subdivida una fracción inferior a los 4.000 m² indicados.
Se excluye de esta exigencia de cesión a las tierras ubicadas en los distritos Residencial a Rediseñar.
4. Con respecto a las cesiones establecidas en los puntos anteriores 2 y 3 se especifica que las mismas se realizan por única vez. El acta de donación debidamente cumplimentada deberá ser presentada junto con el expediente de trámite de la subdivisión. El propietario se obligará a disponer ante escribano público la escritura traslativa de dominio a la Municipalidad de la superficie cedida según el punto 3, en un plazo de 90 días.
5. Se permitirán en todos los distritos subdivisiones para anexar a predios linderos, siempre que los lotes resultantes se ajusten a las disposiciones sobre parcelamiento que rigen en el distrito correspondiente. La solicitud de visación del plano de mensura deberá estar firmada por los propietarios de los predios afectados.
6. No se podrán subdividir los predios inundados, salvo que el propietario realice, de conformidad con la Municipalidad, los trabajos necesarios para llevar los terrenos a la cota que en cada caso fije el municipio en base a los estudios realizados y considerando los niveles de la región y el sistema general de desagües.

7.2. Normas generales para remates de fraccionamientos

En los casos de remates se establecen los siguientes requisitos:


María L. Corghiali
SECRETARIA
H. Concejo Municipal




JUAN A. GREGORET
PRESIDENTE
H. Concejo Municipal



Municipalidad de Villa Ocampo
Honorable Concejo Municipal
"1810-2010: Bicentenario de la Patria"

1. Para efectuar remates de fraccionamientos los martilleros públicos y rematadores deberán solicitar la correspondiente autorización a la Municipalidad siendo requisito indispensable que los planos de subdivisión se encuentren aprobados y registrados en la Municipalidad y en el Departamento Topográfico de la Provincia.
2. Los boletines de propaganda deberán llevar indefectiblemente los números de inscripción de los organismos a que se refiere el punto anterior 1 como asimismo, el nombre del profesional que realizó el Plano de Mensura correspondiente. En dichos boletines deberá insertarse la copia fiel de este plano de mensura.
3. Los boletines de propaganda y toda otra publicidad que se hiciera deben dejar constancia expresa del Distrito con su denominación completa, en que se encuentra emplazado el fraccionamiento.

8- Disposiciones de orden general

8.1. Con respecto a usos

1. Quedan expresamente prohibidos en los distritos C.A., R.1, R.2, R.3, R.4, R.5, R.R.1, R.R.2, R.R.3, AR, los siguientes usos:

- a- Caballerizas, Studs.
- b- Criaderos de aves, cerdos y/u otros animales.
- c- Colmenares.
- d- Tambos.
- e- Hornos de ladrillos.

2. En los distritos A.R y S. los usos indicados en el punto anterior serán permitidos en forma transitoria hasta que se densifique la ocupación en esos distritos. A criterio del Municipio se emplazará a quien corresponda el cese del uso o usos de que se tratare en un plazo máximo de 90 días.

3. En predios o edificios industriales o de depósito no alterará la calificación del uso, dada por estos últimos, la existencia de viviendas.

4. No se permitirá ningún tipo de construcción definitiva en la zona del valle fluvial del Río Paraná con un nivel inferior a la cota de la creciente del año 1983.

5. No se permitirá el uso de calles públicas para el desarrollo de trabajos que de por sí o por razones de seguridad, estética, comodidad, etc., deban ser llevadas a cabo en terrenos particulares salvo para casos de emergencia.

6. En el Distrito Rural (R), se prevén núcleos de vivienda en zonas de escuelas existentes mediante la ejecución de planes provinciales de viviendas rurales, destinadas a trabajadores rurales carenciados.

8.2. Con respecto a uso no conforme

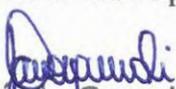
1. En los casos de usos no conformes, en los edificios donde el mismo tenga lugar, sólo se permitirán refacciones menores que no atañen en absoluto a la estructura del edificio ni impliquen su ampliación.

2. No se permitirá el cambio de uso no conforme salvo que sea para convertirlo en uso previsto para el distrito.

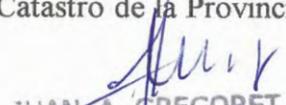
3. Los ocupantes de un predio o edificio cuyo uso es no conforme con respecto al distrito de su emplazamiento deberán soportar las molestias que pudieren resultar de los usos conformes.

8.3. Con respecto a subdivisiones

En loteos aprobados con anterioridad a la sanción de este Reglamento y que se encuentren debidamente registrados en la Municipalidad y en el Departamento de Catastro de la Provincia, se


María L. Corgniali
SECRETARIA
H. Concejo Municipal




JUAN A. GREGORET
PRESIDENTE
H. Concejo Municipal



Municipalidad de Villa Ocampo
Honorable Concejo Municipal
“1810-2010: Bicentenario de la Patria”

permitirá la utilización de los predios para cualquiera de los usos autorizados por el distrito de su emplazamiento aunque sus medidas sean inferiores a las dispuestas por este Reglamento.

8.4. Con respecto a construcciones precarias

Está prohibido en los distritos C.A, R.1, R.2, R.3, R.4, R.5, R.R.1, R.R.2, R.R.3 y A.R la instalación o construcción de viviendas precarias de barro y techo de paja o similares en terrenos privados y/o de dominio público. Como así también baños precarios (W.C.) a cielo abierto.


María L. Corgniali
SECRETARIA
H. Concejo Municipal




JUAN A. GREGORET
PRESIDENTE
H. Concejo Municipal



Municipalidad de Villa Ocampo
 Honorable Concejo Municipal
 "1810-2010: Bicentenario de la Patria"

PLANILLA DE USOS PERMITIDOS PARA CADA DISTRITO

Cuadros de Usos según Distrito	DISTRITOS																		
	CA	R1	R2	R3	R4	R5	RR1	RR2	RR3	AR	EVPP	EVPro	IUH	Su	AREU	ARIA	ARIB	R	
Edificios residenciales.																			○
Vivienda Unifamiliar	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●				●	●				●
Vivienda Multifamiliar	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●				●	●				
Departamentos en Pta Baja	●	●	●	●	○	○													
Datos en Altura	●	●	○	○															
Hoteles de transito							○		○	●				○					
Hoteles Posadas										●				●					
Hoteles	○	○	○				●			●									
Edificios institucionales o de vivienda regimentada.																			
Hospitales Generales			●				●												
Sanatorios, Clínicas	●	●	●																
Dispensarios, Centros Asistenciales,				●	●	●	●	●						●	●				●
Conventos		●	●	●			●												
Asilos, Patronatos y Hogares, Internados		●	●	●	●	●	●	●	●	●				●					
Cárceles, Penitenciarías, presidios, correccionales														●					
Cuarteles y/o destacamentos de fuerzas de seguridad	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●				●					
Cuarteles de Bomberos		○	○	○			○	○	○										
Guarderías	●	●	●	●	●	●	●	●	●										
Edificios educacionales																			
Jardines de Infantes	●	●	●	●	●	●													
Escuelas Primarias	●	●	●	●	●	●													●
Escuelas Intermedias	●	●	●	●	●	●													

Maria L. Cognigni
 SECRETARIA
 H. Concejo Municipal



JUAN A. GREGORET
 PRESIDENTE
 H. Concejo Municipal



Municipalidad de Villa Ocampo
Honorable Concejo Municipal
"1810-2010: Bicentenario de la Patria"

2. REGLAMENTO DE URBANIZACIÓN Y SUBDIVISIÓN


María L. Corgniali
SECRETARIA
H. Concejo Municipal




JUAN A. GREGORET
PRESIDENTE
H. Concejo Municipal



Municipalidad de Villa Ocampo
Honorable Concejo Municipal
“1810-2010: Bicentenario de la Patria”

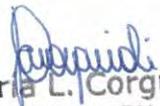
ÍNDICE

1- REGLAMENTO DE URBANIZACIÓN Y SUBDIVISIÓN

Capítulo 1º: GENERALIDADES.

Capítulo 2º: DE LOS PLANOS.

Capítulo 3º: DE LOS PLANES DE URBANIZACIONES.


María L. Corgniali
SECRETARIA
H. Concejo Municipal




JUAN A. GREGORET
PRESIDENTE
H. Concejo Municipal



Municipalidad de Villa Ocampo
Honorable Concejo Municipal
"1810-2010: Bicentenario de la Patria"

REGLAMENTO DE URBANIZACIÓN Y SUBDIVISIÓN

Capítulo 1º:

1. GENERALIDADES:

a)- Título:

Este documento será conocido y citado como "Reglamento de Urbanización y Sub-división".

b)- Alcances:

Las disposiciones de este Reglamento alcanzan los asuntos que se relacionan con todo fraccionamiento de inmuebles a realizar dentro del dominio de la Municipalidad, con el fin de formar nuevas zonas urbanas, ampliar o modificar las existentes, toda apertura de calles o avenidas (sean o no prolongación de las ya existentes), toda formación de plazas u otros espacios libres o verdes para utilidad pública, toda iniciativa que influya sobre la formación o trazado de la ciudad o modificación de los parcelamientos existentes.

Lo expuesto anteriormente debe considerarse como enunciativo y no debe interpretarse como limitación a la aplicación de este Reglamento o cualquier otro supuesto no previsto en el mismo.

c)- Sistema Métrico Decimal:

En toda operación que atañe este Reglamento, es obligatorio el uso del Sistema Métrico Decimal para consignar las medidas de Longitud, Área y Volumen.

d)- Reordenación del Reglamento:

Cada año se reordenará el texto de este Reglamento de acuerdo a las modificaciones o agregados que el mismo haya experimentado.

La Comisión de Interpretación del Código Urbano, creada según dispone el Reglamento de Zonificación de la ciudad, es la encargada de dictaminar respecto de las dudas de interpretación que pudieran aparecer y para salvar las omisiones que pudieran existir en el presente.

e)- Publicación del Reglamento de Urbanización y Subdivisión:

Treinta días antes de la vigencia del presente Reglamento, se dará publicidad íntegramente a todo público para conocimiento del mismo.

Cualquier enmienda formará parte del presente Reglamento desde el mismo momento en que se produjera y se incorporará a él en la próxima publicación, sin alterar de ninguna manera la continuidad de su articulado. Hasta esa publicación, la enmienda será dada a conocer a todo público por boletín y/o mural municipal.

2. ATRIBUCIONES:

El Departamento Ejecutivo queda facultado para aceptar o rechazar loteos, urbanizaciones, subdivisiones, donaciones de terrenos destinados al dominio público o privado municipal, etc., ajustándose en todos los casos a las exigencias y normas del presente Reglamento.

3. DEFINICIONES:

A los fines de la exacta interpretación de las operaciones a realizar, definase como:

a)- Urbanización: Todo fraccionamiento de tierra realizado con el fin fundamental de crear nuevos núcleos urbanos o ampliar los ya existentes, que implique apertura al menos de una calle o avenida o prolongación de las ya existentes y, por su mismo carácter, la creación de espacios verdes o espacios libres de utilidad pública que se efectúe en el Dominio Municipal.


María L. Cognigni
SECRETARIA
H. Concejo Municipal




JUAN A. GREGO FET
PRESIDENTE
H. Concejo Municipal



Municipalidad de Villa Ocampo
Honorable Concejo Municipal
“1810-2010: Bicentenario de la Patria”

- b)- A los efectos de esta clasificación, se considera como calle existente a aquella que figure inscrita como tal en el Plano Oficial Municipal, haya sido o no físicamente abierta o esté o no habilitada para el uso público.
- c)- Loteo: Toda partición de una fracción de tierra en fraccionamientos menores, que no signifique la apertura de calles o avenidas o prolongación de las ya existentes.
- d)- Subdivisión: Todo fraccionamiento de tierra que no implique la apertura de calles, pasajes o avenidas de carácter público o la prolongación de las ya existentes y que no afecte los límites de los parcelamientos existentes en el área delimitada por calles o avenidas, sino que signifique la partición de una o más de las unidades catastrales dentro de ella.
- e)- Subdivisión de Condominio: Todos aquellos casos en que el inmueble a fraccionar resulte a nombre de dos o más propietarios de acuerdo a Escrituras Públicas existentes y cuyo dominio figure en el Registro de la Propiedad a nombre de los mismos.
- f)- Subdivisión por Sucesorios: Todos aquellos casos comprendidos dentro de las disposiciones de Código Civil (Derechos de Herencia).

4. DE LA ZONIFICACIÓN Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS LOTES:

a)- Distritos:

El Dominio Municipal, de conformidad a lo expresado en el Reglamento de Zonificación y en el plano pertinente, y a los fines previstos para ello, se considera dividido en los siguientes Distritos:

1. Distrito Central Administrativo (C.A.)
2. Distrito Residencial de Densidad Alta (R.1)
3. Distrito Residencial de Densidad Media (R.2)
4. Distrito Residencial de Densidad Baja (R.3)
5. Distrito Residencial Planes de Vivienda (R.4)
6. Distrito Residencial de Viviendas Económicas (R.5)
7. Distrito Residencial a Rediseñar I (R.R.1)
8. Distrito Residencial a Rediseñar II (R.R.2)
9. Distrito Residencial a Rediseñar III (R.R.3)
10. Espacios Verdes, Parques y Paseos (EVPP)
11. Espacios Verdes Protegidos (EVPro)
12. Distrito Aledaño a Ruta (A.R.)
13. Distrito Industrial (DI)
14. Distrito Suburbano (S)
15. Asentamientos Rurales con características de Espacio Urbano (A.R.E.U.)
16. Distrito Rural (R)

b)- Dimensiones:

En las zonas previstas en el apartado anterior, los lotes resultantes de operaciones de urbanización, loteo o subdivisión, tendrán las siguientes dimensiones mínimas de frente sobre calle y de superficie total del lote:

Nº	Distrito	Frente	Superficie total
1	C. A.	9,00 m.	180 m2.
2	R.1	10,00 m.	200 m2.
3	R.2	10,00 m.	300 m2.
4	R.3	10,00 m.	300 m2.
5	R.4	10,00 m.	200 m2.
6	R.5	9,00 m.	180 m2.

María L. Corgniali
 SECRETARIA
 H. Concejo Municipal



JUAN A. GREGORET
 PRESIDENTE
 H. Concejo Municipal



Municipalidad de Villa Ocampo
Honorable Concejo Municipal
"1810-2010: Bicentenario de la Patria"

7	R.R.1	10,00 m.	300 m2.
8	R.R.2	10,00 m.	300 m2.
9	R.R.3	10,00 m.	200 m2.
10	E.V.P.P.	-	-
11	E.V.Pro	-	-
12	A.R.1	15,00 m.	600 m2.
	A.R.2	15,00 m.	750 m2.
13	D.I.	20,00 m.	1.000 m2.
14	S.	10,00 m.	300 m2.
15	A.R.E.U.	20,00 m.	1.000 m2.
16	R.	25,00 m.	2.500 m2.

5. DE LAS NOMENCLATURAS:

Es facultad privativa de la Municipalidad establecer la nomenclatura de barrios, unidades vecinales, loteos, avenidas, calles, pasajes públicos, plazas, plazoletas, parques, paseos, etc., como así también fijar la numeración domiciliaria dentro de los límites del municipio.

El interesado sólo podrá proponer nombres provisorios a los barrios o loteos y números provisorios a las calles de las urbanizaciones, al sólo fin de identificar los elementos del plano. Tanto la numeración de las manzanas como la de los lotes deberá realizarse a partir del ángulo superior NE, en el sentido de las agujas del reloj.

6. DE LAS URBANIZACIONES:

a)- TRAZADO DE LAS MANZANAS.

b)- FORMA: Las manzanas deberán ser preferentemente de forma rectangular, pudiéndose aceptar cualquier otra justificada por el trazado, orientación u obligada por la topografía del terreno.

c)- MEDIDAS: La medida del lado mayor de la manzana no podrá exceder los ciento cincuenta (150) metros, a menos que accidentes topográficos u otras justifique una longitud mayor, en cuyo caso deberá proyectarse un pasaje peatonal.

d)- TOPOGRAFÍA: El relieve topográfico de las manzanas deberá tener una planimetría tal que permita la normal evacuación de las aguas pluviales.

7. LAS CALLES Y SUS TRAZADOS:

Las calles deberán trazarse de acuerdo con las funciones que desempeñen, teniendo en cuenta para ello las conexiones indispensables y sus anchos respectivos. Las superficies resultantes deberán transferirse al dominio público municipal.

a)- ANCHOS: El ancho será de 20,00 m. en cualquier distrito, excepcionalmente se aceptará un ancho menor debidamente justificado.

b)- PERFILES: Las calles a proyectarse dentro del dominio municipal deberán adaptarse a los perfiles que rijan para tal fin en la Sección Pavimentos de la Secretaría de Infraestructura, Planeamiento Urbano y Medio Ambiente de la Municipalidad.

c)- PENDIENTES: Las pendientes admisibles serán las que fije la Sección Pavimentos de la Secretaría de Infraestructura, Planeamiento Urbano y Medio Ambiente Municipal.

d)- APERTURA: Es obligación implícita del interesado (propietario o propietarios de los terrenos a urbanizar) realizar la apertura de calles por cuenta exclusiva del mismo. Puede la Municipalidad aceptar realizar la apertura a cambio o permuta de terrenos o lotes a favor de ésta, por monto equivalente al costo que la operación demandase.

8. DEL TRAZADO DE LOS LOTES:


 María L. Corgniali
 SECRETARIA
 H. Concejo Municipal




 JUAN A. GREGORET
 PRESIDENTE
 H. Concejo Municipal



Municipalidad de Villa Ocampo
Honorable Concejo Municipal
"1810-2010: Bicentenario de la Patria"

a)- FORMA: Los lotes deberán ser preferentemente de forma rectangular, pudiéndose, en casos excepcionales, aceptar cualquier otra forma justificada por el trazado u obligada por la topografía del terreno o del resultado de la forma de la manzana proyectada.

b)- LÍNEA DIVISORIA: La línea divisoria entre lotes, que nazca de la Línea Municipal, deberá formar con ésta un ángulo de 90°. Cuando la Línea Municipal sea curva, por lo menos una de las líneas divisorias deberá formar un ángulo de 90° con la tangente a la curva en su punto de intersección.

Cuando la Línea Municipal sea una poligonal cerrada, por lo menos una de las líneas divisorias del lote deberá formar con ella un ángulo de 90°.

En casos especiales, tales obligaciones podrán no ser respetadas, siempre y cuando las necesidades del trazado o de futura orientación de edificios así lo justifiquen, o cuando los ángulos resultantes de la manzana difieran en pocos minutos de 90°.

9. DEL MEJORADO Y PAVIMENTO DE CALLES:

a)- Todas las calles a abrir, deberán ser mejoradas según lo determinen los Pliegos de la Secretaría de Infraestructura, Planeamiento Urbano y Medio Ambiente Municipal que rijan para este tipo de obras.

b)- Si el interesado optase por construir pavimentos de cualquier tipo, deberá ajustarse a los Pliegos de Especificaciones y Condiciones Técnicas que rijan para tal fin en la Secretaría de Infraestructura, Planeamiento Urbano y Medio Ambiente Municipal.

c)- Cuando un punto de alguna de las calles de la urbanización esté a una distancia inferior a 200 metros del pavimento existente, es obligación del propietario prolongar ese pavimento hasta llegar a ese punto de la calle de su urbanización, para conectarla de esa forma a la red vial existente. La Municipalidad, cuando entienda que esa urbanización responde a una necesidad o interés público, podrá tomar a su cargo esa pavimentación, resarcándose del total o parte de su costo mediante pagos futuros del propietario de la urbanización, o incluyendo esa realización en los planes a cargo de los propietarios frentistas en parte de su costo.

En cualquiera de los casos, no se habilitarán las calles de la urbanización al uso público ni se concederán permisos de construcción en sus lotes hasta que ese pavimento no sea habilitado.

d)- Cuando la urbanización propuesta sea lindante, o toque en un punto a pavimento existente, es obligación del propietario prolongar ese pavimento a su cargo hasta el centro de gravedad de su urbanización o hasta el punto de la red de calles que resulte más cercano a él por exceso.

10. CONTINUIDAD DEL TRAZADO:

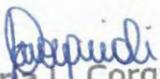
Las calles de una urbanización, sean o no pavimentadas, deberán continuar con el trazado de calles oficial, a menos que muy justificadas razones (topográficas, de estructura urbana, etc.) impidan o hagan irracional el mismo.

11. MANTENIMIENTO:

El propietario de la urbanización estará obligado a mantener los lotes y sus veredas en condiciones de higiene y libre de malezas, mientras su dominio no haya sido transferido.

12. VEREDAS:

Es obligación del propietario de la urbanización construir veredas al frente de todos los lotes y en forma ininterrumpida. Dichas veredas constarán, en el caso de calles no pavimentadas, en losetas de hormigón yuxtapuestas y de un ancho de 0,80m, distanciadas 0,50 m. de la Línea Municipal. En el caso de calles pavimentadas el ancho será de 1,50 metros.


María L. Corgriali
SECRETARIA
H. Concejo Municipal




JUAN A. GREGOIRET
PRESIDENTE
H. Concejo Municipal



Municipalidad de Villa Ocampo
Honorable Concejo Municipal
"1810-2010: Bicentenario de la Patria"

13. DE LA PROVISIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA:

Toda urbanización dentro del dominio municipal deberá ser provista de energía eléctrica. Las instalaciones de la red de distribución deberán prever el servicio domiciliario a todos los lotes resultantes, y a su alumbrado público, cuya instalación será obligatoria.

Dichas instalaciones se proyectarán y realizarán en un todo de acuerdo a las Especificaciones y Normas vigentes en la Municipalidad, por lo que el interesado deberá adjuntar al expediente de solicitud de aprobación, un plano certificado por la misma en el que conste la aprobación de las instalaciones. En los loteos industriales, las instalaciones y redes de energía se ajustarán a lo requerido para esos fines.

14. DE LA PROVISIÓN DE AGUA PARA LOS LOTES:

Toda urbanización realizada en zona urbana y suburbana deberá ser provista de red de agua corriente potable en toda su extensión de su trazado. La provisión de agua podrá ser realizada indistintamente por Dirección Provincial de Hidráulica o la Cooperativa de Agua, entidad o empresa privada o por el mismo solicitante. En todos los caso el responsable directo ante la Municipalidad y/o Dirección Provincial de Hidráulica y/o Cooperativa de Agua será dicho solicitante.

Para la aprobación de la urbanización, el peticionante deberá documentar la forma en que se hará la provisión de agua, que deberá garantizar un regular servicio en las condiciones establecidas por la Dirección Provincial de Hidráulica, o ente provincial que cumpla sus funciones, y la posibilidad, en caso de que esta repartición así lo exija, de estructurarse en las líneas generales de provisión urbana. Dicha documentación deberá ser aprobada por la Dirección Provincial de Hidráulica, o ente provincial que cumpla sus funciones.

15. DESAGÜES CLOACALES:

Cuando un punto de la urbanización, al menos, diste menos de 150 metros de un colector de cloacas existentes, la Municipalidad arbitrará los medios a realizar a cargo del propietario de la urbanización o con cargo compartido por la Municipalidad y/o frentistas y el mismo, la prolongación de esa red hasta el punto mencionado de la Urbanización.

Se exigirá, en ese caso, que los adquirentes de los lotes o el mismo propietario de la urbanización, realicen a su cargo la red interna de desagües cloacales, en un todo de acuerdo a las especificaciones y disposiciones del E.N.R.E.S.S. La Municipalidad fijará en cada caso el plazo en el que esta última disposición deberá ser cumplimentada.

16. ARBOLADO:

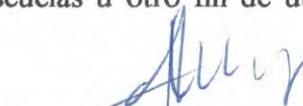
Toda calle o avenida abierta para una urbanización, deberá ser arbolada a cargo del solicitante. Tanto para la elección del tipo de árbol, como para la fijación de la distancia entre los mismos, se deberá solicitar instrucciones a la Municipalidad, que incluso podrá proveer los ejemplares de su vivero.

17. DE LA TRANSFERENCIA DE ESPACIOS LIBRES AL DOMINIO PÚBLICO MUNICIPAL:

El propietario de una urbanización deberá transferir al dominio municipal la superficie de las calles y/o avenidas, pasajes, etc.. Esta Transferencia estará exenta de la formalidad de escritura pública, labrándose actas de transferencia a favor de la Municipalidad, ad-referéndum del Departamento Ejecutivo y del Gobierno Provincial. En ella se harán constar tanto las medidas lineales de superficie, límites y datos complementarios de ubicación, como la toma de posesión por parte de la Municipalidad y el libre deuda de contribución territorial y/o impuestos municipales, provinciales o nacionales. También transferirá al dominio público Municipal como espacios libres un mínimo del 10% del terreno restante, siempre que el mismo exceda los 4.000 m². Esta transferencia se hará mediante escritura pública por ante escribano público, en un plazo de 90 días sin cargo para la Municipalidad y será destinado exclusivamente a plazas, escuelas u otro fin de utilidad


María L. Corghiali
SECRETARIA
H. Concejo Municipal




JUAN A. GREGORET
PRESIDENTE



Municipalidad de Villa Ocampo
Honorable Concejo Municipal
"1810-2010: Bicentenario de la Patria"

público. La cesión deberá hacerse sobre el total de superficie del inmueble sin solución de continuidad aunque se subdivida una fracción de la misma inferior a los 4.000 m². indicados.

ÁREA SIN ESPECIFICACIÓN DEFINIDA:

Cuando las áreas sean destinadas al dominio público como espacios libres, pero sin especificación definida en el plano correspondiente, el Departamento Ejecutivo podrá fijarles el destino que mejor convenga a la comunidad, previo informe técnico de la Secretaría de Infraestructura, Planeamiento Urbano y Medio Ambiente Municipal.

TRAZADO:

Los espacios libres pueden trazarse:

- a. Como plazas, circundadas por calles en su totalidad.
- b. Como plazuelas o espacios verdes, formando parte de una manzana, con una superficie mínima equivalente a 1/3 parte de la de aquella y una relación entre sus lados no superior a 1 ½ a 1.
- c. Como espacios libres o internos en las manzanas, con amplias comunicaciones a calles públicas, destinados a estacionamiento de vehículos o para juegos de niños. En este caso, la superficie del área central no será inferior a la 1/3 parte de la manzana, y en su relación entre lados no superior a 1 ½ a 1 (uno y medio a uno)
- d. Como franjas marginales a manzanas o a lugares destinados como asiento de actividades cívicas, comerciales, etc.. Esas fajas tendrán un ancho mínimo de 20 metros.

APROBACIÓN Y REQUISITOS:

En todos los casos, la distribución, agrupación, trazado, etc. de esas áreas quedarán sujetos a la aprobación de la Municipalidad, la cual aconsejará en cada caso y en el anteproyecto, que espacios quedarán como espacios verdes, como parques, como plazas o como espacios libres para futuros usos comunitarios. Para fijar ese criterio tendrá en cuenta:

- a. Superficie total de la urbanización a realizar.
- b. Relación de la nueva urbanización con otras colindantes o en su zona.
- c. Ubicación existente de plazas, espacios verdes, escuelas, centros vecinales, etc. en las inmediaciones.

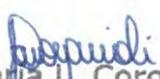
En las urbanizaciones aprobadas por el presente Reglamento, no podrán modificarse los destinos ni ejecutarse obras que no condigan con su carácter, de acuerdo con la nomenclatura específica que figure en el plano definitivo del loteo aprobado por el Departamento Ejecutivo, sin dictamen previo y perfectamente justificado de la Secretaría de Infraestructura, Planeamiento Urbano y Medio Ambiente Municipal.

18. LOTES INTERNOS:

No se admitirán lotes internos en ninguna urbanización.

19. DE LA MEDICIÓN Y ESTAQUEADO:

- a. Se adoptará como tolerancia para la mensura del o de los inmuebles, la que se hallare en vigencia en la Dirección de Catastro de la Provincia, correspondiente a las Instrucciones Generales para Peritos Agrimensores de la Provincia de Santa Fe.
- b. Será obligación del interesado amojonar los esquineros de manzanas y entregar estaqueado el lote a cada comprador, como asimismo cualquier terreno que ceda a la Municipalidad. Dicho amojonamiento y estaqueado será realizado con los elementos materiales fijados por la Dirección de Catastro de la Provincia, asegurados al suelo natural también de acuerdo con dichas disposiciones.
- c. La Municipalidad se reserva el derecho de verificar, por intermedio de sus oficinas técnicas, la mensura y el replanteo total o parcial de fraccionamiento.


María L. Corgniali
SECRETARIA
H. Concejo Municipal




JUAN A. GREGORET
PRESIDENTE
H. Concejo Municipal



Municipalidad de Villa Ocampo
Honorable Concejo Municipal
"1810-2010: Bicentenario de la Patria"

Capítulo 2º)- DE LOS LOTEOS

20. OBLIGACIONES:

De conformidad a lo prescripto en el Art. 4 del presente, las obligaciones de los loteos en cuanto a la dimensión emergen en forma directa de su ubicación, de acuerdo a los Distritos a que pertenecen, salvo las excepciones realizadas en forma expresa y para cada caso tratadas por este Reglamento.

21. DE LA RELACIÓN DEL LOTE CON LA VÍA PÚBLICA:

a. CASO GENERAL: Todo lote resultante de una operación de loteo deberá tener su línea de frente en la dimensión establecida, colindando con la vía pública (calles, avenidas o pasajes públicos) debidamente autorizada.

b. CASO PARTICULAR EN LOS DISTRITOS C.A. Y R.1: En los mencionados distritos se permitirá la adopción de lotes internos para usos residenciales y no residenciales, con las siguientes restricciones:

- Un solo lote interno, con un pasillo de 1,30 m. de ancho libre y una longitud máxima de 20 metros.
- Hasta tres lotes internos, con un pasillo de 2,00 m. de ancho libre mínimo y hasta una longitud de pasillo de 30 metros.
- Entre dos lotes que den al frente, se admite un pasillo compartido de 2,50 m. de ancho libre mínimo, con la posibilidad de 6 lotes internos.

Para estos casos de lotes internos, las dimensiones mínimas siguen siendo las fijadas en el Art. 4, sin incluir en ellas la dimensión del pasillo.

c. USO DE LOS PASILLOS: Todos estos pasillos son privados, de uso común y de tránsito peatonal, y en todos los casos en que se quiera, el ingreso a los mismos podrá cerrarse para limitar su uso. Tendrán el carácter de semipúblico cuando sirvan a más de un lote.

d. CASOS PARTICULARES EN EL RESTO DE LOS DISTRITOS URBANOS:

En los distritos A.R.2 y D.I., se admitirán lotes internos para edificios industriales o de depósito, con ingreso independiente por pasillo de 5,00 m. de ancho libre mínimo. Esta restricción al uso de los mismos quedará establecida en el respectivo plano aprobado y en la ficha catastral correspondiente.

22. TOLERANCIA DE EXCEPCIÓN:

Aceptese como tolerancia de excepción, y únicamente cuando resulten de la operación más de tres parcelas, y cuando las medidas lineales y de superficie de los predios a subdividir no alcancen a reunir las condiciones mínimas establecidas, y siempre para lotes con frente directo a calles públicas, los siguientes casos:

- Hasta 4 lotes resultantes, en uno de ellos podrá aplicarse una tolerancia del 10% para la medida de frente y la de superficie.
- Hasta 10 lotes resultantes, a dos de ellos.
- Hasta 15 lotes resultantes, a tres de ellos.
- Hasta 20 lotes resultantes, a cuatro de ellos.

23. LOTES IRREGULARES:

No se aceptará el trazado de lotes con martillos o quiebres cuando éstos sean sólo resultado del proyecto y no exista una razón valedera que lo justifique (edificaciones existentes, etc.)

24. CASOS DE DIFERENTES LÍNEAS:


María L. Corgniali
SECRETARIA
H. Concejo Municipal




JUAN A. GREGORET
PRESIDENTE
H. Concejo Municipal



Municipalidad de Villa Ocampo
Honorable Concejo Municipal
“1810-2010: Bicentenario de la Patria”

En los casos en que existen diferentes líneas materializadas por alambrados, cercas o construcciones existentes, y se tenga duda sobre que línea es la correcta y definitiva, la Municipalidad fijará la misma, debiendo en estos casos quedar constancia en “Observaciones” del plano respectivo de la actuación que corresponde.

25. SUBDIVISIONES:

Las parcelas resultantes de subdivisiones deberán cumplir con todos los requisitos exigidos para los casos de loteo, con las excepciones especificadas en el presente Reglamento.

26. SUBDIVISIÓN DE CONDOMINIO:

A los fines de la aplicación del presente Reglamento, considérese Condominio a los casos previstos en el Art. 3 del presente. Su subdivisión por esas causales deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- a. El número de lotes resultantes de la subdivisión no podrá en ningún caso ser mayor que el número de condominios que figure en la Escritura respectiva.
- b. En caso de condominios legalmente constituidos a la fecha de vigencia del presente, la dimensión de los lotes resultantes podrá ser menor en un 20% a la establecida en este Reglamento, siempre que se cumpla con lo dispuesto en el apartado anterior.

27. SUBDIVISIÓN POR SUCESORIO:

A los fines de la aplicación del presente Reglamento, considérese como tal a los casos previstos en el artículo 3. En este caso, las parcelas resultantes podrán ser menores en un 15% a lo dispuesto, tanto en sus dimensiones de longitud como de superficie. Para gestionar ello, se deberá acompañar a la solicitud, la Declaratoria de Herederos ordenada por Juez competente.

28. DE INMUEBLES AFECTADOS POR VÍAS FÉRREAS, CANALES Y/O RUTAS:

En las urbanizaciones, loteos y subdivisiones, cuyos lindes son afectados o lindantes con vías férreas, canales y/o rutas, se agregarán las disposiciones del presente Reglamento, aquellas derivadas de las Normas establecidas por las reparticiones respectivas (Ferrocarriles del Estado, Dirección de Hidráulica de la Provincia y/o Nación, Vialidad Nacional, Vialidad Provincial, etc.).

Capítulo 3º)- DE LOS PLANES DE URBANIZACIONES

29. DEL PLANO DE ANTEPROYECTO DE LA URBANIZACIÓN:

a. **Condiciones y Requisitos:** Previa a la presentación del plano definitivo de la urbanización a realizar, el interesado tendrá que tener aprobado un anteproyecto del mismo, aprobación que estará sujeta a los siguientes requisitos:

Aprobación del anteproyecto por la Secretaría de Infraestructura, Planeamiento Urbano y Medio Ambiente Municipal, de acuerdo con los lineamientos generales del presente Reglamento en lo referente a lotes, calles, avenidas, ubicación de espacios libres y de utilidad pública municipales, etc. En caso de existir disparidad de criterios entre la Oficina Técnica Municipal y el trazado del profesional actuante, la Secretaría de Infraestructura, Planeamiento Urbano y Medio Ambiente podrá proponer las soluciones más aconsejables en cada caso y para cada zona, incluso con diseños de nuevos trazados por esa repartición. Las soluciones definitivas podrán ser estudiadas y discutidas en forma conjunta con el profesional actuante.

Arribando el trazado que mejor contemple los intereses urbanísticos de la ciudad y a la vez de los proponentes, la Secretaría de Infraestructura, Planeamiento Urbano y Medio Ambiente autorizará dicho anteproyecto para que en su base se confeccione el plano definitivo de la urbanización.

b. **Confección del Plano de Anteproyecto:**


María L. Corgniali
SECRETARIA
H. Concejo Municipal




JUAN A. GREGORET
PRESIDENTE
H. Concejo Municipal



Municipalidad de Villa Ocampo
Honorable Concejo Municipal
“1810-2010: Bicentenario de la Patria”

Este plano deberá ajustarse a las siguientes especificaciones:

- Será dibujado en papel, de acuerdo a las Normas IRAM correspondientes y según resulte su tamaño podrán usarse las escalas 1:1000, 1:1500 ó 1:2000, según convenga para representar correctamente todos los detalles necesarios del plano.
- Incluirá el plano de mensura y curvas de nivel correspondiente.
- Plano de ubicación que abarque el plano de la ciudad o, como mínimo y en forma clara y actualizada, una zona de un kilómetro de radio con respecto al inmueble a urbanizar y cuya escala no podrá ser inferior a 1:5000, con orientación norte hacia la parte superior del plano.
- Ubicación de las calles existentes con sus medidas reales y ancho de calles proyectadas.
- Trazados de manzana/s y lotes proyectados, a escala.
- Ubicación de espacios libres y/o del dominio público municipal, con medidas de superficie.
- En forma destacada los valores aproximados correspondientes a: superficie de lotes, superficie de calles, superficie de espacios verdes, superficie del dominio público municipal, superficie total del inmueble a urbanizar.
- Carátulas reglamentarias tipo, donde se consignen los datos que en las mismas figuren, como así también zona y tipo de lotes a realizar de acuerdo a las normas vigentes en la Dirección Provincial de Catastro.

c. Solicitud de Aprobación del Anteproyecto:

El interesado deberá solicitar la aprobación del anteproyecto, conforme al trámite ordinario de expedientes externos, para lo cual deberá adjuntar los siguientes elementos:

- Nota de solicitud del interesado.
- Extracto de títulos.
- Dos copias como mínimo del plano correspondiente al anteproyecto, debidamente firmadas por Profesionales autorizados para actuar en tal papel por el Consejo de Ingenieros de la Provincia. De ellas, una será archivada en la Secretaría de Infraestructura, Planeamiento Urbano y Medio Ambiente como antecedente, una será entregada al interesado visada por las oficinas técnicas actuantes, una vez que el Departamento Ejecutivo haya dictado resolución aprobatoria del anteproyecto respectivo.

El trámite de dicho expediente será el siguiente: Recepción de planos y nota, informes de Catastro, Informe de Asesoría del Plan Regulador, Registro y Resolución aprobatoria del Departamento Ejecutivo,

Aprobado el anteproyecto en las condiciones expresas, el interesado podrá iniciar la tramitación del plano definitivo de la urbanización.

30. DEL PLANO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN:

El plano definitivo de la urbanización podrá confeccionarse al tener aprobación del plano de anteproyecto correspondiente, debiendo cumplir su confección con los siguientes requisitos:

- a. El mismo deberá ser dibujado en papel de acuerdo a Normas IRAM correspondientes; según resulte su tamaño podrán usarse las escalas 1:1000, 1:1500 ó 1:2000, según convenga para representar correctamente todos los detalles necesarios al plano según requisitos de la Dirección Provincial de Catastro.
- b. Plano de mensura total del inmueble a urbanizar, con indicación de curvas de nivel.
- c. Plano de ubicación que abarque como mínimo y en forma clara y actualizada el plano de la ciudad en una zona de un kilómetro de radio con respecto al inmueble a urbanizar, y cuya escala no podrá ser inferior a 1:5000, con una orientación Norte hacia la parte superior del plano.


María L. Corgniali
SECRETARIA
H. Concejo Municipal




JUAN A. GREGORIO
PRESIDENTE
H. Concejo Municipal



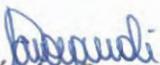
Municipalidad de Villa Ocampo
Honorable Concejo Municipal
“1810-2010: Bicentenario de la Patria”

- d. Ubicación de las calles existentes, con sus medidas reales y anchos respectivos, y medidas y anchos respectivos de las calles proyectadas.
- e. El trazado de manzanas deberá graficarse de tal manera que si trazo se diferencie claramente del de los lotes, debiendo acotarse todas las medidas que correspondan, como así también consignarse la nomenclatura.
- f. El trazado de los lotes deberá graficarse en forma clara y nítida, debiendo acotarse todas las medidas lineales, angulares y de superficie y consignarse su correspondiente identificación.
- g. Tanto la nomenclatura de las manzanas como la de los lotes deberá iniciarse en el ángulo superior Nordeste y continuar en el sentido de las agujas del reloj.
- h. Las colindancias de la urbanización deben ser las actualizadas.
- i. Cuando será necesario realizar aclaraciones de dibujo por razones de claridad, podrán realizarse en lugar del plano aparte, consignando todos los datos y medidas que se consideren necesarios. Si hubiera datos de lados curvos o polígonos “en curva”, los datos correspondientes podrán consignarse en planilla aparte si así conviene a la confección del plano.
- j. En lugar aparte y en escala menor deberá presentar plano de títulos y mensura correspondientes, usando para ello los símbolos topográficos adoptados por la Dirección de Catastro de la Provincia. En estos planos deberán consignarse las dimensiones según título y según mensura, como asimismo cualquier otro dato que se considere conveniente.
- k. Ubicación de espacios libres y/o del dominio público municipal, con las medidas lineales, angulares y de superficie, con sus nomenclaturas respectivas.
- l. Los cálculos y tolerancias de los planos de mensura deberán ajustarse a las Reglamentaciones Generales para Peritos Agrimensores, que actualmente rigen en la Dirección de Catastro de la Provincia.
- m. Planilla de superficie de manzanas y número de lotes.
- n. En forma destacada deberán colocarse los valores definitivos correspondientes a: superficie de lotes, superficie de calles, superficie de espacios verdes, superficie del dominio público municipal, superficie total y diferencia de superficies parciales con respecto a la superficie consignada en Títulos.
- n. Carátula reglamentaria tipo, donde se consiguen los datos generales y especiales que en la misma figuren, como así también zona y tipos de urbanización y lotes.

31. SOLICITUD PARA LA APROBACIÓN DE LOS PLANOS DEFINITIVOS:

Para ello deberán presentarse los siguientes elementos:

- a. Nota de solicitud presentada por el propietario y el profesional actuante, con indicación de domicilios respectivos y matrícula profesional de este último.
- b. Copia aprobada del plano del anteproyecto.
- c. Memoria descriptiva consignando, cuando corresponda, forma de provisión de energía eléctrica, de agua corriente potable, de evacuación de líquidos cloacales por red, tipo de iluminación pública a instalar, tipo de árboles a plantar y cualquier otro detalle ilustrativo que crea necesario adjuntar.
- d. El plano definitivo de la urbanización y tres copias. Tanto el original como las copias deberán estar selladas por el Consejo de Ingenieros de la Provincia como certificación de que se han cumplimentado los trámites exigidos por la Ley “Ing. Ramón Araya”, para lo que se adjuntarán también copia de la Orden de Trabajo y Factura de Honorarios correspondientes, en un todo de conformidad a lo dispuesto por el mencionado Consejo de Ingenieros.
- e. Perfiles longitudinales correspondientes a las rasantes de las calles proyectadas, perfectamente acotados.
- f. Plano correspondiente a la red de distribución de agua, totalmente acotado, donde figure además la profundidad de la cañería y el cotado correspondiente.


María L. Corgniali
SECRETARIA
H. Concejo Municipal




JUAN A. GREGORET
PRESIDENTE
H. Concejo Municipal



Municipalidad de Villa Ocampo
Honorable Concejo Municipal
“1810-2010: Bicentenario de la Patria”

- g. Plano correspondiente a la red de distribución de energía eléctrica y certificado correspondiente, con indicación de la instalación de alumbrado público.

TRÁMITE DEL EXPEDIENTE:

a. Se presentará a Mesa General de Entradas; caratulado el mismo, pasará a la Secretaría de Infraestructura, Planeamiento Urbano y Medio Ambiente, que expedirá su informe. Luego el expediente será expedido a Catastro Municipal, repartición que revisará los detalles de su incumbencia y a su vez informará sobre el nombre o los nombres de los propietarios a quienes pertenece el dominio de la propiedad a urbanizar, ubicación catastral y datos correspondientes sobre tasas que le corresponden por prestación de servicios municipales, como así también las a pagar, en concepto de derechos de urbanización, discriminado cada ítem, detalle de superficies de calles, superficies de espacios libres y/o de dominio público municipal a transferir a favor de la Municipalidad.

Si los planos tuvieran errores u omisiones de importancia se notificará por escrito al profesional actuante para que adjunte nueva información y documentación debidamente corregida.

Informado el expediente por la mencionada repartición, ésta desglosará un plano como antecedente para cualquier urbanización que se realizara en sus colindantes.

b. Cumplidos los requisitos anteriores, el expediente será remitido a Rentas para que el interesado haga el pago de los derechos de urbanización y tasas correspondientes a esa fracción que la propiedad adeudara, de acuerdo con la Ordenanza Impositiva Vigente.

Cumplimentado este requisito el expediente deberá ser remitido a Pavimentos, la cual a su vez tomará nota de lo actuado y procederá a revisar las rasantes de calle proyectadas, de acuerdo a los perfiles normales. Si correspondiera construir pavimento o el interesado así lo hubiera solicitado, la referida repartición deberá adjuntarle los pliegos de Condiciones correspondientes a tales efectos, los cuales formarán parte del expediente. Es obligación de Pavimentos hacerse cargo de las Inspecciones y recepciones de obra que la misma demande, todo ello previa notificación por escrito de los interesados.

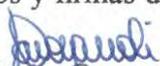
Llenados esos requisitos, el expediente pasará a Parques y Paseos, que informará por escrito si los árboles propuestos son los que se adaptan al trazado de calles y espacios verdes según sus zonas, o en su defecto, que tipo corresponde. También determinará la distancia entre ejemplares y se hará cargo perentoriamente de las inspecciones y recepciones del arbolado correspondiente.

c. Con lo actuado en el expediente, y de acuerdo con los informes expedidos por las diferentes Oficinas Técnicas, la Secretaría de Infraestructura, Planeamiento Urbano y Medio Ambiente procederá a confeccionar el Decreto de aprobación si así correspondiese, para su firma por el Departamento Ejecutivo. Dicho Decreto aprobatorio debe ser un resumen articulado de todas las exigencias que corresponden realizar en la referida urbanización, quedando de hecho sujeto a todas las disposiciones y reglamentaciones que emanan del presente Reglamento.

Dictado el Decreto correspondiente, el expediente será remitido a Contaduría General a los efectos patrimoniales.

d. En las condiciones previstas, Contaduría General procederá a realizar la confección de las notas respectivas para transferencias de superficies de calles, avenidas, pasajes públicos, peatonales, espacios verdes, etc.. Cumplidas estas condiciones, el expediente será remitido a Catastro, previo paso por Mesa de Entradas, a fin de que se realicen las reposiciones y desgloses que correspondan.

e. En las condiciones que anteceden, la Dirección de Catastro procederá a entregar al interesado tres copias del plano de urbanización aprobado, debidamente autenticadas y autorizadas con los sellos y firmas de la Secretaría de Infraestructura, Planeamiento Urbano y Medio


María L. Corgniali
SECRETARIA
H. Concejo Municipal




JUAN A. GREGO
PRESIDENTE
H. Concejo Municipal



Municipalidad de Villa Ocampo
Honorable Concejo Municipal
"1810-2010: Bicentenario de la Patria"

Ambiente y Catastro Municipal, como también copia del Decreto aprobatorio correspondiente.

En estas condiciones, el expediente quedará radicado en la referida repartición, hasta tanto los interesados acompañen los respectivos "finales de obra", los cuales pueden ser totales (para toda la urbanización aprobada) o parciales.

f. En las condiciones del apartado anterior, el o los propietarios de la urbanización no podrán realizar venta de lotes ni escrituras traslativas de los mismos, hasta tanto no se hayan cumplido en forma integral y definitiva los trabajos emergentes de la urbanización y hasta tanto no se haya escriturado a favor de la Municipalidad el/los espacios libres, para cuyos finales deberán acompañarse los respectivos "finales de obra", totales o parciales de la urbanización proyectada.

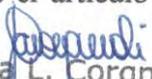
OBLIGACIONES:

Si él o los propietarios de la urbanización realizan luego de iniciado el trámite, la venta total del inmueble, deberán comunicarlo por escrito a las autoridades municipales, quedando de hecho los nuevos poseedores del dominio obligados a cumplir con todas las disposiciones emergentes de este Reglamento, no pudiendo alegar ignorancia de ellas al concretar la compra. Si por otra parte, el o los propietarios desistieran en forma definitiva de las operaciones de urbanización, esa determinación deberá ser comunicada por escrito a las autoridades municipales, en cuyo caso el Departamento Ejecutivo, por Resolución expresa, dejará sin efecto todo lo actuado en expediente respectivo, archivándose el mismo definitivamente. Este acto podrá realizarse en cualquier momento del trámite del expediente ordinario.

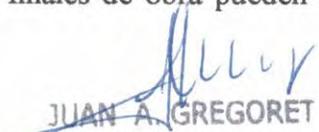
Cualquier operación de urbanización posterior a realizarse en el referido inmueble, deberá iniciarse como caso nuevo, sin que tenga ninguna validez lo actuado en el expediente anterior dejado sin efecto por desistimiento.

32. DE LOS CERTIFICADOS FINALES DE OBRA:

- a) **OBLIGACIONES:** Tal como lo expresa el artículo anterior, es obligación del propietario de la urbanización acompañar los Certificados Finales de las Obras a que lo obliga el presente Reglamento.
- b) **CERTIFICADO FINAL DE CALLES Y PAVIMENTOS:** Es que corresponde a la apertura de calles proyectadas y al pavimento de las mismas que deba ser realizado por el propietario. Será expedido por la Secretaría de Infraestructura, Planeamiento Urbano y Medio Ambiente de la Municipalidad.
- c) **CERTIFICADO FINAL DE ARBOLADO:** Es el que corresponde a la plantación de árboles en calles y espacios verdes. Será expedido por la Secretaría de Infraestructura, Planeamiento Urbano y Medio Ambiente de la Municipalidad.
- d) **CERTIFICADO FINAL DE RED DE AGUA:** Es el que corresponde a las obras de provisión de agua domiciliaria. Será expedido por la Cooperativa de Agua concesionaria del servicio.
- e) **CERTIFICADO FINAL DE RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA:** Es el que corresponde a las obras de provisión de energía eléctrica domiciliaria y red de alumbrado público. Será expedido por la Secretaría de Infraestructura, Planeamiento Urbano y Medio Ambiente de la Municipalidad.
- f) **CERTIFICADO FINAL DE RED DE CLOACAL:** Es el que corresponde a las obras de desagüe cloacal domiciliario. Será expedido por la Cooperativa de Agua si se encontrare en su Área de Concesión del servicio o en su defecto por la Secretaría de Infraestructura, Planeamiento Urbano y Medio Ambiente de la Municipalidad.
- g) **CERTIFICADO DE OBRAS FINALES, TOTALES O PARCIALES:** Tal como lo expresa el artículo 31 del presente, estos certificados finales de obra pueden ser


María L. Corgniali
SECRETARIA
H. Concejo Municipal




JUAN A. GREGORET 14
PRESIDENTE
H. Concejo Municipal



Municipalidad de Villa Ocampo
Honorable Concejo Municipal
“1810-2010: Bicentenario de la Patria”

parciales o totales, según corresponda a parte de la urbanización o al total de la misma.

33. DEL RECURSO DE RECONSIDERACIÓN:

Si no existiera acuerdo entre el interesado y las reparticiones técnicas municipales en la confección del proyecto definitivo o en cualquier momento de su trámite respectivo, aquel podrá pedir la reconsideración sobre la opinión de las reparticiones técnicas actuantes.

El pedido de reconsideración podrá interponerse antes o después de dictada resolución denegatoria por la Secretaría de Infraestructura, Planeamiento Urbano y Medio Ambiente de la Municipalidad. Previamente a la Resolución definitiva, el Departamento Ejecutivo deberá requerir el Asesoramiento de la Comisión de Interpretación del Código Urbano. Informado por esa comisión, el expediente será devuelto a la repartición de origen o al Departamento Ejecutivo, según el caso. Si se trata de la reconsideración de una resolución del Departamento Ejecutivo, será éste quien decida en última instancia.

34. DE LA PUBLICIDAD:

En todo elemento de propaganda sobre loteos o urbanizaciones, el interesado está obligado a hacer constar en forma clara la identificación del expediente por el cual se obtuvo la aprobación municipal correspondiente.

La propaganda deberá ajustarse en todos los casos a la realidad de la urbanización de que se trate y no podrán anunciarse obras que no se hallen debidamente comprometidas en el proyecto definitivo y en el expediente respectivo, o en cualquier otro documento formal debidamente aprobado por el Departamento Ejecutivo. Las sanciones y multas a aplicar serán, en caso de trasgresión, las que determine la Ordenanza Impositiva vigente.

35. DE LOS PLANOS DE LOTEO Y SUBDIVISIÓN:

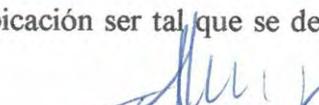
a. Confección del plano:

Deberá confeccionarse cumpliendo, como mínimo con los siguientes requisitos:

- Deberá ser dibujado sobre papel y siguiendo las regulaciones de las Normas IRAM correspondientes en cuanto a tamaño, lineaje, escritura y nomenclaturas del Dibujo Técnico. Según resulte su tamaño, se utilizarán las escalas que fije la Municipalidad.
- Deberá representarse el estado actual en la forma que figura en el Registro Gráfico de la Dirección de Catastro, con sus medidas lineales, anchos de calles y nomenclaturas catastrales correspondientes, según figure en títulos y según resulte de la medición “in situ”.
- Deberá dibujarse el plano de mensura correspondiente al perímetro total de inmueble a subdividir, como asimismo el relevamiento del perímetro de las construcciones existentes, en su ubicación referida al frente de la propiedad y, si fuese necesario, con cualquier otro lado de la poligonal de la mensura.
- En los predios suburbanos y rurales, los mismos datos anteriores más los correspondientes a canales, acequias, etc. Estos planos deben ajustarse a las normas y especificaciones técnicas que rijan en la Dirección General de Catastro de la Provincia de Santa Fe.
- En los lotes resultantes deben consignarse todas las medidas lineales, angulares y de superficie, como asimismo sus correspondientes nomenclaturas individuales.
- En planilla aparte deben figurar los siguientes datos: Superficies según títulos, superficies según mensura, diferencia en más o en menos, superficie en cada lote, superficies cubiertas, totales y observaciones.
- En las operaciones urbanas, el plano de ubicación será el que corresponda a la manzana; en las parcelas suburbanas o rurales, el plano de ubicación será tal que se destaque


María L. Corgniali
SECRETARIA
H. Concejo Municipal




JUAN A. GREGÓRET
PRESIDENTE
H. Concejo Municipal



Municipalidad de Villa Ocampo
Honorable Concejo Municipal
“1810-2010: Bicentenario de la Patria”

en forma clara la ubicación del inmueble; en los casos en que se considere necesario puede asimilarse al tipo que exige para las urbanizaciones. La orientación Norte coincidirá con la parte superior del plano.

- En todos los casos en que se lo considere necesario, el profesional actuante podrá agregar planos, croquis o datos aclaratorios.
- Deberá dibujarse la carátula reglamentaria tipo, donde se consignarán los datos generales y especiales que en la misma figuran.

36. APROBACIÓN DE LOS PLANOS DE LOTEOS Y SUBDIVISIONES:

CONDICIONES:

Todos los casos de loteos y subdivisiones previstas en el presente Reglamento requieren de la sola aprobación y visación de la Dirección de Catastro Municipal y de la Dirección de Rentas.

TRÁMITES:

Su trámite respectivo se ajustará al sistema de expedientes internos, iniciados en forma directa en Catastro Municipal, y se ajustará a los siguientes requisitos:

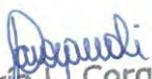
- Previa a la presentación del expediente respectivo, el interesado presentará una copia simple (sin estampillado) con la respectiva planilla catastral para la visación previa. Autorizada ésta, se iniciará el expediente.
- En el expediente, el interesado deberá acompañar una solicitud y el nombre y domicilio del profesional actuante.
- Agregará a este cuatro copias y el original de los planos, debidamente sellados por el Consejo de Ingenieros para certificar el cumplimiento de las disposiciones de la Ley de Ing. Ramón Araya, y acompañadas por copia de la Orden de Trabajo y Factura de Honorarios correspondiente. Además, la copia de la visación previa y planilla catastral correspondiente.
- En las condiciones previstas y no teniendo objeciones por parte de la repartición actuante, el interesado efectuará los pagos correspondientes, por los derechos y por las tasas correspondientes a esa fracción que la propiedad adeudara, de acuerdo con la Ordenanza Impositiva vigente para lo cual la Dirección de Rentas le otorgará certificado, el que será exhibido por el interesado ante la Oficina de Catastro.
- Efectuados los pagos respectivos y cumplidos los requisitos, Catastro entregará al interesado dos copias aprobadas y debidamente visadas.

CASOS NO PREVISTOS:

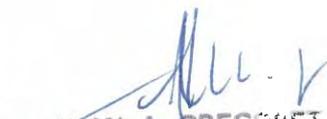
En los casos particulares que pudieran presentarse y que no sea posible homologar a los previstos en el presente Reglamento, o en los que haya duda o disparidad de criterios entre el Profesional actuante y catastro municipal, el expediente será remitido a la Secretaría de Infraestructura, Planeamiento Urbano y Medio Ambiente de la Municipalidad para que de por sí, o previa consulta con la Comisión de Interpretación del Código Urbano, dictamine en definitiva el camino a seguir. De conformidad a este dictamen, Catastro procederá a la aprobación o rechazo del plano definitivo.

INSPECCIÓN DE CONTROL:

En los casos en que lo considere necesario, Catastro podrá realizar inspecciones técnicas y verificar todas las operaciones consignadas en los planos respectivos, como así también comprobar la veracidad de los datos consignados en los mismos.


María L. Corgniali
SECRETARIA
H. Concejo Municipal




JUAN A. GREGORET
PRESIDENTE
H. Concejo Municipal



Municipalidad de Villa Ocampo
Honorable Concejo Municipal
"1810-2010: Bicentenario de la Patria"

37. DE LAS INFRACCIONES AL PRESENTE REGLAMENTO:

Notificado el interesado en operaciones de urbanización, loteo o subdivisión, acerca de observaciones surgida en su presentación o cualquier otro requisito, deberá cumplimentar lo exigido en un plazo no mayor de quince días o solicitar un plazo mayor para su cumplimiento, justificando debidamente este pedido.

Paralizado el expediente por plazo mayor de cuarenta y cinco días sin justificación por parte del interesado, éste perderá todo derecho con respecto a la tramitación iniciada, y ésta pasará directamente al archivo.

Todo trámite que se intente posteriormente en relación al mismo inmueble, deberá ser objeto de nuevo expediente.

Caducidad:

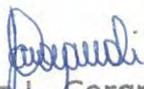
La aprobación de operaciones de urbanización quedará sin efecto si:

- Los trabajos de urbanización no fueran iniciados dentro del plazo de un año.
- Dichos trabajos, aun habiendo sido iniciados en término, no fuesen terminados y recibidos dentro del plazo máximo de dos años.

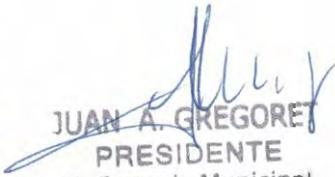
Ambos plazos se contarán desde la fecha de la Resolución aprobatoria del proyecto definitivo y únicamente podrán ampliarse por el Departamento Ejecutivo cuando lo solicite el interesado invocando razones de fuerza mayor que se consideren atendibles. La resolución que en esos casos dicta el Departamento Ejecutivo, será irrevocable.

Sanción:

- En los casos de infracción a lo previsto en el Art. 34 (de la publicidad), la Municipalidad no labrará los certificados de informes que se soliciten para la Transferencia de dominio de lotes ubicados en la urbanización de que se trate. Esta sanción se mantendrá en vigencia hasta tanto el infractor satisfaga la multa que se le aplique y siempre que el mismo haya encuadrado ya sus elementos de publicidad dentro de lo que dispone el mencionado artículo.
- Las sanciones previstas en el presente se aplicarán sin perjuicio de las que correspondan aplicar por la Ordenanza Impositiva vigente.


María L. Corgniali
SECRETARIA
H. Concejo Municipal




JUAN A. GREGORET
PRESIDENTE
H. Concejo Municipal