

DECRETO N°58/2022

VISTO:

Las Ordenanzas Nro. 21/2013 y Nro. 79/2019, y el Convenio Regulador suscripto con con el Fideicomiso de Administración y Desarrollo Inmobiliario "TIERRA DE AUTORES", representado por la Sra. Risiglione Valeria Paola, en su carácter de Socio Gerente de PUEBLO ESTHER TRADE S.R.L., en calidad de Fiduciaria de Tierra de Autores, en fecha 08/02/2019; 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. 79/2019 se aprobó el convenio urbanístico suscripto con la firma, mediante el cual se aprobó el Convenio Regulador, quedando formalmente y definitivamente incorporado el inmueble a la planta urbana del Municipio.

Que el objeto del mismo era regular los derechos y obligaciones del desarrollador en cuanto al emprendimiento urbanístico de características de loteo abierto en los siguientes inmuebles: **Manzana A**, Partida Catastral 16-25-00-348825/0174-4, **Manzana B**, Partida Catastral 16-25-00-348825/0175-3, **Manzana C**, Partida Catastral 16-25-00-348825/0176-2, **Manzana D** Partida Catastral 16-25-00-348825/0177-1, **Manzana E**, Partida Catastral 16-25-00-348825/0178-0, **Manzana F**, Partida Catastral 16-25-00-348825/0179-9, **Manzana G**, Partida Catastral 16-25-00-348825/0180-5, **Manzana H**, Partida Catastral 16-25-00-348825/0181-4, **Manzana J**, Partida Catastral 16-25-00-348825/0182-3, **Manzana K**, Partida Catastral 16-25-00-348825/0183-2, todos inscriptos en el Registro General Rosario al Tomo 706, Folio 145 Número 397.480 de fecha 11/12/1996.

Que el dominio fiduciario de dichos inmuebles fue adquirido por el fiduciario PUEBLO ESTHER TRADE S.R.L. en fecha 14/03/2019 mediante Escritura Pública

Nº52 pasada el Folio 212, autorizada por la Escribana de la ciudad de Rosario, Esther María Rajovitzky y Registro 902 a su cargo, cuyo primer testimonio se inscribió en el Registro General Rosario en fecha 09/04/2019, bajo las matrículas 16-63809, 16-63805, 16-63803, 16-63807, 16-63806, 16-63801, 16-63804, 16-63803, 16-63800 y 16-63799.

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

Que resulta menester 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: Incorpórese el Loteo designado como “TIERRA DE AUTORES”, cuyas partidas catastrales obran en los considerandos del presente, a la Sección Urbana Nº 1 las Manzanas 1 y 2, y a la Sección Urbana Nº 3 las Manzanas 3, 4 y 5; designadas por la Ordenanza Nro. 21/2013.-

Artículo Segundo: Se aplicarán los indicadores establecidos para dicha Sección con las siguientes modificaciones:

1. INDICADORES URBANÍSTICOS, AFECTACIONES Y USOS ADMITIDOS

1.1. Usos

Destinado al uso residencial, -Vivienda unifamiliar-. El uso comercial será autorizado únicamente en Manzana 1 y 2 sobre Calle San Juan y Sarmiento y será de acuerdo a las normativas vigentes sobre habilitaciones comerciales.

1.2 Retiros

a) *Lotes de esquina:* se tomará un retiro de 2 mts. sobre ambos frentes.

b) *Lotes de frente:* retiro obligatorio de 2 mts desde la Línea Municipal.

1.3 Alturas

En SECCIÓN 1 (Manzana 1 y 2) la altura máxima: 12 metros (quedando excluidos: tanque de agua / chimeneas, o conductos ventilación).

En SECCIÓN 3 (Manzana 3, 4 y 5) la altura máxima: 9 metros (quedando excluidos: tanque de agua / chimeneas, o conductos ventilación).

1.4 Ochavas

Las dimensiones de las ochavas dependen del ángulo que formen la intersección de las Líneas Municipales:

Hasta 30° -----2.50 m

De 30° a 35° ----- 3.00 m

De 35° a 40° ----- 3.50 m

De 40° a 45° ----- 4.00 m

De 45° a 50° ----- 4.50 m

De 50° a 60° ----- 5.00 m

De 60° a 70° ----- 5.50 m

De 70° a 100° ----- 6.00 m

De 100° a 110° ----- 5.50 m

De 110° a 120° ----- 5.00 m

De 120° a 180° ----- 0.00 m

Queda terminantemente prohibido hacer refacciones de cualquier clase en edificios o cercos que se hallen fuera de la L.M. o que no tengan la ochava correspondiente.

1.5. Índices FOS (Factor Ocupación Suelo) y FOT (Factor Ocupación Total)

Se respetarán los índices aplicados por la Municipalidad según Ordenanza Nro. 21/2013 Reordenamiento Urbanístico.

Sección 1 (Manzana 1 y 2)

FOS: 0.70 - FOT: 1

Sección 3 (Manzana 3, 4 y 5)

FOS: 0.42 - FOT: 0.60

2. USO DE ESPACIO DE RETIRO OBLIGATORIO

En el espacio de retiro obligatorio solo se podrá construir una superficie semicubierta destinada a cochera. No pudiendo cerrarse los laterales ni el frente sobre la L.E.M. si dicha cochera se apoya sobre el eje medianero, deberá obligatoriamente materializar dicho límite con un muro reglamentario, quedando los demás límites libre de todo cerramiento

En el caso de optar por construir una cochera, esta deberá ajustarse a los siguientes requisitos:

- Se podrá construir una cubierta para uso exclusivo de cochera que deberá tener una altura uniforme de 2.50 m del nivel de vereda.
- El ancho no podrá exceder de 1/3 del frente de lote,
- La cubierta no podrá sobresalir de la LEM.
- Se deberá materializar muro medianero en caso de realizarse sobre alguno de los E.M.

3. MUROS MEDIANEROS, CERCOS y CERRAMIENTOS

Los muros medianeros solo se ubicarán donde exista construcción. El resto se materializará con cerco vivo. Los muros medianeros serán constituidos de ladrillos comunes de 30cm de espesor y centrados sobre el E.M. y deberán sobrepasar las cubiertas de techos que se apoyen sobre ellos. En dichos muros no pueden existir aberturas, con excepción de vanos para iluminación fijos, con ladrillos de vidrios o paños fijos de material traslucido y que el antepecho se ubique por encima de los 2.00m del nivel de piso del local donde se encuentren.

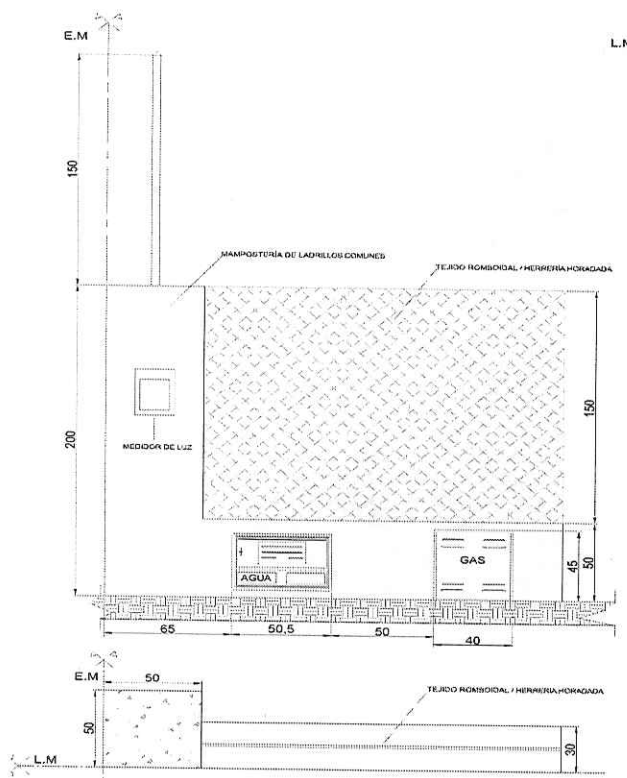
Separación de lotes

Se podrá optar por: Cerco vivo o Tejido de alambre. Provisoriamente se admiten alambrados temporales c/ cerramientos (media sombra / esteras / lonas, etc.) de primera calidad. No se autorizan tapiales de ningún material, para así resguardar la visual.

Los cerramientos de fachada estarán formados por muretes de ladrillos vistos o cualquier otro material que, a juicio de la Oficina de Obras Particulares, sean, por su naturaleza, compatibles con la zona de jardín. La altura de los mismos no será superior a

0,50 m. Se podrán plantar ligustros, ligustrinas o tuyas, no pudiendo ser la altura superior a los 2.00 m del nivel de la vereda. (Detalle A)

DETALLE A



Las puertas y portones sobre la Línea Municipal tendrán altura máxima de 2.00 m con prohibición de apertura hacia el exterior.

4. MEDIDORES

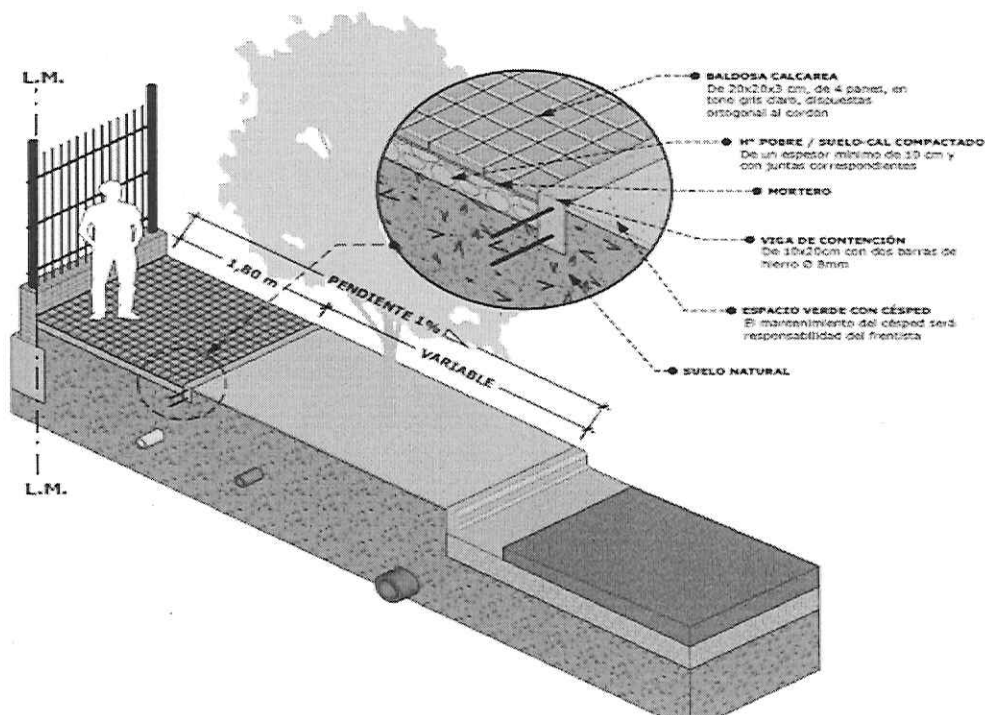
Se ubicarán sobre línea de edificación, Deberán estar separados unos de otros (Gas, electricidad) según detalle A.

5. VEREDAS

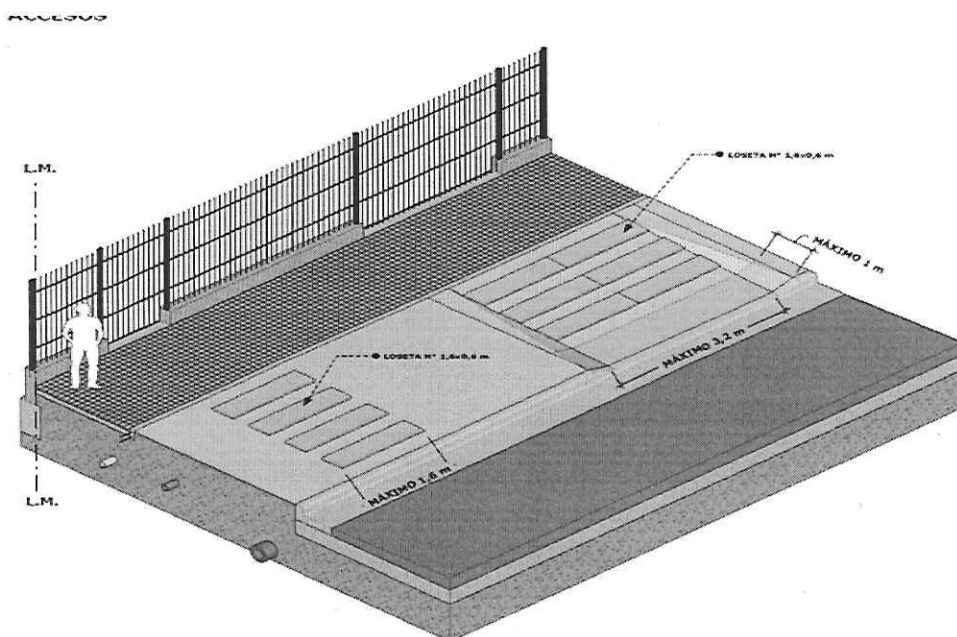
Cada frentista debe ejecutar las veredas según las especificaciones técnicas dispuestas en el presente.

A) De ancho total de vereda se materializará sólo una franja de 1.80 m contigua a la línea municipal, quedando el espacio restante destinado a espacio verde con césped. Esta franja se materializará con un contrapiso de hormigón pobre o bien, suelo cal bien apisonado, ambos casos con un espesor no menor a 10cm y con juntas de dilatación correspondientes. Sobre estos se colocarán baldosas calcáreas de 15 x 15 cm y 3 cm de

espesor, de 4 panes, en tono gris claro. Estas baldosas irán colocadas ortogonalmente a la línea municipal.



B) Ninguna vereda podrá cubrir la superficie total comprendida entre la línea comunal y el cordón, sólo en caso de ingreso vehicular e ingreso peatonal desde el cordón de un ancho máximo de 3.00 mts. y 1.20 mts respectivamente. En caso de cocheras dobles sólo se permitirán cuatro huellas de 70 cm. cada una.



La entrada para el vehículo en vereda, deberá hacerse por medio de losetas de hormigón de 1.60m x 0.40m, debiéndose cubrir con césped el resto de la vereda, siendo obligatorio su cuidado y conservación por el propietario frentista.

6. PISCINAS

Separación mínima: 1.5 mts desde el eje medianero al espejo de agua. La toma de agua se realizará mediante bomba sumergible, no pudiendo ser directa de la red. El desagüe de la misma se realizará al sistema cloacal proyectado para cada lote en particular.

7. MODIFICACION ARBOLADO PÚBLICO

Para ejecutarla se deberá pedir autorización al Municipio.

8. CANALETAS DE DESAGÜES Y TANQUES DE RESERVAS

Deberán retirarse 0.65m de los ejes medianeros. En ningún caso se podrá desaguar techos sobre la línea municipal sin una canaleta y canalización por medio de caño de lluvia al cordón cuneta.

9. ÁRBOLES Y ARBUSTOS

Deberán retirarse 3 m de los ejes medianeros. Se deberá realizar un relevamiento del arbolado existente e indicar en el plano municipal para el Permiso de Edificación. Arbustos, ligustrinas, tuyas, etc se deberán retirar 1 (un) metro de los ejes medianeros.

10. TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA

Solo se permite la construcción de una vivienda por lote. Serán autorizadas construcciones no tradicionales del tipo prefabricadas o similar siempre y cuando cumplan con los cálculos de higrtermia correspondiente.

11. MUROS SEPARATIVOS

Cuando la construcción se ubique sobre el eje medianero deberá constituirse la medianera reglamentaria indicada. En caso de separarse de los ejes medianeros, dicha separación deberá ser de 1m como mínimo.

12. COTA UMBRAL

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



Municipalidad Pueblo Esther
INTENDENCIA

Juan Domingo Perón 1835, Tel:03402-499049, C.P. 2129, Santa Fe, Argentina
contacto@puebloesther.gob.ar / www.puebloesther.gob.ar



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

Artículo Cuarto: 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