

ORDENANZA N° 2017**VISTO:**

El crecimiento desmedido de las urbanizaciones especiales, entendiendo como tales según Código de Planeamiento Urbano/94 como toda fracción de tierra cuya superficie sea igual o mayor a 2.500mts² o tengan las características de manzanas conformadas; ya sea para conjunto habitacional o no habitacional, inclusive los loteos; y teniendo en cuenta tres informes de gran importancia municipal como ser:

- a) Que los datos del Censo Nacional 2.010 en el estudio estadístico de la población humana, cuadro 1, demuestran un sorprendente crecimiento de la población a más de 75 mil habitantes en el Departamento Yerba Buena.

Que considerando su reducida superficie 160 Km², se genera una densidad que alcanza un elevado valor de 469 habitantes por kilómetro cuadrado, valor sólo superado por escasos centros urbanos del país como Capital Federal.

Que son 35 mil los habitantes menores de 24 años que en los próximos años buscarán formar su familia y un espacio donde vivir, incrementando aún más el valor de la densidad.

			Yerba Buena			
Ítem	Argentina	Tucumán 2010	1991	2001	2010	
					Total	Menores de 24 años
Población Total	0 x 106	0,44 x 106 provincia	3,6 x 103	3,7 x 103 +46%	5 x 103 +19%	5,3 x 103
Densidad ab/km ²	4,4	4	72	98	69	

Cuadro 1. Evolución de la Población y sus Características en el
Departamento Yerba Buena – Tucumán

- b) Que existen estudios que muestran que la respuesta a la necesidad de espacio físico de esa realidad demográfica en Yerba Buena ha generado una construcción desordenada (Rev. Arquitectura & Construcción, edición N° 306 del año 2.010) que provoca problemas tanto sociales, como ambientales, (contaminación del aire, calidad del agua, gestión de residuos, transporte, uso de suelo, etc) y una dificultad cada vez mayor para brindar servicios públicos adecuados y eficientes; y
- c) Que otro grupo de profesionales vinculados a la Facultad de Arquitectura de la UNT, Matilde Malizia y Pablo Paolasso del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas, Universidad Nacional de Tucumán, Argentina, presentaron un trabajo denominado LAS NUEVAS FORMAS DE EXPANSIÓN URBANA EN YERBA BUENA (GRAN SAN MIGUEL DE TUCUMÁN, ARGENTINA) BARRIOS PRIVADOS, COUNTRIES Y URBANIZACIONES CERRADAS en el X Coloquio Internacional de

Geocrítica realizado en el Universidad Federal de Río Grande Do Sul. En ese trabajo desarrollaron estudios e investigaciones en el Municipio que aportarían mejoras sobre la forma de vida, cómo resolver el caos del tránsito y desarrollar emprendimientos para fortalecer el turismo y la cultura. Pero sobre todo el estudio señala la necesidad imperiosa de un reordenamiento territorial y urbanístico.

Considera además que son “modelos de segregación socio-espacial con crecimiento en forma de islas que generan una negativa fragmentación”. En el 2007 existían ya 45 emprendimientos cuya distribución se muestra en la figura que se adjunta, de los cuales 40 eran barrios cerrados y 5 countrys. De éstos últimos se destacan por su superficie, Las Yungas con 135 Ha y el Jockey Club con 160 Ha ocupadas aproximadamente por 300 familias que allí residen, con densidad poblacional de 1 familia por Ha.

Si tenemos en cuenta que el mega emprendimiento Lomas de Tafí ocupa 397 Ha para 5.000 familias, queda claro que las urbanizaciones especiales están ocupando gran parte del territorio municipal, con densidad poblacional de 12. 6 familias por Ha.

Los autores del trabajo plantean que “la proliferación de estos emprendimientos generó un quiebre en la trama urbana debido a que las grandes dimensiones de sus terrenos impiden una libre y directa circulación hacia los principales ejes de la Ciudad. Conforman una barrera física y visual que se manifiesta en cercas y muros lo que incide directamente en las relaciones sociales entabladas entre los habitantes del lugar. La fragmentación del espacio urbano repercute en la segregación social y si bien son fuentes de puestos de trabajo son poco calificados y mal remunerados”. El trabajo finaliza diciendo que “las autoridades locales, no dimensionan los riesgos o efectos que los nuevos modelos de urbanización pueden tener en la organización social; y

CONSIDERANDO:

Que es responsabilidad de la conducción política de este Departamento dar respuesta a las necesidades de la población en cuestiones básicas como salud, educación, seguridad y fundamentalmente de un espacio vital donde desarrollen y organicen su grupo familiar integrándose así a la comunidad como personas de bien.

Que se debe reconocer entonces que más allá del trabajo destacado de técnicos del Ejecutivo Municipal, la gravedad de la situación indica resultados negativos en esta temática de ocupación del espacio, ya que prácticamente no deja espacio vital para viviendas sociales de clases populares con grupos familiares recién constituidos que quieran habitar este Municipio;

Que el sostenido crecimiento de los últimos años de urbanizaciones especiales genera inadecuadas prestaciones y accesibilidad, problemas de tránsito interno, como así también serios inconvenientes para el escurrimiento de aguas generando inundaciones en zonas periféricas a los mismos;

Que se han construido countrys y barrios cerrados en zonas que generan un fuerte impacto al medio ambiente, especialmente en zonas de pedemonte y zonas bajas;

Que se ha alejado la participación ciudadana a través de sus representantes y a organismos descentralizados de las decisiones, ya que varios vecinos reclaman ante este Cuerpo los daños ocasionados por las urbanizaciones especiales a barrios periféricos;

Que el presente proyecto de ordenanza no superpone funciones del Ejecutivo Municipal, ni crea conflictos de poderes alguno, ya que el Intendente puede aprobar loteos, mediante Decretos correspondientes, siempre que el loteo encuadre dentro de las normas dictadas

por este Concejo a través de Ordenanza correspondiente según el Inciso 26 del artículo 47 de la Ley Provincial N° 5529 y, por el contrario, este Honorable Cuerpo pretende colaborar como representante del Pueblo a cometer la menor cantidad de errores posibles al respecto de la instalación de urbanizaciones especiales, cumpliendo con la responsabilidad asignada por la ciudadanía:

Que por otra parte la Ordenanza N° 1600 que deroga la Ordenanza N° 1374 hace referencia a las capacidades técnicas del Ejecutivo Municipal y a las virtudes del Código de Planeamiento Urbano Ordenanza N° 613, obsoleto al año 2012, ya que en aquel momento era absolutamente inferior la cantidad de urbanizaciones especiales existente como también las características demográficas de esta ciudad a lo que hacemos referencia al comienzo de este proyecto;

EL CONCEJO DELIBERANTE SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA

ARTÍCULO PRIMERO: OBJETO. La presente Ordenanza establece las condiciones para la aprobación de las Urbanizaciones Especiales. Entiéndase por Urbanizaciones Especiales lo dispuesto en Capítulo 2 Apartado 2.2.1.1 de la Ordenanza N° 613 Código de Planeamiento Urbano:

“Todo emprendimiento público o privado localizado de cualquiera de las zonas y/o unidades ambientales del Ejido Municipal que se desarrollen en una fracción de tierra cuya superficie sea igual o mayor a 2.500mts², o tengan las características de manzanas conformadas, ya sea para conjunto habitacional o no habitacional, comercial o de servicio, inclusive los loteos”.

ARTÍCULO SEGUNDO: APROBACIÓN. Para la aprobación de las urbanizaciones especiales los titulares del proyecto presentarán toda la documentación técnica referida a la misma de acuerdo a lo establecido por Ordenanza N° 613, Código de Planeamiento Urbano. Las aéreas competentes del D.E.M. evaluarán el proyecto y podrán emitir: Factibilidad Positiva o de Factibilidad Negativa de acuerdo a la reglamentación vigente. El D.E.M. podrá solicitar ampliación o aclaración de la documentación técnica cuando lo considere necesario. Si el proyecto obtuviere la factibilidad positiva será elevado al Concejo Deliberante para su análisis y aprobación. Si el proyecto obtuviere factibilidad negativa será informado al Concejo Deliberante para su conocimiento.

ARTÍCULO TERCERO: APROBACIONES. Todos los Proyectos de Urbanizaciones Especiales que hayan iniciado, mediante acto administrativo formal, la presentación de documentación técnica para su aprobación en sede administrativa del D.E.M. queda comprendidos por esta Ordenanza. En consecuencia, QUEDAN SUSPENDIDAS todas las autorizaciones provisorias o condicionales y por tanto la continuidad del emprendimiento hasta tanto se complete la aprobación.

ARTÍCULO CUARTO: INICIO DE OBRA. Los responsables de la Urbanización Especial no podrán iniciar las obras, en ninguna de sus etapas, si no cuentan con la Aprobación del Concejo Deliberante.

ARTÍCULO QUINTO: INFORME DE ESTADO. El D.E.M. a través de la Secretaría de Obras Públicas, notificará en forma fehaciente a los titulares y responsables técnicos de todas las Urbanizaciones Especiales en trámite de la presente norma y remitirá al Concejo Deliberante, en un plazo máximo de treinta días hábiles, el detalle completo de los pedidos de aprobación de Urbanizaciones Especiales iniciados, con una síntesis descriptiva somera

de sus características, localización, estado en que se encuentra el trámite, si posee algún autorización provisoria de algún tipo y toda información que considere de relevancia.

ARTÍCULO SEXTO: ACTUALIZACIÓN NORMATIVA. Crear en el ámbito del Concejo Deliberante una Comisión especial que analice la conveniencia y necesidad de actualización de la normativa que regula el ordenamiento urbano de la ciudad, la que deberá expedirse respecto de los procedimientos a seguir para su elaboración. La Comisión especial podrá integrar a su seno a Miembros del D.E.M. y a especialistas del medio. La Comisión presentará ante el Cuerpo, en un plazo de 90 (noventa) días, sus recomendaciones.

ARTÍCULO SÉPTIMO: DERÓGUESE, total o parcialmente, según corresponda, toda Ordenanza que se contraponga a lo normado en la presente.

ARTÍCULO OCTAVO: ESTABLÉZCASE plena vigencia de la presente ordenanza a partir de su sanción y promulgación.

ARTÍCULO NOVENO: COMUNÍQUESE, REGÍSTRESE Y ARCHÍVESE.