



**COMUNA PUEBLO ESTHER**

Juan D. Perón 1835, Pueblo Esther, Departamento Rosario, Provincia de Santa Fe

Tel: (03402) 499120, Email: cpesther@coopvvgg.com.ar

## ORDENANZA N° 16/2016

### **VISTO**

El surgimiento de una cantidad importante de construcciones del tipo galpón, y;

### **CONSIDERANDO**

Que el Reglamento de Edificación se encuentra en revisión y además está carente de especificaciones para este tipo de edificios.

Que el resto de la normativa existente al respecto es incompleta y muy general.

Que es propicio reglamentar dicha edificación para encausar las existentes y las futuras por el beneficio del ejido urbano en su totalidad.

Que el tema fue tratado por los miembros de la Comisión Comunal en reunión llevada a cabo el día 11 de Mayo de 2016, según Acta N° 680.-

### **POR ELLO**

LA COMISIÓN COMUNAL EN EJERCICIO DE SUS FACULTADES  
SANCIONA LA SIGUIENTE ORDENANZA

**ARTÍCULO 1°:** Regúlese en el ámbito del distrito Pueblo Esther la construcción y habilitación de uso de los inmuebles tipo galpón.

**ARTÍCULO 2°:** A los fines de la presente ordenanza se define por **GALPÓN** a una construcción grande y techada con o sin paredes, de infraestructura simple que comúnmente se emplea como taller de trabajo, garaje ó depósito de mercancías.

**ARTÍCULO 3°:** Toda construcción de este tipo deberá solicitar permiso de obra previo al inicio de las obras. A su vez, deberá solicitarse una pre-habilitación de usos previstos y posibles para el inmueble conforme al emplazamiento del mismo y que formará parte de la documentación exigible para el Permiso de Edificación.

**ARTÍCULO 4°:** Será admisible la edificación de galpones solamente sobre la Ruta Provincial n° 21 y N° 16 y/o sus colectoras en ambas veredas, y las primeras



COMUNA PUEBLO ESTHER

Juan D. Perón 1835, Pueblo Esther, Departamento Rosario, Provincia de Santa Fe

Tel: (03402) 499120, Email: cpesther@coopvvgg.com.ar

cuadras perpendiculares a las mismas para ambos lados y hasta el lote de esquina más lejano inclusive. También podrán edificarse en las Áreas de Protección Rural y de Reserva para uso industrial y en el área comprendida por la colectora oeste de la Ruta Provincial N° 21 desde el arroyo Frías hasta la calle Juan Domingo Perón.

**ARTÍCULO 5°:** Para estos inmuebles no se aplicarán el F.O.S, ni el F.O.T. ni la altura máxima estipulada para la zona según la Ordenanza 21/13. Se deberá respetar lo siguiente:

- Altura máxima: 7,00 metros (de nivel de vereda a parte superior de mojinete.
- Retiro obligatorio de frente: 4,00 metros. Si el terreno fuera de esquina deberá respetarse 4,00 metros sobre el lado más corto y 2.00 metros sobre el lado más largo. En este retiro sólo podrá edificarse un 50% de la superficie con una edificación con destino local comercial.
- Será obligatorio la construcción de las paredes medianeras en toda la altura hasta la cubierta y sólo podrán ser de ladrillos comunes y estar encaballadas en el eje medianero. Cuando por cuestiones del diseño o proyecto se decide no llegar hasta los ejes medianeros, la separación mínima será de 1,00 metro desde el filo del muro a dicho eje.

**ARTÍCULO 6°: Habilitación:** Cada galpón, con el Final de obras y con la pre-habilitación otorgada oportunamente con el Permiso de Edificación, deberá tramitar la Habilitación definitiva por la autoridad competente. A tal efecto, deberá dar cumplimiento a los requisitos que se establezcan en la presente Ordenanza y en su respectiva reglamentación.

**ARTÍCULO 7°:** El responsable de la explotación del inmueble deberá comunicar a la autoridad competente toda modificación de razón social, titularidad, denominación comercial, cambio de domicilio, cese o suspensión de la actividad dentro de los 10 días hábiles de producidas dichas modificaciones.

**ARTÍCULO 8°: Transgresiones a la normativa vigente y multas:** Se recalca la vigencia de la Ordenanza N° 15/15 del año 2015 con multas a las edificaciones en general. Sin perjuicio de la misma se adiciona para el caso particular de la presente ordenanza las siguientes sanciones. A saber:



**COMUNA PUEBLO ESTHER**

Juan D. Perón 1835, Pueblo Esther, Departamento Rosario, Provincia de Santa Fe

Tel: (03402) 499120, Email: cpesther@coopvvgg.com.ar

- Superación de la altura máxima.....1% del M. Obra
- La no ejecución de muros medianeros según art. 4º.....1% del M. Obra
- Construcción de Galpón fuera de la zona preestablecida...8% del M. Obra

El porcentaje correspondiente se aplicará sobre el total del monto de obra por regularización indicado en la Certificación y/o liquidación de los aportes profesionales visado por el Colegio y/o su monto actualizado según Resolución N° 01/2010.

En todos los casos de existencia de infracciones, las mismas deberán quedar asentadas en todos los planos.

**ARTÍCULO 9º:** Regístrese, Publíquese y Archívese.-

PUEBLO ESTHER, 12 de Mayo de 2016.-