

ORDENANZA N° 93/2019

VISTO:

La Ordenanza N° 21/2013 - Reordenamiento urbanístico de la Comuna de Pueblo Esther. Sección II. INDICADORES URBANÍSTICOS, y;

CONSIDERANDO:

Que la Ordenanza N°21/13, en la Sección II, INDICADORES URBANÍSTICOS, CAPITULO I DEFINICIONES GENERALES, se aclara a los fines de la misma lo que se entiende para cada terminología. Pero que en diversas ocasiones ocurren sugerencias de modificaciones y solicitudes de evaluaciones de superar los indicadores establecidos que cuando el estudio del caso lo amerita, la aprobación debe ser tratada como excepción a la normativa vigente.

Que resulta necesario hacer equitativa e igualitaria las reglas de juego para los actores de la ciudad y que queden plasmadas en una normativa transparente. Así mismo, brindar las herramientas normativas para dar celeridad en el normal funcionamiento y procedimiento de las oficinas técnicas.

Que la Ordenanza N°21/13, en la Sección II, INDICADORES URBANÍSTICOS, CAPITULO IV: INDICADORES URBANISTICOS PARA AREA DE RESERVA se viera modificada con la aprobación reciente de la Ordenanza N°77/19. Que ésta última modificara los requisitos, procedimientos y regulara la figura de los convenios urbanísticos, que esta ordenanza resulta entonces obsoleta en varios de sus artículos. Además se incorporan condicionamientos de mínima en referencia a las dimensiones y superficies mínimas de los lotes, condiciones del trazado de las vías públicas, condiciones de los espacios verdes, entre otros indicadores, a cumplir para los nuevos desarrollos de loteos.

Que el tema fue tratado en reunión de Comisión de fecha 27 de Noviembre de 2019, según surge del Acta N° 710.

POR ELLO, LA COMISION COMUNAL EN EJERCICIO DE SUS FACULTADES SANCIONA Y PROMULGA LA SIGUIENTE ORDENANZA:

ARTÍCULO 1°: Modifíquese la Ordenanza N°21/13 en sus capítulos y artículos según se especifique en la presente ordenanza.

ARTÍCULO 2°: Deróguese de la Ordenanza N°21/13, Sección II, INDICADORES URBANÍSTICOS, CAPITULO I - DEFINICIONES GENERALES, el Artículo N°6 y replácese por el siguiente.

ARTÍCULO 3°: 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, mojinetes, 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 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 entrepisos 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.

ARTÍCULO 4º: Deróguese de la Ordenanza N°21/13, Sección II, INDICADORES URBANÍSTICOS, CAPITULO II - INDICADORES URBANÍSTICOS PARA LAS SECCIONES URBANAS, el Artículo N°7 y replácese por el siguiente.

ARTÍCULO 5º: 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
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

ARTÍCULO 6°: Deróguese de la Ordenanza N°21/13, Sección II, INDICADORES URBANÍSTICOS, el CAPITULO IV: INDICADORES URBANISTICOS PARA AREA DE RESERVA. Remplácese por lo redactado a continuación.

CAPITULO IV: INDICADORES URBANISTICOS PARA AREA DE RESERVA

ARTÍCULO 7°: 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 8°: 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 9°: 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 10°: 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 Convenio 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.

Artículo 15 °: CAMBIO DE AUTORIDADES

Dispóngase que las facultades que en la presente ordenanza se le atribuye a la Comisión Comunal deban otorgarse al Intendente o Concejo Municipal según corresponda, al momento de asumir las autoridades municipales electas.

ARTÍCULO 16 °: Comuníquese, registrese, archívese.-

Pueblo Esther, 27 de Noviembre de 2019.-

JAVIER ADRIÁN LISANDRINI
Secretario
Comuna de Pueblo Esther



MARTÍN OSMAR GHERARDI
PRESIDENTE
CONCEJO MUNICIPAL DE PUEBLO ESTHER