

ORDENANZA N° 28/2022

La presente Ordenanza tiene por finalidad brindar una norma regulatoria para favorecer el desarrollo urbanístico del loteo Palo Alto.

VISTO: La Ordenanza Nro. 21/2013 -Reordenamiento Urbanístico de la Comuna de Pueblo Esther-, y la Ordenanza Nro. 93/2019, modificatoria de la Ordenanza Nro. 21/2013, la formación del Expte.83/2022; y

CONSIDERANDO: Que el loteo hoy denominado "Palo Alto", fue aprobado y subdividido a los efectos legales con planos inscriptos en SCIT bajo N° 61807/70, N° 69217/72 y N° 74572/73, pero no fueron realizadas las obras de loteo propiamente, a saber: apertura de calles, desagües pluviales, red de energía domiciliaria, alumbrado público, etc.

Que a la promulgación de la Ordenanza Nro. 21/2013, en la Sección I, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y SUBDIVISIÓN EN ÁREAS, el dicho loteo, fue incluido dentro del Área de Reserva Rural, no así como parte de ninguna de las secciones urbanas en las cuales se dividió el ejido urbano.

Que el 09 de Mayo de 2019 se firma entre la Comisión Comunal y la desarrolladora RF DESARROLLOS INMOBILIARIOS un convenio regulador para la realización de las obras de infraestructuras que no fueran realizadas otrora y para la autorización de comercialización de los lotes individuales.

Que viendo la necesidad por parte de los particulares de pedir permisos de edificación. La Administración Municipal, especialmente el Área de Obras Particulares y Catastro, dependientes de la Secretaría de Obras, Servicios y Espacios Públicos, requieren de contar con indicadores urbanísticos propios para este loteo.

Es en consecuencia que en uso de las atribuciones conferidas al cuerpo por la Ley Provincial N° 2756 en la norma del art.39;



EL CONCEJO MUNICIPAL DE PUEBLO ESTHER SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA

ARTICULO 1º: Desígnese con el nombre de "PALO ALTO" al loteo comprendido por las calles: prolongación de calle Parque Alem al norte, Camino lateral a las vías del Ferrocarril al oeste, calle pública sin nombre al este, límite del loteo Vanzini y calle colectora de Ruta provincial N°16 al sur. Con planos inscriptos en S.C.I.T. N°61807/70, 69217/72 y 74572/73.-

ARTICULO 2º: Incorpórese el loteo Palo Alto a la sección urbana Nro. 5 constituida por la Ordenanza Nro. 21/2013.-

ARTICULO 3º: A Definiciones. A los fines de la presente Ordenanza se entenderá por:

Altura máxima: será altura máxima que podrá tener la edificación tomada desde el nivel de vereda y su punto más alto (cubrerías, mojonetes, barandas, aleros), excluyéndose antenas de TV, tanques de reserva de agua, chimeneas, conductos de ventilación y cajas de escaleras o espacios técnico de ascensor cuando no superen los 16m2 y no estén sobre la línea de edificación comunal.

Se admite una tolerancia de un 5% como ajuste de proyecto en la altura máxima establecida.

Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.): es el coeficiente por el cual se multiplica la superficie completa del terreno, incluyendo superficies comprendidas en retiros obligatorios y ochavas. La superficie resultante será la máxima que podrá ocuparse del terreno con la edificación, considerándose para ello la proyección de todo lo edificado en diferentes niveles (dependencias, galerías, aleros, no así la superficies de pisos, subsuelos, sótanos y natatorios) sobre el terreno.

Factor de Ocupación Total (F.O.T.): Es la relación entre la superficie total de edificación incluido entresijos pero excluyendo galerías, subsuelos, piscinas, balcones e instalaciones de servicios en azoteas y el área total del predio sin descontar la superficie comprendida por el retiro de línea de edificación y/o el espacio cedido a la ochava reglamentaria.

Si la resultante del cálculo del F.O.T. fuera menor a doscientos metros cuadrados (200 m²), se adoptará esta superficie como máxima.

Frente mínimo: se entiende el ancho mínimo que posee un lote o terreno sobre la línea municipal.

Línea Municipal (L.M.): Considérese Línea Municipal el deslinde entre la propiedad privada y la vía o lugar público. Es la que limita al predio por su/s frente/s. La Línea Municipal está determinada por el trazado oficial existente, o se ajusta a las normas que rigen para el trazado de nuevas vías públicas.

Línea de edificación (L.E.): Es hasta donde se permite construir.

Retiro Obligatorio: es el retiro de la línea municipal sobre el o los frentes del terreno o de los ejes medianeros que debe dejarse libre de toda construcción. En este espacio sólo se permitirán pisos y otras obras que no superen los cincuenta centímetros (50cm) del nivel de vereda. Sobre la línea municipal sólo se podrá cercar el frente con elementos y materiales permeables a la vista, no pudiendo usarse mamposterías ni premoldeados en más de setenta centímetros (70cm).

Unidades RESIDENCIALES INDEPENDIENTES POR LOTE (U.R.I): Es la relación que existe entre la superficie total del terreno y el coeficiente correspondiente según la sección urbana de emplazamiento que determinará la cantidad de unidades residenciales máximas para construirse.

Unidades Residenciales Independientes: son unidades de residencia permanente que posibilita la habitabilidad de una familia con núcleo sanitario, cocina, espacio de estar e independientemente si posee o no dormitorios.

Se entiende por residencia permanente a la residencia por períodos superiores a 180 (ciento ochenta) días.-

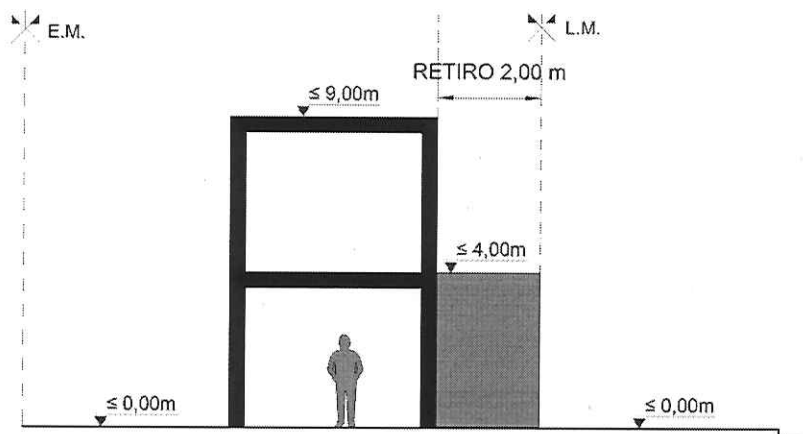
ARTICULO 4º: Aplíquese al loteo denominado "Palo Alto" los indicadores urbanísticos establecidos para la sección N°5 indicados en el artículo N° 5 de la Ordenanza Nro. 93/2019. Algunas excepciones particulares para este loteo se especifican a continuación:

- **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."

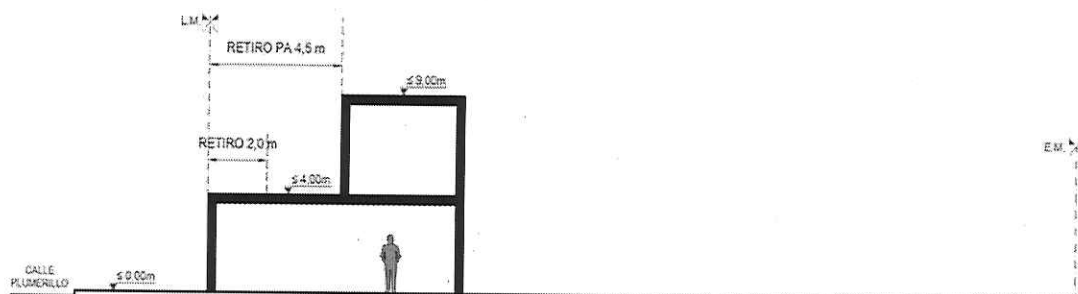
- Retiros obligatorios:

* 2,00 (dos) metros desde la línea municipal. Este espacio de retiro solo podrá ocuparse con superficie cubierta o semicubierta en planta baja de una altura máxima de 4.00 (cuatro) metros terminado tomado sobre el nivel de vereda, y que podrá ocupar hasta un tercio la longitud del frente.

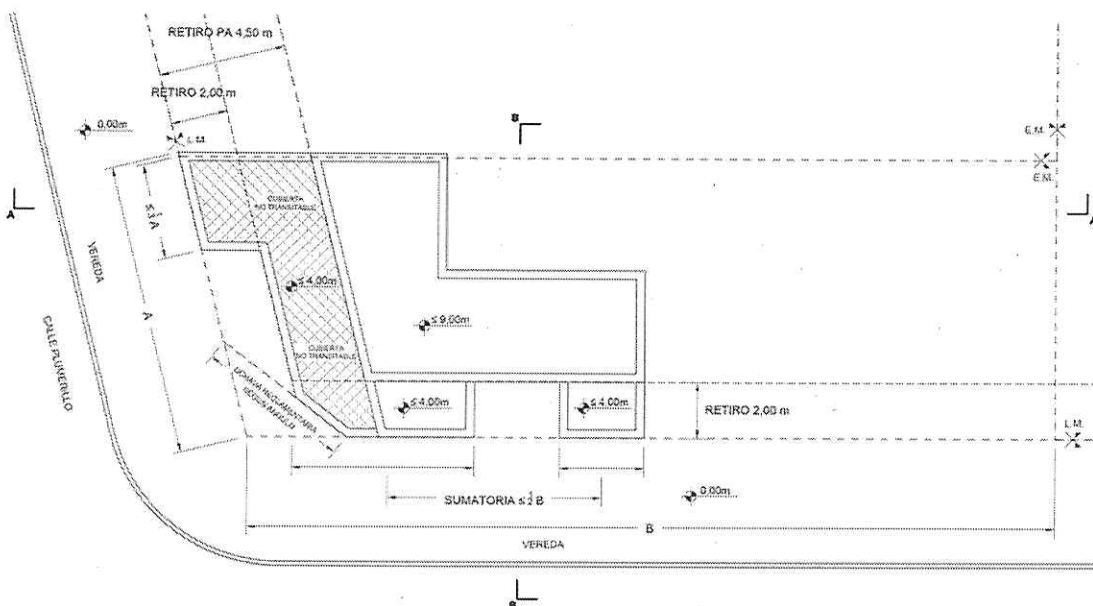


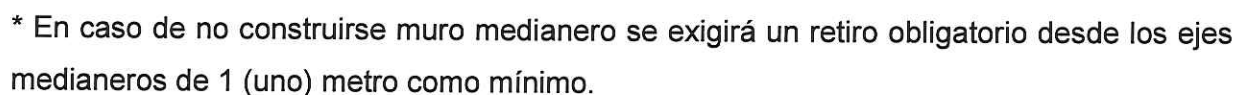
* Sobre calle El Plumerillo se deberá respetar, además de lo anterior, un retiro de 4,50 metros (cuatro metros con cincuenta centímetros) desde la línea municipal (*). Este espacio de retiro solo podrá ocuparse con superficie cubierta o semicubierta en planta baja de una altura máxima de 4.00 (cuatro) metros terminado tomado sobre el nivel de vereda, y que podrá ocupar hasta un tercio la longitud del frente. Sobre esta superficie no podrá existir ningún tipo de uso transitable.

(*)Línea de Alta Tensión en 132 Kv San Nicolas II (tramo San Nicolas - E.T. Gral. Lagos)
Franja de media restricción, en donde solamente se podrá construir viviendas en una sola planta sin terraza accesible



* En el caso de lotes de esquina se deberá respetar los retiros según correspondan por cada arteria. Estos espacios de retiro solo podrá ocuparse con superficie cubierta o semicubierta en planta baja de una altura máxima de 4.00 (cuatro) metros terminado tomado sobre el nivel de vereda. Sobre el frente más corto ocupará como máximo un tercio de la longitud y sobre el frente más largo que podrá ocupar hasta un medio de la longitud.





- 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

ARTICULO 5º: Establécense las construcciones admitidas y no admitidas en el loteo Palo Alto

- 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



Irigoyen 1650, Pueblo Esther.
Teléfonos: 03402 565360/61 - Mail: contacto@concejopuebloesther.gob.ar
mesa.entrada@concejopuebloesther.gob.ar

www.concejopuebloesther.gob.ar

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.

ARTICULO 6°: Comuníquese y de forma. Regístrese y archívese.-

Ciudad de Pueblo Esther, 16 de agosto de 2022.-


FEDERICO PABLO MENDO
Secretario Legislativo
Concejo de Pueblo Esther




LEONEL STIZZA
Presidente Concejo Deliberantes
Ciudad de Pueblo Esther