

## **ORDENANZA N° 2143**

### **VISTO:**

La Ordenanza N° 613 (Código de Ordenamiento Urbano) y el Decreto N° 1.106/15; y

### **CONSIDERANDO:**

Que a través del Artículo Segundo del citado Decreto se dispone la creación de un Comité de Estudio para la Evaluación de la Problemática del Pedemonte a fin de elaborar un Proyecto de Ordenanza que regule la urbanización del Pedemonte en Yerba Buena;

Que los bosques que cubren la Sierra de San Javier brindan servicios ecosistémicos (protección de los ríos que brindan agua para consumo y riego, disminución de la temperatura ambiente, potencial para el uso recreativo y turístico) no sólo a la ciudad de Yerba Buena sino también a las de Lules, San Pablo, Cevil Redondo, Tafí Viejo e incluso San Miguel de Tucumán;

Que la zona en cuestión corresponde a la Ecoregión de las Yungas específicamente a la transición de lo que correspondía al piso de la Selva Pedemontana (hoy transformado para uso residencial y de agricultura) y al piso de Selva Montana, ubicado sobre las laderas de las sierras de San Javier y en relativo buen estado de conservación;

Que la zona pedemontana durante las últimas décadas sufrió un proceso de transformación desde la actividad agrícola, la producción de cítricos, hasta el actual reemplazo de estos espacios productivos por emprendimientos urbanos, lo que ha generado un cambio en la dinámica del sistema provocando una variación significativa de los usos y afectando la capacidad de soporte del suelo;

Que gran parte del sector considerado se encuentra catalogado como Categoría II y IV (Amarilla y Marrón) en el Ordenamiento Territorial de la Provincia de Tucumán (Ley Provincial N° 8304 ); y en el COU (Ordenanza N° 613) cataloga a esta zona como Unidad Ambiental N° 5, zona ROJA de la Teoría del Semáforo, y a la vez “Madre de todas las Unidades Ambientales de la Ciudad” que preserva el ecosistema que equilibra el microclima de Yerba Buena y el Área Metropolitana (Punto 1.7.5 Estructura de la UA 5);

Que las grandes urbanizaciones sobre los faldeos orientales de la sierra de San Javier producen: deforestación; modificación de la superficie del suelo, alteración del equilibrio de los regímenes de precipitaciones, infiltración y escurrimientos; erosiones y lavado de los suelos; modificación de la Zona de Infiltración que produce la recarga de los acuíferos (COU/U.A. 3); contaminación del recurso hídrico con los efluentes cloacales no tratados, etc.;

Que debería limitarse de modo estricto las Urbanizaciones en Conos de Deyección, que son las geoformas dinámicas y de alto riesgo natural frente a procesos urbanizables sobre los mismos;

Que además de las urbanizaciones ya implantadas, la Selva Pedemontana aún no urbanizada podría ser un área gestión público-privada, fomentándose la creación de Parques de Transición para regular y amortiguar aluviones y escorrentías, retención de sedimentos, y que preserven además la biodiversidad y fomenten la educación ambiental y el Eco-turismo en nuestro Municipio. Sirva como ejemplo la Reserva y el Jardín Botánico de Horco Molle de la Universidad Nacional de Tucumán;

Que entre las acciones negativas que provocan los procesos de urbanización se encuentran

los desmontes, cuyos límites y prohibiciones, según el caso, se encuentran reglamentados en distintas normativas vigentes, entre ellas la Ley Del Ambiente de Tucumán (Ley Provincial N° 6292, Cap. III), a la cual adherimos;

Que en los LED (Lineamientos Estratégicos de Desarrollo) 2016-2020 (2010), se reconocen áreas según grado de sustentabilidad ambiental, donde la zona en condición crítica se corresponde con la región pedemontana. Y que por ende los efectos de tipo antrópico, generados por la actividad productiva y la dinámica poblacional, sumada a la naturaleza inestable de esta zona agroecológica, explican tal condición crítica;

Que el municipio ha adherido con su firma a la Carta INTENCION INTERJURISDICCIONAL PARA EL ORDENAMIENTO AMBIENTAL DEL PEDEMONTE TUCUMANO con la intención de cooperar y coordinar acciones conjuntas en el Ordenamiento Territorial del Pedemonte, advirtiendo el grave proceso de degradación del suelo Pedemontano, fruto de la implantación no regulada de urbanizaciones;

Que el comité de Estudio para la Evaluación de la Problemática del Pedemonte se ha conformado en tiempo y forma por Resolución 040/16 de la S.O.P.P.U., y se ha expedido a través de informes técnicos sobre la temática (contenidos en Expediente 1922-M17(I)-S-17), a partir de sucesivas reuniones de trabajo realizadas durante el año 2016 con la Secretaria de Obras Públicas y Planeamiento Urbano del Municipio.

Que toda política pública relativa a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tiene como fin común la utilización de este recurso conforme el interés general. Tal es así que incumbe al Estado fiscalizar la distribución y utilización del suelo tanto rural como urbano a fin de hacer prevalecer el bienestar público, mediante la regulación que así lo requiera. No puede perderse de vista que el suelo es un recurso económico, natural, escaso y no renovable;

### **EL CONCEJO DELIBERANTE SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA**

ARTÍCULO PRIMERO: DEFÍNESE dentro de la UNIDAD AMBIENTAL 5 dos sub-zonas de jerarquías de regulación urbanística, a saber: ZONA A) Comprendida al Oeste del Río Muerto/Canal Yerba Buena y hasta los límites Norte, Oeste y Sur del Municipio; y ZONA B) Comprendida al Este del Río Muerto/ Canal Yerba Buena y hasta el límite señalado por la UA5.

ARTÍCULO SEGUNDO: Que de acuerdo y conforme a los informes que aportaron los organismos pertenecientes al Comité de Estudio para la Evaluación de la Problemática del Pedemonte, PROHIBESE en la zona Oeste del Río Muerto, definida como ZONA A en el artículo 1 los Desarrollos Urbanos, Barrios Cerrados (en sus distintas tipologías, viviendas individuales, bloque compacto, dúplex, etc.), Countries, Clubes de Campo, Divisiones, Subdivisiones, Parcelamientos, Fraccionamientos de mayor extensión, Proyectos Comerciales y todo emprendimiento de naturaleza semejante que se pretenda realizar, o que estando en trámite no cuenten a la fecha de puesta en vigencia de esta Ordenanza con la aprobación correspondiente.

ARTÍCULO TERCERO: REEMPLÁZASE el Punto 3.3.2.5 de la Ordenanza N° 613 y ESTABLÉCESE en la Zona al Este del Río Muerto definida como ZONA B), las condiciones de urbanización y sus procesos administrativos de aprobación de los mismos, según lo

dispuesto en el ANEXO ÚNICO que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO CUARTO: DISPÓNESE que el Comité de Estudio para la Evaluación de la Problemática del Pedemonte creado por Resolución 040/16 de la S.O.P. y P.U. o los representantes designados de los organismos miembros, según corresponda seguirá activo como órgano de consulta permanente al momento de evaluar los proyectos presentados.

ARTÍCULO QUINTO: DISPÓNESE que el D.E.M. deberá impulsar la conformación de una figura asociativa o consorciada integrada por los Municipios y Comunas Rurales del Pedemonte con la finalidad de consensuar una política ambiental territorial común y optimizar el uso de los recursos aplicables a tal fin.

ARTÍCULO SEXTO: COMUNÍQUESE, REGÍSTRESE Y ARCHÍVESE.

---

## **ANEXO ÚNICO**

### **3.3.2.5 UNIDAD AMBIENTAL N° 5**

Es la Unidad Madre del sistema de UA de Yerba Buena. Preserva el ECOSISTEMA que equilibra el microclima de la Ciudad de Yerba Buena y del Área Metropolitana. Para evitar desórdenes este Ordenamiento busca un uso de suelo adecuado, de bajas densidades para lograr un equilibrio entre el entorno natural y lo construido.

Teniendo en cuenta que la zona del Pedemonte de la Sierra de San Javier brinda servicios ecosistémicos para la ciudad de Yerba Buena y también para toda el Área Metropolitana del Gran San Miguel de Tucumán, y con la intención de evitar desórdenes ecológicos se busca en esta Unidad Ambiental, realizar un ordenamiento de lo construido, teniendo en cuenta que debe lograrse un equilibrio entre el Medio Natural y lo edificado.

Se debe considerar que la zona particularmente ha experimentado durante los últimos quince años (2001-2016) un proceso de transformación, pasando desde la actividad agrícola, hasta el actual reemplazo por emprendimientos urbanos, lo que ha generado un cambio en la dinámica del sistema, provocando una variación significativa de los usos y afectando la capacidad de soporte del suelo.

Esta UA se encuentra en la Banda Roja de la Teoría del semáforo por lo tanto la densidad neta potencial no pasará de los 60 hab/ha.

#### **DEFINICIÓN DE ZONAS**

##### **UA5 Sector A)**

Zona comprendida al Oeste del Rio Muerto/ Canal Yerba Buena y hasta los límites Norte, Oeste y Sur del Municipio. *En este sector se encuentran prohibidos los Desarrollos Urbanos, Barrios Cerrados (en sus distintas tipologías, viviendas individuales, bloque compacto, dúplex, etc.), Countries, Clubes de Campo, Divisiones, Subdivisiones, Parcelamientos, Proyectos Comerciales y todo emprendimiento de naturaleza semejante que se pretenda realizar.*

Este sector se recalifica como suelo NO URBANIZABLE, en el sentido estricto de su definición: "Siendo el que se encuentra sometido a una reglamentación especial de protección que impide su transformación. La prohibición de mutación del mismo obedece a razones o valores ambientales y/o de preservación entre otros (...) o porque las autoridades públicas lo consideran justificadamente inadecuado para un desarrollo urbano racional". (Adrana Taller, Analía Antik, Curso de Derecho Urbanístico, Rubinzal-Culzoni Editores, Santa Fe, Marzo de 2011).

##### **AU5 Sector B)**

Zona comprendida al Este del Rio Muerto/ Cana Yerba Buena y hasta el límite señalado por la UA5. Incluye ZONA REX (Residencial Exclusivo).

- DENSIDAD: 60 hab/ha.
- FOS: 0.4
- FOT: 0.8
- FOSPH: 0.3
- FOTPH: 0.3
- RETIRO: 8mts. de Línea Municipal.
- ALTURA MÁXIMA: 6mts a los 8mts. de la Línea Municipal y desde allí la construcción podrá seguir aumentando altura dentro de un ángulo de 30°. No se podrán superar los tres niveles de altura total, incluyendo los tanques de agua, chimeneas, ventilaciones o antenas.

Se deberá contemplar en todo proyecto de subdivisión o loteo, la continuidad o apertura de calles públicas según criterio de la Dirección de Planeamiento Urbano del Municipio, y la donación de espacios verdes públicos a favor de la Municipalidad, según lo estipulado en Ordenanza N° 244 y la Ley Provincial N° 5380 (Ley Provincial de Loteos).

En estos sectores NO se permiten ningún tipo de construcción o desmonte en las franjas de bosques riparios (vera del Río Muerto) con un valor mínimo de preservación de 30mts a cada lado de la ribera. Para arroyos y afluentes menores, la restricción es de 15mts.

ZONA REX (Residencial Exclusivo), de características paisajísticas de baja densidad y tejido aislado, comprende la calle Los Pinos Los Cedros Los Tarcos en todos sus recorridos.

...

#### **USOS PERMITIDOS UA5 Sector A:**

##### **USOS PREDOMINANTE:**

Residencial. La única construcción permitida es una vivienda unifamiliar por lote.

- FOT: 0,8
- FOS: 0,4

##### **USOS COMPLEMENTARIOS:**

Comercio diario. Complementario a uso residencial.

- Verdulería
- Panadería
- Farmacia
- Almacén y despensa bebidas y comestibles
- Fiambrería

#### **USOS PROHIBIDOS:**

- Shopping
- Centros Comerciales
- Cualquier tipo de industrias
- Servicios del automotor
- Taller mecánico
- Ferretería
- Gomerías
- Bailantas
- Boliches bailables
- Bar con y sin espectáculos /Pub
- Playas de Estacionamiento
- Salón de Fiesta

- Cementerio de cualquier tipo
- Otra función que las OT determinen como perjudiciales al normal desarrollo de la zona y/o se consideren NO compatibles a la zona residencial.

#### **USOS PERMITIDOS UA5 Sector B:**

##### **USOS PREDOMINANTE:**

Residencial.

##### **USOS COMPLEMENTARIOS:**

Comercio diario. Complementario a uso residencial.

- Verdulería
- Panadería
- Farmacia
- Almacén y despensa bebidas y comestibles
- Fiambrería
- Bar Restaurante Casa de Te
- Comercio barrial

#### **USOS PROHIBIDOS:**

- Shopping
- Centros Comerciales
- Cualquier tipo de industrias
- Servicios del automotor
- Taller mecánico
- Ferretería
- Gomerías
- Bailantas
- Boliches bailable Discoteca
- Bar con espectáculos /Pub
- Playas de Estacionamiento
- Salón de Fiesta
- Cementerio de cualquier tipo
- Otra función que las OT determinen como perjudiciales al normal desarrollo de la zona y/o se consideren NO compatibles a la zona residencial.

#### **USOS PERMITIDOS UA5 ZONA REX:**

##### **USOS PREDOMINANTE:**

Residencial. El único uso permitido es una vivienda unifamiliar por lote. Esta zona no permite usos complementarios.

**PARCELAMIENTO MÍNIMO EN TODA LA UNIDAD AMBIENTAL 5:** Los terrenos tendrán 20,00mts de frente por 40,00mts de fondo como mínimo, con una superficie nunca menor de 800mts<sup>2</sup>.

...

CONDICIONES DE APROBACIÓN DE CUALQUIER TIPO DE PROYECTO DESARROLLADO EN ESTA UNIDAD AMBIENTAL.

PROPIAS DE LA MUNICIPALIDAD DE YERBA BUENA

En esta zona las condiciones de urbanización y el proceso administrativo de aprobación de proyectos de vivienda individual, vivienda colectiva, emprendimientos comerciales, barrios o urbanizaciones de cualquier tipo, deberán cumplir con todos los requerimientos establecidos en Ordenanzas y Decretos vigentes en el Municipio de Yerba Buena al momento de la aprobación del Proyecto, particularmente Ordenanza N° 613 “Código de Ordenamiento Urbano” en su punto 2.2.1.1 URBANIZACIONES ESPECIALES, 2.2.1.2 DEL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN LA CIUDAD DE YERBA BUENA y Ordenanza N° 1058 “CONSTRUCCIONES NUEVAS” (PH).

Los trámites de Aprobación de Proyectos incluyen:

- Factibilidad urbanística (Obligatoria para todo proyecto)
- Memoria y planimetría de la obra a ejecutar según requerimiento de la Dirección de Catastro y Edificación Privada.
- Acorde a Ordenanza N° 419, deberán incorporarse factibilidades de SAT, EDET, GASNOR, DPA, DMA. Las O.T. Municipales podrán emitir una prefactibilidad que informe a los demás organismos públicos que el proyecto es viable según la Normativa Vigente.
- Anteproyecto
- Dos copias del plano del conjunto: ubicación de las construcciones en el terreno, y circulación peatonal y vehicular, todo acorde según requerimiento de la Dirección de Catastro y Edificación Privada.
- Una copia del plano de subdivisión que resultara de afectarse al Régimen de Propiedad Horizontal donde se deberá marcar dentro de cada unidad el uso o destino de cada espacio (uso común, uso exclusivo) y las futuras donaciones a favor de la Municipalidad de Yerba Buena de las Calles y/o Espacios Verdes que surjan de las propuestas de loteos o subdivisión de tierras, según lo estipulado en COU (Ordenanza N° 613) y la Ley Provincial de Loteos N° 5380.
- Un Anteproyecto del reglamento de copropiedad.
- Proyecto Ejecutivo
- Una copia de Anteproyecto aprobado y del reglamento de copropiedad.
- Una copia aprobada del plano de mensura, división, unificación, etc.
- Plano de conjunto: un original y cuatro copias heliográficas.
- Plano General: un original en tela o film poliéster y cuatro copias heliográficas. Escala 1: 100 a 1: 50.
- Estructura: un original en vegetal y tres copias. Escala 1: 100 a 1: 50.
- Instalación eléctrica: un original en vegetal y tres copias. Escala 1: 100 a 1: 50.
- Informe Registro Inmobiliario.
- Planilla de Declaración Jurada, de locales, escritura pública, y todo otro requerimiento de la Dirección de Catastro y Edificación Privada.
- Escritura de Donación a favor de la Municipalidad de Yerba Buena de las calles y/o Espacios Verdes que surjan de las propuestas de loteos o subdivisión de tierras.

Queda a consideración del “Comité de Estudio para la Evaluación de la problemática del Pedemonte” (Resolución 040/16 de la Secretaría de Obras Públicas y Planeamiento Urbano) y las Oficinas Técnicas pertinentes de este Municipio, la consulta evaluación y pedido de cualquier modificación del proyecto que crea pertinente para favorecer al desarrollo urbanístico de la zona.

## **ORGANISMOS EXTERNOS**

El proceso administrativo de aprobación de proyectos en la zona deberá incluir la consulta

y posterior Factibilidad otorgada por los distintos Organismos, Entes Provinciales y Nacionales relacionados a la temática (Dirección Provincial del Agua, Dirección de Medio Ambiente de la Provincia de Tucumán, Organismos Descentralizados, ONG`S, etc.) o cualquier otra consulta que el “Comité de Estudio para la Evaluación de la Problemática del Pedemonte” considere necesario, siendo ésta una condición sin excepción para la aprobación del proyecto en cuestión.

Así como también se exige el cumplimiento del procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental establecido en la Ley Provincial N° 6253, el Decreto N° 2204/3-MP-91 y sus normas concordantes.

Las Grandes Urbanizaciones deberán considerar y adoptar como propios los criterios de sustentabilidad ambiental para el Ordenamiento Territorial de los bosques nativos, detallados en Ley Provincial N° 8304 Anexo I.

Los proyectos contenidos bajo la Ordenanza N° 2017 deberán ser remitidos al H.C.D., una vez presentados ante las O.T. de la Secretaría de Obras Públicas y Planeamiento Urbano de Yerba Buena.