

ORDENANZA N° 2144

VISTO:

La Ordenanza N° 613 (Código de Ordenamiento Urbano), en la cual se definen los parámetros de construcción permitidos para las diferentes zonas de las Unidades Ambientales (hojas de zona);

Que el actual Código de Ordenamiento Urbano data del año 1994, por lo que presenta una desactualización evidente debido al crecimiento que ha tenido la ciudad de Yerba Buena tanto edilicio como demográfico, y por lo tanto resulta necesario llevar adelante una reforma parcial que se adecue al actual estado de la ciudad para fomentar un desarrollo sustentable de la misma y la preservación de la Ciudad Jardín;

CONSIDERANDO:

La situación actual de falta de consolidación urbanística de áreas que quedaron degradadas en medio de suelo urbano mayormente consolidado, que poseen grandes terrenos vacíos ideales para inversión, y construcciones, muchas de ellas precarias, que se encuentran fuera de ordenación por no cumplir con los parámetros asignados por el COU;

Que, asimismo, una nueva oferta urbanística del suelo trae aparejado el cumplimiento de las normas de retiro vigentes en el Municipio, lo que supone un ordenamiento de las líneas de fachada en todos los emprendimientos que se desarrollen a partir de la fecha, en reemplazo de las construcciones que no presentan dicho retiro;

Que el crecimiento comercial de Yerba Buena, de manera incipiente comienza a ocupar determinadas arterias que son las que naturalmente concentran el mayor tráfico vehicular, por ser conectoras y dar acceso a nuevos barrios privados. Demanda comercial que es consecuencia directa del acelerado crecimiento y expansión del Municipio en los últimos años;

Que han surgido emprendimientos como galerías comerciales y viviendas colectivas en régimen de PH (que combinan viviendas con plantas bajas de usos mixtos), y que ya comenzaron a establecerse sobre algunas de las arterias mencionadas; emprendimientos que en los últimos años fueron incorporando nuevas tipologías edilicias al paisaje urbano del Municipio y que son muy bien acogidas por los habitantes por sus ventajas, acceso más económico a una vivienda, que siendo colectiva, respeta los parámetros de una ciudad jardín, otorga mayor seguridad al tener menos puntos de acceso, eficiencia por el uso de estacionamientos comunes y diseños cuidados y respetuosos con el entorno verde;

Que es sabido que, para la promoción urbanística, la mejora del coeficiente FOT es una herramienta indiscutible y necesaria para la renovación de zonas comerciales y residenciales, al promover un uso del suelo más eficiente y rentable, pero sin alterar el coeficiente FOS para mantener así la idea de ciudad jardín y la permeabilidad del suelo pedemontano, que es factor fundamental a las soluciones hídricas que afectan a toda el área metropolitana del Gran San Miguel de Tucumán;

Que el enorme crecimiento del Municipio en los últimos años ha generado un alto déficit de estacionamiento público, situación que se ha visto agravada al no haberse incorporado suficientes cocheras a la mayoría de los emprendimientos existentes aprobados con anterioridad;

Que las nuevas tendencias urbanísticas incorporan a grandes inversores como

desarrolladores inmobiliarios, quienes tienen la obligación de aportar al Municipio la construcción y mejora de infraestructura y equipamiento sobre el espacio público que le es adyacente, aportando nuevas aceras, incorporando mobiliario urbano de calidad, iluminación sectorial, señalética y cartelería, parqueizado y arbolado, siempre dentro de los códigos de estética y uniformidad que regula el Municipio;

Que propietarios de parcelas de escasos recursos económicos se verán beneficiados por la iniciativa, siempre que se dé suficiente publicidad a la misma y se ofrezca asesoramiento desde la Municipalidad para que puedan realizar obras u operaciones inmobiliarias rentables;

Que la actividad comercial minorista cumple un importante rol dinamizador de la vida urbana, por su capacidad de potenciar el desarrollo de otras actividades, así como por el sentido de arraigo que genera.

Por ello, los elementos claves para poner en valor, revitalizar las áreas urbanas y fomentar el comercio minorista lo constituyen: la iniciativa, la gestión y la participación;

EL CONCEJO DELIBERANTE SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA

ARTÍCULO PRIMERO: *DEFÍÑANSE como nuevos EJES COMERCIALES a los fines de promocionar su desarrollo urbanístico (indicados en el plano del Anexo Único que forma parte integrante de la presente Ordenanza):*

1. *Av. Presidente Perón, tramo 1: desde su inicio en Camino del Perú hasta Av. Fanzolato, tramo 2: desde Av. Fanzolato hasta calle Las Rosas (sólo en acera Norte), tramo 3: desde calle Las Rosas hasta calle Berutti. (UA1-6-7).*
2. *Av. Fanzolato, desde su inicio en Av. Perón hasta calle Frías Silva. (UA7).*
3. *Calle Frías Silva, desde su inicio en Camino del Perú hasta Av. Fanzolato (UA7).*
4. *Calle Lobo de la Vega, tramo 1: desde su inicio en Av. Aconquija hasta calle Salas y Valdez, y tramo 2: desde calle Higueritas hasta Av. Perón (UA1).*
5. *Calle Moreno, tramo 1: desde su inicio en Av. Aconquija hasta calle Salas y Valdez, y tramo 2: desde calle Higueritas hasta Av. Perón. (UA1)*
6. *Boulevard 9 de Julio, desde su inicio en Av. Alfredo Guzmán hasta Av. Solano Vera. (UA2)*
7. *Calle Lamadrid, desde Av. Alfredo Guzmán hasta Av. Solano Vera. (UA2)*
8. *Calle San Martín, tramo 1: desde Boulevard 9 de Julio hasta Catamarca, y tramo 2: desde calle San Luis hasta su llegada al Camino de Sirga. (UA2)*
9. *Calle San Luis, desde Calle San Martín hasta Av. Solano Vera. (UA2)*
10. *Av. Solano Vera, desde Av. Aconquija hasta calle San Luis*

ARTÍCULO SEGUNDO: Se mantiene lo ya establecido en el COU, sobre la superficie libre de suelo resultante de aplicar el coeficiente FOS (50% del terreno) la cual deberá ser únicamente ocupada con áreas verdes (haya o no subsuelo debajo). Por lo tanto, las pavimentaciones, caminerías (excepto si son de acceso peatonal), pergolados, galerías e incluso sistemas mixtos como green-decks o similares, serán computables como si fueran superficies cubiertas, y por lo tanto incrementan el valor de FOS. Los accesos de vehículos no se computarán si se materializan únicamente las huellas del vehículo.

ARTÍCULO TERCERO: DEFÍÑASE para las arterias ya mencionadas en el Artículo Primero, un nuevo valor de coeficiente FOT aplicable a las parcelas catastrales con frente a dichas arterias, para emprendimientos de unidades individuales o en régimen de PH,

según la siguiente tabla:

COEFICIENTES GENERALES	VALOR
FOS UNIDAD INDIVIDUAL	0,5 (antes 0,5)
FOT UNIDAD INDIVIDUAL	1 (antes 1)
FOS P/PH USO COMERCIAL	0,5 (antes 0,5)
FOT P/PH USO COMERCIAL	1 (antes 0,5)
FOS P/PH USO RESIDENCIAL	0,5 (antes 0,5)
FOT P/PH USO RESIDENCIAL	0,8 (antes 0,5)
En usos mixtos (Comercial y Residencial) se establecerá un prorrateo en base a los porcentajes de ocupación que cada USO sobre el total de los m ² a construir.	

El resto de parámetros se establecen en los siguientes valores:

- DENSIDAD: 250 h/ha para uso residencial, (se equipara a los valores de las zonas Cma de Av. Aconquija)
- RETIROS: 6mts de la Línea Municipal, en todos los casos.
- ALTURAS MÁXIMAS: 6mts de altura a los 6mts de retiro de la LM, pudiendo ir en aumento en un ángulo de 30°. Excepto sobre eje de Av. Perón donde la altura máxima permitida será 10,50mts a los 6mts de retiro de la LM, pudiendo ir en aumento en un ángulo de 30°.
- PARCELAMIENTO Y ESTACIONAMIENTO OBLIGATORIO: se mantienen los valores vigentes en el COU (Ordenanza N° 613).

ARTÍCULO CUARTO: DEFÍNASE también como EJE COMERCIAL a la Av. Presidente Perón, tramo 4: desde Calle Berutti hasta Pasaje Lisboa.

ARTÍCULO QUINTO: Se mantiene para el tramo definido en el Artículo Cuarto, lo ya establecido en el COU, sobre la superficie libre de suelo resultante de aplicar el coeficiente FOS (50% del terreno) la cual deberá ser únicamente ocupada con áreas verdes (haya o no subsuelo debajo). Por lo tanto, las pavimentaciones, caminerías (excepto si son de acceso peatonal), pergolados, galerías e incluso sistemas mixtos como green-decks o similares, serán computables como si fueran superficies cubiertas, y por lo tanto incrementan el valor de FOS. Los accesos de vehículos no se computarán si se materializan únicamente las huellas del vehículo.

ARTÍCULO SEXTO: ESTABLENCENSE para el tramo definido en el Artículo Cuarto, los valores de coeficiente FOT aplicables a las parcelas catastrales con frente a dicha arteria, para emprendimientos de unidades individuales o en régimen de PH, según la siguiente tabla:

COEFICIENTES GENERALES	VALOR
------------------------	-------

FOS UNDADES INDIVIDUALES	0,5 (antes 0,5)
FOT UNDADES INDIVIDUALES	1 (antes 1)
FOS P/PH COMERCIAL	0,5 (antes 0,5)
FOT P/PH COMERCIAL	0,75 (antes 0,5)
FOS P/PH RESIDENCIAL	0,5 (antes 0,5)
FOT P/PH RESIDENCIAL	0,65 (antes 0,5)
En usos mixtos (Comercial y Residencial) se establecerá un prorratio en base a los porcentajes de ocupación que cada USO sobre el total de los m ² a construir.	

Para los demás parámetros se establecen los siguientes valores:

- DENSIDAD: 200 h/ha para uso residencial.
- RETIROS: 6mts de la LM en todos los casos.
- ALTURAS MÁXIMAS: 8mts a los 6mts de retiro de la LM, pudiendo ir en aumento en un ángulo de 30°.
- PARCELAMIENTO Y ESTACIONAMIENTO OBLIGATORIO: se mantienen los valores ya vigentes en el COU (Ordenanza N° 613).

ARTÍCULO SÉPTIMO: Las terrazas verdes ubicadas en niveles superiores a la planta baja no serán consideradas áreas verdes libres, y por lo tanto, no se considerarán para el cómputo de FOS, el cual refiere únicamente a la ocupación del suelo en la cota 0.

ARTÍCULO OCTAVO: En los estacionamientos subterráneos, se podrá ejecutar como máximo el doble del valor de FOS permitido, sin computar estos metros en el cálculo de FOS y FOT del emprendimiento. En caso de ejecutar el valor máximo permitido, podrá materializarse en más de un nivel de subsuelo, si el estudio de suelos lo permite, asegurando la correcta evacuación de aguas pluviales. Se priorizará la ocupación de los subsuelos en correspondencia con el perímetro a construir en planta baja para respetar la superficie de suelo absorbente. No obstante ello, la Autoridad de Aplicación podrá considerar, con la debida justificación, que el subsuelo de ubique por debajo de las áreas verdes libres, siempre y cuando la estructura portante a desarrollar garantice el espacio verde libre en el nivel de vereda y la correcta evacuación de las aguas. Tal como lo establece el artículo 2.2.2.10 del COU, los desagües pluviales deberán concurrir directamente a pozos absorbentes contruidos en el mismo predio.

ARTÍCULO NOVENO: Las construcciones destinadas a cocheras subterráneas, locales comerciales, locales de depósitos o dependencias de servicio que se sitúen por debajo de la cota de vereda (subsuelos) podrán extenderse hasta la medianera, solamente mediante la utilización de pantallas de hormigón armado (submuración) a fin de no afectar a los lotes colindantes. Caso contrario, se deberá dejar como mínimo 1 metro de separación a todos los lindes, conforme lo establece el punto 2.2.2.10 del COU

ARTÍCULO DÉCIMO: ESTABLÉCESE que en ningún caso se admitirán playas de estacionamiento en las áreas de retiro obligatorio de los terrenos.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: El área libre de uso resultante del retiro obligatorio de

6mts desde la LM, deberá tener los límites en frente y laterales completamente desmaterializados o delimitados con setos verdes o límites bajos semi transparentes. En ningún caso se realizará muros ni se colocarán rejas. Es obligación para obras nuevas y remodelaciones, realizar las obras necesarias para la integración de dicho espacio con el entorno, conforme consulta con las O.T. para aunar criterios de estética y uniformidad (nuevas aceras respetando dimensiones establecidas, equipamiento urbano de calidad, iluminación sectorial, señalética y cartelera según normas, parquizado y arbolado con especies indicadas, ubicación estudiada de postes de electricidad, subestaciones, contenedores o depósitos de residuos).

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: (OBRAS EXISTENTES AL MOMENTO DE ENTRADA EN VIGENCIA DE LA PRESENTE ORDENANZA) Actualmente la gran mayoría de parcelas urbanas que dan frente a las mencionadas arterias, no respetan los parámetros establecidos por el COU Las principales infracciones en orden de gravedad son: el no cumplimiento del retiro de 6mts desde la LM, el uso de dicho retiro con cocheras cerradas, actividades de comercio, y el uso de delimitación pesada (muros altos) sobre la LM.

En el caso de las infracciones existentes, se establecerá unos plazos de regularización para aquellos casos menores (como reemplazar muros por delimitaciones verdes o semitransparentes, quitar pavimentos en veredas y en retiros que exceden lo permitido, etc.).

Para los casos más graves y recientes, se notificará a propietarios, poseedores y/o responsables fiscales, y se elaborará un registro de todos los casos para analizar soluciones. En el peor de los casos, se intimará a los responsables para que en un plazo perentorio se proceda a restaurar la situación de ilegalidad detectada y declarada por la Autoridad Competente.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: (OBRAS NUEVAS BAJO LA REGULACIÓN DE LA PRESENTE ORDENANZA) La presente Ordenanza será estricta en el cumplimiento de los parámetros establecidos por la misma cuando se trate de obras nuevas, remodelaciones y ampliaciones que modifiquen la situación fáctica del inmueble, y/o cambios de uso, con el fin de beneficiarse de esta nueva regulación. En el caso de detectar alguna infracción a la norma vigente, es facultad de la Autoridad Competente intimar al responsable fiscal, propietario, profesional responsable de la obra a que en el perentorio plazo de diez días corridos realice la actividad necesaria para devolver la situación transgredida, bajo apercibimiento de ejecutarlo la propia administración o proceder a la demolición según sea el caso, sin más trámite y a cargo del responsable fiscal. Sin perjuicio de la correspondiente sanción.

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO: La Autoridad de Aplicación confeccionará un registro de profesionales a cargo de obras que hayan infringido reglamentaciones urbanísticas y/o constructivas, el que se remitirá mensualmente al colegio de profesionales a sus efectos.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO: DERÓGASE toda norma que se oponga a la presente.

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO: COMUNÍQUESE, REGÍSTRESE Y ARCHIVESE.