

PLAN REGULADOR VILLA CONSTITUCIÓN

Decreto N° 344/62

DECRETO N° 344

VILLA CONSTITUCIÓN , Julio 11 de 1962.-

VISTO :

La necesidad de ordenar y guiar el desarrollo de la ciudad ; y

CONSIDERANDO :

Los estudios al respecto realizados por Oficinas técnicas de la Comuna , en base al expediente urbano y estudios específicos de los distintos aspectos de la vida de la urbe;

EL COMISIONADO MUNICIPAL

DECRETA

Art. 1 : Adóptase el siguiente Reglamento de zonificación y loteos para la jurisdicción de este Municipio.-

Art. 2 : Sección I - Generalidades , Trámites y Definiciones :

1. Toda ocupación, uso o subdivisión de tierras que se practiquen dentro del área municipal, toda iniciativa tendiente a la formación de nuevos barrios así como toda nueva ampliación , modificación o parcelamiento, deberán ajustarse a los requisitos que este Reglamento establece.-

1.1. Queda derogada toda disposición , decreto u ordenanza anterior a la fecha de promulgación que se oponga al presente Reglamento.-

1.1.1. Queda formada la Comisión de Planeamiento Urbano , que estará integrada por :

- a. Un delegado del Departamento Ejecutivo Municipal.-
- b. El Director del Plan Regulador o un delegado del mismo.-
- c. El Encargado del expediente Urbano.-
- d. Un representante de las fuerzas vivas de la ciudad .-
- e. El Asesor de la Municipalidad.-

1.1.2. La Comisión de Planeamiento Urbano deberá dictar su propio Reglamento interno referente a su funcionamiento.-

1.2 Enmiendas a los Reglamentos de Zonificación y Loteos.-

1.2.1 Toda enmienda a estos Reglamentos y sus correspondientes planos debidamente tramitadas , pasarán a formar parte de ellos a partir de la fecha de su aprobación.-

1.2.2 El Departamento de Obras Públicas , por intermedio de su oficina del Plan Regulador , podrá proponer al Departamento Ejecutivo toda complementación o modificación total o parcial del articulado de estos Reglamentos.-

1.3 Definiciones de términos técnicos empleados .- A los efectos de aclarar el sentido de los términos empleados en el texto de este Reglamento , se establecen las siguientes definiciones generales :

1.3.1 Vivienda unifamiliar: Es aquella unidad formada por una sola vivienda y que ocupa la estructura desde el piso al techo con accesos , servicios y uso de la tierra independientes.-

1.3.2 Vivienda bifamiliar: Es aquella unidad formada por dos viviendas unifamiliares, superpuesta o adosadas con accesos y servicios comunes independientes .-

- 1.3.3 Vivienda multifamiliar: Es aquella unidad formada por tres o más viviendas reunidas en una estructura , generalmente con accesos , servicios y uso de la tierra comunes.-
- 1.3.4 Barrio: Concepto urbanístico social que define cada una de las partes más o menos autosuficientes en las cuales se divide el Plan de la Ciudad, y que con asiento de una comunidad social o Grupo Primario Vecinal.-
- 1.3.5 Áreas de uso: Cada una de las subdivisiones practicadas dentro del área municipal , para definir características comunes de uso de la tierra , porcentajes de ocupación y alturas .-
- 1.3.6 Área Municipal: Son las áreas urbanas , suburbana y rural pertenecientes al Distrito Villa Constitución de acuerdo al plano Oficial de la Dirección de Catastro de la Provincia.-
- 1.3.7 Área urbana: Es la zona definida por las áreas de uso CA , R1 y R2.-
- 1.3.8 Área suburbana: Es la zona definida por el área de uso R3 del presente Reglamento.-
- 1.3.9 Área rural: Es la zona comprendida entre el límite del área suburbana y los límites del Distrito Villa Constitución.-
- 1.3.10 Altura de los edificios: Es la altura tomada sobre la línea de fachada desde el nivel de la vereda oficial , según Reglamento de Edificación vigente a la fecha.-

2. Sección II - Zonificación :

Mediante este Reglamento de Zonificación se establecen las áreas de uso; el uso y desarrollo de los terrenos y edificios públicos y privados , incluyendo la altura y extensión de los edificios , la proporción del solar que podrá construirse , el tamaño de los solares y la colocación y proyección hacia la calle de los rótulos comerciales y los anuncios .-

2.1A partir de la fecha de vigencia de este Reglamento y dentro de aquellas áreas de uso establecidas , se requerirá un permiso para la construcción , reconstrucción, alteración, ampliación o traslado de cualquier edificio o estructura existente , así como para la instalación de rótulos y/o anuncios dentro del área urbana y suburbana de Villa Constitución , de acuerdo al Reglamento de Edificación en vigencia.-

Quedan exceptuadas los siguientes casos:

- a. Estructuras con permiso , en real y efectivo proceso de construcción a la fecha de vigencia de este Reglamento , siempre y cuando dicha construcción esté terminada dentro del término de un año a partir de la fecha de promulgación de este Reglamento.-
- b. Estructuras cuya construcción haya sido legalmente autorizada a la fecha de vigencia de este Reglamento y comenzada real y efectivamente dentro del término de treinta días a partir de la fecha de tal autorización siempre y cuando dicha construcción esté terminada dentro del término de un año a partir de la fecha de promulgación de este Reglamento.-
- c. Las fines de los puntos precedentes y en caso de que el volumen de la construcción lo justifique , el Departamento de Obras Públicas podrá prorrogar los plazos establecidos a solicitud del interesado.
- d. Edificios o usos de pertenencia que existan a la fecha de vigencia de este Reglamento y siempre y cuando no se realicen modificaciones, reconstrucciones , ampliaciones o traslados de dichos edificios o se altere el uso a que están destinados.-
- e. Se entenderán por modificaciones a los fines del punto precedente cualquier alteración estructural del edificios y/o la ampliación en más del 25% (veinticinco por ciento) de su superficie.-

2.1.1 Se expedirán únicamente permisos de edificación o de uso de pertenencia y de instalación de rótulos y/o anuncios para que se solicite el permiso este en completa armonía y conformidad con las disposiciones de este Reglamento y el Reglamento de edificación en vigencia.-

2.1.2. Los permisos de edificación , uso de pertenencia e instalaciones de rótulos y/o anuncio serán expedidos exclusivamente por el Departamento de Obras Públicas.-

3. Sección III - Áreas de uso :

- 3.1. Por la presente reglamentación , se establecen las siguientes áreas de uso :
- Áreas de uso residenciales:
- R1 incluida entre : una línea paralela y que corre a 45 m. al suroeste del eje de calle Belgrano , una línea paralela y que corre a 45 m. del sureste del eje de calle Mendoza , eje de calle Colón , una línea paralela que corre a 45 m. al noroeste del eje de calle Tucumán , una línea paralela y que corre a 45 m. al noreste del eje de calle Sarmiento , eje de calle 14 de Febrero.-
- R2
- a. Zona Norte , incluida entre : eje de calle Colón , eje de calle 14 de Febrero , una línea paralela y que corre a 45 m. al noreste del eje de calle Sarmiento , una línea paralela y que corre a 45 m. al noroeste del eje de calle Tucumán .-
- b. Zona Sur , incluida entre : una línea paralela y que corre a 45 m. al suroeste del eje de calle Belgrano , eje de calle 14 de Febrero , una línea paralela y que corre a 45 m. al suroeste del eje de calle Urquiza , eje de calle San Luis , traza rama noroeste del camino a Chapuy , eje de calle San Martín , una línea paralela y que corre a 45m. al sureste del eje de calle San Juan , eje calle Colón y una línea paralela y que corre a 45 m. al sureste del eje de calle Mendoza.-
- c. Zona Talleres : incluida entre los ejes de calle 14 de Febrero, Rivadavia, French , Dorrego , 9 de Julio , calle 14 de Febrero , Rivadavia , Avellaneda , Saavedra, Berutti y Brown.-
- R3
- Zona A- incluida entre : una línea paralela y que corre a 45m . al suroeste del eje de calle Urquiza , eje de calle 14 de Febrero , límites suroeste y sureste del Barrio Acindar , eje de calle Brown , eje de calle Corrientes , prolongación del eje de calle Pasteur , eje de calle Tucumán , eje de calle Brown , eje de calle San Luis , eje de calle Saavedra , límite noroeste del loteo Paoloni aprobado , límite suroeste del mismo loteo eje de Avenida del Trabajo , eje de calle Brown , eje de calle Chubut , límite suroeste del loteo Malugani aprobado , eje de calle Santa Cruz , eje de calle Bolívar , eje de calle Tierra del Fuego , ruta nac. Nº 9 , límites loteo Gori-Rípodas aprobado , ruta nacional Nº9 traza rama sureste del camino a Chapuy, eje de calle San Luis.-
- Zona B- incluida entre : eje de calle Colón , una línea paralela y que corre a 45 m. al sureste del eje de calle San Juan , ruta nac. Nº9 y eje de calle San Luis.-
- Zona C- incluida dentro de los límites del loteo aprobado Neumann Cafferatta.-
- Zona D- incluida dentro de los límites del loteo aprobado Barrio Industrial.-
- Zona E - incluida dentro de los límites del loteo aprobado Barrio San Lorenzo.-
- Zona F- incluida dentro de los límites del loteo aprobado Re.-
- Zona G- incluida dentro de los límites del loteo aprobado Luzuriaga .-
- Zona H- incluida dentro de los límites del loteo aprobado Mancini .-
- Zona I- incluida dentro de los límites del loteo aprobado
- R4 Residencial de quintas (modificada por Ordenanza 2292/99 y por Decreto 715/00)
- Zona A- incluida entre la traza del camino ruta nac. Nº 9 , el límite suroeste de la jurisdicción según proyecto Catastro de la Provincia , el límite noroeste de la misma jurisdicción , desembocadura del Arroyo Pavón , límites del área R2 zona Talleres.-
- Quedan excluidos de esta zona los terrenos propiedad del Ferrocarril y de la Municipalidad
- Zona B- incluida entre la traza del camino a Chapuy , límite suroeste de la jurisdicción , traza de ruta Nº 9 , traza del camino perpendicular a ambas rutas ubicado al Suroeste del ramal a Acindar que limita al Noreste los campos de Tabares , Milich , etc..-
- Zona C- Toda la restante superficie de la jurisdicción no incluida en otras zonas definidas en el presente Reglamento .-
- R5 Residencial de fin de semana :
- Zona incluida entre ruta nac. Nº 9 , arroyo del Medio , límite suroeste de la jurisdicción , límite sureste zona R4 y/o límite sureste zona industrial.-

Área C.A. (comercial administrativo)

Incluida entre : una línea paralela y que corre a 45 m. al noreste del eje de la calle Mendoza , una línea paralela y que corre a 45 m. al noroeste del eje de calle Jujuy , una línea paralela y que corre a 45 m. al suroeste del eje de calle San Martín, una línea paralela y que corre a 45 m. al sureste de calle Entre Ríos.-

Área C.V. (centros vecinales)

- 1- Incluido entre ejes calles Berutti , Saavedra, Vías del Ferrocarril y 12 de Octubre .-
- 2- Incluida entre ejes de calles Bolívar , Saavedra y Avenida del Trabajo y línea límite de loteo aprobado al sureste de calle Chaco.-

Área Industrial (modificada por Ordenanza 2292/99 y por Ordenanza 2434/00)

1- Limitado por: una línea que corre a 20 m. de la línea superior de barranca sobre el río; línea imaginaria prolongación límite Noroeste Barrio San Lorenzo; Ruta N° 9, límites Barrio Re, línea 20 m. Al Noroeste de Ruta N° 9; línea paralela y a 30 m. al Sureste del límite sureste Barrio Luzuriaga; traza camino paralelo a ruta y que da límite Suroeste a los lotes 73, 74, 75, 76, 77, 80, 81, 83/2, 84/3 y camino proyectado entre lotes 84/3 y 84/2; atraviesa lote 27 y sale a ruta 9; ruta 9 hasta curva lote 21 y de ésta hasta 20 m. de la línea superior de barranca perpendicular a esa ruta.-

2- Propiedad Fábrica CILSA.-

3- Zona ubicada al Suroeste ramal a Acindar, prolongación límite Sureste Barrio Industrial, camino a Theobald y camino al noroeste Loteo Mancini y Zona en estudio.-

V2 Zonas verdes a forestar:

- 1- Incluida entre traza camino a Chapuy , camino límite noreste del distrito R4 zona B , Avenida del Trabajo , límite suroeste distrito A.- Línea 50 m. al sureste eje camino a Chapuy , límite noreste área A , límite noroeste loteo Paoloni aprobado , eje calle Saavedra y línea 50 m. al sureste del eje camino a Chapuy.-
- 2- Incluida entre ruta nac. N° 9 , límite suroeste loteo Neumann - Cafferatta , prolongación de calle 14 de Febrero , camino límite Norte distrito R3 zona b. .
- 3- Incluida entre línea superior barranca sobre el río , límite sureste Barrio Gori-Rípodas , ruta nac. N° 9 y límite noroeste Distrito Industrial.-
- 4- En distrito industrial , 20 m. paralelos a ruta N° 9 desde límite noroeste hasta Barrio Re.-
- 5- Lote 42. a. plano oficial de catastro.-
- 6- En área industrial , una faja de 20 m. de ancho sobre el límite noroeste del lote 13.-
- 7- Una franja de 30 m. de ancho en todo el límite noroeste del lote 37.-
- 8- Desde línea superior barranca, borde del río , puerto Acindar muralla defensa .-
- 9- Franja de 20 m. zona industrial sobre el borde superior de barranca..-
- 10- Limitada por arroyo del Medio hasta desembocadura Yaguarón , borde del río, línea superior barranca y ruta nac. N° 9 .-

Zonas en estudio y/o de diseño especial (modificada por Ordenanza 2292/99 y por Ordenanza 2434/00)

- 1- Limitada por : eje de calle Colón , 14 de Febrero , pte de barranca y fábrica CILSA.-
- 2- Limitada por : eje de calle San Luis , calle Colón, curva CILSA y ruta N° 9.
- 3- Limitada por : ruta 9 y curvas entronque camino a Chapuy.-
- 4- Limitada por : traza a camino Chapuy , eje calle Brown , límites sureste y suroeste Barrio Acindar , prolongación eje calle Brown , límites Sureste y suroeste Barrio Acindar , prolongación eje calle 14 de Febrero y camino límite noreste área R4 zona b. .-

- 5- Limitada por calles 14 de Febrero , Brown , Berutti , 12 de Octubre , Avellaneda , Vías y Ruta Nac. Nº 9 .-
- Limitadas por ejes calle Río Negro, prolongación Moreno , prolongación Neuquen y Dorrego.-
- 7- Limitada por : línea a 50 m. a cada lado del eje camino a Chapuy desde límite Suroeste de la jurisdicción hasta calle San Luis por el lado noroeste y calle Saavedra por el sureste.-
- 8- Franja de 25 mts. desde el eje de la ruta 9 sobre el lado sureste desde el límite suroeste de la jurisdicción hasta el límite suroeste Barrio Neumann Cafferatta.-
- 9-Zona incluida dentro de los límites Barrio San Miguel.-
- 10- Zona limitada al noroeste por la ruta 9 y el loteo Mancini aprobado, al noroeste por el camino límite noroeste loteo Mancini aprobado, al suroeste por prolongación límite suroeste zona industrial; al sureste por prolongación límite sureste loteo Luzuriaga aprobado, al noreste por el límite suroeste loteo Luzuriaga aprobado y al sureste por el límite por el límite noroeste loteo Luzuriaga aprobado.-

Ao Zona de acopio y depósitos (se convierte en R4, área residencial de quintas de baja densidad, por Decreto 142/82 y se traslada a AI, área industrial, por Decreto 278/82)

1- Limitada por traza camino a Chapuy, ramal a Acindar, Avenida del Trabajo y una línea paralela y a 100 mts. del ramal a Acindar.-

3.2. Respecto a los predios ya delimitados que sean cortados por la línea virtual de delimitación de áreas de uso, se seguirá el siguiente criterio: Si la línea divisoria de áreas de uso pasa por alguna parcela de división ya existente, el propietario de esta parcela podrá optar por ubicar la misma dentro de una de las áreas de uso en las que esté ubicado su lote y así lo hará conocer al Departamento de Obras Públicas. Una vez optado por ello, el lote de referencia quedará sujeto en la totalidad de los aspectos, a lo dispuesto por el presente Reglamento para el área de uso optada.-

Sección IV - Áreas de uso Residenciales:

Apartado I.-

Área R1: Residencial de alta densidad, casas unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares.-

4.1. Usos del área R1

En este área podrán utilizarse los edificios para los fines expuestos a continuación:

- 4.1.1. Viviendas multifamiliares, bifamiliares o unifamiliares con o sin garage.-
- 4.1.2. Estudios, consultorios y ocupaciones domiciliarias siempre y cuando el área a utilizarse sea bajo techo y no exceda de un 25% de la correspondiente al uso principal y no ocupe más de cinco personas.-
- 4.1.3. Edificios religiosos y docentes.-
- 4.1.4. Instituciones filantrópicas.-
- 4.1.5. Institutos asistenciales sujetos a la autorización correspondiente.-
- 4.1.6. Estaciones y subestaciones de servicios públicos sujetas a la autorización correspondiente.-
- 4.1.7. Comisarías.
- 4.1.8. Estaciones de radio.-
- Garages públicos sujetos a la autorización correspondiente.-
- 4.1.10. Edificios para clubes con finalidades no comerciales, sujetos a la aprobación correspondiente.-
- 4.1.11. Parques y zonas recreativas y culturales con sus edificios complementarios, públicos o privados que no se utilicen con fines comerciales, con autorización del Departamento de Obras Públicas.-
- 4.1.12. Cines sujetos a la aprobación correspondiente.-

5.1. Comercios del área R1

5.1.1. En el área R1, la planta baja y entrepiso en galería, podrán dedicarse además a los siguientes usos:

Establecimientos para comercio al detalle de artículos de consumo y/o para el hogar.-

- 5.1.3. Establecimientos para servicios personales (peluquerías, salones de belleza, salones de lustrar, etc.)
- 5.1.4. Artículos de vestir en general.-
- 5.1.5. Lavaderos y/o tintorerías que no empleen más de cinco personas en su proceso.-
- 6.1. Alturas y porcentajes de ocupación
- 6.1.1. En lo referente a centros de manzana ver Sección IX.
- 6.1.2. Se establece en este área una ocupación del solar no mayor del 80% (ochenta por ciento)
- 6.1.3. La altura máxima permitida será de planta baja y tres pisos altos, siempre que no exceda de trece metros.-
- 6.1.4. El Departamento de Obras Públicas, por medio de la Oficina de Plan Regulador, podrá autorizar la construcción en alturas mayores que la establecida siempre que el volumen total a construir no exceda de la relación equivalente a la máxima establecida en 6.1.1. y 6.1.2.-

Apartado II.-

Área R2 : Residencial, casas bifamiliares o unifamiliares con o sin garage.-

4.2. Usos del área R2

En este área podrán utilizarse los edificios para los fines expuestos a continuación:

- 4.2.1. Viviendas bifamiliares o unifamiliares con o sin garage.-
- 4.2.2. Estudios, consultorios y ocupaciones domiciliarias, siempre y cuando el área a utilizarse sea bajo techo y no exceda de un 25 % de la correspondiente al uso principal, y no ocupe más de cinco personas.-
- 4.2.3. Edificios religiosos y docentes.-
- 4.2.4. Instituciones filantrópicas.-
- 4.2.5. Institutos asistenciales sujetos a la aprobación correspondiente.-
- 4.2.6. Estaciones y subestaciones de servicios públicos sujetas a la autorización correspondiente.-
- 4.2.7. Comisarías.-
- 4.2.8. Estaciones de radio.-
- 4.2.9. Garages públicos sujetos a la autorización correspondiente.-
- Edificios para clubes con finalidades no comerciales, sujetos a la aprobación correspondiente.-
- 4.2.11. Parques y zonas recreativas y culturales con sus edificios complementarios, públicos o privados que no se utilicen para fines comerciales con autorización de la Oficina de Plan Regulador.
- 4.2.12. Cines sujetos a la autorización correspondiente.-

5.2. Comercios del área R2

- 5.2.1. La planta baja podrá dedicarse además a los siguientes usos en el área R2:
- 5.2.1. Establecimientos para comercio al detalle para artículos de consumo y/o para el hogar.-
- Establecimientos para servicios personales (peluquerías, salones de belleza, salones de lustrar, etc.)
- Artículos de vestir en general.-
- Lavaderos y/o tintorerías que no empleen más de cinco personas en su proceso.-
- 5.2.6. Laboratorios de análisis o dentales que no empleen más de diez personas en su proceso.-

6.2. Alturas y porcentajes de ocupación

- 6.2.1. En lo referente a centros de manzana ver Sección IX.-
- 6.2.2. Se establece en este área una ocupación del solar no mayor del 75%.-
- 6.2.3. La altura máxima permitida será de planta baja y dos pisos altos, siempre que no exceda de diez metros.-

Apartado III.-

Área R3 : Residencial, casas unifamiliares con o sin garage.-

4.3. Usos del área R3

En este área podrán utilizarse los edificios para los fines expuestos a continuación:

- 4.3.1. Viviendas unifamiliares con o sin garage.-
- 4.3.2. Estudios, consultorios y ocupaciones domiciliarias siempre y cuando el área a utilizarse sea bajo techo y no exceda de un 25% de la correspondiente al uso principal, y no ocupe más de cinco personas.-
- 4.3.3. Edificios religiosos y docentes.-
- 4.3.4. Instituciones filantrópicas.-
- 4.3.5. Institutos asistenciales sujetos a la aprobación correspondiente.-
- 4.3.6. Estaciones y subestaciones de servicios públicos sujetas a la autorización correspondiente.-
- 4.3.7. Comisarías.-
- 4.3.8. Estaciones de radio.-
- 4.3.9. Garages públicos sujetos a la autorización correspondiente.-
- 4.3.10. Edificios para clubes con fines no comerciales, sujetos a la aprobación correspondiente
- 4.3.11. Parques, zonas recreativas y culturales con sus edificios complementarios, públicos o privados, que no se utilicen para fines comerciales, con la autorización del Departamento de Obras Públicas.-
- 4.3.12. Cines sujetos a la aprobación correspondiente.-
- 5.3. Comercios del área R3
- 5.3.1. En este sector se podrán desarrollar además los siguientes usos:
Establecimientos para comercio al detalle de artículos de consumo y/o para el hogar.-
- 5.3.3. Establecimientos para servicios personales (peluquerías, salones de belleza, salones de lustrar, etc.)
- 5.3.4. Artículos de vestir en general.
- 5.3.5. Lavaderos y/o tintorerías que no empleen más de cinco personas en su proceso.-
- 5.3.6. Laboratorios de análisis o dentales que no empleen más de diez personas en su proceso.-
- 6.3. Alturas y porcentajes de ocupación
- 6.3.1. En lo referente a centros de manzana ver Sección IX.-
- 6.3.2. Se establece en este área una ocupación del solar no mayor del 65%.-
- 6.3.3. La altura máxima permitida será de planta baja y un piso alto, siempre que no exceda de siete metros.-

Apartado IV.-

Área R4 : Residencial en zonas de quintas de densidad baja.- (ampliada por Decreto 142/82 y modificada por Decreto 715 /00)

- 4.4. Usos del área R4 En este área podrán utilizarse los edificios para los fines expuestos a continuación:
- 4.4.1. Viviendas unifamiliares o bifamiliares.-
- 4.4.2. Estudios, consultorios y ocupaciones domiciliarias siempre y cuando el área a utilizarse sea bajo techo y no exceda de un 25% de la correspondiente al uso principal, y no ocupe más de cinco personas.-
- 4.4.3. Edificios religiosos y docentes.-
- 4.4.4. Instituciones filantrópicas.-
- 4.4.5. Instituciones asistenciales sujetas a la aprobación correspondiente.-
- 4.4.6. Estaciones y subestaciones de servicio público sujetas a la aprobación correspondiente.-
- 4.4.7. Comisarías.-
- 4.4.8. Parques, zonas recreativas y culturales con sus edificios complementarios sujetos a la autorización correspondiente.-
- 5.4. Comercios del área R4
- 5.4.1. Establecimientos para comercio al detalle de artículos de consumo y/o para el hogar.-

Apartado V.-

Area R5: Residencial de fin de semana, casas unifamiliares con o sin garage.-

- 4.5. Usos del área R5
En este área podrán utilizarse los edificios para los fines expuestos a continuación:

- 4.5.1. Viviendas unifamiliares con o sin garage.-
- 4.5.2. Edificios religiosos y docentes.-
- 4.5.3. Instituciones filantrópicas.-
- 4.5.4. Instituciones asistenciales sujetas a la autorización correspondiente.-
- 4.5.5. Estaciones y subestaciones de servicio público sujetas a la autorización correspondiente.-
- 4.5.6. Comisarías.-
- 4.5.7. Parques y zonas recreativas y culturales con sus edificios complementarios sujetos a la autorización correspondiente.-
- 5.5. Comercios del área R5
- 5.5.1. Establecimientos para comercio al detalle de artículos para consumo y/o para el hogar.-

Sección V - Area comercial administrativa:

Apartado I.-

Area CA: Area de comercio de carácter central combinado con recreación y oficinas públicas, privadas y viviendas unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares.-

5.1. Usos del área CA

En este área podrán utilizarse los edificios para los fines expuestos a continuación:

- 5.1.1 Viviendas solamente en plantas altas.-
- Establecimientos para comercio al detalle de artículos de consumo y/o para el hogar.-
- 5.1.3. Establecimientos para servicios personales (peluquerías, salones de belleza, salones de lustrar, etc.)
- 5.1.4. Locales para venta de terrenos y casas, consignaciones, agencias de turismo y similares.-
- 5.1.5. Panaderías y confiterías de venta al detalle.-
- 5.1.6. Artículos de vestir en general y/o accesorios.-
- 5.1.7. Composturas de calzados, ropas y accesorios siempre que no empleen más de cinco personas.-
- 5.1.8. Sastrerías que no empleen más de diez personas en el proceso artesanal.-
- 5.1.9. Peleterías siempre que no empleen más de diez personas en el proceso artesanal.-
- 5.1.10. Lavaderos y/o tintorerías que no empleen más de diez personas en el proceso artesanal.-
- 5.1.11. Restaurantes, confiterías, bares y cafeterías y/o heladerías.-
- 5.1.12. Cinematógrafos y teatros.-
- 5.1.13. Bancos públicos y privados.-
- 5.1.14. Venta de accesorios de automóviles.-
- 5.1.15. Comercio de pinturas.-
- 5.1.16. Talabarterías siempre que no empleen más de cinco personas en el proceso artesanal.-
- 5.1.17. Casas de empeños.-
- 5.1.18. Comercios de fotografía incluyendo laboratorios fotográficos.-
- 5.1.19. Funerarias.-
- 5.1.20. Venta de artículos usados.-
- 5.1.21. Exhibición y venta de automóviles.-
- 5.1.22. Joyerías y/o reparación y fabricación siempre que no se utilicen más de diez personas en su proceso.-
- 5.1.23. Recreación con fines comerciales.-
- 5.1.24. Espacios de baile y música.-
- 5.1.25. Oficinas de todo tipo.-
- 5.1.26. Librerías.-
- 5.1.27. Farmacias.-
- 5.1.28. Jugueterías.-
- 5.1.29. Exhibición y venta de muebles.-
- Venta de artículos de goma.-
- 5.1.31. Venta de artefactos y accesorios eléctricos.-

5.1.32. Usos complementarios de cualquier uso principal permitido, incluyendo espacio para depósito siempre que la superficie destinada al efecto no exceda el 50% de la superficie del uso principal permitido.-

5.1.33. Compañías de seguros.-

5.1.34. Reparticiones nacionales, provinciales y municipales.-

5.1.35. Hoteles.-

5.1.36. Salas de espectáculos.-

5.1.37. Escuelas.-

5.1.38. Todo otro uso no considerado, previa aprobación de la Comisión de Planeamiento Urbano.-

6.1. Alturas y porcentajes de ocupación

6.1.0. En lo referente a centros de manzana ver Sección IX.-

6.1.1. Se establece en este área una ocupación del solar no mayor del 80%.-

6.1.2. La altura máxima permitida será de planta baja y tres pisos altos siempre que no exceda de trece metros.-

6.1.3. Carteles y/o anuncios:

Los comercios en el sector CA podrán colocar carteles y/o anuncios de propaganda, siempre y cuando cumplan con los siguientes requisitos:

a) Se permite colocar: carteles adosados a las casas, paralelos a la vía pública, y carteles perpendiculares a las fachadas en un ángulo de 90° con la vía pública.-

b) Forma de colocación: en caso de que los carteles y/o anuncios sean perpendiculares a las fachadas, no podrán sobresalir de la línea del cordón.-

c) Altura de colocación: en los casos de carteles y/o anuncios paralelos o perpendiculares a la vía pública, deben colocarse a la altura de tres metros sobre el nivel de la vereda.-

d) Los letreros luminosos pueden usarse en el área marcada con las letras CA.-

e) En ningún caso queda permitido el uso de letreros luminosos de tipo intermitente (que prendan y apaguen).-

Apartado II.-

Area Ao: Zona destinada para depósito y acopio de productos y materiales (se convierte en R4, área residencial de quintas de baja densidad, por Decreto 142/82 y se traslada a AI, área industrial, por Decreto 278 /82)

5.2. Usos del área Ao

En este área podrán utilizarse los edificios para el depósito y acopio de todo tipo de productos y materiales, excepto los que se detallan a continuación:

5.2.1. Materiales inflamables.-

5.2.2. Materiales detonantes.-

5.2.3. Materiales que produzcan emanaciones (humos, olores, etc).-

5.2.4. Todo producto que a juicio de la Comisión de Planeamiento Urbano posea características peligrosas.-

6.2. Alturas y porcentajes de ocupación

6.2.1. Se establece en este área una ocupación del solar con galpones o almacenes no mayor del 80%.-

6.2.2. La altura máxima permitida será de planta baja y un piso alto siempre que no exceda de diez metros.-

Sección VI - Areas Industriales:

Apartado I.-

Area I: Industrial dedicada a la industria pesada, liviana y mediana.-

6.0. Usos no permitidos en el Area I

Todos aquellos no especificados como permitidos en el articulado que sigue, mereciendo destacarse que no permitirá la construcción o reconstrucción de edificios con finalidades de:

a) Vivienda, excepto las correspondientes a serenos y/o cuidadores.-

b) Hoteles, escuelas y otros edificios considerados como de reunión pública.-

- 6.1. Usos del Area I para industrias pesadas y medianas
 - 6.1.1. Industrias de la madera:
 - a) Aserraderos: aserramiento de vigas y rollizos.-
 Aserrín: fábrica y/o clasificación de aserrín.-
 - c) Conglomerados de madera y similares.-
 - d) Maderas compensadas.-
 - e) Depósitos de leña, incluido el corte.-
 - 6.1.2. Industrias químicas:
 - a) Alcalis y ácidos.-
 - b) Abonos y fertilizantes (sujetos a aprobación).-
 - c) Amoníaco.-
 - d) Asfalto, alquitrán y brea.-
 - e) Manufactura de cloro.-
 - 6.1.3. Industrias metalúrgicas:
 - a) Trafilado y laminación.-
 - b) Conversión y fabricación de aceros especiales.
 - c) Fundiciones.-
 - d) Accesorios en general.-
 - 6.1.4. Industrias eléctricas:
 - a) Usinas eléctricas.-
 - b) Elaboración de elementos.-
 - 6.1.5. Construcción de maquinarias y vehículos:
 - a) Automotores y camiones.-
 - b) Maquinarias agrícolas.-
 - c) Grandes motores.-
 - d) Locomotoras y vagones.-
 - 6.1.6. Cementos, cales y piedras:
 - a) Prefabricados de hormigón (bloques, vigas, etc).-
 - b) Caños de fibrocemento, hormigón, cámaras, etc.-
 - 6.1.7. Vidrios y cerámicas:
 - a) Fábricas de tejas, baldosas y ladrillos cerámicos.-
 - b) Porcelanas, lozas y cerámicas.-
 - c) Sanitarios.-
 - d) Cristalerías: vidrios y/o cristales.-
 - e) Manufactura de mármoles, granitos y otras piedras para la construcción.-
 - Industria textil:
 - Tejedurías e hilanderías en general, incluidas las fibras sintéticas.-
 - b) Productos textiles, bolsas, alpargatas, etc.-
 - c) Tintorería industrial.-
 - d) Hules y linóleos.-
 - 6.1.9. Industria de cueros y pieles:
 - Curtiembres.-
 - b) Fabricación de artículos de cuero (calzado, marroquinería, etc).-
 - 6.1.10. Industria alimenticia:
 - a) Industrias lecheras, quesos, manteca, caseína, etc.-
 - b) Fábricas de mermeladas y dulces.-
 - c) Fábricas de conservas y productos alimenticios envasados.-
 - d) Margarinas, grasas y sebos.-
 - e) Embutidos.-
 - f) Harinas.-
 - 6.1.11. Bebidas, tabacos, cafés, té y yerba mate:
 - a) Malterías y fábricas de cerveza.-
- b) Fraccionamiento de vino.-
 - c) Destilerías.-
 - d) Fraccionamiento y envase de yerba mate.-

- 6.1.12. Papeles y cartones:
 - a) Fábricas de pasta de papel.-
 - b) Fábricas de papeles y/o cartones.-
 - c) Fábricas de envases.-
- 6.1.13. Plásticos:
 - a) Fábricas de materias primas para plásticos.
 - b) Fábricas de artículos plásticos.-
- 6.1.14. Industrias varias:
 - a) Fábricas de aceites animales y vegetales.-
 - b) Colas y gelatinas.
 - c) Lavaderos de lanas.-
 - d) Fieltros.-
 - e) Molienda industrial (talcos, polvos limpiadores, etc).-
 - f) Fábricas de cubiertas y/o cámaras.-
 - g) Fábricas de artículos de goma en general.-
 - h) Fábricas de alimentos para animales.-
 - i) Fábricas de agua lavandina.-
- 6.1.15. Construcciones permitidas con sujeción al dictamen de los organismos competentes:

Sujetas a la aprobación del Departamento de Obras Públicas, y en zonas previamente determinadas, podrán construirse:

 - a) Estaciones de servicio.-
 - b) Locales para reparaciones de automóviles, camiones y otros vehículos de transporte.-
 - c) Playas de estacionamiento.-

Servicios de bomberos y policía.-

 - e) Puestos sanitarios de urgencia.-

Locales de comida.-
- 6.1.16. Toda otra industria no especificada, previa autorización del Departamento de Obras Públicas.-
- 6.2. Porcentaje de ocupación
 - 6.2.1. Se establece en este área una ocupación del solar no mayor del solar no mayor del 50%.-
- 6.3. Usos del Area I para industria liviana
 - 6.3.1. Industrias de la madera:
 - a) Barricas y/o cascos, fábricas, talleres de reparación y depósitos.-
 - b) Carpintería mecánica: construcción de objetos de madera (muebles, puertas, cajones, etc).
 - c) Industrias de tapicería.-
 - 6.3.2. Industrias químicas:
 - a) Laboratorios de especialidades medicinales y/o veterinaria.-
 - b) Productos de tocador y belleza.-
 - 6.3.3. Industrias metalúrgicas:
 - a) Fundiciones que empleen hasta 15 operarios.-
 - 6.3.4. Industrias eléctricas:
 - a) Fabricación de artículos y aparatos eléctricos con hasta 30 operarios.-
 - 6.3.5. Industria textil:
 - a) Confecciones en general.
 - b) Productos textiles (alfombras, bolsas, etc).-
 - 6.3.6. Cueros y Pieles:
 - a) Fábricas de artículos de cuero (calzado, carteras, etc).-
 - b) Confección de prendas de pieles (tapados, etc).-
 - 6.3.7. Bebidas, cafés, té y yerba mate:
 - a) Fábricas de bebidas sin alcohol y/o soda.-
 - b) Sidra.-
 - c) Fraccionamiento de vino.-
 - d) Fraccionamiento y envase de té y/o yerba mate.-
- 6.3.8. Plásticos:

- a) Fabricación de artículos plásticos (botones, etc).-
- 6.3.9. Papeles y cartones:
 - a) Artículos de papel y/o cartón.-
- 6.3.10. Industrias varias:
 - a) Fábricas de artículos de goma en general.-
 - b) Lavaderos de botellas.-
 - c) Fábricas de escobas y/o cepillos.-
 - d) Fábricas de lápices y/o lapiceras.-
 - e) Fábricas de instrumental científico médico y óptico.-
 - f) Fábricas de juguetes.-
 - g) Fábricas de fantasías, adornos, alhajas, etc.-
 - h) Artículos deportivos.
 - i) Fábricas de hielo.-
 - j) Manufacturas de mármoles, granitos y materiales para construcción.-
 - k) Talleres de reparación de automotores.-
- 6.3.11. Construcciones permitidas con sujeción al dictamen de los organismos pertinentes: Ver 6.1.15.-
- 6.3.12. Alturas y porcentajes de ocupación: Ver 6.2.1.-

Sección VII - Otras áreas:

Apartado I.-

Zonas verdes a forestar: Areas de protección y de uso recreativo destinadas al uso de la comunidad.-

7.1.1. No podrán ser parceladas ni distraídas de su función específica.-

7.1.2. Podrán permanecer de propiedad privada o pasar a dominio municipal.-

En ningún caso se admitirá ningún tipo de construcción aunque sean construcciones precarias o provisionales sin especial permiso del Departamento de Obras Públicas.-

7.1.3. Los árboles a plantarse en estas zonas serán determinados en cada caso por la Oficina de Plan Regulador.-

7.1.4. Siempre que sea necesario, la Oficina de Plan Regulador determinará el tipo de cerramiento correspondiente.-

7.1.5. De acuerdo con el Plan Regulador, se declara de interés público a todos los árboles existentes dentro del área municipal determinada en la Sección I.-

7.1.6. Queda prohibida la tala de los árboles dentro del área municipal, sin previo permiso del Departamento de Obras Públicas.-

Apartado II.-

Centros Vecinales: Zonas destinadas a la construcción de elementos de equipamiento de barrios.-

7.2.1. En los terrenos de propiedad particular incluidos en estas zonas, la Municipalidad proyectará por intermedio de la Oficina de Plan Regulador los usos a que serán destinados.-

7.2.2. La Municipalidad tramitará la posesión de estas tierras, ya sea incluyéndolas en el 40% a ceder en futuros loteos, ya sea por canje, expropiación u otros medios que se estimen convenientes.-

Apartado III.-

Zonas en estudio y/o de diseño especial:

7.3.1. Para los casos que se planteen en terrenos ubicados en estas zonas, la Oficina de Plan Regulador resolverá en cada caso e irá dictando normas a medida que las circunstancias así lo exijan.

Sección VIII- Area Ferroviaria y Elevadores:

Apartado I.-

En los terrenos exclusivamente de uso ferroviario y de la Junta Nacional de Granos, toda construcción a erigirse allí, estará condicionada a la previa aprobación del Departamento de Obras Públicas.-

Sección IX - Límites de profundidad de edificación:

9.1. En las manzanas no subdivididas por callejones, exceptuando las áreas destinadas a recreación, se deberán dejar espacios libres destinados a centros de manzana. Se mancomunarán los espacios libres de cada predio destinados a centros de manzana a los efectos de permitir su uso en común. Esta mancomunidad se fomentará con las medidas que el Departamento de Obras Públicas considere oportunas en cada caso.-

9.1.1. Se formará la denominada línea de edificación de centro de manzana de acuerdo a lo dispuesto al respecto por el Reglamento de edificación en vigencia.-

9.1.2. Construcciones y usos de permitidos en centros manzana

En los centros de manzana se permitirán:

a) Garages y rampas de accesos a garages subterráneos.-

b) Construcción de galerías comerciales que vayan de calle a calle, templos, cines y salas de reuniones públicas en general sujetos en todos los casos a la aprobación del Departamento de planificación y Obras Públicas.-

9.1.3. En el caso de viviendas multifamiliares, los espacios libres del centro de manzana deberán ser accesibles por medio de circulaciones y otros elementos de uso común.-

9.1.4. Las disposiciones de la presente sección son aplicables en las Areas R1, R2, R3 y CA.-

Sección X - Subdivisión de tierras:

Apartado I: Generalidades

10.0. Definiciones: A los fines del presente , se define como loteo toda subdivisión de tierras que se realice en las zonas R1, R2, R3, R4, R5 y CA.-

Se define como parcelamiento toda subdivisión de tierras que se realice en las restantes zonas.-

10.0.1. Vigencia: Esta Reglamentación tiene vigencia para las subdivisiones que se realicen a partir de la fecha de su aprobación.-

Las subdivisiones aprobadas anteriormente forman parte del trazado oficial de la ciudad. Toda modificación que por cualquier razón quieran realizar los propietarios, deberá encuadrarse dentro de las disposiciones del presente.-

Apartado II: Tramitación

10.1. Cualquier persona natural o jurídica interesada en realizar una lotificación o parcelamiento de propiedades, deberá presentar en mesa de entradas de la Municipalidad una solicitud acompañada de la siguiente documentación:

10.1.1. Memoria descriptiva que contenga:

a) Descripción del trabajo topográfico efectuado.-

b) Mejoras existentes y proyectadas y todo cuanto pueda resultar un dato de interés para las operaciones a realizar.-

c) Descripción de las áreas ofrecidas en donación a la Municipalidad, así como la superficie destinada a calles, ochavas y plazas correspondientes.-

10.1.2 Certificados de libre deuda municipal por cualquier concepto.-

10.1.3 Título de propiedad (inscripto en el Registro).-

10.1.4 Referencia a títulos a 30 años efectuada ante escribano público.

10.1.5. Certificado expedido por el Registro de la Propiedad en el que conste que el inmueble a dividir está libre de todo gravamen; y en el caso que estuviese hipotecado, conformidad del acreedor hipotecario para efectuar la división solicitada y la liberación parcial de hipoteca por cada lote.-

10.1.6. Planos:

a) Una planimetría en escala 1:500 y un croquis de ubicación en escala 1:10.000 en el que se consigne: el amanzanamiento de la zona circundante en un radio de cinco manzanas, los

tipos de pavimentos, líneas de transmisión de energía, alumbrados públicos y privados, y los linderos del total del predio.-

b) La mensura de la fracción a lotear, indicando en ella: ángulos, longitudes del perímetro, longitudes totales de manzanas y lotes, superficies de éstos y del total, nombre de las calles que tengan nomenclatura, ancho de las mismas, ejes de calles y ángulos entre ellas.-

c) Debe orientarse la planimetría en forma tal que el norte geográfico quede en la parte superior del plano.-

Tendrán una carátula con los siguientes datos: nombre del propietario, ubicación del inmueble, escalas, inscripción en el Registro de la Propiedad, nomenclatura catastral, superficie total según títulos, superficie total según mensuras, balance de las mismas, motivos del excedente o falta que hubiese, superficie de calles y veredas, superficie libre de lotes, firma aclarada del propietario, domicilio del mismo, firma aclarada del profesional, domicilio del mismo. La carátula se confeccionará de acuerdo al croquis adjunto N° 1.-

e) Una altimetría que contenga: el amanzanamiento proyectado y las curvas de niveles cada 10 (diez) centímetros de diferencia de nivel, y cubran la totalidad del loteo y la zona adyacente con un radio de dos manzanas alrededor.-

f) Nivelación geométrica y longitudinal, relacionando un punto del loteo y el dibujo del respectivo perfil donde se consignen las distancias parciales acumuladas, diferencias de alturas, cotas de cada punto y pendiente entre tramos.-

10.1.7. a) Las formas y dimensiones mínimas de los planos irán de acuerdo al croquis adjunto N° 2; la pestaña de 3,5 cms por 2,5 cms. irá en todos los planos.-

b) Los planos podrán tener cualquier tamaño mayor o igual que el mínimo, pero una vez plegados deberán tener 17,5 cms. por 2,5 cms. El procedimiento a seguir en el plegado será el que indica el esquema N° 3, de modo que quede siempre la carátula del plano al frente.-

10.1.8. Los planos serán firmados por profesionales habilitados, inscriptos en el Registro del Concejo de Ingenieros de la Provincia de Santa Fe y en la Municipalidad. Para iniciar el trámite ante la Municipalidad, el propietario o el profesional presentarán una copia del plano sellado por el Concejo de Ingenieros, que certifique que se ha

hecho efectivo el pago de los honorarios correspondientes que fija la Ley Ing. Ramón Araya.-

10.1.9. La reproducción de planos de propaganda para la venta de los terrenos deberá ser copia fiel de los aprobados, debiendo constar en el mismo el número y fecha de aprobación y matrícula del profesional que confeccionó los planos presentados a la Municipalidad. También debe constar el distrito de uso en el que se encuentra el predio, con síntesis de los usos permitidos y artículo del Reglamento de zonificación que lo fija.-

10.1.10. El Registro de Propiedad y la Oficina de Catastro de la Provincia no registrarán fraccionamientos y loteos que no tengan la previa aprobación de la Municipalidad.-

10.1.11. El Departamento de Obras Públicas podrá decidir que no es necesaria la presentación de datos que ya obren en su poder.-

10.1.12. El Departamento de Obras Públicas, por medio de su Oficina de Plan Regulador, aprobará o denegará los planos presentados teniendo que comunicar por escrito las observaciones que el proyecto haya merecido.-

10.1.13. Aquellas personas cuyas solicitudes hayan sido denegadas por no encuadrarse dentro de los términos de este Reglamento, deberán presentar nuevos planos que se ajusten a las observaciones formuladas, de acuerdo a lo establecido en el punto precedente.-

Apartado III: Requisitos técnicos generales

10.2.1. Toda lotificación de terrenos que se proyecte concordará a cabalidad con el Plan Regulador de Villa Constitución, en todos los aspectos y alcances que éste sugiera.-

10.2.2. No se permitirán fracciones de lotes urbanos en zonas insalubres o directamente afectadas por el Plan Regulador.-

10.2.3. En ningún caso se permitirá fraccionar de modo que resulte algún lote sin frente a la vía pública (lote interno).-

En todos los casos se exigirá tener un nivel o altitud que permita considerar los terrenos libres de inundaciones y/o anegamientos, sin necesidad de tener que efectuar importantes obras de defensa o saneamiento.

10.2.5. Se exigirá al propietario que tome las medidas adecuadas para el desagüe de las calles y el área en general, en forma tal que se ajuste a lo exigido por el Reglamento de Obras Sanitarias de la Nación.-

10.2.6. Se contará con un subsuelo apto para la fundación. En caso de duda respecto a la calidad del terreno, el Departamento de Obras Públicas podrá exigir la realización previa de análisis y/o ensayos mecánicos del mismo.-

10.2.7. En ningún caso se admitirán urbanizaciones, loteos o parcelamientos que aparezcan divididos por rutas, avenidas de tráfico pesado o rápido, o por vías del ferrocarril.-

10.2.8. Para las nuevas urbanizaciones o loteos adyacentes a zonas ya urbanizadas, el Departamento de Obras Públicas podrá exigir que correspondan o se relacionen con los ya existentes.-

10.2.9. El total de las calles del loteo o parcelamiento deberá ser mejorado por cuenta y cargo del propietario con los perfiles que determine según el presente Reglamento, la Dirección de Plan Regulador. En general, la red interna de calles del loteo o parcelamiento estará constituida por una calle de penetración pavimentada en

hormigón, calles de distribución mejoradas en suelo-cemento y calles secundarias en tierra con abovedamiento y tratamiento de perfil completo. La clasificación de las calles del loteo en esas tres categorías será hecha por la Oficina de Plan Regulador, quien fijará además los perfiles y técnicas de realización correspondientes.-

Queda también por cuenta del propietario, el mantenimiento de las calles del loteo por el término de un año de aprobado definitivamente el loteo. Asimismo, el propietario

deberá ejecutar por su cuenta y cargo la totalidad de las veredas del loteo, con los perfiles que determina el Reglamento correspondiente.-

10.2.10. Estos trabajos a cargo del propietario podrán ser ejecutados por éste dentro del año de aprobado el loteo. En caso de que el propietario se acoja a esta franquicia, esa aprobación será condicional y quedará sin efecto si en el lapso fijado no se completan las obras mencionadas. Esa condicionalidad deberá constar en la publicidad que se haga del loteo y en los boletos de compra-venta que se celebren.-

10.2.11. El ancho de las calles se determinará según su función y el volumen de tránsito que deba absorber y conforme a las normas que dicte la Oficina de Plan Regulador.-

Queda establecido en todos los casos, la línea de edificación (independientemente de la sección de la calle) que se fijará en no menos de diez metros de distancia al eje de la calle por ambos lados.-

10.2.12. Será obligación del propietario la provisión de arboledas en aceras con las especies forestales y distancia entre cada planta que la Oficina de Plan Regulador determine.-

El propietario se obliga al mantenimiento de la misma por el término de un año a partir de la fecha de aprobación del loteo.-

10.2.13. Se proveerán por cuenta del propietario todas las líneas eléctricas, postes, vientos y artefactos necesarios para un sistema completo de distribución eléctrica y alumbrado de calles, con miras a afrontar la demanda de la lotificación cuando ésta haya sido ocupada totalmente. Tales instalaciones se levantarán en forma que se ajusten a los requisitos de Agua y Energía, con postes y columnas de hormigón.-

10.2.14. Para estos trabajos de los puntos anteriores a cargo del propietario, regirá también lo dispuesto en el punto 10.2.10. del presente Reglamento.-

10.2.15. Para todo planteo de urbanización libre que merezca una consideración especial, la Oficina de Plan Regulador estará facultada para recomendar o aceptar, rechazar o sugerir las modificaciones del caso. En todos los casos, estos planteos estarán de acuerdo con el Plan Regulador de Villa Constitución.-

10.3. A los fines establecidos por el Plan Regulador y teniendo en cuenta la zonificación impuesta por el Art. 18°, se determina:

10.3.1. Áreas residenciales:

Área R1 Se establece una superficie mínima de 200 mts. cuadrados, con un frente mínimo de 10 mts. En los lotes de esquina se podrá tomar una superficie mínima de 180 mts. cuadrados, siempre que cada frente tenga 12 mts. de medida mínima.-

Área R2 Se establece una superficie mínima de 250 mts. cuadrados, con un frente mínimo de 10 mts. En los lotes de esquina se podrá tomar una superficie mínima de 225 mts. cuadrados, siempre que cada frente tenga 15 mts. de medida mínima.-

Área R3 Se establece una superficie mínima de 450 mts. cuadrados con un frente mínimo de 15 mts.-

Área R4 Se establece una superficie mínima de 1.500 mts. cuadrados con un frente mínimo de 25 mts.-

Área R5 Se establece una superficie mínima de 1.000 mts. cuadrados con un frente mínimo de 25 mts. En esta zona se deberá dejar librado a uso público una zona de 40 mts. a lo largo de la costa de Arroyo del Medio.-

10.3.2. Área Comercial-administrativa: Se establece una superficie mínima de 200 mts. cuadrados con un frente mínimo de 9 mts.-

10.3.3. Área Comercial de acopio: Se establece una superficie mínima de 600 mts. cuadrados con un frente mínimo de 15 mts.-

10.3.4. Área Industrial: Se establece una superficie mínima de 2.000 mts. cuadrados con un frente mínimo de 25 mts.-

10.3.5. A los fines de la aplicación de los artículos anteriores, se podrá aceptar la siguiente tolerancia en la medida de los frentes y en el Área Comercial-administrativa: en los terrenos de hasta 16 mts. de frente, existentes a la fecha de vigencia de este Reglamento, podrá subdividirse en dos lotes de hasta 8 mts. de frente cada uno.-

Cuando por un parcelamiento anterior hayan resultado parcelas de medidas inferiores a la mínima establecida en el presente Reglamento, podrá el propietario de una fracción mayor solicitar la división de una parcela que tienda a incorporarse a una vecina para mejorarla, siempre que la fracción originaria mantenga la medida mínima reglamentaria.-

Apartado IV: De las cesiones

10.4.1. El propietario tiene la obligación de ceder a la Municipalidad, el 40% del total de la superficie a lotearse destinada a calles, plazas, espacios abiertos, etc., de acuerdo al destino que la Oficina de Plan Regulador indique en cada caso.-

10.4.2. En todos los casos, la Oficina de Plan Regulador estará facultada para determinar la discriminación del porcentaje que corresponda a los usos establecidos en el punto anterior.-

10.4.3. Una vez aprobado el proyecto de división y previamente a la autorización de venta, el propietario escriturará a su cargo las partes cedidas a la Municipalidad.-

Apartado V: Consideraciones generales

10.5.1. Toda situación no prevista en este Reglamento será resuelta por la Comisión de Planeamiento Urbano, de acuerdo con el Plan Regulador de Villa Constitución.-

10.5.2. Todas las construcciones a realizarse dentro de los lotes, además de concordar con el presente Reglamento, deberán estar en un todo de acuerdo con el Reglamento de Edificación de la Ciudad de Villa Constitución.-

Sección XI- Jurisdicción:

11.1. El presente Reglamento está referido a la zona abarcada por la nueva jurisdicción de Villa Constitución propuesta por la Dirección de Catastro de la Provincia por la

creación de la Comuna de Pavón, en trámite de aprobación. Hasta tanto se apruebe en forma definitiva el proyecto, la zona restante de la actual jurisdicción se considerará zona en estudio, y la Oficina de Plan Regulador resolverá en cada caso los problemas que se planteen.-

Art. 3 : Comuníquese, publíquese y archívese.-