

**DECRETO N°59/2022**

**VISTO:**

Las Ordenanzas Nro. 21/2013, Nro. 93/2019, Nro. 73/2019 y el Convenio Urbanístico suscripto con la firma Pescia S.A., en fecha 24 de Octubre de 2019; y

**CONSIDERANDO:**

Que mediante Ordenanza Nro. 21/2013 en el Capítulo IV se dispuso que los indicadores urbanísticos para las áreas de reserva sean definidos en el respectivo convenio urbanístico.

Que a través de la Ordenanza Nro. 73/2019 se aprobó el convenio urbanístico suscripto con la firma Pescia S.A. mediante el cual se dispuso incorporar a la traza urbana una fracción de terreno comprendida dentro de un área de reserva identificada como una fracción de campo de 14 HA, 74°, 32 CA, 93 DM2, N° de partida catastral 16-25-00-348828/0000-3, Dominio inscripto Tomo 106 Folio 132 V, N° 7468 (25/02/38); Tomo 932, Folio 67 V, N° 351.093 (14/06/06); Tomo 932, Folio 68 V, N° 351.094 (14/06/06).

Que en el respectivo convenio se omitió definir los indicadores urbanísticos para dicha área.

Que habiendo delegado dicha ordenanza la facultad de definir los mismos al Intendente Municipal al momento de suscribir el Convenio, corresponde hacerlo en este acto subsanando dicha omisión.

***POR ELLO, EL INTENDENTE DE LA MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE PUEBLO ESTHER EN EJERCICIO DE SUS FACULTADES DECRETA:***

**Artículo Primero:** Modifíquese el Artículo Segundo del Decreto Municipal Nro. 03/2022 el que quedará redactado de la siguiente manera: **Artículo Segundo:** Se aplicarán los indicadores establecidos para dicha Sección con las siguientes modificaciones:

**INDICADORES URBANÍSTICOS**

- F.O.T.: 1,00
- F.O.S.: 0,70
- U.R.I.: factor 150. Queda sin efecto el punto 5.3 de la ordenanza 93/19 el cual transcribe:

*... "5.3. Unidades Residenciales Independientes por lote: Cuando el resultado de la relación entre la superficie del terreno y el coeficiente correspondiente conforme la sección urbana diera entre 1,75 (uno coma setenta y cinco) y 1,99 (uno coma noventa y nueve) se permitirá la construcción de 2 (dos) unidades como máximo. En todos los demás casos se respetará el número entero resultante de la relación sin importar los decimales."*

- Altura Máxima: 9 (nueve) metros.
- Retiros Obligatorios: 2 (dos) mts. Desde la línea municipal y en el caso de lotes de esquina se deberá respetar sobre ambos frentes.

Para lotes no esquineros, en este espacio de retiro se podrá construir una superficie cubierta o semicubierta en planta baja de una altura de no más de 4.00 (cuatro) metros terminado tomado sobre el nivel de vereda, y que podrá ocupar hasta un tercio de la longitud del frente.

Para lotes de esquina, en este espacio de retiro se podrá construir una superficie cubierta o semicubierta en planta baja de una altura de no más de 4.00 (cuatro) metros terminado tomado sobre el nivel de vereda, y que podrá ocupar hasta un tercio la longitud del frente corto y dos tercios de la longitud del lado más largo.

En caso de no hacerse muro medianero se exigirá un retiro obligatorio desde los ejes medianeros de 1 (uno) metro como mínimo.

### **OTROS INDICADORES**

- Construcciones no Admitidas

No se admite la construcción de galpones, tinglados ni depósitos definidos en la Ordenanza Nro. 16/2016.

- Usos Admitidos

Destinado al uso residencial y comercial.

Los usos comerciales se ajustarán a las normativas vigentes respecto para su habilitación y los usos admitidos son: comercios minoristas, gastronómicos, de esparcimiento y complementarios a la residencia. Quedando taxativamente prohibido: talleres que procesen metales y sus derivados, maderas y sus derivados, productos calcáreos y derivados, talleres de reparación de vehículos, motos y camiones, lavaderos de autos, salones de fiestas y discotecas bailables.

No podrá hacerse uso del espacio público (veredas) como extensión de la actividad comercial, siempre que la normativa vigente referente a habilitaciones no lo permita. Para tal caso se deberá disponer espacio dentro del lote.

Cuando por la superficie del lote, resulten proyectos de vivienda colectiva de más de 4 (cuatro) unidades residenciales independientes (U.R.I.), los mismos quedarán sujetos a evaluación y aprobación de las oficinas técnicas correspondientes.

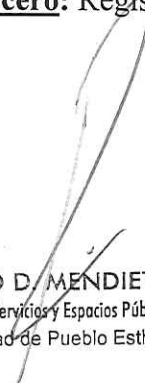
- Cota Umbral

Toda construcción deberá cumplir con una elevación del nivel interior de +0.30m desde el nivel de cordón.

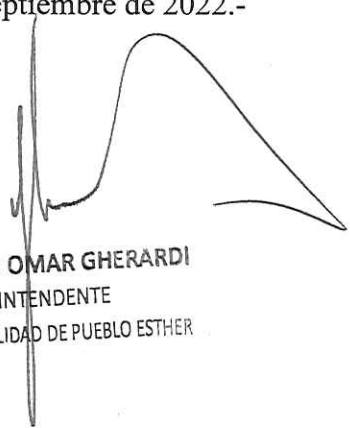
**Artículo Segundo:** Refrédese el presente Decreto por el Sr. Secretario de Obras, Servicios y Espacios Públicos, Mendieta Ricardo D.-

**Artículo Tercero:** Regístrese, comuníquese y archívese.-

Ciudad de Pueblo Esther, 30 de Septiembre de 2022.-



RICARDO D. MENDIETA  
Sec. de Obras, Servicios y Espacios Público  
Municipalidad de Pueblo Esther



MARTIN OMAR GHERARDI  
INTENDENTE  
MUNICIPALIDAD DE PUEBLO ESTHER