

ORDENANZA N° 21/2013
REORDENAMIENTO URBANISTICO DE LA
COMUNA DE PUEBLO ESTHER

VISTO

El D E C R E T O N° 07317/67 de regulación de planes estructurales de desarrollo urbano (Planes Reguladores) de la provincia de Santa Fe -normas mínimas- que se plantean como *“guías para el estudio de corrección de deficiencias urbanas – a nivel estructural – y futuro desarrollo. Ellas deberán ser válidas para cualquier situación, es decir, que registran cualquier alternativa de crecimiento.”*

La ORDENANZA N° 33/2008, que establece la zonificación del territorio del Distrito de Pueblo Esther en 4(cuatro) zonas, y;

CONSIDERANDO

Que el mencionado D E C R E T O N° 07317/67 establece que *“Las soluciones urbanísticas de corrección y expansión, se inspirarán en la necesidad de proteger el paisaje natural, mediante la reserva y uso, respetando la integridad plástica de los sitios naturales pintorescos, superficies topográficas con diferencias de nivel, parques calles, orillas de lagos o cursos de agua, etc. Asimismo, establece que se tenderá a utilizar en usos urbanos las tierras menos fértiles”; y finalmente plantea: “Mientras hubiera posibilidad de localizar viviendas por obras públicas o privadas en áreas ya destinadas a uso residencial, se evitará el loteo de nuevas áreas, cuando éstas no fuesen provistas de los correspondientes servicios”.*

Que el proceso de urbanización resultante en la localidad dista mucho de haberse sustentado en los criterios establecidos por la ley, conformándose en cambio como simple sucesión de loteos residenciales, localizados en forma inconexa y sin contribuir a conformar en su sumatoria un proyecto de ciudad ni a resguardar sitios de valor paisajístico e histórico.

Que en la implantación de esos loteos no se contemplaron en la mayor parte de los casos las trazas viales preexistentes, ni el desarrollo de un circuito costero. Tampoco se contempló la necesidad de localización de equipamiento comunitario ó de espacios públicos de valor estratégico. Menos aún la preservación de la accesibilidad a la barranca y el río.

Que por lo antes expuesto resulta necesario y urgente promover actuaciones en materia de ordenamiento urbanístico en la localidad, que estén sustentadas en el uso de instrumentos normativos más actualizados de planificación y gestión de carácter específico, hasta tanto se elabore el plan general de la localidad.

Que la determinación establecida por la ORDENANZA N° 33/2008 de zonificación del territorio del Distrito de Pueblo Esther en 4(cuatro) zonas, resulta en la actualidad un instrumento normativo insuficiente para reordenar los procesos desarrollados.

Que con la aprobación de estos instrumentos se pretende aplicar una política de completamiento del tejido urbano más consolidado priorizando la ocupación de la planta urbana existente antes que su expansión.

Que con la aplicación de una política de las características antes enunciadas se podrá estudiar con mayor detalle el proyecto a sustentar en cada uno de esos vacíos interiores, mediante un análisis pormenorizado de las necesidades específicas de equipamiento y servicios que tiene la localidad y de continuidad de los trazados, que garantice el desarrollo de una estructura vial coherente y continua.

Que la selección de esta política surge de un diagnóstico pormenorizado de la situación vigente en la comuna efectuada en forma conjunta por los equipos técnicos de la localidad y por METROPOLITANA, Unidad de Planificación y Gestión Estratégica Rosario.

Que las normas vigentes resultan insuficientes para regular los fenómenos registrados.

Que la transformación propuesta para la ciudad se deberá sustentar en el desarrollo de operaciones estructurales a las que se asigna el carácter de intervenciones estratégicas que se articulan entre sí y le otorguen sentido al desarrollo de las acciones específicas.

Que existen parcelas de gran significación e interés urbanístico en relación a su futuro desarrollo, por estar ubicadas en posiciones geográficas estratégicas dentro de la planta urbana, cuyo programa de uso cobra especial importancia.

Que la categorización de esos predios como “Área de Reserva para Plan Especial y/o Plan de Detalle” genera un resguardo normativo y habilita un mecanismo particular de relación entre el sector público y el sector privado (a través de la firma de un “Convenio Urbanístico”), mediante el cual ambas partes pueden verse beneficiadas logrando un mayor provecho para el desarrollo de la localidad.

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

Tel: (03402) 499049/499422, Email: cpesther@coopvvgg.com.ar

Que estos instrumentos han adquirido gran desarrollo en el urbanismo contemporáneo y son hoy herramientas de amplia aplicación con marcados beneficios en el orden público.

Que todas estas propuestas han sido plasmadas en un proyecto de ordenanza confeccionado por una comisión de funcionarios y profesionales del área de Catastro, Arquitectura, Obras Públicas y Medio Ambiente de esta Administración.

Que dicho proyecto, que forma parte integrante de la presente como Anexo I, fue estudiado y aprobado por los miembros de la Comisión Comunal en Reunión de fecha 28 de Junio de 2013 mediante acta N° 652 punto 4to. Decidiéndose implementar el nuevo régimen de reordenamiento urbanístico para la Comuna de Pueblo Esther.

POR ELLO

LA COMISION EN EJERCICIO DE SUS FACULTADES SANCIONA LA
PRESENTE ORDENANZA

Primero: Apruébese como nuevo régimen de reordenamiento urbanístico de la Comuna de Pueblo, el Anexo I que se adjunta y forma parte integrante de la presente Ordenanza.

Segundo: Regístrese, comuníquese, publíquese y archívese.

PUEBLO ESTHER, 01 de Julio de 2013.

ANEXO I

REORDENAMIENTO URBANÍSTICO

SECCION I

AMBITO DE APLICACION Y SUBDIVISION EN AREAS

CAPITULO I

DEFINICION Y AMBITO DE APLICACION

ARTÍCULO 1º: DEFINICIÓN

Se entiende como reordenamiento urbanístico a la definición de nuevos indicadores y mecanismos de gestión para orientar las acciones de subdivisión de la tierra, urbanización, reconversión y construcción en el interior dentro de los límites de la localidad. Estos indicadores se refieren particularmente a subdivisión del suelo, usos, densidad de ocupación, alturas de la edificación, medidas de protección ambiental, protección de áreas y edificios de valor histórico.

ARTÍCULO 2º: ÁMBITO DE APLICACIÓN

2.1: Delimitación

El ámbito de aplicación del proyecto de reordenamiento urbanístico comprende a los sectores urbanos definidos como áreas y cuya delimitación se indica a continuación:

- **ÁREA URBANIZABLE (A.U.):** se denomina al área que actualmente se encuentra loteada y con posibilidades de crecimiento urbano.

Delimitación: Hacia el Norte el camino de desvío de tránsito pesado, al este el Río Paraná hasta la Calle Río Salado, por ésta hasta calle Río Limay, luego 27 de Febrero hasta la Ruta Prov. N° 21, nuevamente hacia el Sur hasta la Calle Río Salado hasta la prolongación de Carlos Pellegrini, 27 de Febrero hasta la prolongación de 30 de Noviembre, Ruta Prov. AO12 (Ex. N°16), Calle 14,

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

Tel: (03402) 499049/499422, Email: cpesther@coopvgg.com.ar

prolongación Simón Bolívar, prolongación Venezuela, Juan D. Perón hasta el Arroyo Frías finalizando en el desvío de tránsito pesado.

Por fuera de este perímetro se encuentra el Fideicomiso Sol Paraná que forma parte de esta misma área.

Dentro de este perímetro quedan encerradas algunas áreas de reserva que NO son parte de esta área urbanizable.

- **ÁREA DE RESERVA (A.R.):** Son Áreas de territorio que se resguardan para estimular y ordenar el desarrollo de un proceso de urbanización y/o de reconversión urbana, y regular la utilización en un sector de la localidad, o en un conjunto de parcelas que presentan una situación de emplazamiento especial dentro del territorio que son susceptibles de encuadrarse en un Plan Especial (ARE) o en un Plan de Detalle (ARD).

Delimitaciones de las áreas:

AR 1: Arroyo Frías, Río Paraná, Camino de desvío tránsito pesado, Gdor. Silvestre Begnis, prolongación Gdor. Iriondo, prolongación Riobamba, Gdor. Freire, Rueda hasta Castelli y de Castelli pasando por un privado hasta la Ruta Prov. N°21.

AR 2: Gdor. Vera, Uriburu, Gdor. Oroño, Rondeau, Juncal, Santo Domingo y Gdor. Gálvez.

AR 3: Gdor. Vera, Martín Fierro, Gdor. Oroño y prolongación de Berutti.

AR 4: Córdoba, Continuidad de Venezuela, Juan Domingo Perón, Bolivia, Córdoba, Colombia y Corrientes.

AR 5: Juan Domingo Perón, Arriero, Córdoba y Matheu.

AR 6: Sarmiento, Tierra del Fuego, Álvarez Thomas y San Juan.

AR 7: San Juan, Constitución, Patagonia, Colón, 12 de Octubre (a excepción del loteo Los Troncos), Ruta Prov. N° 21, Ruta Prov. AO12, Los Andes, 27 de Febrero, prolongación de 30 de Noviembre, Ruta Prov. AO12, Parque Urquiza, Parque Alem, Prolongación Venezuela y Corrientes.

AR 8: Simón Bolívar, Esteban de Luca, Virasoro, Triunvirato, El Cabildo, Ruta Prov. N° 21.

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

Tel: (03402) 499049/499422, Email: cpesther@coopvvgg.com.ar

AR 9: Las parcelas afectadas en ésta área seria las inscriptas bajo el número de partida inmobiliaria 16-25-00-348700/0000, 16-25-00-348701/0000, 16-25-00-348707/0000, 16-25-00-348708/0000, 16-25-00-348709/0000, 16-25-00-348710/0000, 16-25-00-348711/0000, 16-25-00-348710/0002.

AR 10: 27 de Febrero, Río Limay, Río Salado y Ruta Prov. N°21.

- **ÁREA DE RESERVA RURAL (A.R.R.):** Son Áreas que se destinan para el uso rural exclusivo.

Delimitación: Arroyo Frías, Juan Domingo Perón, Venezuela y su prolongación, Parque Alem, Calle 14 y su prolongación hasta la Ruta Prov. AO12 hacia el Este hasta la prolongación de 30 de Noviembre, 27 de Febrero, lado Oeste del límite del predio de Gimnasia y Esgrima Rosario y su prolongación, límite Sur del municipio hasta las parcelas inscriptas bajo el número de partida inmobiliaria 16-25-00-348876/0000, 16-25-00-348875/0001, 16-25-00-348875/0002 hasta la intersección con la parcela 16-25-00-348887/0002, parte este de la parcela 16-25-00-348861/0000 delimitada al oeste por la unión de los vértices noroeste de la parcela 16-25-00-348887/0002 y el suroeste de la parcela 16-25-00-348858/0000, al otro lado de la Ruta Prov. AO12 las parcelas 16-25-00-348858/0000 a partir de los 180 metros de su límite oeste y la totalidad de la parcela 16-25-00-348856/0000.

- **ÁREA DE RESERVA PARA USO INDUSTRIAL (A.R.U.I.):** Son Áreas que se destinan exclusivamente para el uso industrial restringido. Debiendo evaluarse el tipo de uso. Pudiendo admitirse la radicación individual y/o la forma de Parque industrial y/o Polígonos industriales.

Delimitación: Límite Sur del municipio, Arroyo Frías hasta la delimitación Oeste del Área de Reserva Rural.

(Ver SubAnexo 01 – Plano N°01)

Dentro de todas estas Áreas citadas se reconocen también áreas de protección ambiental determinadas por la ley provincial N° 12.366.

(Ver Sub Anexo 02)

CAPITULO II: IDENTIFICACION DE PARTICULARIDADES EN AREA URBANIZABLE

ARTÍCULO 3º: IDENTIFICACIÓN

A los efectos del reordenamiento urbanístico se identifican las siguientes secciones, ejes y corredores urbanos con el propósito de asignarle a cada uno de ellos sus respectivos indicadores urbanísticos.

- Secciones –S–
- Ejes Urbanos –EU–
- Corredores Urbanos –CU–

ARTÍCULO 4º: SECCIONES –S–, Ejes Urbanos –EU– y Corredores Urbanos –CU–

Las Secciones, Ejes y Corredores Urbanos corresponden a porciones interiores del área urbanizable objeto de esta Ordenanza que presentan distintos patrones de división parcelaria y distintos niveles y modalidades de ocupación y consolidación. Para ellas se definen indicadores generales de división del suelo, usos, ocupación y edificación que se establecen en la Sección II, capítulo II de esta Ordenanza. Se excluyen en todos los casos los ámbitos que corresponden a los sectores urbanos particulares –SUP– que se encuentran en su interior y los sitios correspondientes a plazas, parques y paseos públicos, instalaciones deportivas y recreativas, grandes equipamientos urbanos y conjuntos habitacionales que se indican aparte.

4.1. Delimitación de las secciones:

Se determinan 5 (cinco) Secciones –S– que se distinguen entre sí por las distintas características edilicias y asignación de usos del suelo que le corresponde a cada una de ellas. Estas secciones se encuentran delimitadas en el plano adjunto N° 02 (**SubAnexo 03**).

4.2 Los Ejes Urbanos Especiales –EU–

Los ejes urbanos -EU- se identifican por sus particulares condiciones en el uso de las plantas bajas de las construcciones; en el espacio público que configuran (dimensiones y tipo de calzada y aceras, arbolado, etc.), en la edificación existente y en la dinámica de transformación registrada.

Los ejes que se encuentran en estudio son:

Eje 1- Calle Gdor. Oroño: ambas veredas desde la Ruta Prov. N° 21 hasta su culminación en El Río Paraná.

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

Tel: (03402) 499049/499422, Email: cpesther@coopvvgg.com.ar

Eje 2- Calle Uruguay ambas veredas desde la Ruta Prov. N° 21 hasta Costa Rica.

Eje 3- Calle Bolivia ambas veredas desde calle Uruguay prolongándose la Ruta Prov. N° 21 hasta Ruta Nac. A012.

Eje 4- Ruta Provincial N° 21: ambas veredas desde Calle Tucumán hasta Calle San Juan.

Eje 5- Calle Juan Domingo Perón: ambas veredas desde la prolongación de Calle Venezuela hasta la culminación en El Río Paraná.

Eje 6- Calle San Juan: ambas veredas desde la prolongación de Calle Venezuela hasta la culminación en El Río Paraná.

Eje 7- Calle Simón Bolívar ambas veredas desde calle N°14 hasta la culminación en el Río Paraná.

Eje 8- Calle 27 de Febrero ambas veredas desde la prolongación de 30 de Noviembre hasta la culminación en el Río Paraná.

(Ver Sub Anexo 04- Plano N°03)

4.3. Corredores Urbanos –CU–

Los Corredores Urbanos son trayectos o paseos que se determinan en el encuentro de edificaciones significativas determinadas por similares condiciones de uso y en el diseño diferencial del espacio público y su mobiliario.

Son varios los corredores que se encuentran en estudio siendo el más significativo el Corredor Cultural. Recorrido: desde la Escuela Primaria N° 149 José Hernández, siguiendo por el Centro Cultural en España y San Lorenzo, por España pasando por la Biblioteca Popular José Pedroni, continuando por esta misma calle hasta La Escuela Secundaria N° 427 Brigadier General Estanislao López, y por último tomando Riobamba desembocando el futuro Observatorio Comunal.

(Ver Sub Anexo 05- Plano N°04)

CAPITULO III: IDENTIFICACION DE SECTORES URBANOS PARTICULARES

PARA ÁREAS URBANIZADAS Y DE RESERVA

ARTÍCULO 5º: IDENTIFICACION DE SECTORES URBANOS PARTICULARES

Los sectores urbanos particulares corresponden a porciones de un sector urbano que, por sus características tipológicas, espaciales, históricas y/o de emplazamiento urbano, se distinguen de las secciones o Corredores Urbanos en la que se encuentran.

Estos sectores se indicarán y evaluarán oportunamente, asignándose indicadores urbanísticos específicos para cada una de ellos.

Se identifican los siguientes tipos de sectores urbanos particulares:

Sectores urbanos particulares para Plan Especial –SUPE–

Sectores urbanos particulares para Plan de Detalle –SUPD–

Sectores urbanos particulares de Protección Ecológica y Ambiental –SUPEA–

5.1: Sectores urbanos particulares para Plan Especial –SUPE–

Corresponde a aquellos sectores del territorio caracterizados por su alto grado de deterioro –en términos edilicios y de espacios públicos, por la obsolescencia de las instalaciones existentes, por la inconveniencia de la persistencia de determinados usos, por la disponibilidad de tierras vacantes y/o por la presencia de tierras del dominio público –nacional, provincial o comunal y cuya renovación y/o urbanización –total o parcial– se impulsa. Para indicar el carácter y las condiciones de la renovación y/o urbanización de cada uno de éstos sectores, se realizará el correspondiente Plan Especial, que podrá incluir varios Planes de Detalle donde se especificarán, entre otras cuestiones, los indicadores urbanísticos propios para ese sector urbano. El Departamento Ejecutivo elaborará el correspondiente Plan Especial del sector urbano calificado como sectores urbanos particulares para Plan Especial –SUPE–, que deberá ser remitido para su aprobación.

5.2: Sectores urbanos particulares para Plan de Detalle –SUPD–

Corresponde a aquellas parcelas o conjunto de parcelas contiguas que presentan un valor singular debido a la concurrencia de condiciones particulares tales como dimensiones de las parcelas, emplazamiento urbano, ocupación y uso actuales y/o condición dominial y que, por tal razón, merecen indicaciones particulares para su ocupación. Estas indicaciones particulares se establecerán en el

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

Tel: (03402) 499049/499422, Email: cpesther@coopvvgg.com.ar

Plan de Detalle correspondiente a cada uno de los sectores establecidos que, oportunamente, elaborará la Secretaría de Planeamiento y remitirá para su aprobación.

5.3: Sectores urbanos particulares de Protección Ecológica y Ambiental – SUPEA–

Corresponde a paisajes naturales que merecen su protección por el valor percibido. Estos sectores urbanos se declararán como paisaje protegido por medio de ordenanzas.

(Ver sub Anexo 06 – Ordenanza N° 50/2010.

SECCIÓN II

INDICADORES URBANISTICOS

CAPÍTULO I

DEFINICIONES GENERALES

ARTÍCULO 6: DEFINICIONES *(derogado y reemplazado por el siguiente artículo según Ordenanza N°93/2019)*

ARTÍCULO 3º: 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 (cubiertas, 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.

Convenio Urbanístico: Se entiende por Convenio Urbanístico como aquel instrumento jurídico y de gestión, de naturaleza administrativa, que materializará el acuerdo entre la Comuna de Pueblo Esther y organismos públicos y/o actores privados o mixtos, para impulsar acciones de nueva urbanización, reconversión, reforma, renovación, rehabilitación y/o sustitución urbana y en el cual se establecerán las obligaciones de las partes y las sanciones por su incumplimiento. Este convenio tendrá las siguientes finalidades: 1) Promover la implantación de proyectos especiales de gran escala, con la participación de distintos actores, en las Áreas de Reserva, en donde se considera pertinente la definición –en un «Plan Especial y/o Plan de Detalle»– de indicadores diferenciados de los genéricamente establecidos en el «Reordenamiento del Suelo» para el tejido urbano tradicional; 2) garantizar la implementación sostenida en el tiempo de un plan-programa –Plan Especial y/o Plan de Detalle– que garantice el cumplimiento de los compromisos asumidos por cada una de las partes, a los efectos de desarrollar importantes

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

Tel: (03402) 499049/499422, Email: cpesther@coopvgg.com.ar

sectores de la ciudad sometidos a procesos de cambio; 3) Canalizar adecuadamente la inversión pública y/o privada en pos de un beneficio colectivo.

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 deberá tener el terreno sobre la línea comunal.

Línea Comunal (L.C.) – Línea Municipal (L.M.): Considérese Línea Comunal/Municipal el deslinde entre la propiedad privada y la vía o lugar público. Es la que limita al predio por su frente. La Línea Comunal 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 comunal sobre el frente 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 comunal 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.

El uso del mayor aprovechamiento urbanístico: La figura del uso de «mayor aprovechamiento urbanístico ó edilicio» se establece cuando por aplicación de las Normas Urbanísticas de Pueblo Esther –a través del reordenamiento Urbanístico, los Planes Especiales, los convenios urbanísticos se otorguen indicadores excepcionales que signifiquen un beneficio extraordinario para el propietario de suelo involucrado. Los actores beneficiados con estas determinaciones normativas deben efectuar un aporte económico a modo de «precio compensatorio», el cual queda estipulado en cada uno de los instrumentos mencionados y seguir los procedimientos que regula la Comuna/Municipalidad. Los destinos de estos recursos obtenidos son derivados a los fondos establecidos en las distintas ordenanzas o destinados a la construcción de obras también especificadas en las mismas.

CAPITULO II: INDICADORES URBANISTICOS PARA LAS SECCIONES URBANAS

ARTÍCULO 7 (derogado y reemplazado por el siguiente artículo según Ordenanza N°93/2019):

ARTÍCULO 5°: Para cada sección urbana se definen los siguientes indicadores urbanísticos que regulan las edificaciones en cuanto a las alturas y superficies máximas permitidas en relación a la ubicación y a la superficie del terreno, como así también las dimensiones mínimas para el frente y la superficie mínima para subdivisiones de lotes existentes.

5.1. Tabla N°1

SECCIÓN	F.O.T.	F.O.S.	COEF. U.R.I.	ALTURA MÁXIMA	RETIRO OBLIGATORIO
1	1.00	0.70	150	12.00 metros	no

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

Tel: (03402) 499049/499422, Email: cpesther@coopvgg.com.ar

2	0.60	0.42	250	9.00 metros	4.00 metros (*)de línea comunal
3	0.60	0.42	200	9.00 metros	no
4	0.60	0.42	200	9.00 metros	no
5	0.60	0.42	200	9.00 metros	no

5.2. Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S). No se aplicará F.O.S. en casos de proyectos que en la planta baja se trate de la construcción de cocheras, galerías comerciales o un único local de comercio u otros usos que no requieran iluminación y ventilación natural. En las plantas superiores deberá garantizarse el F.O.S. correspondiente a la sección de emplazamiento.

Esta salvedad sólo podrá ser considerada en inmuebles ubicados dentro del área comprendida por las calles (en ambas veredas): Catamarca, España, Italia, Juan Domingo Perón, H. Irigoyen, San Juan, Ruta provincial N°21 Juan Bautista Alberdi, Córdoba, 30 de noviembre, Juan Domingo perón, Ecuador y Brasil. Como así también en ambas manos de toda la traza de la ruta provincial N°21 y sus calles colectoras.

A sí mismo, el o los lotes deberán tener conexión a la red cloacal sin excepción.

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.

5.4. Retiro Obligatorio: en los casos particulares de lotes de esquina se exigirá el retiro completo sobre el frente más corto y, sobre el frente más largo, el 50% (cincuenta) de la longitud desde la esquina hacia el E.M. El 50% (cincuenta) restante deberá respetarse un mínimo de 2.00 (dos) metros.

Para todas las secciones y en caso de no hacerse muro medianero se exigirá un retiro obligatorio desde los ejes medianeros de 1 (uno) metro como mínimo.

5.5. Mayor aprovechamiento urbanístico:

La oficina técnica evaluará el proyecto previa presentación del legajo completo por mesa de entrada.

5.6. Salientes y Balcones:

Sólo se permitirán salientes y balcones abiertos a partir de los 3.00metros (tres) del nivel de vereda y con un máximo de 1.00 metros (uno). Los balcones podrán llegar hasta la intersección de las líneas de las ochavas reglamentarias.

No se permiten balcones cerrados.

5.7. Reformas y Ampliaciones de Edificios Existentes:

En ampliaciones, la totalidad de la edificación, lo existente y lo a incorporar, deberá respetar las alturas máximas, el F.O.S. y el F.O.T. establecidos en este capítulo.

Las construcciones existentes con permiso o registro de edificación y que presenten proyectos de reforma y/o ampliación dentro del volumen original (entrepisos), podrán preservar la condición constructiva aprobada.

5.8. Tipologías edilicias: No se autoriza en ningún caso la construcción de galpones, cualquiera sea su destino de uso salvo que posean tratamiento estético en sus fachadas y según lo establecido en la ordenanza N°16/2016.

5.9. Usos admitidos y no admitidos: La posibilidad de instalación de toda actividad o emprendimiento quedará determinada por:

- El cumplimiento de los requisitos específicos que condicionan la localización de toda actividad de acuerdo con las características de su entorno inmediato, establecidos por las Ordenanzas correspondientes.
- El cumplimiento de los requisitos y procedimientos que para la habilitación de cada uso establezca la normativa vigente.

5.10. Subdivisión del suelo:

Superficies y frentes mínimos para subdivisión de lotes existentes.

Tabla N°2.

SECCIÓN	SUPERFICIE MÍNIMA	FRENTE MÍNIMO
1	300 m2	10.00 metros
2	600 m2	15.00 metros
3	400 m2	12.00 metros
4	500 m2	12.00 metros
5	500 m2	12.00 metros

CAPITULO III: PROGRAMAS DE SUBDIVISIÓN SIMPLE DEL SUELO

ARTÍCULO 8: En todos los casos los lotes deberán tener salida a arterias vehiculares del trazado oficial vigente ya sea en forma directa, frentistas, o a través de pasillos o áreas comunes de circulación sujetas a indivisión forzosa.

8.1. Subdivisión de manzanas o fracciones de manzanas existentes.

Aquellas manzanas o fracciones de manzanas sin lotear que se hayan originado en urbanizaciones aprobadas en el marco de anteriores normas podrán subdividirse en condiciones diferenciales en relación con los programas de urbanización básica establecidos por este texto legal, las cuales serán fijadas expresamente para cada Zona y Distrito en el cual la urbanización se encuentre involucrada.

8.2. Subdivisión de lotes existentes sin edificación.

Se entiende como subdivisión de lotes existentes sin edificación la operación de fraccionamiento de una parcela baldía que forme parte de una manzana originada en un proceso de urbanización y loteo en el marco de anteriores normas. Las condiciones de esta operatoria se establecen en particular para cada área y sección.

8.3. Subdivisión de lotes existentes con edificación.

Podrán subdividirse, en el área urbanizada según la sección, aquellos lotes cuya edificación existente cuente con permiso de edificación y/o fecha de final de obras.

Los lotes deberán tener acceso a vía pública en forma directa (frentista), o bien a través de pasillos.

Para lotes frentistas se deberán tener en cuenta las medidas mínimas de frente y superficie establecidos en la tabla N ° 2 de la página 11, para cada una de las secciones.

Subdivisión con pasillo exclusivo, sólo se permite este tipo de subdivisión en la sección 1; para este caso se exigirá:

Frente mínimo del lote origen: diez (10) metros, superficie mínima quinientos (500) metros cuadrados. Ancho mínimo del pasillo 2.50 metros tomados desde el eje medianero, ancho mínimo de lote frentista 7.50 metros y superficie mínima del lote frentista 185 metros cuadrados

Superficie mínima del lote interno libre de pasillo 250 metros cuadrados.

En este caso se admitirá un solo lote interno y al menos que uno de los lotes resultantes debe estar edificado.

Para el caso de división en propiedad horizontal, la posición de los límites deberá ubicarse de tal manera que aseguren el cumplimiento de las normas edilicias vigentes fundamentalmente en cuanto a los parámetros de iluminación, ventilación por patios (medidas mínimas) y coeficiente de unidades por lote (U.V.).

Los límites entre parcelas deberán seguir los muros que separen unidades funcionales en el correspondiente plano de edificación o trazarse por áreas descubiertas.

El plano de mensura deberá contener las medidas lineales de la proyección de la edificación sobre el terreno y su distancia a los límites parcelarios.

8.4. Subdivisión para ampliación de lotes

Se permitirá la subdivisión de lotes para la anexión de los fondos o áreas remanentes a otros lotes linderos siempre que se preserve para el lote origen la

superficie mínima establecida para los lotes exclusivamente frentistas para la sección en que se halle involucrado.

En el caso en que el lote de origen cuente con edificación existente debe constar permiso y final de obras para que se autorice la subdivisión para anexión.

Por otra parte se autorizarán aquellas operaciones de anexión de fracciones a lotes linderos cuando a través de ellas se mejore la situación de parcelas que cuenten con dimensiones inferiores a las reglamentarias y siempre que se preserve para la parcela cedente una condición mejor o igual a la que alcanzará la anexante.

8.5. Subdivisión de mayores áreas.

Se entiende como subdivisión de mayores áreas aquellas operaciones de división de la tierra tanto en zonas urbanas como rurales que no configuren procesos de urbanización sino que originen fracciones menores que mantendrán aquel carácter, debiendo respetar las condiciones que para cada área y sección se fijan para las mismas.

8.6. Incumplimiento de indicadores urbanísticos para las secciones urbanas.

El incumplimiento de cualquiera de los puntos anteriores devengará en una multa establecida en la ordenanza correspondiente vigente.

CAPITULO III; INDICADORES URBANISTICOS PARA AREA DE RESERVA PARA USO INDUSTRIAL

ARTÍCULO 9: Todo parque o área industrial que pretenda radicarse en esta Comuna deberá desarrollarse dentro del **ÁREA DE RESERVA PARA USO INDUSTRIAL** individualizada en el art. 2.1 de la presente, se gestionará mediante la figura del Convenio Urbanístico y deberá ajustarse en un todo a lo establecido por la ley provincial N° 11.525 y sus modificaciones.

ARTÍCULO 10: No se permitirá la radicación de industrias categorizadas dentro del estándar 3 conforme del anexo II del decreto provincial N° 0101-03 que reglamenta en su capítulo II al art. 21 ley 11.717.

CAPITULO IV: INDICADORES URBANISTICOS PARA AREA DE RESERVA

(Capítulo derogado y reemplazado por el siguiente según Ordenanza N°93/2019)

ARTÍCULO 7º: Toda urbanización que pretenda desarrollarse en las Áreas de reserva individualizadas en el art. 2.1 de la presente, se gestionarán mediante la figura del Convenio Urbanístico.

ARTÍCULO 8º: A los fines de evaluar los proyectos presentados por los desarrolladores inmobiliarios fue creada la **Comisión Permanente de Convenios Urbanísticos -C.P.C.U.** que se rige conforme los términos de la Ordenanza N°77/19 - Convenios Urbanísticos.

ARTÍCULO 9º: El procedimiento para la tramitación, documentación a presentar, requisitos a cumplimentar y la evaluación de los proyectos de nuevas urbanizaciones está reglamentado por la Ordenanza N°77/19 – Convenios Urbanísticos.

ARTÍCULO 10º: CONDICIONES GENERALES PARA NUEVOS LOTEOS

10.1. CONDICIONES DE LA PARCELA O LOTE:

Las presentes disposiciones, fijan las condiciones de forma, dimensión y localización de las parcelas resultantes de operaciones de urbanización.

En todos los casos los lotes deberán tener salida a arterias vehiculares del trazado oficial vigente en forma directa.

10.1.1. Lote o parcela frentista:

Los lotes frentistas resultantes de operaciones de urbanización del suelo deberán respetar una superficie mínima de 380 (trescientos ochenta) metros cuadrados y un frente mínimo de 11 (once) metros. Un mínimo de 15% (quince por ciento) de la urbanización deberá poseer frente mínimo de 15 (quince) metros a distribuir sobre el trazado vial jerárquico y áreas verdes convenientemente designadas por la oficinas técnicas con el objetivo de lograr una mixtura de tejidos y posibilidades arquitectónicas.

10.1.2. Lote en esquina:

Los lotes en esquina en zonas con servidumbre de jardín, deberán incrementar su frente mínimo en igual medida que el ancho de la servidumbre.

10.1.3. Lote sin factibilidad de conexión a desagües de la red cloacal

Las parcelas que por su posición territorial, o por razón técnico-económica certificada por oficinas pertinentes, no tengan posibilidad de conexión a la red cloacal deberán respetar un frente mínimo de 12 (doce) metros y una superficie mínima de 400 (cuatrocientos) metros cuadrados.

Será requisito en estos casos y bajo la responsabilidad del urbanizador, la presentación de un estudio realizado por profesionales idóneos, que certifique que la parcela cuenta con factibilidad de conexión a desagües cloacales por sistema autónomo.

10.1.4. Forma del lote:

El trazado de las parcelas queda sujeto a las siguientes condiciones:

- a) Deben conformar un patrón homogéneo de subdivisión. En caso de parcelas en esquina, podrán admitirse lotes irregulares (lados desiguales y menos de dos (2) ángulos rectos) en los que como mínimo pueda inscribirse en su interior, un círculo de superficie equivalente al lote mínimo admitido para cada zona.
- b) Sus líneas de deslinde deberán ser perpendiculares a la línea municipal, salvo para aquellos casos en que esta sea curva o quebrada, donde deberá ser definida en función del cumplimiento de la condición de homogeneidad requerido en el apartado anterior.
- c) En el caso de que su forma resulte irregular (lados desiguales y menos de dos (2) ángulos rectos), como consecuencia del ajuste del patrón parcelario a la forma de la manzana, se establece como condición para su configuración, la posibilidad de inscribir en su interior un círculo de diámetro igual o superior a las dimensiones mínimas establecidas para su frente.
- d) No se admitirá el trazado de lotes con martillos o quiebres, salvo que exista razón insalvable que lo justifique. Cuando los martillos posean una superficie menor al cincuenta por ciento (50%), de la superficie del lote mínimo admitido, no serán considerados parte de la superficie mínima exigida para cada zona.

10.2. DE LAS VÍAS PÚBLICAS

En el trazado de las vías públicas de las nuevas divisiones de tierras cabe distinguir dos casos:

1º) Zonas interiores o contiguas de otras con trazado aprobado oficialmente: El trazado de las vías públicas se proyectará prolongando las avenidas y calles del trazado oficial y con el ancho que ya tienen asignado, pero las calles no podrán ser nunca de ancho menor de veinte (20) metros.

2º) Zonas no circundadas por otras con trazado aprobado oficialmente: El trazado se proyectará teniendo en cuenta las redes jerárquicas expresadas en la presente ordenanza.

Consultar la Sección III – Normas Generales de trazados.
(Ver SubAnexo 07- Plano N°05)

10.3. DE LOS ESPACIOS LIBRES

Cuando de las tierras a dividir, descontadas las superficies de vías públicas, quede un área útil a subdividir en lotes superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados, el porcentaje a ceder a la Comuna/Municipalidad será como mínimo, en todos los casos el 15% de la superficie de esta superficie útil no pudiendo proyectarse un espacio libre que sea menor del 10% de la superficie útil a subdividir en lotes. El destino de estas superficies es para centros asistenciales, culturales, educacionales o de uso comunitario o parques, plazas o jardines.

No podrá considerarse dentro de las superficies a donar el área destinada a reservorios pluviales.

Las oficinas técnicas establecerán la ubicación de los espacios libres teniendo en cuenta la finalidad a llenar y su posible integración con espacios libres ya existentes o a crearse en futuras divisiones.

ARTÍCULO 11 °: URBANIZACIONES EN TRÁMITE

Las urbanizaciones actualmente en trámite que no tengan aún concedida la autorización deberán sujetarse a la presente ordenanza.

ARTÍCULO 12: PUBLICIDAD DE LA VENTA O REMATE DE LOTES:

En todos los casos de urbanizaciones autorizadas a mérito de la presente ordenanza se exigirá, al comenzar la venta o remate de lotes, la colocación en el lugar de un cartel en el que se consignará el número del decreto aprobatorio, nombre, título y número de matrícula del profesional interviniente.

Estos requisitos deberán también cumplirse en los anuncios, afiches y volantes que se realicen con tal motivo.

ARTÍCULO 13: DE LAS PROHIBICIONES, SANCIONES Y MULTAS

Las obras acordadas y los plazos de ejecución de las mismas quedarán establecidos en el convenio urbanístico correspondiente y a la ordenanza de aprobación. Todas estas obras correrán por cuenta y cargo del desarrollador/urbanizador y serán ejecutadas de conformidad con las exigencias, planos y detalles que al efecto determine la autoridad comunal/MUNICIPAL de no cumplirse con lo acordado en el Convenios Urbanístico, la **Comisión Permanente de Convenios Urbanísticos –C.P.C.U.-** evaluará la aplicación o no de una sanción mediante resolución fundada teniendo en cuenta la gravedad del incumplimiento incurrido y las circunstancias alegadas por el desarrollador/urbanizador que justificaren el retardo.

ARTÍCULO 14 °: ESCRITURACIÓN:

La cesión gratuita de la totalidad de las superficies correspondientes a vías públicas y espacios libres del proyecto aprobado, así como las donaciones que se efectúen serán escrituradas, libre de todo gravamen y ocupación, a favor de esta Comuna/Municipalidad, por intermedio del Escribano Comunal/Municipal, dentro de los ciento ochenta (180) días contados desde la fecha de la autorización concedida, bajo pena de caducidad de esta última. Previo al acto de escrituración el o los propietarios de la tierra deberán amojonar las superficies a ceder, procediendo a dejar expeditas, a su exclusivo costo, las vías públicas cuyo trazado y apertura se ha aprobado.

SECCIÓN III

Normas generales de trazado

ARTÍCULO 29: Tienen por objetivo establecer a nivel estructural la red viaria básica y complementaria que constituirá el trazado oficial de la comuna, optimizar las condiciones de acceso y atravesamiento del distrito. Estas normas establecen una categorización para las vías, ya sean básicas o complementarias, indicando el perfil para las mismas: anchos oficiales, anchos de calzadas y de veredas.

ARTÍCULO 30: DE LAS VÍAS PÚBLICAS:

30.1. De las vías públicas existentes:

En materia de trazados deberán respetarse las Ordenanzas y/o Decretos - Ordenanzas que los han implementado particularmente y las calles existentes desde el momento de la fundación.

Podemos agregar en este punto o dentro de los índices de las secciones los anchos de calzada, ancho desde línea de comunal a cordón y ancho de veredas según sean calles de 20 o de 30 metros, diferenciando si están o no pavimentadas.

ARTÍCULO 31: JERARQUIZACIÓN DE LA RED VIAL EXISTENTE:

31.1. Vial Metropolitanos

1º) Ruta Provincial N° 21 – Juan Bautista Alberdi, ancho oficial treinta metros (30.00), se deben acompañar en ambos lados de su traza, calles colectoras con un ancho nunca menor a diez metros (10.00) a lo largo de todo el distrito.

2º) Ruta Nacional A-012 ancho oficial treinta metros (30.00), se deben acompañar en ambos lados de su traza, calles colectoras con un ancho nunca menor a diez metros (10.00) desde la intersección con la Ruta Provincial N° 21 hasta las vías del Ferrocarril Central Gral. Bartolomé Mitre en su lado Norte y desde la intersección con la Ruta Provincial N° 21 hasta la prolongación de calle 30 de Noviembre en su lado Sur.

31.2. Vial primario:

1º) Calle Gdor Vera ancho oficial veinte metros (20.00) desde calle Rueda hasta el Río Paraná.

2°) Calle Gdor. Oroño ancho oficial veinte metros (20.00) desde la Ruta Provincial N° 21 hasta el Río Paraná.

3°) Calle Juan Domingo Perón ancho oficial veinte metros (20.00) desde el Arroyo Frías hasta el Río Paraná.

4°) Calle San Juan ancho oficial veinte metros (20.00) desde la prolongación de calle Venezuela hasta el Río Paraná.

5°) Calle Simón Bolívar ancho oficial treinta metros (30.00) desde la prolongación de calle Venezuela hasta el Río Paraná.

6°) Calle Virasoro ancho oficial veinte metros (20.00) desde la intersección con la Ruta Nacional A-012 hasta el Río Paraná.

7°) Calle 27 de Febrero ancho oficial veinte metros (20.00) desde la prolongación de calle 30 de Noviembre hasta Ruta Provincial N° 21 y de esta última hasta el Río Paraná ancho no menor a treinta metros (30.00).

8°) Calle Gdor. Gálvez ancho oficial veinte metros (20.00) desde la calle Gdor. Oroño hasta el Arroyo Frías.

9°) Calle Reconquista ancho oficial veinte metros (20.00) desde la calle Gdor. Oroño hasta el camino desvío transito pesado.

10°) Calle Venezuela ancho oficial veinte metros (20.00) desde la calle Panamá hasta calle J. D. Perón.

11°) Calle Bolivia ancho oficial treinta metros (30.00) desde la calle Uruguay hasta calle Córdoba.

12°) Calle Francia ancho oficial veinte metros (20.00) desde la calle Gdor. Oroño hasta calle Juncal.

13°) Calle H. Yrigoyen ancho oficial veinte metros (20.00) desde la calle Juncal hasta la calle San Juan.

14°) Brown desde Gobernador Oroño hasta Córdoba, El Arriero desde Córdoba a San Juan y Santiago del Estero desde San Juan hasta Bolívar ó Rondeau desde Gobernador Oroño hasta Perón – Mateur desde Perón hasta San Juan y Libertador desde San Juan hasta Simón Bolívar.

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

Tel: (03402) 499049/499422, Email: cpesther@coopvgg.com.ar

15°) Calle Jorge Pacheco ancho oficial veinte metros (20.00) desde la calle San Juan hasta calle Bolívar.

16°) Calle Río de Janeiro ancho oficial veinte metros (20.00) desde la calle San Juan hasta calle Virasoro.

17°) Calle Luís Pasteur ancho oficial veinte metros (20.00) desde la calle Bolívar hasta calle 27 de Febrero.

18°) Calles Carlos Pellegrini y Perito Moreno ancho oficial veinte metros (20.00) desde la Ruta Nacional A-012 hasta la calle 27 de Febrero.

19°) Calle 9 de Julio ancho oficial veinte metros (20.00) desde calle Virasoro hasta la calle 27 de Febrero.

20°) Calles Manuel Gálvez ancho oficial veinte metros (20.00) desde calle Virasoro hasta la calle 27 de Febrero.

21°) Calles Río Villaguay ancho oficial veinte metros (20.00) desde calle 27 de Febrero hasta la calle Río Salado.

31.3. Vial Secundario:

Queda conformado por el resto de las calles de la localidad.

31.4. Los nuevos enlaces:

Tienen por finalidad incrementar las posibilidades de atravesamiento rápido de la localidad y la vinculación de las distintas secciones entre sí.

1°) Calle Venezuela desde calle Juan Domingo Perón hasta su prolongación con calle Parque Alem con un ancho nunca menor a veinte metros (20.00).

2°) Calle Bolivia desde calle Juan Domingo Perón hasta su prolongación con Ruta Nacional A-012 con un ancho nunca menor a treinta metros (30.00).

3°) Calle 30 de Noviembre desde calle Juan Domingo Perón hasta su prolongación con calle 27 de Febrero con un ancho nunca menor a veinte metros (20.00).

4°) Calle Santa Cruz desde calle San Juan hasta su prolongación con Ruta Nacional A-012 con un ancho nunca menor a veinte metros (20.00).

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

Tel: (03402) 499049/499422, Email: cpesther@coopvgg.com.ar

5°) Calle Necochea desde calle Simón Bolívar hasta su prolongación con calle El Cabildo con un ancho nunca menor a veinte metros (20.00).

6°) Calle Jorge Pacheco desde calle Simón Bolívar hasta su prolongación con calle Virasoro con un ancho nunca menor a veinte metros (20.00).

7°) Calle Manuel Gálvez desde calle 27 de Febrero hasta su prolongación con calle Río Salado con un ancho nunca menor a veinte metros (20.00).

8°) Calle Luís Pasteur desde calle Virasoro hasta su prolongación con calle Río Salado con un ancho nunca menor a veinte metros (20.00).

9°) Calle Río Pilcomayo desde Ruta Nacional A-012 hasta el Río Paraná con un ancho nunca menor a treinta metros (30.00).

10°) Avenida Costanera desde la Intersección del Arroyo Frías con el Río Paraná hasta la calle Gdor. Oroño, desde calle Juan Domingo Perón hasta calle La Madrid, empalmando con calle Facundo Quiroga y desde calle 27 de Febrero hasta calle Río Salado con un ancho nunca menor a treinta metros (30.00).

Los nuevos enlaces formarán parte de la red vial Primaria.

ARTÍCULO 32: En el trazado de las vías públicas de las nuevas divisiones de tierras cabe distinguir dos casos:

1°) Zonas interiores o contiguas de otras con trazado aprobado oficialmente: El trazado de las vías públicas se proyectará prolongando las avenidas y calles del trazado oficial y con el ancho que ya tienen asignado, pero las calles no podrán ser nunca de ancho menor de veinte (20.00) metros, con un ancho de calzada de ocho metros, cuarenta centímetros (8.40), ancho desde línea de comunal a cordón de cinco metros, ochenta centímetros (5.80) y ancho de vereda (tomado a partir de la línea comunal) de un metro cincuenta centímetros (1.50).

2°) En el caso de fracciones de tierra en las que no se encuentren contiguas con otros trazados podrá proponerse un diseño de calles siempre y cuando se satisfaga en forma adecuada, a juicio de las oficinas técnicas comunales, la vinculación del trazado proyectado con las avenidas o calles próximas y no se perturben las condiciones del tránsito general de la zona.

ARTICULO 33: SUBANEXOS

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

Tel: (03402) 499049/499422, Email: cpesther@coopvvgg.com.ar

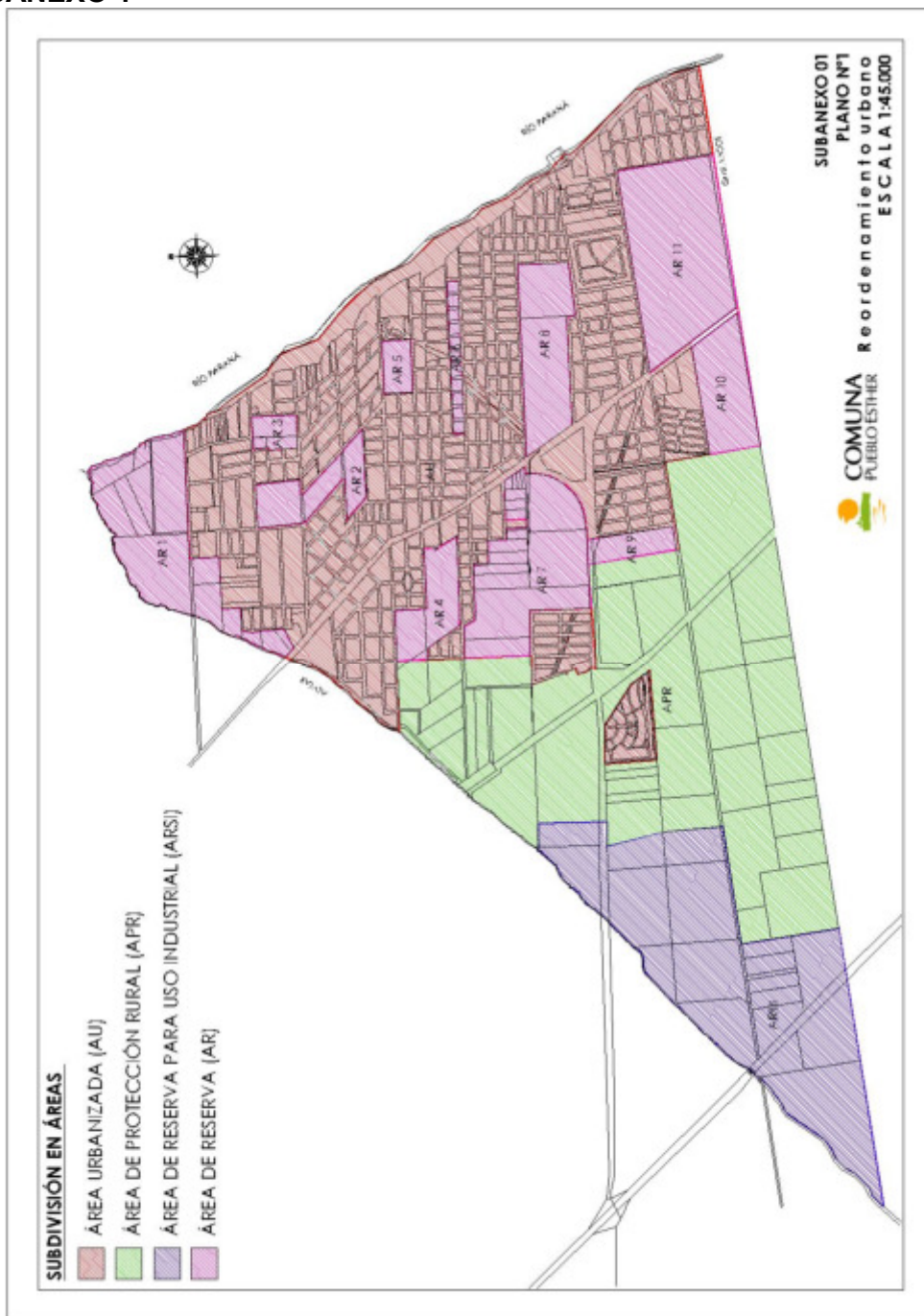
Los Planos, planillas y documentos adjuntos forman parte irrevocable de esta Ordenanza.

ARTICULO 34: Establécese que el presente Decreto-Ordenanza, regirá a partir de los 30 días de su sanción, quedando derogadas las Ordenanzas, Decretos y Resoluciones que se opongan al mismo. Asimismo se anula toda normativa que se contraponga a la presente.

ARTÍCULO 35: De Forma.-

PUEBLO ESTHER, 01 de Julio de 2013.-

SUBANEXO 1



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

Tel: (03402) 499049/499422, Email: cpesther@coopvgg.com.ar

SUBANEXO 2

REGISTRADA BAJO EL N° 12366

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

SANCIONA CON FUERZA DE

L E Y:

ARTÍCULO 1.- Suspéndese la tala rasa, el desmonte y quema de bosques nativos o especies exóticas incorporadas al patrimonio natural en todo el territorio provincial por el plazo de ciento ochenta (180) días desde la promulgación de la presente, prorrogable por el Poder Ejecutivo por igual término.

No será de aplicación lo previsto en el párrafo anterior para la actividad desarrollada por leñadores de subsistencia que utilicen el producto obtenido para uso doméstico e industrial.

ARTÍCULO 2.- Sin perjuicio de las sanciones administrativas y penales que establezcan las normas vigentes, quien infringiere lo dispuesto en la presente estará obligado a recomponerlo, rehabilitarlo o mitigarlo, según correspondiere.

ARTÍCULO 3.- En el transcurso del plazo establecido en el artículo 1, la Autoridad de Aplicación elaborará un Mapa de Bosques Nativos y uno de Riesgo Forestal de la Provincia, identificando en cada caso la ubicación del predio, la superficie contada en hectáreas y la que ocupa el Bosque Nativo, titulares dominiales, descripción de especies y formaciones que lo componen.

ARTÍCULO 4.- Créase el Registro Provincial de Bosques Nativos el que se conformará con los datos recolectados a partir de la implementación del artículo 3, el que deberá ser permanentemente actualizado, particularmente en lo concerniente al cambio de titularidad de los predios.

ARTÍCULO 5.- A fin de elaborar el Mapa de Bosques Nativos, el de Riesgo Forestal de la Provincia y el Registro Provincial de Bosques Nativos, se instrumentarán convenios con Universidades Públicas de la Provincia y el Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria.

ARTÍCULO 6.- La autoridad de aplicación definirá un plan de manejo de conservación y explotación sustentable de los bosques nativos, el que entrará en vigencia inmediatamente después de finalizado el plazo establecido en el Artículo 1. El mismo contemplará en los casos en que sea pertinente, la exigencia de evaluación de impacto ambiental, previa a la aprobación del proyecto.

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

Tel: (03402) 499049/499422, Email: cpesther@coopvvgg.com.ar

ARTÍCULO 7.- Los predios que posean formaciones de bosques nativos serán beneficiarios de una eximición del impuesto inmobiliario en la proporción ocupada por los mismos. Asimismo, el Poder Ejecutivo formulará un programa de beneficios impositivos, fiscales y crediticios para las personas que los conserven.

Invítase a las Municipalidades y Comunas de la Provincia a tomar medidas similares en el ámbito de su competencia.

ARTÍCULO 8.- El Cuerpo de Guardaparques provinciales, creado por el Artículo 64 de la ley 12.175, la Guardia Rural los Pumas de la Policía de la Provincia de Santa Fe, las Municipalidades y Comunas y las organizaciones no gubernamentales de reconocida trayectoria, dedicadas a la materia, colaborarán en las funciones de control y vigilancia de lo dispuesto en la presente. A fin de coordinar el ejercicio del poder de policía, cuando ello resulte conveniente para el mejor control de las actividades de que se trate, se autoriza la celebración de los convenios pertinentes.

ARTÍCULO 9.- El Poder Ejecutivo organizará en forma permanente campañas de difusión y concientización para la conservación de los bosques nativos, en particular en el ámbito educativo.

ARTÍCULO 10.- El Poder Ejecutivo por intermedio de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable, será la autoridad de aplicación y reglamentará la presente, teniendo a su cargo la elaboración de un digesto sistemático sobre la materia. Estará facultada para la firma de convenios con otros organismos públicos o privados.

ARTÍCULO 11.- Créase un Consejo Consultivo integrado por organismos oficiales instituciones académicas y científicas y entidades no gubernamentales con reconocida trayectoria en la materia, el que participará en las diversas etapas de formulación de lo dispuesto en los Artículos 3, 4 y 5 y cumplirá tareas de asesoramiento, monitoreo, control y evaluación de las distintas actividades establecidas en la presente ley.

ARTÍCULO 12.- El Poder Ejecutivo habilitará las partidas presupuestarias pertinentes a los efectos de la implementación de la presente ley.

ARTICULO 13.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DE LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE SANTA FE, A LOS VEINTICINCO DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CUATRO.

Firmado: Edmundo Carlos Barrera - Presidente Cámara de Diputados

María Eugenia Bielsa - Presidenta Cámara de Senadores

Marcos Corach - Secretario Parlamentario Cámara de Diputados

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

Tel: (03402) 499049/499422, Email: cpesther@coopvgg.com.ar

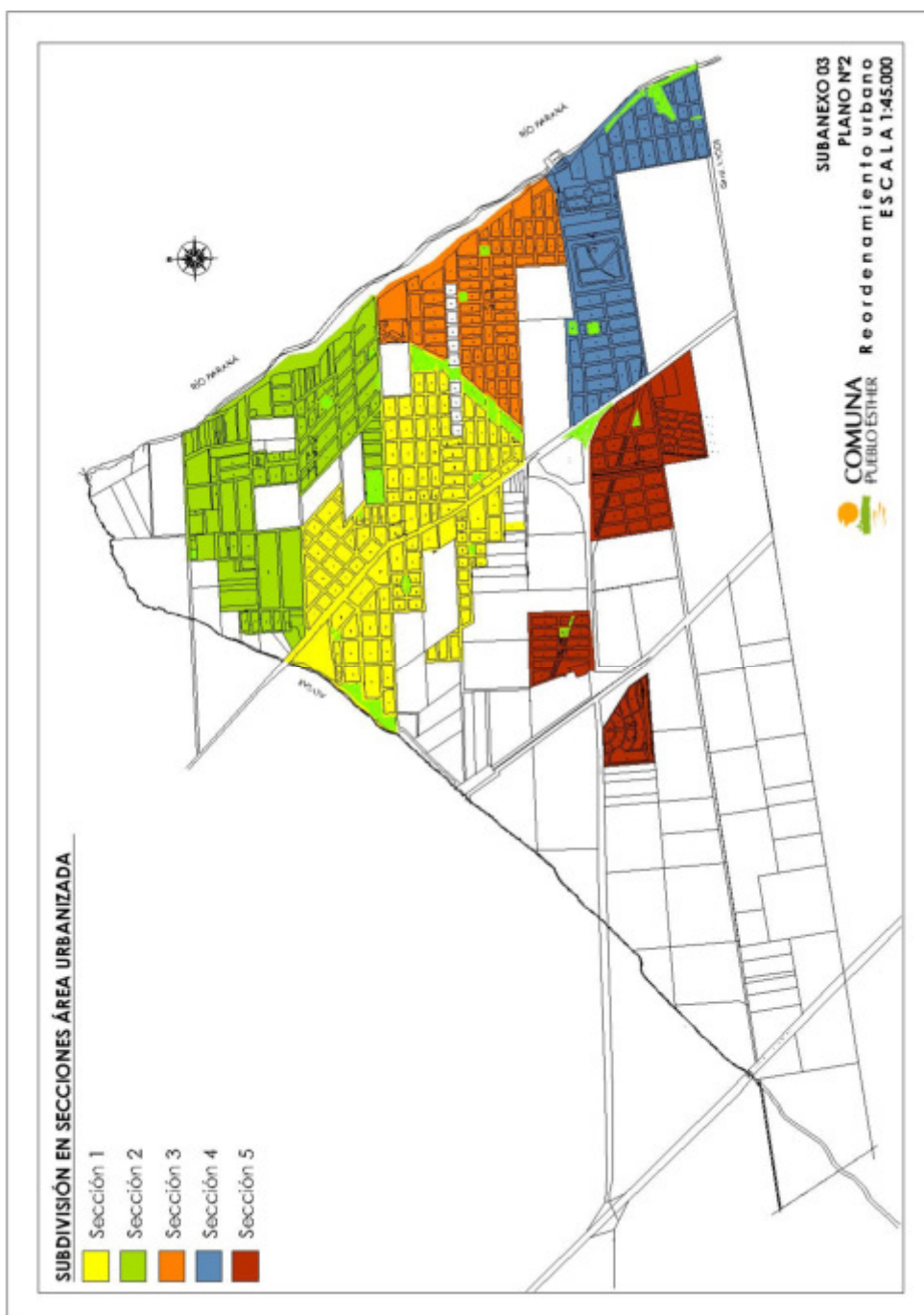
Ricardo Paulichenco - Secretario Legislativo Cámara de Senadores

SANTA FE, 17 de diciembre de 2004

De conformidad a lo prescripto en el Artículo 57 de la Constitución Provincial, téngasela como ley del Estado, insértese en el Registro General de Leyes con el sello oficial y publíquese en el Boletín Oficial.

Firmado: Jorge Alberto Obeid - Gobernador de Santa Fe

SUBANEXO 3



SUBANEXO 4



SUBANEXO 5



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

Tel: (03402) 499049/499422, Email: cpesther@coopvvgg.com.ar

SUBANEXO 6

ORDENANZA 50/2010

Declaración de paisaje protegido en el Loteo El Bosque

VISTO

El inminente loteo de este paisaje natural que durante años ha sido un espacio de recreación para los habitantes de Pueblo Esther y donde su valor percibido como tal merece su protección y;

CONSIDERANDO

- La vigencia de leyes nacionales (nº 26331) y provinciales (nº 12366; nº 12175; y decretos reglamentarios nº 42/09);
- Atendiendo a la necesidad de la población de su conservación;
- La responsabilidad de protección de pequeños ecosistemas donde se alojan especies arbóreas añosas y aves que habitan sus ramas;
- El inminente cambio visual y perceptual que generará al paisaje la construcción de viviendas y
- La necesidad de preservarlo lo más natural posible;

POR ELLO

LA COMISIÓN COMUNAL DE PUEBLO ESTHER RESUELVE Y PROMUEVE LA SIGUIENTE ORDENANZA:

Artículo 1: Declárese paisaje protegido a los lotes nº 4; 5 y 38 del Inmueble: Lote A2, según plano nº 148972/04 de 14236 m2 que lindan con la calle J.D.Perón al norte, con el lote nº 3 al oeste, con la propiedad privada de la Sra. Angélica Gallo al este y con la calle pública y los lotes nº 6; 16 y 17 al sur.

Artículo 2: Declárese paisaje protegido (en los términos del art. 39 de la ley 12.175) a los lotes nº 6; 7; 16 y 17 de propiedad privada del Inmueble: Lote A2, según plano nº 148972/04 de 1939,99 m2 que lindan con el lote nº 38 al noroeste, con la calle pública y los lotes 8 y 15 al sur y con la calle pública al este;

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

Tel: (03402) 499049/499422, Email: cpesther@coopvgg.com.ar

Artículo 3: La Comuna pondrá en conocimiento de esta ordenanza a los propietarios de los lotes afectados (6; 7; 16 y 17) con el objetivo de acordar un plan de conservación de los ejemplares en su estado actual. (Asimismo se impone la prohibición de efectuar un desmonte que supere el 15% de la cantidad de ejemplares relevados conforme anexo al presente, esto hasta tanto se acuerde entre el propietario y la comuna un plan de acción)

Artículo 4: La Comuna comunicará esta ordenanza a la Autoridad Provincial de Aplicación, Ministerio de Aguas, Obras Públicas y Medio Ambiente de la Provincia de Santa Fe, Secretaría de Medio Ambiente Delegación Zona Sur.

Artículo 5: La Comuna desarrollará políticas y estrategias para la realización de un paseo eco educativo en los espacios mencionados en el artículo 1.

Artículo 6: La Comuna se compromete a no antropizar los espacios mencionados en el artículo 1.

Artículo 7: Regístrese, publíquese y archívese.

ANEXO I:

Sector privado		
Nombre común	Nombre científico	Cantidad de especie
Palmera	Phoenix canariensis	1
Phoetinia	Photinia fraseri	2
Ligustro diciplinado	Ligustrum lucidum aurea	1
Olmo pumila	Ulmus pumila	3
Cipres piramidal	Cupressus sempervirens	2
Ligustro	Ligustrum lucidum	6
Cedro azul	Cedrus atlantica	1
Acacia negra	Gleditsia triacanthos inermes	3
Olmo	Ulmus procera	3
Mora silvestre	Morus sp.	1

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

Tel: (03402) 499049/499422, Email: cpesther@coopvvgg.com.ar

Pino	Pinus sp.	3
Ombu	Phytolaca dioica	1
Mora	Morus Albus	1

Sectores con olmos provenientes de raíz.

Sector público

Nombre común	Nombre científico	Cantidad de especie
Laurel	Laurus nobilis	1
Fresno	Fraxinus excelsior	1
Pino	Pinus sp.	1
Ligustro	Ligustrum lucidum	44
Araucaria	Araucaria angustifolia	1
Eucaliptus común	Eucalyptus globulus	41
Eucaliptus medicinal	Eucalyptus cinerea	3
Mora	Morus alba	1
Cipres piramidal	Cupressus sempervirens	5
Tuya	Thuja orientalis	2

El sector del canal presenta vegetación que se ha instalado y luego se ha reproducido en forma natural formando hilera densa de ejemplares, tal es el caso de la Bahuinia candicans (pezuña de vaca), abarcando aproximadamente un espacio de 10m, en el borde del canal y otra longitud igual dentro del canal. También y de la misma forma se hallan ejemplares de Manihot grahamii (falso café), abarcando 15 metros, dentro del canal. Como ejemplares aislados tenemos 1 Ricinus communis (ricino), 2 Morus alba (mora blanca) y 2 Morus sp. (mora silvestre), 2 Eucalyptus globulus, 1 Quercus robur (roble).

Pueblo Esther, 28 de octubre de 2010.



SUBANEXO 7

