

ORDENANZA N° 613

VISTO:

La conclusión del digesto Municipal de la Ciudad de Yerba Buena cuyo contenido refleja la imperiosa necesidad de ordenar a través de un Código todo lo concerniente a Planeamiento Urbano, para una mejor lectura e interpretación de las normas que rigen esta disciplina cuyo fin es controlar y encauzar el crecimiento de la Ciudad, y

CONSIDERANDO:

El vacío legal provocado por el fallo del mes de septiembre de 1993 proveniente del Juzgado de Instrucción Secretaría Tercera Nominación, respeto a la Ordenanza N° 277

Que esta Ordenanza como las vigentes en la temática del Ordenamiento Urbano no difieren en su espíritu, cual es la de conservar el carácter y la calidad de vida aceptado y adoptado por los vecinos de la Ciudad de Yerba Buena.

Que para mantener este carácter se dictaron normativas plasmadas en distintas Ordenanzas, a las que es necesario efectuar correcciones y actualizaciones que eviten el surgimiento de nuevos problemas humanos tales como:

- a) División indiscriminada de la tierra; unidades parcelarias mínimas insuficientes para su uso y ocupación adecuada.
- b) Incontrolada extensión de usos urbanos (San José y periferia de la ciudad) en áreas carentes de infraestructuras de servicios y equipamientos comunitarios, como así también de distintos caracteres morfológicos.
- c) Inadecuadas prestaciones y accesibilidad.
- d) Aprovechamiento de ciertas áreas a la espera de criterios permisivos con el riesgo de caer en innumerables excepciones.
- e) Gradual pérdida de carácter y deterioro de áreas cuya preservación es de fundamental importancia por la conservación de calidad de vida (zona pedemontana)

Que el conjunto de normas emergentes de estos problemas tiene como objetivo:

- 1) Redefinición de la zonificación urbana a partir de la situación actual procurando identificar pautas de uso y ocupación que estructuren el área urbana.
- 2) Definición y promoción de áreas inmediatas al casco urbano, una como urbanizaciones futuras y otras como importantes reservas de cortina forestal que preservan el medio ambiente.

Que la asignación de usos particulares (usos de suelo) a zonas y Unidades Ambientales resulta de la tipificación de la actividad comercio mayorista; comercio minorista; cultura; culto; esparcimiento; infraestructura de servicios; residencia; sanidad; servicios de transporte y otros que pudieran surgir; necesitan reglas claras y precisas para el normal desarrollo de cada una de estas actividades.

Que la ocupación de usos permitidos o superficies cubiertas máxima se regula por medio de coeficientes (FOS Y FOT) cuyos valores difieren según el uso y Unidad Ambiental a fin

de garantizar el carácter zonal y de preservar los espacios libres requeridos.

Que se hace necesario establecer normas de habitabilidad de los locales destinados a vivienda y a otras actividades a fin de proveer requisitos mínimos compatibles de uso, construcción y habilitación y sistematizar las diversas exigencias actuales.

Por lo expuesto y en virtud de las facultades conferidas por la Ley Provincial N° 5529 y sus modificatorias.

EL CONCEJO DELIBERANTE SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA

ARTÍCULO PRIMERO: Pónese en vigencia a partir de la fecha de la presente Ordenanza el siguiente Código de Ordenamiento Urbano, para la circunscripción administrativa del municipio de Yerba Buena, el que será aplicado una vez publicado en el Boletín Oficial.

ARTÍCULO SEGUNDO: El Código de Ordenamiento Urbano se ha organizado en base a 4 (cuatro) Capítulos:

- **Capítulo N° 1:** corresponde al análisis y diagnóstico del Municipio de Yerba Buena contemplando la problemática Urbana y Regional del mismo.
- **Capítulo N° 2:** corresponde a generalidades referidas a conceptos y definiciones de los términos utilizados y a normas generales que son de aplicación en todo el Municipio y que complementan la zonificación.
- **Capítulo N° 3:** corresponde a zonificación y contiene una explicación de la nomenclatura empleada así como de la forma de definir la zona; una segunda parte corresponde a las hojas de zonas en las cuales se detalla para cada una de las mismas, las normas de parcelamiento, ocupación y usos del suelo, lo cual permite una mejor comprensión y una eventual actualización.
- **Capítulo N° 4:** este capítulo corresponde a los planos necesarios para la comprensión de la zonificación y una aclaración escrita de los límites de las Zonas.

ARTÍCULO TERCERO: Sin perjuicio de la vigencia para su aplicación de cada uno de los puntos considerados en esta ordenanza, una vez promulgados, el D.E.M. a través del Departamento de Planeamiento y Desarrollo Urbano (DPDU) organizara, seleccionará e implementará todos los gráficos, hojas de zonas, etc. que a su criterio sean necesario para una mayor ilustración e interpretación de las normas. De esta forma se dará cumplimiento al capítulo N° 4.

ARTÍCULO CUARTO: Deróguense todas las Ordenanzas o Artículos de Ordenanzas que se contradigan con la presente.

CAPITULO N° 1

1. DEL ANÁLISIS DIAGNOSTICO

El análisis que se realiza, es para toda el área Urbana de Yerba Buena, incluido San José, recientemente incorporado al área y al territorio.

El crecimiento de la Ciudad de Yerba Buen, muestra un continuo desfasaje entre la producción Inmobiliaria y la producción de equipamiento, infraestructuras y servicios.

La discriminación en la dotación de equipamiento por área está acompañada por un

desarrollo del sistema vial y del transporte Público radio céntrico determinado por el carácter histórico de la Ciudad, en el viaducto central Av. Aconquija y Solano Vera y por la localización de las actividades más competitivas que a las claras se muestra en la distribución de la población en el espacio Urbano.

Consecuentemente con la localización de los equipamientos “Prestigiantes” se asientan los sectores de la población de más altos recursos; y con la localización de los servicios singulares “no prestigiantes”, los de más bajo recursos.

Así tenemos dos Ciudades, la Oficial Estructurada, lugar de actividades y de oportunidades (dentro de lo que es la Ciudad de Yerba Buena) y la Periférica Desestructurada, dormitorio y carente de oportunidades. La gran olvidada de nuestra historia Urbana.

El efecto de la ocupación y acción concentrada en las áreas centrales y en ciertos ejes privilegiados como Av. Aconquija, Av. Solano Vera y Camino del Perú, han llevado a la pérdida sistemática de la calidad Urbana en los Barrios, determinando un entorno residencial indiferenciado, poco atractivo y absolutamente dependiente.

La insuficiente relación entre los diferentes sectores de la Ciudad y la ausencia de equipamiento de carácter local, son factores claves en este proceso de des-urbanidad progresivo.

La política de erradicación de los factores de producción, cualquiera sean, así como la expulsión poblacional de una Ciudad despoblada como la nuestra, fundamental responsable del crecimiento hacia fuera, tampoco ha beneficiado a la población en sus posibilidades potenciales de renovación y transformación interior.

La idea de separación funcional de uso se ha planteada como una estricta definición de incompatibilidad entre Industria y Residencia, concepto que el marco de la crisis actual es objeto de revisión en todas las ciudades del mundo. Párrafo que Yerba Buena debe tomarlo como advertencia ya que tiene una población aproximada de 43.000 habitantes.

En este proceso que se complementa con el vuelco hacia el desarrollo de actividades terciarias, (de proximidad relativa según sus propios patrones de localización) determinando la pérdida del tradicional rol económico productivo de la Ciudad, como la creación indiferenciada de áreas monofuncionales. Por ello San José debe cumplir un rol Industrial, pero en la multiplicidad de sistema complejos interrelacionados entre sí, en un ensamble casi perfecto.

Como resultado podemos observar a las claras, que no tan solo los barrios han perdido, sino también son afectadas las que denominamos áreas centrales, en esta lenta y generalizada falta de identidad y estructuración Urbana.

Hoy Yerba Buena, por lo que es tiene grandes posibilidades de recuperación, la crisis también ayuda ya que el crecimiento rápido y espontáneo ha concluido por el momento. Frente a esto se reiniciará una fase de cambios internos cuyas pautas están pendientes a ser definidas.

Como punto inicial para la Ciudad de Yerba Buena, frente a la situación actual, partimos de cuatro importantes rasgos.

- a) Una Ciudad con una fuerte falta de consolidación.
- b) Con un estancamiento, progresivo deterioro y una tendencia a la segregación de la población en función del nivel de ingresos.
- c) Que han resignado su rol productivo, falta de fuentes de trabajo para privilegiar el

terciario y el residencial.

- d) En una estructura física que engloba áreas degradadas con carencias básicas y grandes espacios sin uso, en torno al área de un cierto nivel de consolidación, donde podríamos decir que se concentran los equipamientos y servicios Urbanos.

1.1. PAUTAS DE ACCIÓN

La Municipalidad de Yerba Buena contará hoy con el segundo PLAN ORDENADOR, concertado entre el ejecutivo y los representantes del Pueblo.

Las pautas fijadas en este plan de trabajo, provienen del diagnóstico elaborado sobre una observación preliminar de los problemas Urbanos actuales de la Ciudad de Yerba Buena, algunos de ellos ya conocidos y otros de más recientes aparición.

1.2. LOS PROBLEMAS URBANOS

1) La Centralidad:

Cuyas causas más significativas son: Concentración casi exclusiva del equipamiento en los ejes principales ya mencionados y totalmente exclusiva de los Prestigiantes.

Estructura Vial concentrada, formalización del espacio Público en cuanto a calidad, cantidad y mantenimiento.

2) La Desestructuración Periférica (Barrios)

Ausencia de conexiones transversales que impiden relaciones interbarriales.

- Persistencia y/o crecimiento de barreras Urbanísticas, (tráfico de paso, mínima atravesabilidad, grandes vacíos sin uso, viaductos que actúan como grandes aisladores)
- Insuficiencia o inexistencia de equipamiento comunitario de ámbito local que defina o estimule identidades posibles.
- Pérdida de la complejidad multifuncional (ruptura de conjunción; Lugar de residencia, trabajo y asociación vecinal.
- Carencia de formalización de los espacios Públicos (calles, Plazas, y Plazoletas convertidas en meras vías de circulación y estacionamientos)
- Deterioro de su calidad física con pérdidas de identidad en los paisajes, por falta de expectativas de desarrollo, lo que implica un progresivo empeoramiento de las condiciones de vida.
- Estos dos problemas, el de la centralidad y el de la desestructuración periférica, se formulan como absolutamente interdependientes.
- La estructura vial centralizada, el sistema Radiocéntrico de Transportes y la concentración del equipamiento prestigiante en el área central, privilegian a un trozo de la ciudad.
- La dependencia del Centro y la monofuncionalidad, producto de la especialización por sectores, se convierten en factores de discriminación y empobrecimiento Urbano.
- La falta de formalización del espacio Público en las áreas desestructuradas, reducen a aquel a una simple expresión funcionalista.

3) Indiferencia a los Grandes Referentes Urbanos:

La Ciudad de Yerba Buena muestra una marcada indiferencia a los grandes referentes metropolitanos, el Río Muerto, el Río Salí, la Montaña y los Parques metropolitanos.

- Insuficiencia de conectores transversales y longitudinales en sus dos aspectos: Accesibilidad e Identidad.
- Presencia de importantes barreras Urbanísticas, sistemas varios de alta velocidad, ejemplo: Av. Solano Vera, Av. Aconquija, la Ex-Vía, Canal Sud, Canal Yerba Buena, etc.
- Espacios vacíos sin usos que también cuentan como barreras Urbanas.

Especialización funcional. Ejemplo: Aero Club, Ciudad Universitaria de Horco Molle, Clubes privados, Golf Club, Club Banco Comercial, Club Las Lomitas, Club Tucumán Rugby, Club Sionistas, Club Consejo Profesional, Jockey Club, Club San Martín, Club San José y Sociedad Rural. Así también como dependencias administrativas.

Deterioro ambiental del río y la montaña, que arrastra además a la zona 5 de este Ordenamiento, al empeoramiento de las condiciones de vida de los Barrios próximos a la Montaña y de la Ciudad entera.

La inadecuada y en algunos casos inexistente relación entre la Ciudad y sus grandes referentes Urbanos: la Montaña, el Río, los Parques metropolitanos. No solo implica una restricción importante al uso potencial de todos los usuarios de la Ciudad sino también pérdida de reconocimiento e identidad Urbana.

Restricción agravada por la política de sistemática privatización de los espacios públicos, con la entrega de los mismos a Instituciones privadas, Barrios de Viviendas que no deberían haberse realizado.

4) Valorización de los suelos

Concentración terciaria en la avenida principal (ACONQUIJA) en algunas áreas residenciales, fuertes pérdidas de funciones por las expectativas del tipo especulativo, como por ejemplo zona de la LOLA MORA.

- Este parámetro se agrava, por ello se deben tomar medidas para evitar la mal sana especulación.

5) El deterioro de la Ciudad

Del análisis se nota una falta de convivencia urbana, la población de Yerba Buena debe tomar conciencia de que la ciudad es un hecho colectivo, un resumen de nuestra cultura y este sentido, la falta de estima por nuestro patrimonio e identidad urbana opera en contra de nuestra propia historia.

- Deterioro y desestructuración indiscriminada del que podríamos llamar el patrimonio edificado: LA CASA ABANDONADA Y LAS GRANDES SUPERFICIES DE LOTES BALDÍOS.
- Descontrol arquitectónico de la masa del tejido residencial, por efecto de un sistema de normas de edificación que no contempla aspectos arquitectónicos, produciéndose una superposición desequilibrada de tipología diversa, por ello este ordenamiento insiste en un diseño urbano.
- Un deterioro progresivo, que compromete a las áreas de baja consolidación urbana, la falta de acciones públicas o privadas tendientes a la reanimación y a la valorización del patrimonio urbano y arquitectónico, en lo referido a HITOS URBANOS.

6) Identidad atacada en Yerba Buena.

Superposición, grandes falencias y confusiones administrativas, en algunos casos contradictorias.

- Indefinición de los bordes de la ciudad, entendido por falta de límites claros, (límite sur de Yerba Buena) esto nos lleva a la pérdida de referentes arquitectónicos, por consiguiente, pérdida del sentido del lugar. Ej. Escuela de La Cañada y en San José un gran sector se identifica con la capital, no obstante el aislador que representa el Camino Al Perú.

1.3. OBJETIVOS DEL ORDENAMIENTO URBANO Y PAUTAS A CUMPLIR

1. Recuperación de la identidad urbana.
2. Reconstrucción del paisaje Urbano.
3. Integración en cambio de dispersión.
4. Recuperación y formalización del espacio público
5. Recuperación del sistema vial como paisaje y como lugar urbano.
6. Determinación y diseño de los bordes del llamado fragmento urbano.
7. Determinación de los fragmentos urbanos ciudad región.
8. Freno de la disección, evitando en zoning monofuncional.
9. Integración del tejido urbano periférico.
10. Recuperación de la urbanidad barrial.
11. Utilización del patrimonio acumulado.
12. Reconsideración del papel de la arquitectura como señalador de identidad urbana.
13. Creación de instrumentos de regulación adecuado.

1) Recuperación de la Identidad Urbana

Barrial.

- a) A partir del reconocimiento de la diversidad de paisajes locales y barriales existentes: NATURAL, HISTÓRICO MODERNO, etc.

Reconstrucción del paisaje urbano

- b) A través de acciones locales de pequeña y mediana escala que respeten y/o estimulen identidades locales.

Metropolitana.

- a) A través de la recuperación de la escala geográfica de lo urbano: laderas del río, montañas, parques metropolitanos, horizontes urbanos.
- b) Mediante la descentralización de los servicios urbanos, en todas sus escalas. Equipamiento urbano en general.

2) Integración en cambio de dispersión.

- a) Evitando las barreras urbanas y arquitectónicas constituidas por la EX-VÍA, conjuntos edilicios cerrados, grandes áreas urbanas sin uso o tratamiento definido.
- b) Incorporación de las vías transversales de fuerte identidad caso de SOLANO VERA y BARTOLOMÉ HERNÁNDEZ, facilitando el policentrismo, que dé prioridad al equipamiento comunitario del ámbito local.
- c) A través de una distribución de equipamientos y servicios equilibrados en toda la ciudad para lograr una accesibilidad más homogénea y por lo tanto un uso más

democrático.

3) Recuperación y formalización del espacio público

- a) A través de la implementación de proyectos de arquitectura urbanas, calles, plazas, paseos, edificios públicos, con el criterio de que toda actuación sobre el espacio público genera una acción movilizadora de otros recursos públicos o privados.

4) Recuperación del sistema vial como paisaje y como lugar urbano.

- a) A través del mejoramiento y/o diseño de nuevas calles, paseos, bulevares o avenidas, que no sean limitadas a cumplir exclusivamente un funcionamiento vial, sino que constituyan una parte importante del espacio público, para uso y goce estético de la ciudad.
- b) Las vías de tránsito deberán tener identidades cambiantes adaptándose a los paisajes barriales en sus distintos tramos.

5) Determinación y diseño de los bordes del fragmento urbano

- a) Fijación de los límites urbanos perceptibles arquitectónicamente de los fragmentos de la ciudad de Yerba Buena, para contribuir a definir el carácter de las áreas o desde los barrios.

6) Determinación de fragmentos urbanos (ciudad)

- a) Tratar a la ciudad de Yerba Buena como un fragmento accesible dentro del continuo urbano como debe ser tratada el área metropolitana.

7) Freno de la disección evitando el zoning monofuncional

- a) A través de la incorporación de la actividad productiva del sector moderno en nuestra ciudad, teniendo en cuenta lo que es Yerba Buena, compatible con otros usos, redefiniendo el papel económico de la ciudad, no exclusivamente terciario y revisando los conceptos de zoning estricto. Se pueden encarar las actividades turísticas, por ello que el presente ordenamiento habla de las bandas económicas, ecológicas y turísticas dentro de un biosistema.
- b) Frenando la ocupación intensiva de las actividades terciarias en las áreas centrales (Av. Aconquija y Solano Vera) es por ello que se estimularán más aún la consolidación de las áreas residenciales y de animación urbana.

8) Integración del tejido periférico

- a) Urbanizando la totalidad de lo que se considera espacio urbano, terminando con el abandono crónico de los barrios periféricos.
- b) Rehabilitando y renovando tejidos deteriorados, que sean recuperables.

9) Recuperación de la urbanidad barrial

- a) Favoreciendo la densidad selectiva y la complejidad funcional en torno a los centros o polos existentes o que se creen a partir de este nuevo ordenamiento, entendiéndose los descentralizados.

10) Utilización del patrimonio acumulado

- a) A través de la recuperación y protección del patrimonio arquitectónico histórico y moderno (usos tradicionales, nuevos usos o utilidades multiuso)

11) Reconsideración del papel de la arquitectura como señalador de la identidad urbana.

- a) A través de la incorporación de arquitectura de impacto urbano positivo en áreas de bajo o nula estructuración urbana.

12) Creación de instrumentos de regulación adecuados.

- a) Uso del Código edificio como elemento de arquitecturización de la ciudad, al servicio de pautas de urbanidad y de un proyecto urbano.
- b) Creación de una estructura jurídica de regulación del uso del suelo, que Yerba Buena viene haciendo y tratamiento de la plusvalía urbana.
- c) Creación de bancos de tierras urbanas.
- d) Desburocratización de las acciones de Planeamiento Urbano Municipal, participación ciudadana y organismos descentralizados.

1.4. ANÁLISIS MORFOLÓGICO DE LA CIUDAD DE YERBA BUENA

Vacios urbanos en Yerba Buena

Consideramos vacíos urbanos a todos aquellos clasificados según su aspecto de arquitecturizados o igual tratamientos, sin tratamientos o residuales (ver croquis de vacíos urbanos de la planta de Yerba Buena) se observan e incluyen sin clasificar, los vacíos estáticos, pero incluye calles, avenidas, constituidas por:

1. Recintos urbanos arquitecturizados, Ej. Plaza Villa Marcos Paz, Radio Nacional, Plaza Barrio Viajantes, etc.
2. Espacios verdes tratados, se aclara que en forma independiente de su grado de consolidación arquitectónica.

A estos podemos dividir en dos grupos:

- 2.1. Con restricción de uso, ejemplos Tucumán Rugby, Las Lomitas, Banco Comercial, Club Unión Aconquija, Club San José, Sociedad Rural, Complejo San Martín, Golf Club, Club Sionista, canchas de paddle, tenis, Aero Club, Radio Nacional, Parque Biológico.
- 2.2. Sin restricción de uso: ejemplo Complejo Deportivo.
3. Los espacios vacíos que no tienen tratamientos, ni uso definitivo y los de posible uso potencial: Tierras expropiadas o a expropiar, terrenos fiscales, sin uso o con uso modificable. BALDÍOS. Yerba Buena en los siete sectores de este ordenamiento presenta las mismas características.
4. Los espacios residuales: Son todos aquellos productos resultantes de la inversión de relación lleno vacío tradicional, son espacios públicos con uso definidos, pero no consolidados. Ej. La EX VÍA, RADIO NACIONAL, este último en el nuevo ordenamiento pasará a ser un parque metropolitano.
5. Espacios abiertos: de uso definidos, no tratados como espacios públicos: Clubes, Parque biológico.

Espacio Público no consolidado.

Ver croquis con HITOS de la planta urbana de Yerba Buena, como identidad, espacio público consolidado.

En el croquis de la planta urbana de Yerba Buena, incluye todos aquellos espacios públicos significativos arquitecturizados, y aquellos edificios y monumentos o hitos arquitectónicos que generan identidad local y metropolitana.

LOCALES: El Cristo, La Virgen, Canal 10, Pietro, la zona Comercial, El Mástil, La Rotonda, La Rinconada, Sociedad Rural, Complejo San Martín.

METROPOLITANAS: El Río, La Montaña, El Cristo de San Javier, La Olla, Sociedad Rural, Golf Club.

En cuanto a la distribución de los espacios públicos consolidados se nota una fuerte consolidación del mismo, en los ejes principales, y una ausencia casi total en la periferia.

VÍAS DE CIRCULACIÓN. FACTOR PREPONDERANTE EN LA ESTRUCTURA URBANA DE YERBA BUENA

Ver croquis de la estructura vial de la planta urbana. Este nos muestra toda la estructura vial a nivel conjunto de la ciudad.

En Yerba Buena se observa el carácter longitudinal y octogonal de sus principales Viaductos, partiendo desde su centro histórico, o sea de Villa Marcos Paz, hacia el Oeste y hacia el este y desde la Plaza Vieja hacia el norte y hacia el sur, no necesariamente generan las cuadrícula.

A medida que avanza hacia la periferia, se observa ausencia de conexiones transversales de la red con la mayoría de los barrios.

LUGAR URBANO: para una mayor claridad en este análisis, se ha buscado por la vía de clasificar tres tipos de calles y avenidas en Yerba Buena.

- 1) Las que cumplen hoy una función exclusivamente vial (circulación vehicular, Camino del Perú, Av. Solano Vera, esto es sin contemplar el carácter de lugar urbano que propugna este nuevo ordenamiento, puesto que son vías netamente circulatorias.
- 2) Las calles y avenidas que están consolidadas arquitectónicamente o como lugar, ya sea por tratamiento particular como ser Av. Aconquija, Salas y Valdés. También las clasificamos por la calidad de su edificación, un lugar estructurado especialmente. Ej. Av. Aconquija y algunas arterias, las que puedan considerarse como tal.
- 3) Las que generan en tramos centros funcionales, espontáneos o proyectados, que potencian actividades urbanas complejas e intensas, aunque su estructuración física como lugar urbano sea baja. Ver croquis de planta.

1.5. BARRERAS URBANÍSTICAS EN LA PLANTA DE YERBA BUENA

Las barreras que muestra el croquis son del tipo de accesibilidad, y visuales que limitan la interconexión del área urbana entre sí y con las otras áreas, pueden ser locales o metropolitanas o bien de lo que podemos denominar centro de esta ciudad y los barrios, también se incluyen barreras como el CANAL SUD, EX VÍA, CAMINO DEL PERÚ, CANAL BOULEVARD 9 DE JULIO, CANAL HORCO MOLLE, CANAL YERBA BUENA.

- La creación de bolsones en la ciudad no bien resueltos.
- La falta de conexiones fluidas en algunos barrios.
- Mediana accesibilidad al principal accidente geográfico de la montaña, indispensable para la banda turística que se pretende crear.
- La falta de destino de importantes áreas vacías y la consecuente interrupción en el tejido y en la red viaria, constituye otro factor principal de sectorización de la ciudad. Para los discapacitados prácticamente todo se constituye en una barrera urbanística.

1.6. UNIDADES AMBIENTALES

Desde la óptica del Planeamiento Físico y territorial, el área Urbana de Yerba Buena,

comprende 7 (siete) Unidades Ambientales, denominadas (UA)

El encuadramiento en estas unidades se realiza con el único fin de controlar y regular, ya que el Departamento de Planeamiento y Desarrollo Urbano considera que la Ciudad es una multiplicidad de sistemas complejos que deben tender a ensamblarse en forma armónica en la llamada Simbiosis Urbana y que la ciudad ha de ser considerada como todo unitario.

Defínase como UNIDAD AMBIENTAL (UA) al conjunto Hombre frente al cosmos y a toda su relación con el suelo y el ambiente Urbano, sin esperarlo del Espacio construido y no construido; en fase e interfaces,

El hábitat que lo cobija y toda interacción espacio-tiempo que lo rodea.

Por ello la Ciudad es un conjunto. Este Reordenamiento integra todo lo que divide: La Barrera física, los viaductos que constituyen aisladores incluidas las barreras físicas visuales.

UNIDAD AMBIENTAL 1: (UA1)

Comprende al Norte la Av. Presidente Perón, al Oeste la Av. Mariano Arroyo (continuación al norte de la Av. Solano Vera) al Sur Av. Aconquija y al Este Camino del Perú.

Tiene una superficie aproximada de 450 Hectáreas.

UNIDAD AMBIENTAL 2: (UA2)

Comprende al Norte Av. Aconquija, al Sur calle Las Lanzas y Canal Yerba Buena hasta el límite Este del municipio que comprende Alfredo Guzmán como límite físico y el límite imaginario que va hasta calle Las Lanzas, y al Oeste Av. Solano Vera.

Tiene una Superficie aproximada de 730 Hectáreas.

UNIDAD AMBIENTAL 3: (UA3)

Comprende al Norte Av. Aconquija, al Oeste calle Juan XXIII que continuará sin excepción hasta el Canal Yerba Buena, al Este Av. Solano Vera y al Sur Canal Yerba Buena.

Tiene una superficie aproximada de 270 Hectáreas.

UNIDAD AMBIENTAL 4: (UA4)

Comprende al Norte Av. Presidente Perón, al Sur Av. Aconquija, al Este Av. Mariano Arroyo y al Oeste Camino a Horco Molle.

Tiene una superficie aproximada de 176,7 Hectáreas.

UNIDAD AMBIENTAL 5: (UA5)

Se denomina ECOLOGÍA aquella que preserva los elementos vitales para el Hombre, teniendo como base a los tres reinos de la naturaleza: Animal, Vegetal y Mineral, por cierto, a todo lo que engloba el ambiente.

Comprende al Norte, al Sur y al Oeste el límite del área Urbana y al Este por el zanjón del Camino a Horco Molle y calle Juan XXIII que constituye el futuro viaducto de circunvalación Oeste que conectara Yerba Buena con los territorios de Tafi Viejo, Las Talitas y Lules. El sentido de este viaducto es para la refuncionalización del territorio en las bandas económica, ecológica y turística.

Desde el mencionado viaducto hacia el Oeste se implementarán las medidas necesarias para prevenir todo lo que atente contra la naturaleza.

Tiene una superficie aproximada de 817 Hectáreas aproximadamente.

UNIDAD AMBIENTAL 6: (UA6)

Comprende al Norte el Limite de la Ciudad, al Sur la Av. Presidente Perón, al Oeste al zanjón que nace en la calle Las Higueritas hasta el límite Norte en línea recta, y al Este calle Las Rosas.

Tiene una superficie aproximada de 425 Hectáreas.

UNIDAD AMBIENTAL 7: (UA7)

Corresponde la zona urbanizada de San José, hoy perteneciente al área Urbana de Yerba Buena.

Comprende al Este Camino del Perú, al Oeste continuación de calle Las Rosas y el límite imaginario del territorio; al Norte el límite del área Urbana y al Sur la Av. Presidente Perón.

Al Norte del área urbanizada de San José se encuentra la interfase de producción no apta para ser urbanizada.

Tiene una superficie aproximada de 270 Hectáreas.

1.7. ESTRUCTURAS DE LAS UNIDADES AMBIENTALES

Denominase ESTRUCTURA a todos aquellos elementos físicos naturales y/o realizados por el hombre que no pueden ser modificados y configuran la ciudad e identifican cada Unidad Ambiental.

ESTRUCTURA EN UA1

- BARRIO VIAJANTE: Por su tipología de vivienda, por su densidad y dimensión de los lotes (10,00mts x 30mts)
- Dos interfases de esparcimiento con bajo porcentaje de arquitecturación TUCUMÁN RUGBY Y CAMPO NORTE.
- Una interface ecológica: PARQUE PERCY HILL. Será reciclado en un proceso de revitalización definitiva ya que es vital para toda la ciudad por ser un pulmón verde.
- Interfaces urbanizadas y/o para parque metropolitano: los terrenos de Radio Nacional.
- CANAL CAINZO.
- EX VÍA como barrera física con sus villas de emergencia. Por ello este ordenamiento establece que todas las calles perpendiculares a las mismas deben cruzarla sin excepción. Pasa esta barrera a ser integradora del área urbana.
- MUNICIPALIDAD.
- TRAMA VIAL: Vías metropolitanas, ejes compositivos norte-sur y troncales ya descriptas.
- Las plazas de esa unidad ambiental: PLAZA BARRIO VIAJANTE, PLAZA CASINO, PLAZA SIN NOMBRE DE BARRIO LOS TARCOS.
- Las construcciones que hubiere en esta Unidad Ambiental que se declaren Patrimonio Histórico en el artículo 24 de esta Ordenanza.

ESTRUCTURAS EN UA2

- VILLA MARCOS PAZ: por sus características de amanzanamiento ortogonal con la plaza en el medio, la iglesia y la comisaría. Consta de 25 manzanas de 9.000,00mts x 9.000,00mts comprendida entre las calles Anzorena, Belgrano, Boulevard 9 de Julio y Av.

Aconquija.

- Área de la Plaza Vieja con la Iglesia y las 12 manzanas entre calles La Paz y Reconquista y Av. Solano Vera y San Luis.
- La Ex Vía con sus villas de emergencias.
- La cancha del club Unión Aconquija: interfase de esparcimiento.
- Golf Country Club: como interfase de esparcimiento el cual debe preservarse por constituir un pulmón importantísimo para la ciudad articulando interfases de producción del Manantial con áreas urbanizadas de esta ciudad.
- Club de Rugby del Jockey Club: interfase de esparcimiento.
- Las plazas que conforman la UA2:
 - Plaza Villa Marcos Paz
 - Plaza Redonda
 - Plaza Rubén Darío, con sus diagonales.
- Las construcciones, lugares urbanos y Áreas de Preservación Patrimonial que se declaran en el artículo 24 de esta ciudad.
- Los terrenos de la Universidad comprendidos entre el camino de Sirga, Av. San Luis, calle Las Lanzas y límite Este de la ciudad de Yerba Buena entre Av. Alfredo Guzmán y calle Las Lanzas.
- La trama vial con los viaductos metropolitanos, bandas Norte-Sur troncales que recorren esta Unidad Ambiental descriptas en Art. anterior.
- El Country como una urbanización especial.

ESTRUCTURAS EN UA3

- PLAZA VIEJA con la Iglesia y las 12 manzanas que la componen.
- Por ser Patrimonio Histórico y Área de Preservación Patrimonial, se harán los estudios y trabajos necesarios para revalorizarla.
- Pasaran a integrar el circuito turístico.
- LA TRAMA VIAL: Viaductos Metropolitanos, Banda Norte-Sur y Troncales ya descriptas.
- LA EX VÍA.
- LA ROTONDA.

ESTRUCTURAS EN UA4

- Cementerios de Yerba Buena y Panislámico.
- Trama vial ya descripta.
- La Rotonda.

ESTRUCTURA EN UA5:

Por razones de preservar el ECOSISTEMA que equilibra el Microclima de la Ciudad de Yerba Buena y el Área Metropolitana y para evitar desórdenes Ecológicos esta Unidad Ambiental es la Madre de todas las Unidades Ambientales de la Ciudad. Es por ello que este Ordenamiento busca un uso de suelo adecuado de bajas densidades para lograr un

equilibrio entre lo construido y lo no construido.

Para esto se tienen en cuenta las estructuras:

- La Montaña
- La Zona Pedemontana.
- El Río Muerto.
- Las Áreas de Recarga e Infiltración.
- Conos de Deyección.
- Cauce Permanente.
- Cauce Temporario.
- Puntos de Infiltración cauce permanente.
- Puntos de Infiltración cauce temporario.

Además de las especies arbóreas y la fragilidad de la montaña, la flora y la fauna engloba el ambiente en procesos ecológicos que no deben ser alterados. De allí el uso restringido del suelo en esta Unidad Ambiental

ESTRUCTURAS EN UA6

- AERO CLUB, como una interfase de esparcimiento.
- LA OLLA, apta para el turismo.
- CANAL CAINZO LAS PIEDRAS.
- TRAMA VIAL ya descripta, vías metropolitanas, ejes Norte-Sur y troncales.

ESTRUCTURAS EN UA7

- Sociedad Rural
- Trama Vial ya descripta:
- C. Bmé. Hernández
- Diagonal San Martín
- Camino del Perú.
- C. Frías Silva.
- C. Nicolás Avellaneda.
- C. Roca.
- Diagonal Batalla de Maipú.

Intereses de Esparcimiento:

- Club San Martín
- Club San José.

Calles que deberán continuarse desde Yerba Buena necesariamente para consolidar definitivamente de la Trama Urbana; Calle Juan B. Terán, calle Marco Maciel, calle Honduras, calle Panamá.

1.8. CIUDAD REGIÓN

En el marco de la crisis actual que vive la nación y la provincia, Yerba Buena para crecer debe proteger toda fuente de producción, siempre y cuando no altere contra el pulmón del área metropolitana.

Yerba Buena no puede ser considerada tan solo como un área urbanizada, debe integrarse al territorio “Ciudad región”.

Es por ello que a partir de la presente ordenanza todas las áreas cultivadas anillos de la planta urbana, pasan a integrarse a ella.

Se denomina anillos a todas las tierras que están en la periferia de la mencionada planta urbana.

Se toma esta decisión para evitar la malsana especulación que las tierras cultivables se vuelvan edificables, extendiéndose la ciudad destruyendo todos los factores de producción que en definitiva se vuelve contra ella misma.

Llámesse FASES a todas las áreas construidas con elementos arquitecturizados y no arquitecturizados.

Llámesse INTERFASE a todas las mayores extensiones poco arquitecturizadas o no arquitecturizadas, destinadas para áreas de verdes de cultivos, de esparcimiento, de recuperación conformando articulaciones entre las fases.

En cuanto el diseño global, las articulaciones entre fases en interfases llevará a la ciudad de Yerba Buena a ser modelo para otras ciudades.

LA CIUDAD DE YERBA BUENA POSEE DIFERENTES INTERFASES.

INTERFASES DE PRODUCCIÓN

Llamase INTERFASES DE PRODUCCIÓN a las zonas de producción que serán las reservas urbanas por su morfología, generadora de fuentes de trabajo para evitar la sub-ocupación, factor desencadenante del deterioro de cualquier economía. Estas áreas serán alentadas para que traten de mantener la productividad, alentándose a los productores para que las tierras no estén improductivas ni sub-ocupadas.

INTERFASES ECOLÓGICA

Llámesse INTERFASES ECOLÓGICA a las zonas donde se debe preservar los elementos vitales para el hombre, teniendo como base los tres reinos de la naturaleza: Animal, Vegetal y Mineral, produciendo un equilibrio entre lo construido y no construido articulando los mismos para construir una unidad.

INTERFASES DE ESPARCIMIENTO

Llámesse INTERFASES DE ESPARCIMIENTO a las mayores extensiones con bajo porcentaje de arquitecturización destinada al esparcimiento y recreación del cuerpo y la mente.

Como ejemplo los Clubes: Golf Club, Tucumán Rugby, Campo Norte, Jockey Club de Rugby, Club San Martín, Ex Cadetes Liceo G. A de La Madrid, Las Lomitas, Club Banco Comercial, Quinta EPV, La Olla, Aero Club.

A pesar de constituir una barrera urbana produciendo un tapón, debe preservarse por ser pulmón para la ciudad y diseñar las zonas afectadas con desfasajes. Estos desfasajes serán definidos por el Dpto. de Planeamiento y Desarrollo Urbano de la Municipalidad de Yerba Buena.

INTERFASES DE RECUPERACIÓN

Llámesse INTEFASES DE RECUPERACIÓN a las mayores extensiones que pasan al estado de ÁREAS DE RECUPERACIÓN.

Se define como ÁREA DE RECUPERACIÓN aquellas zonas que por condiciones naturales (inundables, insalubres, de reducida resistencia al suelo, donde se encuentra la zona de deyección de los acuíferos) o por el accionar del hombre (excavaciones para cortadas de ladrillos, etc.) resultan inaptas para realizar nuevas urbanizaciones aun cuando actualmente se hallaran ocupadas, hasta tanto mediante obras adecuadas sean saneadas.

INTERFASES URBANIZABLES

Llámesse INTERFASES URBANIZABLES a las mayores extensiones aptas para ser urbanizadas en un futuro reglamentadas en esta ordenanza.

1.9. DEL TERRITORIO

Yerba Buena a partir de la presente ordenanza marca tres zonas fundamentales para preservar la ciudad y la calidad de vida de sus habitantes, como así también su permanente insistencia con respeto a la integración del territorio que la conforma con el área metropolitana.

Postulado que Planeamiento Urbano sostiene desde que se municipalizo.

En base a estudios realizados con respecto al deterioro ambiental y al ecosistema de la sierra de San Javier, Yerba Buena crea 3 franjas denominándolas TEORÍA DEL SEMÁFORO. Las mismas deben ser extensivas hacia el territorio de Taí Viejo al norte, a Lules al Sur y a San Miguel de Tucumán al este, con el fin de evitar procesos de urbanización, excesivas densificaciones y tugurizaciones frente a edificaciones concentradas que impermeabilizan suelos con el agravante de la falta de infraestructura ingenieriles para proteger a las construcciones que están y se van a dar en la ciudad.

TEORÍA DEL SEMÁFORO

Defínase como TEORÍA DEL SEMÁFORO a 3 (tres) franjas perfectamente zonificadas dentro del territorio de Yerba Buena que por sus colores adaptados: verde, amarillo y rojo representan las posibilidades potenciales de cada área frente a los procesos de urbanización. Es por ello que los usos del suelo también están acorde a esta teoría para evitar daños irreparables en el territorio de Yerba Buena y en el área Metropolitana.

EN LA FRANJA VERDE:

Comprendiendo entre el Camino del Perú y Av. Alfredo Guzmán al este, el límite norte hasta Av. Mariano Arroyo al Norte, Av. Mariano Arroyo y Av. Solano Vera al oeste y límite sur del Municipio hasta Av. Solano Vera al sur; los rangos de densificación potencial pueden llegar a los 250 hab. /Ha. Siempre y cuando tenga todos los servicios de infraestructura que consoliden el área

EN LA FRANJA AMARILLA:

Comprendida entre la Av. Mariano Arroyo y Av. Solano Vera al Este, el límite sur de la Unidad Ambiental 3 al sur, el límite este de la Unidad Ambiental 5 al oeste, el límite norte desde Av. Mariano Arroyo hasta el zanjón al norte; el tratamiento en cuanto a los usos del suelo será más restrictivos hasta tanto se hagan las obras de infraestructuras necesarias para evitar inundaciones, impermeabilizaciones de los suelos, etc.

Es una franja en la cual hay que tener precaución, ya que es una zona de riesgo, las densidades deben bajar considerablemente debido a la proximidad con la montaña por lo tanto la densidad potencial debe llegar a 150hab. /Ha. Conjuntamente con la UTN. Se

pondrá en marcha un plan de reforestación con especies autóctonas: Lapachos, Cedros, Tipas, Ceibos. Está prohibida la introducción de especies exóticas (Naranjos, Moras, Siempreverdes, etc.) en toda esa franja (ya sea en plazas, veredas, en reforestación de sectores, etc.) ya que producen una invasión en la montaña cambiando el paisaje típico de nuestro cerro.

En la FRANJA ROJA:

Que comprende toda la Unidad Ambiental 5 (UA5) la densidad potencial no deberá superar los 60hab/Ha. Ya que es una zona de PELIGRO.

Las tres franjas de esta teoría articulan todas las UNIDADES AMBIENTALES, lo que queda demostrado que esta ciudad es un todo unitario y que no puede subdividirse como lo expresa taxativamente el análisis.

1.10. DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Defínase a toda aquella área que por sus antecedentes del pasado deben preservarse para darle futuro. Edificios, lugares urbanos que hacen al patrimonio histórico-cultural y conforman partes en la identidad de la ciudad.

Declárese a VILLA MARCOS PAZ Área de Preservación Patrimonial. Comprende las 25 manzanas que la estructuran, como así también a las divisiones de sus parcelas.

A partir de la presente ordenanza los parcelamientos en solares de una manzana no pueden fraccionarse. En este sector solo se permite una vivienda por lote.

Declárese a LA PLAZA VIEJA con la IGLESIA y las 12 MANZANAS entre calles La Paz y Reconquista y Av. Solano Vera y San Luis Área de Preservación Patrimonial. Vale todo lo dicho en el párrafo anterior de Villa Marcos Paz.

Las construcciones que se mencionan a continuación pasan a ser patrimonio Urbano-Arquitectónico de la ciudad:

- CASA CHRISTIE (calle Güemes y Av. Aconquija)
- CASA GRAÑA (calle San Martín y Av. Aconquija)
- CASA COSSIO (Av. Aconquija y Calle Anzorena)
- JUZGADO DE PAZ Y COMISARIA (San Martín frente a la Plaza)
- CASA ETCHACARRETA (calle Anzorena y Calle Ituzaingó)
- VILLA LITA (calle Florida y Calle Fermín Cariola)
- LA IGLESIA.
- ESCUELA ROGER BALLETT (Av. Aconquija y calle San Lorenzo)
- CASA FERRER (calle San Martín y calle F. Cariola)
- CASA (calle San Lorenzo y Calle Sarmiento)
- CASA (Av. Aconquija N° 1812)
- CASA SACHETTI FUNDACIÓN VENUS (calle Colombia casi Av. Aconquija)
- CASA DR. VERA (La Rinconada)
- CANAL 10 TV.
- CASA 1927 (Frente a La Rotonda)

- CASA (Av. Aconquija y calle Remedios de Escalada)
- CASA FRÍAS SILVA (Av. Aconquija 1336)
- CASA BERHO (Av. Aconquija 1357)
- CASA GONZÁLEZ (Av. Aconquija 1268)
- VIVIENDA MADRID (El Corte)
- CASA GIGLI (El Corte)
- CHALET SARACHO (El Corte)
- CASA 1914 (Calle Reconquista 2da. Cuadra)
- RANCHO DE LA AMISTAD (Pje. Antártida y Paraná)

Podrán sufrir transformaciones sin modificar su estructura morfológica. Previamente deberán ser estudiadas exhaustivamente por las áreas competentes del ejecutivo municipal para aceptar o no la propuesta con respecto al reciclaje, habilitación, rehabilitación. Podrán sufrir ampliaciones siempre y cuando conformen un conjunto y no parches.

Declárese a la ZONA DEL MÁSTIL, LUGAR URBANO DE PRESERVACIÓN PATRIMONIAL. Todas las construcciones que están sobre la línea municipal de la época del 1900, si son recicladas y mantienen el carácter del lugar haciendo proceso de reciclaje y anexos no hacen retiro obligatorio caso contrario por tratarse de zona comercial deberá retirarse 3,00mts.

Defínase como zona del Mástil al área comprendida sobre Av. Aconquija desde Av. Solano Vera y Av. Mariano Arroyo hasta Calle Irigoyen y Calle Marcial Imbaud.

DEFINICIONES

CONSERVACIÓN: Actitud y conjunto de actividades tendientes a mantener, cuidar y salvaguardar un bien cultural, con el objeto que se prolongue su permanencia en el tiempo.

CONVERSIÓN: Acción destinada a convertir una cosa en otra que lleva implícita el sentido de mutación y cambio. Por tal razón su empleo como equivalente a refuncionalización es erróneo.

HABILITACIÓN: Acción destinada que un bien sea apto y capaz para aquello que antes no lo era. Es decir poner en funcionamiento, según la etimología de la palabra. Siempre que se lo haga con un bien que no estará habilitado para tal fin o función.

INTEGRACIÓN: Completamiento de un bien arquitectónico artístico con aquellas partes faltantes en el mismo. Es factible entonces, que un trabajo de refuncionalización pueda realizarse una integración, siempre que se tenga en cuenta el “VOLVER A LA VIDA” Y “EL ESPÍRITU” de la obra y se lo enfrente con una actitud crítica creativa que diga no al completamiento en estilo o al neutro. Hace directa referencia al aporte de elementos nuevos.

PRESERVACIÓN: Acción que implica poner a cubierto anticipadamente a un bien cultural, para evitar su daño, deterioro o construcción. No define un modo particular de intervención.

PUESTA EN VALOR: Término que engloba a otros varios, ya que implica una serie de diversas intervenciones posibles para dotar a la obra de las condiciones objetivas y ambientales, que sin desvirtuar su naturaleza, resalten sus características y permitan su óptimo aprovechamiento, básicamente la conservación y la restauración son los instrumentos de la puesta en valor, pudiendo serlo también la refuncionalización.

REANIMACIÓN: Acción tendiente a confortar, dar vigor, restablecer las fuerzas perdidas de un bien cultural. En tal sentido es equivalente a refuncionalización con la diferencia que en realidad se trata de una operación de conservación que requiere en ciertos casos de intervenciones de diversos tipos.

RECICLAJE: Operación definible como aquella dirigida a poner en condiciones a un testimonio arquitectónico urbanístico, para reiniciar un nuevo periodo de vida útil.

RECONVERSIÓN: Palabra de complejo significado, ya que etimológicamente se define como el repetir o reintegrar a su primer estado una cosa que había pasado a ser otra. Podría decirse que en términos de arquitectura significa volver a la función original a una obra que por diversas causas la había perdido.

REFUNCIONALIZACION: Volver a poner en funcionamiento a un bien cultural, especialmente a lo que hace sus funciones vitales o esenciales. Como se deduce la refuncionalización no implica un necesario cambio de las actividades o funciones del bien, generalmente de carácter arquitectónico o urbanístico.

REHABILITACIÓN: Poner nuevamente en eficiencia o funcionamiento un edificio, conjunto o ciudad. Si se conjuga el significado de sus componentes RE-HABILITAR sería volver a la función original o primigenia, el cual es el verdadero y preciso modo de empleo.

REINTEGRACIÓN: Acción que implica la restitución en su sitio original de partes desmembradas del objeto, con el fin de asegurar su conservación. En tal sentido es equivalente de la anastilosis. Cuando se le adjunta la preposición RE, tal es el caso de “La Reintegración de la imagen” cambia el sentido.

En el caso de la propuesta de Carbonara, el mismo da el significado como el de la operación que obre, más que sobre la objetualidad de la obra, sobre todo lo que ella infiere en nuestra experiencia, según la particularidad epoche, evidenciada por Cesar Brandi, estimulando nuestro sentido y nuestras facultades perceptivas.

1.11. DEL TURISMO

Dentro del proceso de desarrollo de la ciudad de Yerba Buena y como manera de refuncionalizarla económicamente, ya que cuenta con bellezas naturales dentro del territorio: un gran referente regional y metropolitano: LA MONTAÑA, con sus paisajes, LA CIUDAD DE YERBA BUENA es declarada de interés turística.

Frente a ello se analizan los lugares urbanos existentes y por existir deberán reciclarse y rehabilitarse los lugares urbanos existentes.

Ellos son:

- VILLA MARCOS PAZ.
- PLAZA RVDO. PADRE ARREDONDO Y AV. SOLANO VERA.
- EL GOLF COUNTRY CLUB.
- AV. ACONQUIJA.
- LA OLLA.
- EL AERO CLUB.
- RESERVA BIOLÓGICA DE FLORA Y FAUNA DE LA UNT.
- LA RURAL.

- LA ROTONDA.
- PARQUE PERCY HILL.
- AV. PRESIDENTE PERÓN
- CLUB ATLÉTICO UNIÓN ACONQUIJA.
- TUCUMÁN RUGBY.

Deberá crearse la infraestructura necesaria para poder desarrollar la INDUSTRIA DEL TURISMO: hoteles, pensiones, residencias, hosterías.

1.12. DE LA TRAMA URBANA

Otros de los puntos fundamentales de la multiplicidad de sistemas complejos que conforman una ciudad, es lo que hace a la TRAMA URBANA como tejido generativo de un orden. A ella la componen: las vías metropolitanas, los ejes Norte-Sur, y las calles troncales.

VÍAS METROPOLITANAS

Llámesese a todas aquellas vías de circulación vehicular y de paseo con dirección Este-Oeste, que estructuran no solo al área Urbana de Yerba Buena, sino a toda el área metropolitana, son integradoras y de un tráfico considerable; las mismas serán tratadas como espacios Urbanos, diseñadas para evitar que se conviertan en fuertes aisladores, produciendo límites donde no existen, evitando que se conviertan en simples viaductos de circulación.

Con ello se logra una escala entendible para el que la transita, integrando las unidades ambientales, las fases e interfaces, humanizando la ciudad.

VÍAS METROPOLITANAS Y REGIONALES QUE REGIRÁN A PARTIR DE LA PRESENTE ORDENANZA.

- a) Av. Norte: Se prevé una avenida de 42,00mts de ancho de línea a línea municipal con una platabanda de 8,00mts de ancho, con dos calzadas de 12,00mts de ancho y dos veredas de 5,00mts de ancho. Será tratada por medio del diseño urbano. Nace en la diagonal San Martín del área urbanizada de San José hasta el límite Norte de Yerba Buena, bordeando el mismo hasta la circunvalación Oeste.
- b) Av. Presidente Perón: con la marcada idea de unir el Río Salí con la Montaña, debe formar parte del área Metropolitana e integrarse a la misma. Además, la continuación del mencionado viaducto favorece a la Ciudad, puesto que en forma directa une al Aeropuerto Internacional Teniente Benjamín Matienzo con la zona denominada "La Olla". Fundamental para que Yerba Buena se integre a la banda Turística. Tiene una Longitud aproximada de 6.5Kms desde Camino del Perú hasta el derivador de La Olla. Veredas de 5,00mts de ancho en cada una de las márgenes; calzadas de 12,00mts c/u y una platabanda de 8,00mts resultando un ancho total de 42,00mts de línea a línea municipal.
- c) Av. Aconquija: con un eje compositivo que corta longitudinalmente al área Metropolitana, uniendo la montaña con el Río Salí y tres ciudades Yerba Buena, San Miguel de Tucumán y Banda del Río Salí, a su vez con el Cerro del Aconquija y San Javier. Tiene una longitud aproximada de 6.00kms.

Las veredas deberán ser de 5,00mts de ancho en cada una de sus márgenes, la calzada Norte, 7,70mts la calzada Sur 8,90mts y la platabanda, 4,70mts Esta última no podrá ser modificado su ancho.

Adóptase como referentes urbanos dentro de esta Av.: El Cristo, La Virgen, la

denominada Zona Comercial (Av. Aconquija y Calle Las Lilas) el Mástil (Av. Aconquija y Av. Solano Vera y la Rotonda)

- d) Calle Gregorio Araoz de Lamadrid, desde San Miguel de Tucumán hasta Solano Vera continuando hasta la futura circunvalación Oeste (calle San Javier) Tendrá un ancho de 17,30mts un ancho de calzada de 9,30mts y un ancho de 4,00mts en cada una de las veredas.
- e) Av. San Luis, desde Av. Alfredo Guzmán hasta Av. Solano Vera ésta hacia el Oeste se insertará en la circunvalación Oeste. Tendrá un ancho de 30,00mts.
- f) Canal Yerba Buena, posee dos bandas; para tránsito pesado y a la vez es cabecera de ruta, se une con la Av. Solano Vera y la circunvalación Oeste, ambas empalman a la ruta Nacional N° 38 para conectar Yerba Buena con el Sur de la Provincia. La importancia de este canal es la consolidación del borde Sur de la Ciudad.

Se crearán en todas estas vías referentes urbanos necesarios para dar identidad a los distintos sectores y a su vez el conjunto de ellos darán identidad a la ciudad.

EJES NORTE-SUR

Con este Ordenamiento se crean nuevos ejes, los llamados Norte-Sur.

Estas bandas a la par de generar otros epicentros tendientes a la descentralización de la Av. Aconquija, serán potenciadores de referentes Urbanos arquitecturizados y no arquitecturizados.

Serán tratados como lugares urbanos para evitar que se conviertan en aisladores muy peligrosos para la ciudad.

Ellos son:

- a) Av. Mariano Arroyo, desde Av. Aconquija hasta su intersección con el Colegio Aconquija, donde toma dirección Noroeste bordeando el predio del mismo, tomado luego dirección Noroeste hasta calle Perú para continuar hasta el límite Norte del Municipio. Unirá Av. Solano Vera desde Av. Aconquija hasta el límite Sur de la Ciudad. Conectará todas las vías Metropolitanas además de ser cabecera de ruta hacia el Sur.

Tendrá 20,00mts de ancho, 5,50mts de ancho cada una de las calzadas, 1,00mts de ancho la platabanda y 4,00mts de ancho cada una de las veredas.

- b) Calle Bartolomé Hernández desde Av. Aconquija hasta empalmar con diagonal San Martín en San José, Calle Salustiano Zavalía desde Av. Aconquija hasta Av. San Luis.
- c) Camino del Perú al norte y Av. Alfredo Guzmán al sur.
- d) Circunvalación Oeste: por la zona Pedemontana se unirá Tafí Viejo, Las Talitas y Yerba Buena y Lules, para potenciar la banda económica, ecológica y Turística interponiéndose con todas las vías Metropolitanas.

TRONCALES

Llámesese troncales a todos aquellos viaductos secundarios que se interconectan con las vías metropolitanas y las bandas norte-sur.

Serán calles diseñadas de tal manera que pasen a ser lugares urbanos de relación entre los barrios (puntales de la ciudad y poseen una escala dimensionada para el hombre, teniendo en cuenta que cada una de ellas son verdaderas obras de arquitectura.

Estos viaductos son de fundamental importancia para mejorar y aumentar la accesibilidad a los barrios que morfológicamente en su conjunto hacen a la ciudad.

Todas ellas tendrán un ancho mínimo de línea a línea municipal de 17,30mts las calzadas tendrán un ancho de 930,00mts y las veredas un ancho de 4,00mts, las cuales tendrán un 60% de parquización.

DESCRIPCION DE LAS TRONCALES DE OESTE A ESTE

- a) Calle Juan XXIII desde Av. Aconquija hasta Canal Yerba Buena.
- b) Al norte Calle Saavedra Lamas desde Av. Aconquija hasta el límite norte, interrumpiendo en Aero Club.
Al Sur, calle Francia desde Av. Aconquija hasta Canal Yerba Buena.
- c) Al norte calle Marcial Imbaud desde Av. Aconquija hasta el límite norte de la ciudad.

Al Sur calle Irigoyen, desde Av. Aconquija hasta el Límite Sur de la ciudad atravesando por la Ex Vía.
- d) Al Norte de la Av. Aconquija. Calle Julio A. Roca, desde Av. Aconquija hasta el límite Norte.
Al Sur Calle Reconquista desde Av. Aconquija hasta Av. San Luis.
- e) Al norte de la calle Las Lilas desde Av. Aconquija hasta el límite Norte.
Al Sur Calle Belgrano desde Av. Aconquija hasta Av. San Luis.
- f) Al Norte Calle Salta desde Av. Aconquija hasta el límite norte.
Al Sur se incorporan dos viaductos: Calles San Martín desde Av. Aconquija hasta el Canal Yerba Buena y Calle Anzorena desde Av. Aconquija hasta el mencionado Canal.
- g) Al Norte Calle Lola Mora desde Av. Aconquija hasta el límite norte.
Al Sur Calle Chacho Peñaloza desde Av. Aconquija hasta Canal Yerba Buena.
- h) Al norte Calle Colombia desde Av. Aconquija hasta límite norte
Al Sur, Calle Rubén Darío desde Av. Aconquija hasta canal Yerba Buena.
- i) Al Norte, calle Las Rosas desde Av. Aconquija hasta el límite norte de Yerba Buena.
Al sur, calle Federico Rossi desde Av. Aconquija hasta canal Yerba Buena.

Las calles troncales ya descriptas: Saavedra Lamas, Marcial Imbaud, Julio Argentino Roca, Las Lilas, Salta, Lola Mora, Colombia y Las Rosas, desde Av. Presidente Perón hasta el límite Norte, tendrán orientación Noroeste.

DESCRIPCIÓN DE LAS TRONCALES PARALELAS A AV. ACONQUIJA DE SUR A NORTE.

- j) Calle Las Lanzas.
- k) Al este, Calle Catamarca desde Av. Solano Vera hasta Av. Alfredo Guzmán.
Al oeste, calle Chubut desde Av. Solano Vera hasta canal Yerba Buena.
- l) Al este, Boulevard 9 de Julio desde Av. Solano Vera hasta Av. Alfredo Guzmán. Al oeste Calle Colon desde Av. Solano Vera hasta calle Sin Nombre que pasa por detrás del Cementerio San Agustín.
- m) Al este, calle Fermín Cariola, desde Av. Solano Vera hasta Av. Alfredo Guzmán. Al oeste, calle Constancio Vigil desde Av. Solano Vera hasta Rojas Paz.
- n) Al este, calle Salas y Valdez desde Av. Mariano Arroyo hasta Camino del Perú. Al Oeste,

calle Montevideo desde Av. Mariano Arroyo hasta Saavedra Lamas que sé continúa tres cuadras hacia el oeste con el nombre de calle Fleming.

- ñ) Calle Pedro de Villalba desde el Camino del Perú hasta calle Salta donde se corta en el vacío urbano de Tucumán Rugby para continuar desde calle Thames hasta AV. Mariano Arroyo.
- o) Al este, calle Perú desde Av. Mariano Arroyo hasta Camino del Perú atravesando los terrenos pertenecientes a Radio Nacional. Al Oeste, calle Milstein desde Av. Mariano Arroyo hasta calle F. Leloir.
- p) Al oeste, calle Santo Domingo desde Av. Mariano Arroyo hasta Camino del Perú. Al oeste, calle Las Higueritas desde calle Las Lilas hasta la intersección con la Av. Presidente Perón donde se construirá una rotonda.
- q) Con este nuevo ordenamiento se crean en la UA6 cuatro calles troncales con dirección este a oeste, las que deberán ser respetadas.
 - Desde el área urbanizada de San José hasta el límite este del Aero Club.
 - Desde el área urbanizada de San José hasta calle Saavedra Lamas.
 - Desde el área urbanizada de San José hasta calle Saavedra Lamas.
 - Desde el área urbanizada de San José como continuación de calle Frías Silva hasta calle Saavedra Lamas.

TRONCALES EN EL ÁREA URBANIZADA DE SAN JOSÉ.

- r) Calle Frías Silva.
- s) Calle Nicolás Avellaneda.
- t) Calle Roca.
- u) Calle Batalla de Maipú.
- v) Calle Batalla de Tucumán.
- w) Calle Batalla de Salta.
- x) Calle Batalla de Suipacha.

CAPITULO N° 2

2. GENERALIDADES

2.1. INTRODUCCIÓN:

El Código de Ordenamiento Urbano es el instrumento legal necesario que rige el ordenamiento territorial del Municipio de Yerba Buena y que regula el uso del suelo, el parcelamiento de la tierra, la densidad de ocupación y tejido urbano, tendiente a encausar la localización de actividades urbanas, sean estas privadas u oficiales.

APLICACIÓN

El presente Código será aplicado por el D.E.M. de la Municipalidad de Yerba Buena con intervención de sus oficinas técnicas.

CONCEPTOS Y DEFINICIONES:

Establécense las siguientes definiciones para el Código de Ordenamiento Urbano para la ciudad de Yerba Buena:

ECOLOGÍA: Se define ECOLOGÍA para este ordenamiento como la ciencia que estudia y lucha por la preservación de los elementos vitales para el hombre, teniendo como base los tres reinos de la naturaleza animal, vegetal y mineral, produciendo un equilibrio entre lo construido y no construido, articulando los mismos para constituir una unidad.

DE LOS USOS

USOS DEL SUELO: Función asignada a las parcelas de cada zona con relación a la actividad prevista para radicar en ella sus construcciones e instalaciones.

USO PREDOMINANTE: El que puede implantarse en una Unidad Ambiental según las prescripciones de estas normas.

USO COMPLEMENTARIO: El destinado a satisfacer dentro de la misma parcela o de las misma Unidad Ambiental funciones necesarias para el uso principal.

USO CONDICIONADO: Función inadecuada para la Unidad Ambiental pero que por constituir un hecho existente puede admitirse siempre que no implique una relación conflictiva con el uso permitido en dicha Unidad Ambiental. Se tomarán medidas para que en pasos sucesivos se logre su eliminación o traslado.

USO CONFORME: cualquier actividad que se desarrolle en una parcela en el momento de entrar en vigencia la presente ordenanza.

USOS NO CONFORME: Cualquier actividad que se desarrolla o se pretenda desarrollar en una parcela y que no cumpla con las normas previstas para la Unidad Ambiental o zonas de la misma.

USO PROHIBIDO: Es una función que se considera inaceptable para una unidad ambiental o una zona de ella y que no debe localizarse bajo ningún concepto, al uso existente en estas condiciones se le otorga un plazo para erradicarse.

Para el uso prohibido no existe la vía de la excepción.

USO ZONAL: El que corresponde a actividades agrupadas de características homogéneas, por ejemplo residencia, industria, comercio.

USO PUNTUAL: Se refiere a localizaciones de equipamientos comunitarios o de servicios, no generan zonas pues no dependen de su agrupamiento sino del radio de capacitación de su actividad.

DE LAS UNIDADES AMBIENTALES

ZONA: Área de características homogéneas a la cual se le asigna un uso y ocupación del suelo determinado y una subdivisión mínima.

PRECINTO: Fracción rodeada por vía pública con uso autorizado, distinto al de la unidad ambiental en la cual está ubicado.

PRECINTO INDUSTRIAL: Localización industrial habilitada ubicada en zona de uso conforme y que cuenta con una superficie de terreno igual o mayor a 2.000,00mts².

ZONA RESIDENCIAL: La destinada a la localización de viviendas como uso predominante con el fin de garantizar y preservar las buenas condiciones de habitabilidad.

ZONA RESIDENCIAL EXCLUSIVA: La destinada a la localización de viviendas como uso exclusivo.

ZONA COMERCIAL: La destinada a la localización de comercios minoristas como uso predominante y en algunos casos con el uso de vivienda pasa a ser complementario aun

cuando el número de unidades superen en superficie la ocupación comercial de P. B.

COMERCIO MINORISTA COMPLEMENTARIO: Agrupa la gama más amplia de comercio minorista de frecuencia de utilización periódica y ocasional, incluye locales con permanencia de público, su localización genera conjuntos zonificados como áreas comerciales.

ZONA DE ESPARCIMIENTO: Corresponde a áreas destinadas a espacios verdes y parquizados de uso público, plazas, plazoletas y parque.

ÁREA DE ESPARCIMIENTO Y RECREACIÓN PRIVADA: Localizaciones de Instituciones deportivas sociales y recreativas que cuentan con espacios verdes parquizados y forestados (clubes) y no constituyen zonas,

ÁREA DE PRESERVACIÓN PATRIMONIAL: Zona que por sus características históricas y ambientales es objeto de un ordenamiento especial mediante normas particularizadas con el fin de preservar dicho carácter.

ÁREA DE RECUPERACIÓN: Se define como ÁREA DE RECUPERACIÓN aquellas zonas que por condiciones naturales (inundables, insalubres, de reducida resistencia al suelo, donde se encuentra la zona de deyección de los acuíferos) o por el accionar del hombre (excavaciones para cortadas de ladrillos, etc.) resultan ineptas para realizar nuevas urbanizaciones aun cuando actualmente obras que aseguren su saneamiento.

ÁREA CENTRAL: Aquella donde se agrupan los usos; institucional, comercial, administrativo, de amenidades y también residencial.

RESERVA MUNICIPAL: Área determinada por terreno de propiedad municipal. Estos terrenos se dedicarán a la instalación de todos aquellos elementos complementarios a su función que el municipio considere necesarios y convenientes.

RESERVA URBANA: Fracciones de extensión considerable, generalmente sin amanzanar, actualmente con usos específicos de escasa ocupación de suelo, que en el futuro puedan incorporarse y completar el tejido urbano mediante normas especiales estudiadas al efecto.

URBANIZACIÓN ESPECIAL: Es la fracción ubicada en cualquier zona del municipio con normas especiales dictadas al efecto que pueden, en algunos casos, ser complementadas por las reglamentaciones particulares de la zona (ver artículo 2.2.1.1)

ES LA OCUPACIÓN DEL SUELO

OCUPACIÓN DEL SUELO: Conjunto de normas, sobre alturas, retiros y factores de ocupación, que delimitan el volumen edificable máximo sobre parcela o terreno y su ubicación en el mismo.

FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO: (FOS) Numero que multiplicado por la superficie de la parcela, establece la superficie máxima que la que puede ser ocupada con los usos establecidos.

La superficie libre que resulta de la aplicación del FOS deberá destinarse en un porcentaje no inferior al 50% a terreno absorbente, forestado y parquizado.

FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL: (FOT) Numero que multiplicado por la superficie de la parcela establece la superficie máxima construible en dicha parcela. La superficie semicubierta abierta en 2 o más lados de su perímetro se considera con la mitad (el 50%) de su superficie (balcones, galerías, etc.)

DENSIDAD POBLACIONAL BRUTA: Es la relación entre la población de un área o zona

y la superficie total de la misma.

DENSIDAD POBLACIONAL NETA: Es la relación entre la población de un área o zona y la superficie de sus espacios edificables, es decir libre de los espacios circulatorios y verdes públicos.

DENSIDAD DE LA POBLACIÓN POTENCIAL: es aquella que podrá efectivizarse cuando se realicen las obras de infraestructuras previstas.

SUPERFICIE LIBRE: es el porcentaje de terreno que libre de edificaciones y no puede ser ocupado al aplicar a la parcela el FOS que le corresponda según la zona.

ÁREA EDIFICABLE: Superficie del terreno descontando los retiros reglamentarios de frente, fondo y laterales donde puedan levantarse las construcciones, las cuales deberán respetar además los factores de ocupación (FOS Y FOT) correspondiente.

ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN: Medida vertical del edificio establecida según la zona correspondiente y sobre la cual pueden sobresalir instalaciones complementarias (tanques y chimeneas)

ESPACIO URBANO: Espacio aéreo capaz de garantizar buenas condiciones de habitabilidad (ventilación, iluminación, asoleamiento, acústica, visuales, etc.) y el cual deben ventilar e iluminar todos los locales de primera clase, delimitados por la línea imaginaria vertical de los predios vecinos y en su frente por el ancho de la calle.

PATIOS AUXILIARES: Son aquellos aptos para ventilar e iluminar locales de segunda clase en los distintos tipos de edificación.

OTROS CONCEPTOS:

PARCELA: Bien inmueble de extensión territorial continua deslindado por un polígono de límites establecidos según títulos o posesión pacífica de ejercida.

PARCELA O PREDIO DE ESQUINA: Es aquel que tiene por lo menos lados adyacentes sobre vía pública.

PARCELA O PREDIO INTERMEDIO: Es aquel que no es predio de esquina y se encuentra rodeado en dos o más lados por otros predios.

LOTE: Bien inmueble de extensión territorial continua según se encuentra definido en las correspondientes escrituras de dominio.

ESTADO PARCELARIO: Características de la parcela constituida por

- a) la ubicación del inmueble y sus linderos.
- b) Los límites del inmueble en relación con el título jurídico o la posesión ejercida.
- c) Las medidas lineales, angulares y de superficie del inmueble.

MANZANA: Unidad del Ordenamiento Catastral constituida por un conjunto de parcelas, sin solución de continuidad, generalmente limitada por la vía pública.

MANZANA CONFORMADA: La que se encuentra rodeada de vía pública en todo su perímetro.

FRACCIÓN: Clasificación del Ordenamiento Catastral formado por uno o más conjuntos de parcelas, generalmente restos de antiguos parcelamientos que no poseen características de manzanas.

CALLE: Sector de vía pública comprendida entre líneas municipales que incluyen las aceras

y calzadas respectivas.

VIVIENDA UNIFAMILIAR: Única unidad de vivienda o bien dos o más de ellas que aun ocupado un lote común poseen accesos y servicios independientes.

EDIFICIO COLECTIVO O MULTIFAMILIAR: Dos o más unidades habitacionales cuyo acceso y circulación interna de distribución a cada vivienda es común a todas o varias de ellas; también son comunes los servicios de infraestructura (electricidad, agua, corriente, desagües, etc.)

Se incluyen en la definición los hoteles y pensiones; asilos, conventos hogares infantiles y de ancianos, edificios comerciales o de oficinas que posean servicios y accesos comunes.

MODULO DE ESTACIONAMIENTO: Superficie necesaria destinada al estacionamiento de un vehículo y desplazamiento para ingreso y egreso desde y hacia la vía pública.

ESPACIO O LUGAR DE ESTACIONAMIENTO: Espacio mínimo necesario para estacionar un vehículo.

ACTIVIDAD INDUSTRIAL: La relacionada con la obtención y transformación de productos naturales, materias primas y artículos de toda índole requeridos por las distintas actividades económicas, excepto las caracterizadas como artesanales por la presente norma.

ACTIVIDAD ARTESANAL: La destinada a la obtención y transformación de artículos para el consumo de la población, siempre que sean trabajos de poca envergadura y se realicen en forma manual o con la ayuda de pequeñas maquinarias y que no requieran instalaciones especiales ni grandes dimensiones de locales de trabajo.

DEPÓSITOS: Local destinado a almacenajes de artículos para el consumo y/o equipamiento del sector urbano, comercial e industrial.

SERVICIOS BÁSICOS: los necesarios para la reparación y mantenimiento de artefactos de uso doméstico y/o que brinden atención a las necesidades inmediatas de la población, excepto los relacionados con la reparación de automotores y maquinarias.

SERVICIOS COMPLEMENTARIOS: Toda actividad de carácter comercial o de reparación y mantenimiento, requeridas por las distintas actividades urbanas incluyendo locales de permanencia de público.

SERVICIOS AL AUTOMOTOR: Toda actividad relacionada con el mantenimiento y reparación de automotores y/o su instrumental y accesorios (ver el artículo 2.2.3, capítulo II)

ABREVIATURAS UTILIZADAS:

- D.E.M.: D.E.M.
- OT: Oficinas Técnicas del D.E.M. competencias según la materia de que se trate y que deben remitir luego a consideración final del D.E.M.
- COU: Código de Ordenamiento Urbano.
- UA: Unida Ambiental.
- LM: Líneas Municipales.
- EM: Eje Meridiano.
- FOS: Factor de Ocupación del Suelo.
- FOT: Factor de Ocupación Total.

- O: Ordenanza.
- D: Decreto.
- a: Ancho.
- L: Largo de Lote.
- A: Lado de la manzana en el sentido del lote considerado
- F: Fondo Libre.
- E: Profundidad Edificable.
- hm. Altura Máxima.
- R: Retiro Obligatorio.
- RL: Retiro Lateral.
- PB: Planta Baja.
- PA: Planta Alta.
- m2: Metro Cuadrado.
- IP: Interfases de Producción.
- IE: Interfases Ecológica.
- IdeE: Interfases de Esparcimiento.
- IR: Interfases de Recuperación.
- IU: Interfases Urbanizable.
- RU: Reserva Urbana
- Pr: Precinto

2.2. NORMAS GENERALES.

Se agrupan en:

- Normas de ocupación.
- Normas de uso.
- Varios.

DE OCUPACIÓN.

URBANIZACIONES ESPECIALES

Toda fracción de tierra cuya superficie sea igual o mayor a 2.500,00mts², o tengas las características de manzanas conformadas, podrán ser consideradas como una URBANIZACIÓN ESPECIAL ya sea para conjunto habitación o no habitacional, inclusive los loteos.

Definiese como conjunto habitacional para esta ordenanza, a un grupo de dos o más viviendas que conforman un conjunto de características constructivas y de diseño homogéneas.

Definiese como conjunto no habitacional para esta ordenanza, a uno o más edificios cuyo destino no sea vivienda, y que por su función genere una infraestructura necesaria para el fin por el cual ha sido creado.

A. URBANIZACIÓN ESPECIAL PARA LOS CONJUNTOS HABITACIONALES.

Los locales comerciales se permitirán como complementario del conjunto habitacional. Deberán agruparse y constar con estacionamiento propio, con un mínimo de un lugar por cada 20,00mts² o fracción de superficie destinada a local de ventas.

- a) Las viviendas no podrán cambiar de destino, ya sea parcial o totalmente.
- b) Por cada unidad de vivienda se reservará un lugar para estacionamiento.
- c) Los espacios libres de uso común deberán ser forestados y parquizados convenientemente, la iluminación y mantenimiento de estos quedara a cargo de los propietarios.
- d) La infraestructura de provisión de agua potable y eliminación de líquidos cloacales deberá solucionarse por la vía efectiva, correcta y permanente. Se exigirá la aprobación de los organismos competentes.
- e) Una vez aprobada la urbanización especial no podrán en ella efectuarse subdivisión o desglose de lotes.
- f) Si la urbanización estuviese formada por varios lotes o fracciones se exigirá previa a su aprobación la unificación por mensura de todos esos lotes o fracciones.
- g) Se respetará el FOS y el FOT de la unidad ambiental en que se encuentra. Para su cálculo se considerará la superficie útil descontando las vías de circulación.
- h) En caso de que la fracción estuviese afectada por prolongaciones de calles, o interrumpiese la continuación de algunas de ellas, la Secretaría de Obras y Servicios Públicos por medio de su Departamento de Planeamiento y Desarrollo Urbano determinara todas las restricciones y/o condiciones que considere oportuna. Siendo obligación del propietario la donación gratuita a la Municipalidad de las superficies destinadas a tal fin.
- i) En caso que los lotes sean menores que los estipulados, aprobados por la vía de excepción, deberán dejar 10,00mts De vereda a la vuelta de cada amanzanamiento. Requisito indispensable para su otorgamiento, sin que bajo ningún aspecto haya vía de excepción en la medida de la vereda.
- j) El FOT y la altura máxima de la zona en que se encuentre la fracción.

B. URBANIZACIÓN ESPECIAL PARA CONJUNTOS NO HABITACIONALES.

- a) Tendrán estacionamientos propios. Se respetará lo establecido para cada Unidad Ambiental o zona de las mismas.
- b) Se respetarán los Retiros, el FOS, el FOT, las Alturas Máximas.
- c) El D.E.M. por intermedio de su oficina de Planeamiento y Desarrollo urbano, evaluará todas las Urbanizaciones Especiales mediante bocetos de ideas.
- d) Para los nuevos loteos deberá respetarse la trama vial establecida en esta Ordenanza con las calles troncales, viaductos metropolitanos y ejes Norte -Sur.
- e) Para toda, las edificaciones descriptas y que entran como Urbanizaciones Especiales en la presente Ordenanza, serán evaluados por el Departamento de Planeamiento y Desarrollo Urbano.

DEL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN LA CIUDAD DE YERBA BUENA.

En todo anteproyecto y/o proyecto de construcción para ser afectado al régimen de

propiedad horizontal, cada unidad funcional destinada a viviendas, deberá cumplir con las siguientes disposiciones:

A) REQUISITOS BÁSICOS:

- a) **RETIRO:** Se mantendrá el retiro de la construcción desde la línea Municipal establecida en esta ordenanza, tanto para Unidades Ambientales como para sectores de las mismas. En los casos de aquellas unidades que no tengan acceso directo por vía pública, la Secretaría de Obras y Servicios Públicos por intermedio del Departamento de Planeamiento y Desarrollo Urbano estudiará y establecerá para cada propuesta en particular el retiro con respecto a la línea de vía de circulación que servirá de acceso, el que no podrá ser en ningún caso inferior a los 4,00mts Este espacio será destinado exclusivamente a jardín.
- b) **ALTURA MÁXIMA:** Se mantendrá lo establecido en cada unidad ambiental o sector de unidad ambiental definida en esta Ordenanza. En los casos especiales citados en el apartado precedente, la altura máxima establecida se verificará a los 4,00mts Del límite lateral de la vía de acceso.
- c) **FACTORES DE OCUPACIÓN:** Las construcciones que se realicen deberán respetar los factores de ocupación del suelo (FOS) y factores de ocupación total (FOT) que a cada unidad ambiental o sector de una unidad ambiental le correspondan según esta Ordenanza.
- d) **DENSIDAD:** Se deberá tener en cuenta las densidades que se establecen para cada unidad ambiental.
- e) **CERCOS:** los cercos de delimitación entre espacios comunes de uso común y comunes de uso exclusivo, deberán asegurar el mantenimiento de la integración visual y especial del conjunto, utilizando únicamente elementos talas como hilos de alambre y/o setas vegetales.
- f) **CIRCULACIÓN:** La vía de circulación de acceso, común de uso común a cada unidad serán:
 - **PEATONALES:** Se aceptarán únicamente cuando las unidades den frente a ella. Tendrán un ancho mínimo de 4 (cuatro) metros. Definiéndose una zona de caminera (40%) y otra zona parquizada (60%) distribuida a ambos lados.
 - **VEHICULARES:** Tendrán un ancho mínimo de 10 (diez) metros. Con 6de calzada y 2,00mts De vereda, las cuales tendrán un 50% de parquizado, en ambos lados.
 - **ARBOLADO:** En la zona denominada parquizado de la vereda es obligatorio plantar un árbol cuya especie determinarán los organismos municipales competentes. En vías de circulación con las definiciones y dimensiones establecidas precedentemente **NO EXISTE LA VÍA DE EXCEPCIÓN.**
- g) **ESTACIONAMIENTO:** No podrán realizarse cocheras cubiertas o semi cubiertas dentro del espacio de retiro destinado a jardín. En caso de grupos habitacionales de cinco o más viviendas deberá preverse de una superficie destinada a estacionamiento, que no podrá ser inferior a 15,00mts² por unidad con frente a accesos peatonales

B) CONDICIONES URBANAS:

Además de los requisitos básicos establecidos en el punto precedente todo proyecto de grupo habitación deberá satisfacer las condiciones urbanas de la zona, reservándose la Secretaría de Obras y Servicios Públicos por intermedio de los Departamentos de

Planeamiento y Desarrollo Urbano, de Catastro, de Edificación Privada la facultad de considerar cada caso en particular, siempre y cuando no transgrediesen requisitos básicos en los cuales no existe la vía de la excepción, y que los informes de las áreas involucradas sea coincidentes

C) CONSTRUCCIONES EXISTENTES:

Para el caso de viviendas unifamiliares y multifamiliares que se desee afectar al régimen de propiedad horizontal deberán respetar los usos de las Unidades Ambientales y los siguientes requisitos:

1. Para el caso de una vivienda en planta baja y de 2 plantas la superficie mínima de la construcción será de 180,00mts².
2. El espacio de uso común hacia la calle deberá tener un frente mínimo de 10,00mts con el correspondiente retiro que se exija en la Unidad Ambiental. Este frente no podrá subdividirse con muros, no tapias divisorias.
3. El fondo mínimo no construido para este caso no podrá ser menor de 13,00mts x el ancho ya establecido en punto precedente, y no podrá subdividirse bajo ningún concepto; por lo que se lo considera espacio de uso común para ambas viviendas. Únicamente podrá construirse piletas de natación y/o asador.
4. Los tres puntos precedentes deben aplicarse para las construcciones existentes previo a esta Ordenanza y que por un proceso de diseño, la construcción en planta baja y planta alta horizontal, siempre y cuando cumplan con el FOS, FOR, densidad y altura de la Unidad Ambiental donde se encuentre.

D) CONSTRUCCIONES NUEVAS

Para construcciones nuevas, tanto para viviendas unifamiliares como multifamiliar deberán respetarse los requisitos establecidos para cada unidad ambiental o sector de unidad ambiental, referente a: FOS, FOT, retiros obligatorios, densidades, que establece la (Ordenanza N° 316) debiendo existir superficies destinadas a Espacios de Uso Exclusivo y Espacios de Uso Común, según las siguientes condiciones:

CUC (COMÚN DE USO COMÚN)

El ancho mínimo que se establece para 2 viviendas apareadas en planta baja y hasta un piso de 20,00mts, con una superficie mínima de 120,00mts².

No podrá dividirse este espacio con ningún elemento, debiendo conformar un único jardín.

CUE (COMÚN DE USO EXCLUSIVO)

El ancho mínimo que se establece para cada unidad es de 10,00mts con una superficie mínima 150,00mts²

La división entre estos espacios será únicamente mediante la utilización de cerco vivo u otro elemento similar, no pudiendo, bajo ningún concepto, hacerlo con muro de ningún tipo.

Se podrá realizar conjuntos habitacionales compactos y centralizados, siempre y cuando se respete un retiro mínimo 15,00mts. A los límites del inmueble y/o a la línea divisoria del mismo con respecto a la vía de circulación, sea esta de acceso o vía pública.

Para determinación del tipo de vivienda a afectar se toma como parámetro lo establecido en el Código en el punto 2.1.2.4

§ Título Incorporado por Ordenanza N° 1058 artículo 1 y 2

E) PROPIEDAD HORIZONTAL

El propietario que disponga realizar construcciones para afectar al Régimen de Propiedad Horizontal, deberá cumplimentar las siguientes normas de presentación:

F) DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR:

I. CONSULTA: nota aclaratoria y croquis, este deberá constar con los siguientes datos: ubicación y superficie del terreno y datos aclaratorios.

- Cantidad de unidades resultantes con su espacio de uso exclusivo, uso común y vías de circulación.
- Ubicación de las construcciones en el terreno.
- Cálculo aproximado de FOS y FOT y datos de densidad.

II. ANTEPROYECTO

Dos copias del plano del conjunto: ubicación de las construcciones en el terreno, escala a elección y circulación peatonal y vehicular.

- Dos copias heliográficas del plano general; planta, frente, y cortes de vivienda tipo.
- Escala 1: 100 a 1: 50.
- Una copia del plano de subdivisión que resultará 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)
- Un anteproyecto del reglamento de copropiedad.

III. PROYECTO:

- 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.

IV. CONFORME A OBRA:

- Antecedente en caso que lo hubiere.
- Plano de conjunto.
- Plano General: 1 original y 4 copias de la vivienda. Escala 1: 100 a 1: 50
- Instalación eléctrica: Relevamiento de bocas, tomas, llaves: 1 original y 3 copias.
- copias del plano de subdivisión.
- Informe del Registro Inmobiliario.
- Declaración Jurada por unidad.

- Fotografías de por lo menos dos frentes significativos del edificio y/o cada unidad.

G) En todos aquellos inmuebles en los cuales se prevé realizar más de una construcción, ya sea ésta destinada a vivienda o no, deben cumplimentar con los requisitos de FOS, FOT, ETC. establecidos para propiedad horizontal en cada unidad ambiental y bonificación.

NORMAS DE USO:

DE LOS RETIROS

Es la distancia entre la LM y LE exenta de construcciones con obligación de parquear, cuyo uso reglamentará para cada UA o zona de la misma de la siguiente forma.

- a) La distancia entre LM y Le será de 6,00mts. y se dividirá en dos tramos de 3,00mts cada uno.
- b) Al primer tramo de 3,00mts. Y su superficie resultante se lo llamará R1 y estará exento de cualquier tipo de construcción, siendo obligatoria su parqueización.
- c) El segundo tramo de 3,00mts. Y su superficie resultante se lo llamará R2 y podrá disponerse respetando las siguientes condiciones.

Cuando el lote no reúna las medidas mínimas exigidas en esta Ordenanza la superficie a ocuparse con construcciones de locales cerrados no podrá exceder el 30% de la superficie total del retiro obligatorio.

RANGOS DE PARCELAMIENTOS:

- a) En el caso de modificaciones parcelarias de las cuales surgen nuevos lotes, se aceptará una tolerancia del 5% (cinco por ciento) en medidas de frente y de fondo, siempre y cuando la diferencia en superficie exigida no sea mayor del 10% (diez por ciento)
- b) Se aceptarán medidas inferiores a las exigidas, cuando las medias originales según títulos, no permitan cumplir con las estipuladas en esta Ordenanza, siempre y cuando haya un avala técnico de los Departamento de Catastro y de Planeamiento y Desarrollo Urbano.
- c) En caso de que la modificación parcelaria mejore las medidas originales, serán aceptadas, siempre y cuando las medidas resultantes en algunos de los lotes involucrados sean de 12,00mts de frente como mínimo para lotes intermediarios y de 15,00mts de frente para las esquinas.

CASOS DE PREDIOS ESQUINEROS:

- a) Para predios de superficie menor a 200,00mts² se dejarán retiros del 10% de la profundidad sobre cada lado con un mínimo de 1,00mts.
- b) Para predios de superficie mayor o igual a 200,00mts² y menor de 450,00mts² se dejará un retiro del 20% del lado correspondiente al menor ancho, con un mínimo de un metro, debiendo mantener un retiro mínimo de 3,00mts sobre el otro frente.
- c) Para predios de superficie mayor o igual a 800,00mts² deberán dejar un retiro del 20% del lado correspondiente al menor ancho con un mínimo de 6,00mts sobre el otro frente.

En todos los casos, sobre la ochava el retiro no podrá ser inferior a un metro.

CASOS DE AMPLIACIÓN SOBRE PLANTA BAJA OCUPANDO RETIROS REGLAMENTARIOS DE FRENTE:

En todos las Unidades Ambientales o zonas de las mismas del Municipio de Yerba Buena,

habilitadas para construir, se podrán realizar ampliaciones en planta alta continuando el plano de fachada de las construcciones cuyas plantas bajas existentes no cumplimenten los retiros de frente que fijan las normas vigentes.

Para la aplicación de lo dicho en el párrafo anterior es indispensable el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a) La planta baja existente que no cumpla con el retiro de frente, que exigen las normas vigentes, deberá estar aprobada.
- b) La cubierta de la planta baja existente deberá tener características de entre piso, es decir que sin sufrir modificaciones estructurales alguna estará en condiciones de soportar la sobrecarga restante de la ampliación. En ningún caso se aceptará el reemplazo de la cubierta existen por un entrepiso.
- c) Se permitirá la construcción de solamente un piso sobre la planta baja existente. La altura de los locales correspondiente a dicho piso será la mínima autorizada por las normas vigentes.
- d) Sobre la cubierta de techo de la ampliación y en el área correspondiente al retiro de frente fijado para la zona a la cual este afectado el predio, los únicos elementos que podrán exceder la altura del plano de aquella serán: las cargas mínimas necesarias para la ejecución de la aislación hidrófuga y los conductos de ventilación de locales e instalaciones quedando expresamente prohibida la ejecución o instalación que no sean las mencionadas (ejm.: parapetos, escaleras, laderos, tanques de agua, baulera, sala de máquinas, etc.) los que deberán respetar el retiro reglamentario.
- e) El destino de las obras será exclusivamente la ampliación de la vivienda existente u otra vivienda según la zonificación respectiva.
- f) El tratamiento arquitectónico de la ampliación, incluyendo el de los elementos autorizados por esta Ordenanza, deberá ser coherente con el practicado en la obra original, por lo que será obligatoria la representación de la fachada (o fachadas) del edificio en escala 1: 50 especificando los materiales y colores de terminación.
- g) En el caso de aplicar el punto 2.2.2.3 en obras ubicadas en calles afectadas a ensanches, de acuerdo a las disposiciones del D.E.M., deberá constar en el expediente de aprobación la renuncia del propietario al mayor valor de las obras debidamente protocolizadas ante Escribano Publico y su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- h) En zona comercial donde se exige basamento con retiro, quien no haya materializado, de la cuadra, este retiro podrá permitirse con construcciones realizadas de tal modo que sean fácilmente desmontables. Cuando el 60% de la longitud de la cuada se encuentre en esta situación se exigirá el corrimiento de los elementos que ocupaban.

CASO DE CONSTRUCCIÓN DE COBERTIZOS PARA COCHERAS

Se considera la posibilidad por razones de proyecto debidamente justificadas, de construcciones destinadas a cobertizos para cochera que invadan los retiros reglamentarios de frente, cuando se trate de vivienda unifamiliar existente o a construir realizada sobre predios menores a los reglamentarios de la zona.

Se mantendrá el concepto de espacios libres y transparencias, para lo cual se observan las siguientes condiciones:

- a) Se respetarán las características arquitectónicas de la construcción principal.
- b) No se realizarán parámetros verticales, salvo los cercos divisorios mínimos

reglamentados.

- c) La ocupación sobre la línea municipal o sobre el retiro de frente, no tendrá un ancho mayor de 3,00mts.
- d) La altura máxima será la necesaria a sus fines.
- e) La cubierta será no accesible e intransitable.
- f) La superficie máxima cubierta será de 20,00mts².
- g) Deberá cumplir con las demás restricciones que no se le opongan.
- h) En caso de ser necesario guardar más de un vehículo debido a la existencia (con planos aprobados) de dos o más unidades de vivienda unifamiliar con frente y acceso a la vía pública, la cochera podrá tener como máximo un ancho del lote. El portón de acceso deberá cumplir en lo que se refiere a superficies transparentes y opacas, con las disposiciones de cercos.

Se respetarán las demás restricciones arriba enumeradas.

CASO DE REFACCIONES SOBRE CALLES A ENSANCHAR

Cuando se realicen refacciones en edificaciones situadas sobre calles en las cuales se proveen futuros ensanche, se permitirá conservar la actual Línea Municipal únicamente en los siguientes casos que se consideran refacciones menores:

- a) Cambios de revoques y/o pinturas de fachadas.
- b) Cambios de aberturas en fachadas (puertas, ventanas) sin aumento considerable de sus dimensiones que obliguen a reforzar la estructura. En todos los demás casos se considerará que se trata de refacciones mayores y por lo tanto sujetas a cumplir con retiro de la línea municipal que corresponda por ensanche de calles. Solamente se podrá admitir al mayor valor de las obras, debiendo gestionar la inscripción de tal renuncia ante el Registro de la Propiedad.

CASOS DE MUROS DIVISORIOS Y CERCOS DE FRENTE:

Los cercos de frente y los muros divisorios correspondientes al retiro de frente, tendrán una altura de 2 (dos) metros y podrán constituirse de alambre tejido, verjas artísticas caladas, elementos metálicos, de madera, mampostería, etc.

Los límites de opacamiento podrán encuadrarse según los proyectos que se realicen dentro de las siguientes alternativas:

- a) Hasta 1,00mts de altura: 100% de opacidad máxima. Entre (1,00mts y 2,00mts de altura, 70% de opacidad máxima, 30% de transparencia mínima.
- b) Hasta 2,00mts de altura, en paños completos desde el nivel 0,00 de vereda o para todo tipo de diseños deben respetarse los siguientes porcentajes referidos al total de la superficie del cerco.
- c) 65% de opacidad máxima.
- d) 35% de transparencia mínima.
- e) Si el cerco de frente se aleja de la línea municipal hacia el retiro reglamentario de frente, dejando un espacio parquizado que se incorpore a la vía Pública, los porcentajes de transparencia iniciados en 1) y 2) podrán disminuir en la misma proporción que el retiro resultante del cerco, respecto al retiro reglamentario de frente. (ejemplo: si el cerco se retira el 40% del valor correspondiente al retiro reglamentario de frente, los límites

mínimos de transparencia podrán disminuir hasta un 40%)

- f) Cuando se requiera mantener la privacidad total de los espacios libres, se podrán instalar cercos o palos de altura o mampostería hasta 3 (tres) metros siempre que se ubiquen sobre o detrás de la línea de retiro reglamentario de frente.

La altura del cerco se tomará teniendo en cuenta como nivel 0,00 el punto medio de la línea municipal correspondiente al predio y a partir de la cota de la vereda, de existir diferencias pronunciadas de nivel en los predios particulares y la vía pública, el caso podrá considerarse en forma particular, debiendo los interesados aportar los elementos gráficos necesarios para que por intermedio de las oficinas Técnicas (O.T.) se evalúe y apruebe el caso.

El tipo de cerco que se proyecte con elementos opacos, de acuerdo a los límites especificados en 2) deberá recibir un tratamiento arquitectónico tal que permita su incorporación al paisaje urbano sin producir desajustes en el mismo. A estos efectos deberán tenerse en cuenta las características de vegetación predominante en YERBA BUENA (Planteros, maceteros, etc.) deberán ser incluidos en los planos de construcción graficado en escala 1: 50 1: 100 según sea su desarrollo.

MARQUESINAS Y TOLDOS

- a) La construcción de toldos y marquesinas deberá ajustarse a los siguientes lineamientos y a las disposiciones del Departamento de Edificación privada.
- b) Para las construcciones sobre la Línea Municipal la proyección de la marquesina o toldo no podrá sobresalir más de 2,00mts.
- c) Se mantendrán en perfecto estado de conservación pudiendo la Municipalidad proceder a desarmar y retirar aquellos que considere necesario por razones de seguridad pública o estética urbana.
- d) Las marquesinas deberán estar constituidas por elementos desmontables. Sé asegurar que el desagüe pluvial se realice a través del predio, prohibiéndose el desagote hacia la vereda. Se deberá presentar planos de estructura y el sistema de desagüe propuesto con firma de profesional competente.
- e) Se prohíbe la colocación de toldos y/o marquesinas con estructura de sostén que apoyen sobre la vía pública o retiros de frente reglamentarios, como la colocación de elementos verticales de cerramientos de cualquier naturaleza.
- f) Todos los proyectos se someterán a consideración previa y particular del D.E.M. t sus oficinas técnicas.

KIOSCOS:

Podrán instalarse a un metro de línea municipal y no podrán tener una superficie mayor de 250,00mts² y serán desmontables, con materiales livianos y una base con una altura no mayor de 0,20mts sobre el terreno natural del predio.

ESTACIONAMIENTO:

En la construcción de nuevos edificios deberán dejarse lugares para estacionamiento vehicular de acuerdo al uso de los mismos, según la tabla respectiva.

- a) Los módulos se calcularán con un promedio de 23,00mts² por cada vehículo particular incluidas las circulaciones necesarias para el desplazamiento de otros vehículos. En el caso de vehículos de carga o transporte esta superficie será de 50,00mts².

b) Se señalarán los lugares en los planos presentados para su aprobación cuyas dimensiones mínimas serán las siguientes:

- Vehículos particulares: 2,50mts de ancho por 5,00mts de largo.
- Vehículos de carga o transporte: 3,00mts de ancho por 8,00mts de largo.

Se acotarán y marcarán en el plano las dimensiones reales de las columnas, elementos estructurales, etc. Los cuales no podrán reducir las dimensiones mínimas de los lugares destinados a estacionamientos.

c) Las calles de circulación interna tendrán un ancho mínimo de 5,00mts cuando esta sirva para maniobrar y/o circular en dos direcciones. En una dirección el ancho puede reducirse a 3,00mts.

d) Cuando se construyan estacionamientos subterráneos la superficie máxima que podrán ocupar será del FOS permitido para esa zona. En estos casos será necesario la ejecución de desagües pluviales que concurran directamente a pozos absorbentes, que se construirá en el mismo predio para recibir las aguas de lluvia. Los sectores correspondientes a Retiro de Frente a nivel del terreno natural, no podrá utilizarse para estacionamiento vehicular y deberán parquizarse en un porcentaje no inferior al 50% de su superficie pudiendo destinar el resto para accesos y patios. Sobre el fondo de la parcela deberá reservarse un sector parquizado de 3,00mts x todo el ancho de la misma pudiendo utilizar el resto para estacionamiento pero se preverá las correspondientes separaciones (mínimo 1,00mts) de los ejes divisorios laterales a fin de no afectar a linderos.

e) Sistema para la determinación de lugares: en todos los casos se verificará que todos los módulos para estacionamiento resultan como mínimo 35,00mts² por habitante.

I. Hoteles, Residenciales, Pensiones: 1 lugar por c/ 1 habitación.

II. Pizzerías, Restaurantes, Parrilladas, etc.: 1 lugar p/ cada 20,00mts² de una superficie atención público mayor de 200,00mts² (Excepto Av. Aconquija. Superficie cubierta y/o aire libre destinado a atención al público)

III. Oficinas crediticias, Financieras, Bancos: 1 lugar por c/ 40,00mts² o/y fracción de superficie de oficina superior a 20,00mts².

IV. Hipermercado, Supermercado, Autoservicios según superficie de local de ventas (minoristas o mayorista)

- Local de ventas $\geq 140,00\text{mts}^2$ y $\leq 200,00\text{mts}^2$: 1 lugar para cargar y descarga de 3,00mts x 8,00mts
- Local de ventas ≥ 200 y $\leq 450\text{mts}^2$: Superficie = 2 veces la superficie. Local para ventas más dos lugares para carga y descarga.
- Local ventas $> 450,00\text{mts}^2$: Superficie = 3 veces la superficie local venta más 250mts² p/carga y descarga

V. Av. Aconquija

Los lugares de estacionamiento deberán forestarse y parquizarse en sus bordes así como los frentes y fondos libres reglamentarios.

a) Comercio destinado al consumo de alimentos: lunch, bar, café, pizzería etc. 1 lugar c/2 mesas con 4 sillas c/u destinada al uso público, incluye mesa en retiro.

- b) Comercios: servicios comerciales 1 lugar c/ 40,00mts² o fracción de superficie de local destinada ventas y/o atención al público. Mínimo 1 lugar por local.
- c) Hoteles, Residenciales, Pensiones 1 lugar p/habitación más lo que corresponda por otros usos (restaurant, bar, etc.)

VI. Espectáculos Públicos (cines, teatros), 1 lugar c/10 butacas, Auditorios y similares.

VII. Enseñanza: para nuevas construcciones o edificios existentes. Esta exigencia podrá ser ajustada según las características de cada caso, teniendo en cuenta el número de alumnos previstos, la zona que se ubiquen y otras particularidades de funcionamiento que tengan tendencia sobre este aspecto, debiendo el D.E.M. por medio de sus Oficinas Técnicas considerar cada caso en particular.

- Jardín de infantes y/o escuela primaria. 1 lugar p/vehículo de transporte escolar. 1 lugar c/ dos aulas.
- Centro de recreación infantil. 1 lugar p/vehículo y transporte c/100 niños o fracción.

Debe aclararse que esta reglamentación se aplicara también para colegios primarios, secundarios y terciarios.

VIII. Depósitos 1 lugar p/carga y descarga (3,00mts x 8,00mts) c/ 200,00mts² del local. Destinado a depósito

IX. Esparcimiento y Deportes: Tenis 2 lugares p/ cancha.

- Paddle, Tenis, Squash
- Gimnasios (superficies específicas mayor 50,00mts²) 1 lugar c/10 personas. (factor ocupación 1 persona c/ 5,00mts² destinado a salón)

X. Comercio mayorista 1 lugar p/carga y descarga (3,00mts x 8,00mts) cada 200,00mts² local destinado a depósito y/o venta más los módulos adicionales p/público que se considere necesario.

XI. Servicios de Urgencia Médicas 1 lugar p/cada móvil

- Clearing Bancario, entrega a domicilio
- Correo, Fletes, Etc.

XII. Edificios Públicos, Asistenciales Sanatoriales y otros no enumerados anteriormente serán considerados, en c/caso particular por el D.E.M

APLICACIONES Y CAMBIO DE USO

Todos aquellos edificios en que se efectúen cambios de usos o ampliaciones aumentado el número de viviendas, oficinas, locales, etc. deberán adaptar los lugares de estacionamiento conforme lo establezca el D.E.M. con informe previo de sus OT.

Cuando el cambio de uso no signifique un incremento de los requerimientos de estacionamientos respecto de situación anterior aprobada, podrán obviarse para el nuevo uso la exigencia de estacionamiento.

BALDÍOS UTILIZABLES PARA PLAYAS DE ESTACIONAMIENTOS.

Los terrenos baldíos podrán ser utilizados como playas de estacionamientos sujetos a las siguientes condiciones:

- a) podrán localizarse en todas las zonas del municipio. En las zonas REX serán consideradas en forma particular por el D.E.M.

- b) Las habilitaciones se otorgarán en forma precaria y por un plazo mínimo de 3 (tres) años quedando al criterio del D.E.M. su renovación.
- c) Retiro mínimo:
- De frente 3,00mts.
 - De fondo 5mts.

Estos retiros deben parquizarse.

- d) Cercos de frente y divisorios:

Sobre la línea de frente el cerco tendrá una altura de 1mts (un metro) y sobre ejes divisorios 2mts (dos metros).

Los cercos se construirán con ladrillos a la vista revestidos o revocados y pintados.

- e) Se colocarán elementos protectores en medianeras y cercos de frentes.
- f) Toda la superficie del predio será pavimentada con excepción de la zona de retiro (frente-fondo) y se ejecutaran lo correspondientes desagües pluviales.
- Sobre el pavimento se numerarán y demarcarán los lugares de estacionamiento. Los accesos serán de 4mts (cuatro metros). Si se unifican la entrada y salida. Separadas 3mts (tres metros) cada una.

Los accesos tendrán señal luminosa indicadoras de egreso.

La cabina de control se ubicará dentro del área edificable teniendo en cuenta los retiros obligatorios. Se construirá de acuerdo a disposiciones de Edificación privada. Como así también los servicios sanitarios.

- g) Los lugares de estacionamiento serán de un ancho mínimo de 2,50mts y un largo de 5,00mts medidos a eje de marcas.
- Las circulaciones tendrán un ancho mínimo de 5,00mts deberá demostrarse el correcto acceso y egreso de vehículos para lo cual se presentará un plano de situación.
- h) Queda prohibido techar esta playa y/o lavar autos estacionados en ella.
- i) Debe cumplir con las prevenciones contra incendios.
- j) deberá incluirse el proyecto de iluminación.
- k) La forestación existente dentro del predio deberá ser conservada.

PROHIBICIÓN DE ESTACIONAR EN LA VÍA PÚBLICA.

Queda terminantemente prohibido estacionar en forma permanente o transitoria ómnibus, casas rodantes y/o camiones en la vía pública, fuera de las paradas reglamentarias y los horarios asignados para carga y descarga.

Los horarios para carga y descarga será (los establecidos) entre las 20Hs. Y las 9Hs. Del día subsiguiente. En casos particulares y teniendo en cuenta las características del lugar, podrán establecerse restricciones especiales previo estudio de la OT correspondientes.

USOS TRANSITORIOS EN TERRENOS BALDÍOS (UBICADOS EN ZONAS COMERCIALES)

Con las limitaciones más abajo enunciadas se autorizará en forma precaria y como comerciales por el presente código.

- Venta.

- Venta de automóviles nuevos y usados.
- Ventas de casas rodantes y trailers.
- Ventas de artículos de jardinerías y camping.
- Exposición y venta de plantas y flores.
- Exposición y venta de piletas de natación.
- Exposición y venta de libros nuevos y usados.
- Exposición y venta de objeto de artes.
- Juegos para niño de hasta 8 años que no ocasionen molestias de ningún tipo, por ruidos, emanaciones, vibraciones, etc. (excepto en Av. Aconquija)

Otros rubros serán considerados por el D.R. previo informe de la O.T. deberán cumplimentarse las siguientes condiciones:

- a) Las autorizaciones y aprobaciones se otorgarán en forma precaria y por un plazo que fijara el D.E.M.
- b) Se calculará en todo el predio un tipo de solado natural o artificial, que impida la formación de barro. Se exceptúa los sectores correspondientes a los retiros de frente, fondo y laterales que surjan de las reglamentaciones en vigencia, los que deberán ser parquizados.
- c) Se permitirá la construcción de local de atención y venta, con los servicios sanitarios mínimos exigidos por Edificación Privada, cuya superficie cubierta será de un máximo de 20 (veinte) metros cuadrados no pudiendo la altura ser superior a 3 (tres) metros cuando se trata de techo plano y 450,00mts, a la cumbrera cuando se trata de techo con pendiente. Esta construcción será tratada arquitectónicamente y se ubicará dentro del "área edificable" de la parcela.
- d) No se permitirán depósitos, ya sean cubiertos o al aire libre, aun con elementos propios de la exposición o venta que se autorice.
- e) Los predios deberán contar con sus veredas reglamentarias.
En caso de construirse cerco opaco de frente, este tendrá de altura máxima de 0,60mts pudiendo colocarse elementos protectores que permitan transparencia hasta los 2,00mts de altura.
- f) La publicidad que se incorpore será la mínima necesaria para anunciar la actividad, debiendo incluirse la propuesta en el proyecto que se presente para ser aprobado.
- g) La forestación existente dentro del predio deberá ser conservada.
- h) Toda transferencia, cambio de rubro o modificación, deberá ser denunciada, transgredir esta norma implicará el cese de la autorización concedida.
- i) Cuando existan en el predio edificios aprobados que puedan ser utilizados a efecto de cumplimentar el ítem c, se admitirá su subsistencia.

SERVICIOS AL AUTOMOTOR

Las construcciones se ajustarán a las disposiciones de la O.T. del D.E.M.

SERVICIOS MECÁNICOS:

GRUPO 1:

- Chapa y pintura.
- Reparación de motos y motonetas.
- Mecánica general, incluyendo vehículos pesados, ómnibus, etc.

GRUPO 2:

- Mecánica ligera.
- Reparación de frenos y embrague.
- Carburación y encendido.
- Suspensión.
- Amortiguación y elástico.
- Caños de escapes y silenciadores.
- Alineación y balanceo tren delantero.
- Reparación de radiadores.
- Reparación de acumuladores.
- Reparación de piezas.

GRUPO 3:

- Auto radio.
- Aire acondicionado.
- Cerrajería.
- Colocación guardaplast.
- Tapicería.
- Reparación de instrumental.
- Electricidad.
- Colocación de vidrios, colizas y accesorios.

GRUPO 4

Regulación de las normas de localización, aspectos edilicios, de seguridad y medio ambiente de los establecimientos comerciales cuyo objeto principal sea el expendio de combustibles líquidos y/o gas natural comprimido (GNC) en el ámbito de nuestro Municipio, incluyendo estaciones de servicio, depósitos, almacenamiento, bocas de expendio de uso privado y/o público. Definiéndose como Estaciones de Servicio, y a los fines de la presente, a todos aquellos establecimientos que expendan combustibles líquidos y/o gas natural comprimido por surtidores.

Se establece para las Estaciones de Servicio, los siguientes requisitos a cumplir:

1. Superficie de terreno no menor de 2.000mts² para el expendio de GNC.
2. Superficie de terreno no menor de 2.500mts cuadrados cuando sean duales, esto es el expendio simultáneo de combustibles líquidos y GNC. Para ambos casos, puntos 1 y 2, por cada 250mts² (Doscientos cincuenta metros cuadrados) de superficie de actividad principal se podrá colocar un surtidor. De la superficie total de la actividad principal, se deberá dejar un 20% (veinte por ciento) destinada a espacio verde.

3. En terrenos esquineros deberá contar con 40mts mínimo en su frente del lado del corredor principal, entendiéndose como tal aquella vía de mayor jerarquía funcional. Las ochavas deberán materializarse con un muro o baranda fija de 0,60mts de altura sobre el nivel del suelo como mínimo. La entrada y salida de vehículos nunca deberá realizarse por la ochava.
4. En parcelas entre medianeras y con frente a dos calles, el frente deberá tener un ancho mínimo de 40mts. el ancho mínimo del fondo deberá ser mayor de 30mts.
5. En terrenos entre medianas con un solo frente, este frente deberá tener un ancho mínimo de 40mts.
6. La posición de las bocas de cargas se ubicará de manera tal, que la operación de llenado de los tanques se realice totalmente dentro de la playa de maniobras de la estación de servicio.
7. La posición de los tanques de combustibles subterráneos distará como mínimo 2 (dos) metros de la línea municipal y del perímetro del predio. Los surtidores, o máquinas expendedoras de combustibles distarán, como mínimo desde su parte externa a 6 (seis) metros de la línea municipal.
8. La zona de espera para proceder al abastecimiento de combustibles tendrá una longitud no menor a 6 (seis) metros medidos en el sentido del tránsito.
9. El solado correspondiente a la acera pública, en los accesos y egresos vehiculares de estas estaciones de servicio, tendrá características de rigurosidad tal que garantice propiedades antideslizantes ante cualquier condición de humedad derivada tanto del vertido de líquidos como de inclemencias meteorológicas. Así también, que dicho solado tenga características de funcionalidad tal que permita la circulación confortable y segura de peatones y de elementos tales como sillas de rueda para inválidos, coches de infantes, arrastre de mochilas-valijas y/u otros elementos que así lo requieren, y no resulte una superficie rugosa e irregular que dificulte la circulación y seguridad de los peatones y los rodados descriptos.
10. El rebaje del cordón solo podrá realizarse en concordancia con las entradas y salidas vehiculares exclusivamente. La vereda deberá tener la pendiente preestablecida.
11. Las estaciones de servicio deberán prever dentro de su propiedad, al borde del área peatonal defensas de una longitud mínima tal que permitan la espera segura, sobre dicha área de protección, de una persona en silla de ruedas y su acompañante, siendo dicho valor mínimo de 1,50mts.
12. Será obligatorio proyectar, sobre la línea municipal en forma ininterrumpida una rejilla perimetral de desagüe de 15 (quince) cm. de ancho por 15 (quince) cm. de profundidad como mínimo, debiendo estar previsto interceptores de hidrocarburos y de cantos de barro, previo a su volcamiento según reglamentación vigente.
13. Toda Estación de Servicio con prescindencia del tipo de tránsito que admita, sea liviano o pesado, que cuente con taller mecánico o taller de colocación de artefactos o equipos, o también con lavado y engrase, deberá tener obligatoriamente una playa de maniobra y otra de estacionamiento, entendiéndose que la primera será destinada exclusivamente para el libre movimiento de los vehículos que salgan de los locales de engrase, lavado, reparación mecánica o refacciones y adaptaciones y, la de estacionamiento como espacio preventivo para evitar inconvenientes (vehículos en turno, secado, etc.)
14. La superficie mínima de las playas de maniobras estará en función del número de fosas

de engrase y lavado proyectadas, estableciéndose la siguiente relación: En las Estaciones en las que exista un uso exclusivo de tránsito liviano, por cada fosa se deberá dejar como mínimo 25 (veinticinco) metros cuadrados de superficie de maniobras, y 40 (cuarenta) metros cuadrados en aquellas en que predomine parcial o totalmente el tránsito de vehículos de carga. En estaciones de servicios existente que pretendan remodelarse y no cumplan con la superficie mínima exigida por la presente, en cada caso, deberán respetarse estrictamente las áreas antedichas debiendo, en consecuencia, disminuirse las partes cubiertas que ocupen espacios de carácter secundario.

15. Espacio preventivo: La superficie de estacionamiento, cualquiera sea el uso permitido, no podrá ser en ningún caso menor al 10% (diez) % de la superficie total del terreno.
16. Se prohíbe expresamente el estacionamiento de cualquier clase de vehículo, tanto en la calzada como en la acera, aun cuando fuera en carácter transitorio, en toda la parte exterior del ámbito ocupado por la estación de servicio. El incumplimiento de esta disposición, imputable a los titulares de la estación, traerá aparejada la aplicación de multas conforme a lo establecido por el Reglamento de Tránsito. En caso de reincidencia, el monto de la multa a aplicarse será el doble de la primera, a la tercera vez se clausurará la estación de servicio por 15 (quince) días. A la cuarta, la clausura del local será definitiva.
17. Las cañerías de toma de aire y de agua, no podrán estar situadas a menos de 4 (cuatro) metros de la línea municipal. Asimismo, se prohíbe expresamente cruzar las aceras con mangueras y/o cañerías para la prestación de tales servicios. Toda infracción en este sentido será penada acorde con lo establecido en el artículo anterior.
18. Las bocas de carga utilizadas para el abastecimiento de combustibles líquidos a las estaciones de servicio deberán estar emplazadas de tal modo, que los camiones tanques al efectuar sus tareas se hallen estacionados totalmente dentro de ellas, sin obstruir la entrada y salida de vehículos, y con el frente de los mismos orientados hacia la vía pública para permitir su rápida evacuación en situaciones de emergencias.
19. Toda estación de servicio deberá poseer locales con servicios sanitarios separados para cada sexo, por un lado, para el personal que cumple funciones de trabajo, por separado para el público en general, y con el siguiente criterio: Un toilette de hombres que deberá tener como mínimo inodoro con lavabo y mingitorio. Otro toilette para damas que deberá contar con inodoro y lavabo. Ambos toillettes deberán contar con servicios adecuados destinados a personas con discapacidades.

Se prohíbe la instalación de los establecimientos:

1. *A una distancia menor de 100mts (cien metros) de clínicas, sanatorios, hospitales o cualquier otro centro de salud con internación y/o emergencia, guarderías infantiles, establecimientos educacionales universitarios, secundarios o primarios, establecimientos geriátricos y de reposo, cines, locales bailables, edificios públicos, bibliotecas, museos, iglesias, y demás locales de culto reconocidos por el Estado y cualquier otro establecimiento de características similares a las establecidas en este inciso.*
2. *A los fines del cálculo de las distancias fijadas en el punto 1 del artículo 3 se considerará la recta entre los dos puntos más próximos correspondientes a cualquiera de los límites medianeros y/o línea municipal de ambos predios.*

§ Texto incorporado por Ordenanza N° 1373, artículo 1, 2 y 3

Esta clasificación de servicios se tendrá en cuenta para la aplicación del grado menor, siendo el grupo 1 el de mayor molestia y el 3 el de menor molestia.

Se permitirán en las siguientes zonas y arterias (se consideran ambas aceras)

GRUPOS 1-2-3:

- Av. Solano Vera, calle Arroyo hasta su futura ampliación hasta el límite norte del Municipio.
- Av. Alfredo Guzmán, Av. Presidente Perón acera Sur únicamente en terrenos esquinas y con ingreso al predio por la calle perpendicular a 25,00mts de la avenida.
- Sobre acera norte en las zonas que resultaren de los estudios que realiza el DPDU, sobre esta arteria.
- En la UA 7 la instalación de estos establecimientos será considerados por el D.E.M. a través de su O.T.
- En la UA 5 se prohíbe todo tipo de servicio al automotor. Como así también en todo el trayecto de Av. Aconquija.

GRUPO 2-3

- En las UA calificadas como Rm en calles consolidadas como uso comercial de servicios.

GRUPO 3

- En las UA calificadas como RB en calles consideradas como uso comercial de servicios.

GRUPO 4

Estaciones de servicios, venta de combustible dual (líquido – GNC)

LAVADEROS DE AUTOS.

- Superficie mínima 600mts²
- Estacionamiento mínimo necesario para un predio de 600,00mts²: 4 (cuatro) lugares para vehículos en espera y 4 (cuatro) lugares para vehículos en secado.
- Estos límites se aumentarán proporcionalmente conforme aumente la superficie del predio.
- Sobre el fondo libre (mínimo 5,00mts para estos establecimientos) pueden proyectarse calles de circulación vehicular, pero no podrán realizarse construcciones ni ningún tipo de instalación.
- En las zonas destinadas a circulación vehicular las medianeras y/o cercos divisorios deberán protegerse contra posibles impactos de vehículos.
- Se colocarán elementos protectores y los correspondientes desagües, a fin de evitar que el agua que se utilice trascienda de cualquier modo los límites del predio.
- Usos complementarios: Bar-Kiosco-venta de accesorios y repuestos para el automotor.
- Se establece que en aquellos sectores de nuestro Municipio, donde ya están funcionando los desagües cloacales y en aquellos que se vayan incorporando al sistema, todas las construcciones que estén destinadas a actividades comerciales como: lavaderos de autos, lavaderos de estaciones de servicio, están obligados a presentar propuestas de tratamiento de desagües primarios y/o secundarios, previo al arrojado cloacal.

§ Texto incorporado por Ordenanza N° 1662, artículo 1

GOMERÍAS

- La superficie del local de trabajo y atención al público no podrá ser inferior a 600,00mts² y su altura libre mínima será de 3mts (tres metros).
- Los trabajos se realizarán en forma exclusiva dentro de los límites del predio.

DEPÓSITOS

- a) Como parte del comercio minorista o de los servicios comerciales que conformen una mínima unidad de uso y tengan como máximo una superficie que no supere el 50% de la correspondiente al local de ventas. En caso necesario por el tipo de mercadería se puede autorizar hasta el 100% de la superficie de ventas en tanto cuente con el ingreso y espacio para vehículos de carga y descarga de mercaderías.
- b) Como parte del comercio Mayorista-Minorista que conforman una mínima unidad de uso y tengan como máximo hasta el 100% de la superficie correspondiente al local de ventas.

En caso de resultar necesario por el tipo de mercaderías que se expendan podrá exceder esta superficie del local de ventas en tanto cuente con espacio para un paso de vehículo y carga y descarga de mercaderías.

INSTALACIONES DEPORTIVAS

§ Título Incorporado por Ordenanza N° 1546, artículo 1

Establécese para desarrollar toda actividad en las canchas de Tenis, Paddle, Squash, Papi Fútbol. Fútbol 5 y similares, en establecimientos con linderos dedicados a viviendas, únicamente el siguiente turno de horario de funcionamiento.

- a) para los días lunes, martes, miércoles, jueves, viernes y domingo de 9 a 23 horas.
- b) Para vísperas de feriados y días sábados de 9 a 02 horas del día posterior.

REQUERIMIENTO DE ESTACIONAMIENTO PARA INSTITUCIONES DEPORTIVAS.

- 1) Cancha de Tenis-Paddle o similares, se requerirán (2) módulos de estacionamiento por cancha como mínimo, independiente de lo que correspondiera para las actividades complementarias según lo establezca la norma vigente.
- 2) Cancha de Squash: se requerirá un (1) módulo de estacionamiento por cancha como mínimo, así como para otras canchas con un máximo de dos jugadores por turno, independiente de los que correspondieran para las actividades complementarias según lo establezca la normativa vigente.
- 3) Cancha de Fútbol 5 o Papi Fútbol: se requerirán cinco (5) módulos de estacionamiento como mínimo por cancha de fútbol y tres (3) módulos en el caso de cancha de Papi Fútbol (5) jugadores por grupo, independiente de los que correspondieran para las actividades complementarias según lo que establezca la normativa vigente.
- 4) En todos los casos de usos deportivos en que existan o se proyecten gradas o tribunas y/o se prevea la asistencia de público, el estacionamiento para este se calculara aparte y en forma adicional en función de la cantidad prevista aplicando a los efectos de determinar el número de módulos de estacionamiento, según lo establezca las normas vigentes.

La obligación de prever estacionamiento será exclusivamente para Av. Aconquija en toda su extensión: Las Lilas en toda su extensión; calle Perú desde Juan B. Terán hasta Roca; Saavedra Lamas desde Av. Aconquija hasta Las Higueritas; Av. Solano Vera desde Av. Aconquija hasta Las Lanzas siempre por ambas aceras.

CONDICIONES PARA INSTALACIONES DEPORTIVAS

Canchas de Tenis, Paddle, Squash, Papi Fútbol, Fútbol 5 o similares:

- A) El cerramiento de las canchas no podrá hacer las veces de cerco divisorio debiendo estar a una distancia no menor de 1,20mts de todo eje divisorio a no menos de 3,00mts del eje divisorio del fondo.

El cerramiento de las canchas deberá además cumplir con los retiros de frente que le correspondiera a la parcela por bonificación y no estar en ningún caso a menos de 3,00mts de la línea municipal.

El cerramiento de las canchas, acorde a la reglamentación deportiva para la actividad será obligatorio a fin de evitar que las pelotas puedan caer en predio vecino o en la vía pública.

- B) Canchas de Tenis de polvo de ladrillo:

Cada cancha deberá contar con cerramiento opaco y continuo en todo su perímetro con la posible excepción de la abertura de acceso.

Deberá comenzarse con un muro de mampostería hasta una altura no menor de 0,30mts del suelo y continuar con cerco de alambre tejido cubierto con lona, la cual deberá superponerse al muro sin dejar intersticios.

Por encima de 1,50mts a de altura, la losa contara con perforaciones regulares.

La altura total del cerramiento será de 4,40mts a pudiendo exceder la misma solamente si no se contraviene en su esencia misma otra norma referida a la altura de los cercos o máxima edificación según sea la ubicación de los cercos dentro de la parcela.

El perímetro externo del área que ocupan las canchas de tenis deberá ser arbolado con especies frondosas de copa alta y de hojas perenes

Podrá no cumplirse con este requisito sobre el desarrollo de longitud mayor de las canchas, cuando se trata solamente de una.

Se deberá presentar a los efectos de tramitar la aprobación de los planos de obra, plano o factibilidad aprobada por DIPOS y detalle del sistema de drenaje previsto por el cual se deberá garantizar que no drenen a la vía pública partículas de polvo de ladrillos en suspensión.

Las canchas deberán ser regadas no menos de tres (3) veces por día durante la mañana, tarde y noche.

De verificarse el cumplimiento sistemático de esta disposición, sin que éste cumplimente con lo requerido, se procederá a la baja de la habilitación y también se procederá a la baja de la misma cuando hubiera sido necesario reiterar notificaciones o cursar otras por recurrencia del interesado.

EVALUACIÓN HORARIO PARA PREDIOS DEPORTIVOS

Si las actividades descriptas fueran desarrolladas en lugares totalmente aislados de los vecinos linderos de manera de no provocar lo motivos de la presente ordenanza, el D.E.M. podrá evaluar la ampliación del horario tomando en consideración cada caso en particular. Dicha evaluación deberá ser efectuada con carácter restrictivo.

EDUCACIÓN

ENSEÑANZA PRIMARIA Y SECUNDARIA:

Todos los establecimientos destinados a la enseñanza primaria y secundaria deberán cumplir, además de lo señalado en el presente Código y las disposiciones de la oficina de Catastro y Edificación del D.E.M. las reglamentaciones generales resueltas por la provincia y la Nación en la materia.

a) Zonas permitidas:

Los nuevos establecimientos se ubicarán en todas las UA del presente Código salvo en las zonas APP, REX y Av. Aconquija (ambas aceras) salvo en esquinas con ingresos y egresos por calle laterales.

b) Terrenos:

El terreno deberá contar con una superficie mínima de 6,00mts² por alumno.

c) Características edilicias:

- Superficie mínima cubierta total 4,00mts² por alumno.
- Aulas: dimensiones mínimas
- Superficie mínima: 1,50mts² a 1,25mts² por alumno.
- Superficie máxima: 60,00mts².
- Lado mínimo: 4,00mts.
- Altura mínima: 2,80mts
- Iluminación y ventilación: se incrementará el 50% de lo exigido para locales de primera clase.

SANITARIOS:

Deberán preverse la siguiente cantidad de artefactos:

ALUMNOS VARONES:

- 1 mingitorio cada 20 alumnos
- 1 lavatorio cada 26 alumnos.
- 1 inodoro cada 30 alumnos.

ALUMNOS MUJERES:

- 1 inodoro cada 20 alumnas.
- 1 lavatorio cada 20 alumnas.
- 1 bebedero cada 30 alumnas.
- Iluminación y ventilación: a espacio urbano incrementando un 50% respecto al local de segunda clase.

PERSONAL:

- 1 baño completo cada 10 empleados o docente.
- Iluminación y ventilación, como local de 2da. Clase.

CIRCULACIÓN: Escaleras medios de salida

- d) Área de Recreación: Superficie mínima: 3,00mts² por alumnos distribuyéndose de la siguiente forma: área descubierta: 2,00mts² por alumno con mínimo de 150,00mts² por alumno (50% del área total) área cubierta: 1,00mts² por alumno con mínimo de 0,75mts²

(25% del área total) A este efecto podrán computarse galerías y circulaciones de ancho mayor de 1,50mts salones de usos múltiples y gimnasios.

ENSEÑANZA PREESCOLAR

- a) Jardines de infantes: Se entiende por jardín de infantes al establecimiento que se encarga de la educación de niños de 3 (tres) años a 5 (cinco) años de edad que funcione en 1 (uno) a 2 (dos) turnos por día con un mínimo de 20 (veinte) alumnos inscriptos. Las condiciones para la construcción y/o instalación serán motivo de una Ordenanza de ad-hoc a propuesta de la oficina técnica correspondiente al D.E.M.
- b) Centro de enseñanza de idiomas: Son aquellos establecimientos destinados a la enseñanza de cualquier idioma a niños cuyas edades oscilen entre los 3 (tres) y 5 (cinco) años y que permanezcan como máximo 2 horas diarias en el lugar. Para su construcción y/o instalación como su habilitación se regirá por lo dispuesto en el inciso precedente.

INSTITUTO DE ENSEÑANZA, ACADEMIAS ENSEÑANZA TERCARIA Y ENSEÑANZA DIFERENCIAL.

A los efectos de la construcción, instalación y habilitación se ajustarán a las disposiciones y leyes Nacionales y Provinciales.

ZONAS PERMITIDAS: Se podrá instalar en zonas determinadas por cada UA.

- a) Instituto, Academia y Enseñanza Terciaria.

La construcción y/o instalación de estos establecimientos deberán cumplir las siguientes restricciones mínimas en base al número de alumnos previstos:

1) Aulas:

Superficie mínima: 1,35mts² por alumno con un mínimo de 9,00mts² Iluminación y ventilación: a través del Espacio urbano como local de 1era. Clase.

2) De locales sanitarios:

Cumplirán las exigencias en cuanto a sus dimensiones, ventilación e iluminación contenidas en el C.E. No podrán tener conexión directa con aulas, laboratorios, gabinetes, etc. Se separará con antecámaras y se diferenciarán por sexos.

HOMBRES:

1 inodoro cada 30 personas.

1 mingitorio cada 20 personas.

1 lavatorio cada 20 personas.

MUJERES:

1 inodoro cada 20 personas.

1 lavatorio cada 20 personas.

- b) Enseñanza diferencial:

El tratamiento de cada uno de estos establecimientos de realizar en forma particular según el tipo de enseñanza que se imparta y a quien se lo destine. A tal efecto los interesados agregaran una memoria detallada de las actividades que se desarrollan forma de trabajo, horarios, cantidad de personal, grupos a los que se atenderá y todo otro dato de interés para evaluar el caso.

AMPLIACIONES Y REFACCIONES:

- a) Las ampliaciones y/o refacciones de establecimientos educativos existentes se tratarán en forma particular a fin de adecuar los espacios y edificios a las normas en vigencia.
- b) En zonas de uso no conforme: podrá permitirse la modificación y/o refacción de todo establecimiento educacional siempre que:
 - 1) No podrán incorporarse parcelas que se encuentren en zonas de uso no conforme.
 - 2) El establecimiento se encuentre habilitado, en funcionamiento normal y aprobados sus edificios existentes.
 - 3) En ningún caso la modificación implicara el incremento del número de alumnos con que cuneta, es decir que no se aceptara el aumento del número de aulas de clase.
 - 4) Se ajuste a las normas nacionales, provinciales, municipales, sobre requerimientos técnicos exigidos para este uso educacional.
 - 5) No existan en el inmueble construcciones precarias.
 - 6) Se estudie y proponga, con el asesoramiento de las O.T la forma de solucionar como los problemas de tránsito y estacionamiento que genera a determinadas horas este tipo de actividad.

AVENIDA ACONQUIJA

Para las actividades que se desarrollen en Av. Aconquija (excepto el tramo calle Anzorena Belgrano que corresponde a APP) deberá respetarse, además de las normas contenidas en el presente código para cada zona, las siguientes condiciones:

- a) Ningún comercio podrá utilizar la vereda para depositar o exhibir mercaderías o cualquier clase de objetos nuevos o usados. Los comercios que expendan productos perecederos (verdulerías, despensas, etc.) tampoco podrán usar para este fin el retiro reglamentario de frente.
- b) Se prohíbe el depósito de mercaderías, cajones y envases de todo tipo (usados y sin uso) en los retiros de frentes, espacios no edificados de fondo, retiros laterales y/o techos.
- c) Las medianeras y contrafrente, en todos los casos, deberán tener la misma calidad, nivel de terminación y tratamiento arquitectónico (diseño, materiales, etc.) que el de frente sobre la vía pública.
- d) El fondo libre deberá parquizarse y ser claramente visible desde el local en que se desarrolle la actividad principal que se anteponga.
- e) Las actividades comerciales se clasificarán en los siguientes grupos.

GRUPO A: Comercios destinados al consumo de alimentos o permanencia de público en el local. Casa de Lunch Restauran Bar Café Pizzería Confitería Casa de té Heladerías Billares y/o entretenimientos en general u otros juegos permitidos por reglamentaciones vigentes.

GRUPO B: Comercios y servicios complementarios del grupo II excepto los indicados en grupo a)

GRUPO C: Comercios y Servicios básicos del grupo 1, excepto heladerías.

- f) En los rubros del grupo a) deberá preverse un lugar de estacionamiento de vehículos por cada dos mesas con cuatros sillas cada una que se instale. La superficie mínima que deberá ocupar cada mesa con cuatro sillas será de 6,00mts² No deberán ubicarse las mesas en la vereda porque obstaculizan el tránsito peatonal, sí en los desbordes naturales

dejados a tal efecto.

- g) Respecto el uso y habilitaciones comerciales en zonas Rb y Rmb se permitirá habilitar en los edificios existentes, sin cambiar su morfología arquitectónica, el uso de actividades selectivas según lo establecido en el cuadro de usos que forma parte de este Código.
- h) Los comercios del grupo b) y c) deberán contar con un módulo de estacionamiento por cada local comercial computándose un módulo cada 40,00mts², o fracciones de superficie. El estacionamiento exigido para el grupo a) se establece en inciso f)
- i) Respecto de los usos y habilitaciones comerciales en zonas Cmb; Cm y Cma, los usos permitidos se encuentran en el Cuadro de Usos.
- j) Cambios de rubros: serán tratados en base a las siguientes pautas:
 - 1) Los locales existentes con habilitación vigente que se encuentren dentro del grupo a) y que no cumplan con las normas de estacionamiento de vehículos, podrán ser habilitados nuevamente solo para los grupos b) y c) aunque no cumplan con dichas normas, pero conservando los lugares de estacionamiento con que cuenten.
 - 2) Los locales existentes que no posean habilitación o que la misma haya sido dada de baja, podrán ser habilitadas sin cumplimentar las normas de estacionamiento de vehículos, solamente para los grupos b) y c)
- k) Publicidad: La publicidad podrá incorporarse: en vidrieras y/o masa muraria con anuncios de tipo frontal y en retiros de frente en tanto no se desvirtúen las características del inmueble (edificios vegetación cercos, etc.) deberán tenerse en cuenta la inserción de estos elementos publicitarios en el paisaje de la avenida, cuyas características se pretenden conservar, a fin de no producir desajustes ni efectos agresivos ya sea por su excesivo tamaño, color, iluminación, etc.
- l) Estacionamiento: ver artículos 2.2.2.10 inciso V sobre avenida Aconquija.

CASAS VELATORIAS

A) De la localización:

- 1. Se permitirá su construcción y/o funcionamiento:
 - a. Frente a cementerios.
 - b. Dentro de los predios destinados a cementerios parque.
- 2. Deberán respetarse las siguientes distancias mínimas.
 - a. 300mts (trescientos metros). A cualquier centro asistencial oficial o privado.
 - b. 100mts (cien metros) a edificios escolares, jardín de infantes, pre- escolar, primario, secundario y terciario. Las distancias serán medidas en línea directa de tránsito peatonal, entre los accesos a peatonales más próxima de cada uno de los edificios.

B) Del acceso peatonal:

- 1. La puerta de acceso y egreso peatonal se ubicará a 6mts de la LM.
- 2. Se preverá de un sector, no visible del exterior para la colocación de elementos de servicios, ofrendas florales; quedando prohibida la colocación de aquellos en la vía pública o sobre el espacio semipúblico mencionado anteriormente.

C) Del estacionamiento

1. Para el público: 3 por sala velatoria.
 2. Para vehículos funebreros, ambulancias u otros correspondientes a la empresa: 3 (tres) lugares como mínimo. Para fijar los lugares deberá presentarse una lista de los vehículos disponibles, que luego constatará en el trámite de habilitación. Queda prohibido su estacionamiento en la vía pública.
 3. El movimiento de cadáveres y ataúdes se realizará exclusivamente en locales cubiertos y los vehículos destinados a realizar este transporte ingresaran en forma independiente a un recinto totalmente separado de los accesos peatonales o vehículos destinados al público.
- D) Los locales para velar, para permanencia del público, de servicio de cocina y sanitarios deberán cumplir con las disposiciones de la Oficina de Edificación Privada.
- E) De las prohibiciones:
- Queda terminantemente prohibido:
1. Utilizar locales de las salas velatorias para otros usos o finalidades.
 2. Colocar ofrendas florales y elementos del servicio en la vía pública.
 3. Cargar y descargar los vehículos fúnebres de modo que el traslado o transporte de cadáveres, ataúdes u elementos del servicio de y/o hacia aquellos se efectúe a la vista del público y/o vecinos.

TRATAMIENTO ACÚSTICO Y TÉRMICO.

Aquellos locales en se desarrollen actividades que generen ruidos (talleres, industrias) actividades deportivas, recreativas, musicales o afines (salón de fiestas cafés concert, clubes nocturnos y otros similares) deberán previo a la habilitación efectuar el tratamiento acústicos del recinto y adyacencias siendo obligatorios la presentación de la solución acústica refrendada por especialistas. Asimismo, las actividades generadoras de frio o calor deberán efectuar el tratamiento de las medianeras a efectos de impedir transmisiones hacia predios linderos. Para el otorgamiento de la habilitación deberá constarse con el visto bueno de la dependencia correspondiente la que deberá efectuar las pruebas que considere necesarias.

HOTELERÍA

Dentro de este rubro se consideran comprendidos todos aquellos establecimientos donde se ofrezcan alojamiento a persona, por lapsos no inferior a 24 Hs. Con o sin suministro de comidas, ropa de cama y tocados según las clasificaciones que sigue:

a) HOTELES:

Cuando poseen más de 4 habitaciones, con baño privado y provisión de agua caliente y el servicio de comida y/o bebida se preste para los huéspedes o al público en comedores que comuniquen internamente con las habitaciones. b)

b) PENSIONES:

Cuando posean hasta 10 habitaciones, con baño privado y provisión de agua caliente, cuenten con un ambiente familiar siendo atendido por los dueños pudiendo tener personal auxiliar y el servicio de comida y/o bebida se preste solamente a huéspedes.

c) RESIDENCIALES:

Cuando posen más de 4 unidades destinadas a alojamiento, cada una de ellas constituidas

por lo menos de una habitación amueblada, baño con provisión de agua caliente y cocina o espacio para cocinar. Si el terreno en alguno de estos casos es igual o mayor a 2.500,00mts² se lo tratará como una Urbanización especial. Deberán cumplir con las normas y leyes provinciales y nacionales sobre la materia.

VARIOS:

Todos los edificios de carácter público donde asistan conglomerados de personas, se ajustarán a las normas de seguridad e higiene dictadas por la Ley Nacional de Defensa Civil. El que no cumpliera con estas normas no será habilitado bajo ningún concepto. En todos los edificios públicos y privados, con afluencia de público en forma numerosa se deberán prever rampas, baños, ascensores y señalizadores para discapacitados. La ejecución de este tipo obras será reglamentada por el Dpto. de Edificación Privada.

CAPITULO N° 3

3. ZONIFICACIÓN

3.1. NOMENCLATURA Y DELIMITACIÓN DE ZONAS

NOMENCLATURA

A los efectos de cumplimentar los propósitos contenidos en este Código, la UA ya consignadas se subdividirán en las siguientes zonas:

- Rma:** Vivienda predominante, densidad media alta.
- Rm:** Vivienda predominante, densidad media.
- Rmb:** Vivienda predominante, densidad media baja.
- Rb:** Residencia Exclusivo, densidad baja, tejido aislado.
- Rex:** Residencia Exclusivo, carácter paisajístico, densidad baja.
- Cma:** Comercial predominante, densidad media alta.
- Cm:** Comercial predominante, densidad media.
- Cmb:** Comercial predominante, densidad media baja.
- Cb:** Comercial, densidad baja.
- Es:** Educación.
- S:** Salud.
- ID:** Industrias predominante.
- IE:** Industrias especial.
- IP:** Precinto industrial.
- APP:** Área de preservación Patrimonial.
- E:** Esparcimiento Público y Áreas Verde permanente.
- Ec:** Esparcimiento Semi-Público.
- AC:** Área Central.
- RU:** Reserva Urbana (Interfase) p/completamiento de tejido.
- AR:** área de Recuperación.
- UE:** Urbanización Especial (No Constituyen Zonas)

PE: Parque Ecológico.

3.2. DELIMITACIÓN DE ZONAS EN LAS UA

Los límites de zonas se consideran entre ejes de calles.

Algunas zonas abarcan calles y ambas aceras. Las disposiciones rigen para todos los lotes frentistas incluido lo de esquinas hasta una profundidad de 25,00mts, desde LM (intersección de LM en esquina) En el caso de ser incluidas zonas menores (Estructuras) en zonas mayores, se entenderá que aquellas no participan de la reglamentación de estas, pues tiene sus propias normas en la UA correspondiente, o bien un uso fijo por ser espacio o edificio público.

RADIOS QUE INTEGRAN LA ZONIFICACIÓN DEL MUNICIPIO.

UA1

- Rm:** Comprenden Av. Presidente Perón, Bartolomé Hernández, Camino de Perú, Ex vía, Las Higueritas y Av. M. Arroyo.
- Rma:** Las Higueritas, Thames, Salas y Valdez (una cuadra) las Lilas, Pje. Magallanes y Av. M. Arroyo.
- Rmb:** Las Higueritas, Ex Vía. Camino del Perú, B. Hernández, Pedro de Villalba, Chile, Paraguay, Camino del Perú, Av. Aconquija, Ex Vía, Salas y Valdez y Thames.
- Cma:** Camino del Perú desde Av. Aconquija hasta Av. Presidente Perón (excepto terreno Radio Nacional entre Paraguay y Brasil) Av. Aconquija, Maderuelo ex arroyo (1° cuadra); Magallanes Lobo de la Vega ex Las Lilas (1° Cuadra) y el tramo sobre Av. Aconquija desde Lobo de la Vega ex Las Lilas hasta Remedios de Escalada
- Cmb:** Salas y Valdez en el tramo con platabanda desde Camino del Perú hasta calle B. Hernández.
- CM:** Av. Aconquija entre Camino del Perú y Paraná.

UA2

- Rb:** Av. San Luis, San Martín, Las Lanzas, Av. Solano Vera
- Rmb:** Av. Aconquija, Av. Alfredo Guzmán, B. 9 de Julio, Diagonal Sud y Apolo XIII.
- Rm:** B. 9 de Julio, Alfredo Guzmán, San Luis, Av. Solano Vera, Pringles, Apolo XIII.
- Rma:** Av. Solano Vera desde San Luis hasta, Av. Aconquija desde Belgrano hasta Av. Solano Vera y Av. Alfredo de Guzmán desde Av. Aconquija hasta calle Cariola.

UA3

- Rmb:** Esta comprendida toda la UA3.
- Cma:** Av. Solano Vera desde San Luis hasta Av. s/Aconquija, Av. Aconquija hasta calle Irigoyen.
- Cmb:** Av. Solano Vera desde Las Lanzas hasta Av. San Luis; y Av. Aconquija, desde calle Charcas hasta calle San Juan.

UA4

- Rmb:** S. Lamas, Las Higueritas, S. Las, Av. Aconquija, Camino a Horco Molle.

Rn: Las Higuieritas, M. Arroyo, P. Magallanes, Malvinas.

Rma: Av. Presidente Perón, Arroyo, Las Higuieritas.

UA5

Rb: Dentro de todos sus límites.

Rex: Calle Los Pinos en todo su recorrido (Lomas del Corte)

Cmb: Av. Aconquija ambas aceras desde Los Cedros hasta calle s/esc. Rep. de Italia con estrictas condiciones contempladas en cuadros de usos.

UA6

Rb: Límites Norte Ex Vía, Av. Presidente Perón continuación M. Arroyo (esta última siguiendo cotas de niveles)

Rma: Av. Presidente Perón continuación Lola Mora límite Norte y Límite con UA7.

Rmb: Continuación M. Arroyo antes descripta prolongación Uruguay límite Norte, Av. Presidente Perón límite Norte.

Rma: Ex Vía prolongación Las Rosas, Av. Presidente Perón.

Cma: Av. Presidente Perón desde Camino del Perú hasta Ex vía acera Norte, Av. Presidente Perón desde M. Moreno hasta Uruguay cerca Norte.

UA7

Rm: En todo el caso edificado.

Cma: Camino del Perú desde Av. Presidente Perón hasta J. A. Roca.

Cm: Frías Silva entre C. Del Perú y prolongación B. Hernández.

I: Entre Roca prolongación Frías Silva, Casco Urbano y límite Oeste (el 50% de esta área deberá interponerse entre el Caso Urbano y la zona industrial de Norte a Sud)

DE LOS USOS SEGÚN ZONAS

REFERENCIAS DEL CUADRO DE USOS.

P y N° Indican usos permitidos (predominante o complementario)

- 1) Superficie cubierta máxima 200,00mts²
- 2) Únicamente en áreas con servicios de agua corriente, cloaca.
- 3) En zonas de uso conforme. Las O.T. determinaran en cada caso la localización y funcionamiento.
- 4) Como complementario de la actividad principal únicamente.
- 5) Superficie máxima según articulado s/deposito.
- 6) Permitida la venta de animales solo en Av. Comerciales.
- 7) Únicamente en Rb y Rmb con horarios de actividad comercial de 7: 00 a 22: 00 Hs.
- 8) Las OT en cada caso fijaran la necesidad y cantidad de espacios para estacionamiento vehicular carga y descarga aun cuando no estuviese reglamentadas.
- 9) Únicamente para locales exigentes que cuenten con planos aprobados para el uso. No se permite la elaboración de productos comestibles en el local.

- 10) Únicamente en predios frentistas en Cm y Cma.
- 11) Potencial máximo 5HP.
- 12) En estos establecimientos podan en forma alternativa desarrollarse las siguientes actividades, Cursos salón de usos múltiples (reuniones, fiestas etc.) consultorios y otros que a juicio de las OT no perjudiquen el entorno urbano adyacente.
- 13) Únicamente en UA6.
- 14) Únicamente en UA7.
- 15) En Av. Presidente Perón en zonas Cma únicamente acera Norte, en acera Sud de acuerdo a disposiciones Ad-hoc.
- 16) Únicamente sobre Av. Aconquija.
- 17) Superficie máxima según artículo 2.2.4.
- 18) Excepto en Av. Aconquija zona Rmb.
- 19) Entradas a Viaductos.

USOS NO CONSIGNADOS

Los rubros que no estuviesen explícitamente consignados en el cuadro de Usos serán clasificados por analogía con otros usos indicados teniendo en cuenta el tipo de actividades que se desarrolle, la modalidad de funcionamiento, etc. Si el uso resultare de difícil interpretación, según el caso, podrá exigirse la presentación de una memoria descriptiva detallando la actividad a fin de permitir el D.E.M. se expide al respecto.

INTERPRETACIÓN - CASOS PARTICULARES

En aquellos casos no contemplado en el presente Código o que, estando previsto, resultaren conflictivos con las características del entorno o del terreno, ya sea necesario apartarse de la rigidez de sus normas por razones de estética u otras causas justificadas las OT deberán emitir opinión fundada y remitir a resolución del D.E.M.

3.3. ZONAS

NORMAS PARTICULARES

El ordenamiento de las Zonas dentro de cada Unidad Ambiental, corresponde al concepto de ÁREAS CERRADA, es decir que en cada una de ellas se detallan la totalidad de las normas correspondientes a Usos de Suelo, Parcelamiento y Ocupación.

Los usos del suelo permitidos se consignan en las respectivas Hojas de Zonas para cada una de ellas, en primer término el uso predominante o exclusivo y luego el o los usos complementarios.

Para los parcelamientos se fijan los anchos y superficies mínimas de lotes.

Para la ocupación de suelo se detallan todos los elementos determinantes del volumen máximo edificable de cada zona, además se consigna el número de viviendas permitidas.

HOJAS DE ZONAS

Las hojas Zonas fijan las restricciones urbanísticas (FOS, FOT, retiros, alturas, etc.) de cada una en el orden general. Se complementan e interrelacionan con el resto del articulado del Código que puede establecer, según los casos, normas particulares, aclaraciones más extensas o incluso excepciones (como en el caso de predios menores a los reglamentados de la zona)

Su graficación se registrará por lo dispuesto en artículo 3 de la presente Ordenanza.

UNIDAD AMBIENTAL 1

A. ZONAS Rm: VIVIENDA PREDOMINANTE, DENSIDAD MEDIA.

a) En el Área comprendida al Norte por la Av. Presidente Perón, al Sur por calle Las Higueritas, al Este por calle Bartolomé Hernández y al Oeste por Barrio Telefónico, los usos permitidos la división de las parcelas, el FOS y la densidad serán las siguientes:

- DENSIDAD: 150Hab/H.
- FOS: 0,5
- FOT: 1,0
- FOS PARA PH: 0,5
- FOT PARA PH: 0,5
- RETIRO: 6,00mts
- ALTURA MÁXIMA: 6,00mts de altura a los 6,00mts de retiro podrá aumentarse en un ángulo de 30 grados. No se considera ventilaciones, tanques de agua, etc.

PARCELAMIENTO Y USOS PERMITIDOS

1) Sobre Av. Presidente Perón y primera paralela hacia el Sur y las calles Norte-Sur que constituyen los amanzanamientos, los lotes serán de 25,00mts X 50,00mts, con una superficie mínima de 1.250,00mts² lotes esquinas de 25,00mts X 50,00mts Con una superficie mínima de 1.250,00mts²

USOS PERMITIDOS:

- Edificios comerciales (galerías comerciales, shopping, supermercados) en terrenos de 50,00mts x 50,00mts (2.500,00mts²) como mínimo.
 - Con estacionamiento propio. Edificios para culto. Hoteles en terrenos como mínimo de 50,00mts x 50,00mts Con una superficie mínima de 2.500,00mts²; con estacionamiento propio.
 - Estaciones de servicios en terrenos como mínimo de 50,00mts x 50,00mts con una superficie mínima de 2.500,00mts² con característica que se reglamentarán.
 - Cines, en terrenos como mínimo de 20,00mts x 40,00mts Con una superficie de 800,00mts², deberá tener estacionamiento propio. Para determinar la superficie de estacionamiento ver inciso N° 2.2.2.10)
- 2) El área comprendida entre la primera paralela a la Av. Presidente Perón, calle Las higueritas, calle Bartolomé Hernández y calle de futura apertura como continuación a calle Honduras (que nace en la intersección de Av. Presidente Perón y Canal Cainzo con dirección Norte-Sur) y el área comprendida entre Av. Presidente Perón, calle Lola Mora, Las Higueritas y Colombia son INTERFASES DE RECUPERACIÓN que no podrán urbanizarse previo saneamiento.

FORMAS DE RECUPERACIÓN:

- Creando parques.

- Estacionamientos subterráneos.
- Rellenando.

En casos de urbanizarse el parcelamiento será igual al siguiente punto (3)

- 3) En el área comprendida entre diagonal a crearse (nace en la intersección de Av. Presidente Perón y Canal Cainzo, con dirección NE-SO hasta la intersección de calle Las Roas y Calle Las Higuieritas) futura calle honduras y calle Las Higuieritas y todo el resto del área descripta en el punto a) los lotes serán de 20,00mts x 30,00mts con una superficie mínima de 600,00mts² y en esquina de 20,00mts x 30,00mts de igual superficie.
 - 4) La Ex-Vía entre Av. Presidente Perón y calle Las Higuieritas se integrará a la trama urbana por medio de un parque como elemento de transición entre las áreas 30,00mts con una superficie mínima de 450,00mts², los lotes esquinas de 20,00mts x 30,00mts, con una superficie mínima de 600,00mts²
- b) En el resto de la UA1 el Parcelamiento será de 15,00mts x 30,00mts. Con una superficie mínima de 450mts², los lotes esquinas de 20,00mts. Con una superficie mínima de 600,00mts²

USOS PERMITIDOS

USOS PREDOMINANTE:

Vivienda unifamiliar.

USO COMPLEMENTARIO:

- Comercio minorista básico.
- Educación: colegios primarios, secundarios, terciarios, (en terrenos que conformen una manzana) maternas.
- Salud: centros asistenciales, centros de salud, con estacionamiento propio.
- Esparcimiento: clubes deportivos, bares, confiterías, restaurantes, pizzerías, cines en terrenos de 20,00mts x 40,00mts, como mínimo, con una superficie de 800,00mts², con estacionamiento propio.
- Culto: para determinar la superficie de estacionamiento ver inciso N° 2.2.2.10)
- Sobre Viaductos Metropolitanos y Bandas Norte-Sur: se permiten estaciones de Servicios, Hoteles con las características descriptas en el punto a) 1- en párrafos anteriores.

B. ZONA RB: RESIDENCIAL EXCLUSIVO, DENSIDAD BAJA.

En el área que actualmente pertenece a Radio Nacional en el caso de urbanizarse los lotes serán de 20,00mts x 40,00mts (800,00mts² de superficie mínima) sin excepción. Siendo RESIDENCIAL EXCLUSIVA, una vivienda por lote tipo. La calle Perú se continuará hasta el Camino del Perú.

- DENSIDAD: 150 Hab/H.
- FOS: 0,5
- FOT: 1,0

- RETIRO: 6,00mts
- ALTURA MÁXIMA: 600,00mts de altura a los 600,00mts de retiro podrá aumentarse en un ángulo de 30 grados.

C. ZONA Cma: COMERCIAL MEDIA ALTA.

En Av. Aconquija desde calle Remedios de Escalada hasta calle Marcial Imbaud y todas las primeras cuadras perpendiculares a ella hasta el pasaje Magallanes el uso predominante es COMERCIO MINORISTA de todo tipo, de carácter ocasional, periódico, etc.

- En esta delimitación no se permite salones velatorios.
- Para galerías comerciales, shoppings, los espacios para estacionamientos propios serán obligatorios.
- Los edificios que se construyan mantendrán con su diseño las pautas de ciudad jardín.
- Esparcimiento: Clubes deportivos, bares, confiterías, restaurantes, pizzerías.
- Las veredas deberán tener un 60% de verde y arbolado y un 40% de solado que sea conveniente para el tránsito peatonal. (para determinar la superficie de estacionamiento ver inciso N° 2.2.2.10)
 - DENSIDAD: 250hab/H.
 - FOS: 0,6
 - FOT: 0,7
 - RETIRO: 3,00mts de la línea municipal.
 - ALTURA MÁXIMA: 3,00mts a los 3,00mts de retiro, a 3,00mts más de retiro se puede elevar 3,00mts y seguir subiendo con un ángulo de 30 grados.

D. ZONA Cm: COMERCIO DENSIDAD MEDIA.

a) En Av. Aconquija desde el Camino del Perú hasta la calle Río Paraná.

USO PREDOMINANTE:

Comercios Minorista.

Se permiten centros comerciales y culturales: tendrán como mínimo un terreno de 50,00mts x 50,00mts, con una superficie de 2.500,00mts², estacionamiento propio. (para determinar la superficie de estacionamiento ver inciso N° 2.2.2.10)

E. ZONA Cmb: COMERCIO DENSIDAD BAJA

USOS COMPLEMENTARIOS:

Vivienda Unifamiliar, esparcimiento.

- DENSIDAD: 150 hab/H.
- FOS p/ comercios: 0,6
- FOT p/ comercios: 0,7
- FOS p/ vivienda: 0,5
- FOT p/ vivienda: 1,0

- RETIRO: 300,00mts para comercio, 600,00mts para vivienda.
- ALTURA MÁXIMA: Para comercio: 300,00mts de altura a los 300,00mts de retiro de la línea municipal y con un ángulo de 30 grados se puede seguir subiendo.
- ALTURA MÁXIMA: Para Viviendas: 600,00mts a los 600,00mts de retiro, pudiéndose aumentar en un ángulo de 30 grados.

USOS PROHIBIDOS:

- Gomerías
- Corralones.
- Taller de chapa y pintura, mecánica en general de automóviles y motos.
- Estación de Servicios.
- Salud: sanatorios, centros Asistenciales, nosocomios para enfermos mentales, etc.
- Edificios para culto.
- Boliches bailables, bailantas.
- Salones Velatorios.

En el Camino del Perú desde Av. Aconquija hasta la Av. Presidente Perón, se permiten todo lo descrito, exceptuando los terrenos de Radio Nacional entre calle Paraguay y Brasil.

USOS PREDOMINANTES:

Comercial

- Galerías Comerciales, con estacionamiento propio: lugar para un auto por cada 4,00mts² de superficie construida en terrenos de cómo mínimo 50,00mts x 50,00mts Con una superficie de 2.500,00mts²
- Comercio Minorista.
- Estaciones de Servicios: podrán ubicarse en el Camino de Perú desde calle Las Higueritas hasta Av. Presidente Perón, en terrenos de cómo mínimo 20,00mts x cada 40,00mts con una superficie de 800,00mts² para calcular el FOS se toma como superficie construida el solado. Edificios Culturales: en terrenos de cómo mínimo 2.000,00mts x 4.000,00mts (800,00mts²) con estacionamiento propio, por cada 600,00mts² de superficie construida, lugar para un auto.
- Gomerías, con estacionamiento propio.

USOS COMPLEMENTARIOS: Viviendas Unifamiliares.

- DENSIDAD: 150 hab/H
- FOS p/comercio: 0,6
- FOS p/ vivienda: 0,5
- FOT p/comercio: 0,7
- RETIRO p/comercio: 3,00mts de la línea municipal.
- RETIRO p/vivienda: 6,00mts de la línea municipal.

- ALTURA MÁXIMA P/COM: 3,00mts de la altura a los 3,00mts de retiro, pudiendo aumentarse a 3,00mts mas a 6,00mts de retiro y con un ángulo de 30 grados podrá seguir subiendo.
- ALTURA MÁXIMA P/ VIV: 6,00mts de altura pudiéndose aumentar en un ángulo de 30 grados.

USOS PROHIBIDOS:

- Colegios Primarios, Secundarios y Terciarios.
- Sanatorios.
- Salones Velatorios.
- Boliches bailables se permitirán pero con las características que se reglamentan. Industrias.
- Taller de chapa y pintura.
- Cementerios.
- Galpones para almacenamiento.
- Bailantas.

UNIDAD AMBIENTAL 2

A. ZONA Rm: VIVIENDA PREDOMINANTE, DENSIDAD MEDIA.

En todas esta UA los usos permitidos, el parcelamiento, el FOS, el FOT, la densidad serán las siguientes:

PARCELAMIENTO:

- Los lotes tendrán un ancho mínimo de 15,00mts x 40,00mts o 20,00mts x 30,00mts con una superficie mínima de 600,00mts² como mínimo. Lotes esquinas 20,00mts x 40,00mts con una superficie mínima de 800,00mts²
- En las zonas denominadas ÁREAS DE PRESERVACIÓN PATRIMONIAL (Villa Marcos Paz y Zona de la Plaza Vieja)
- Podrán hacerse una vivienda por lote tipo y no pueden fraccionarse los lotes existentes.

USO PREDOMINANTE:

Vivienda unifamiliar.

USO COMPLEMENTARIO:

Comercio minorista.

- Salud (dispensario, centro asistencial, centro de salud, geriátrico, nosocomio y centros de rehabilitación para enfermos mentales con características que se reglamentaran, farmacias.
- Sobre viaductos metropolitanos y bandas Norte Sur se permiten: bares, confiterías, restaurantes, parrilladas, pizzerías, centros comerciales con estacionamiento propio, centros culturales con estacionamiento propio, estaciones de servicios (en terrenos de cómo mínimo 50,00mts x 50,00mts con una superficie mínima de 2.500,00mts²; hoteles, cines. (para determinar la superficie de estacionamiento ver inciso N° 2.2.2.10)

- Educación: colegios primarios, secundarios, y terciarios, maternales, escuelas.
- Se permiten conjuntos habitacionales en planta baja siempre y cuando estén sobre calles públicas y cumplan con lo reglamentado en los puntos 2.2.1.1 y 2.2.1.2.
 - DENSIDAD: 110 a 150 h/Ha.
 - FOS: 0,5
 - FOT: 1,0
 - FOS para propiedad horizontal: 0,5
 - FOT para propiedad horizontal: 0,5
 - RETIRO: 60,00mts a los 6,00mts de línea Municipal en un ángulo de 30 grados podrá aumentarse.

B. ZONAS Cm: COMERCIO DENSIDAD MEDIA.

- En Av. Aconquija desde calle Belgrano hasta calle Irigoyen y todas las primeras cuadras perpendiculares a ella el uso predominante es comercio minorista de todo tipo, de carácter ocasional, periódico, etc.
- En esta delimitación no se permiten salones velatorios.
 - DENSIDAD: 150 hab/H.
 - FOS p/sector: 0,6
 - FOT p/ sector: 0,7
 - RETIRO p/ sector: 300,00mts de la línea municipal.
 - ALTURA MÁXIMA: 300,00mts de la altura a los 300,00mts de retiro a 300,00mts más de retiro se puede elevar 300,00mts, se puede seguir subiendo con un ángulo de 30 grados.
- Para galerías comerciales, shoppings, etc. los estacionamientos propios serán obligatorios. (para determinar la superficie de estacionamiento ver inciso N° 2.2.2.10)
- Los edificios que se construyan mantendrán con su diseño las pautas de ciudad jardín.
- Las veredas tendrán un 60% de verde y arbolado y un 40% de solado que sea adecuado para el tránsito peatonal.
- En Av. Aconquija desde Av. Alfredo Guzmán hasta calle Salustiano Zavalía los:

USOS PREDOMINANTES, COMPLEMENTARIOS Y PROHIBIDOS, LOS RETIROS, LAS ALTURAS, FOS Y FOT, ídem al punto a) de la UA 1.

C) ZONA APP1

Comprende el radio siguiente: Av. Aconquija, acera Sud, entre calles Belgrano y Anzorena; Anzorena, ambas aceras, entre Av. Aconquija y Boulevard 9 de Julio; Boulevard 9 de Julio, acera norte, entre Anzorena y Belgrano; Belgrano, ambas aceras, entre Boulevard 9 de Julio y Av. Aconquija.

- *USOS PERMITIDOS: Predominante vivienda unifamiliar. Complementario actividades selectivas*
- *DENSIDAD: 150h/a.*

- FOS: 0,5
- FOT: 1 P/PH: 0,5
- FOT P/PH 1
- RETIROS: Para lotes de 49,00mts de largo (antigua división de las manzanas) 600,00mts de L. M. y 0,5 (L-20) de fondo. Para lotes divididos con anterioridad a esta Ordenanza y con largo menor a 4.800,00mts solamente se exige retiro de frente.
- ALTURA MÁXIMA: 600,00mts de altura a los 600,00mts de retiro de la L.M. aumentándolo en un ángulo de 30°
- NUMERO DE VIVIENDAS POR PARCELA: Se podrá construir sólo una vivienda por parcela.
- USO COMPLEMENTARIO: Actividades selectivas según los grupos de rubros siguientes:
- GRUPO 1: Restaurante y casa de té con equipamiento máximo y servicio para 40 (cuarenta) comensales.
- GRUPO 2: Libros antiguos y de arte, casa de antigüedades, objetos de arte, filatelia, numismática; artículos artesanales.
- GRUPO 3: Librería con fotocopias; Oficinas administrativas, inmobiliarias, agencias de turismo, viajes y publicidad, estudios profesionales, equipos y artículos deportivos.
- GRUPO 4: Salas de conferencias, actividades culturales, biblioteca local, galería de arte, museo.
- USOS NO PERMITIDOS: Salas velatorias, servicios al automotor; boites; colocación de letreros que sobresalgan de la L. M. exhibición y depósito de cualquier clase de objetos nuevos o usados en aceras, juegos mecánicos.

Las actividades selectivas sólo se permitirán en los tramos de calles siguientes y de acuerdo con el grupo de rubros en cada caso señalado.

- En Av. Aconquija entre Anzorena y Belgrano; actividades selectivas 1, 2 y 3, la 4 únicamente en predios esquineros.*
- En predios frente a la Plaza Luis F. Nogués actividades selectivas 1, 2, 3 y 4.*
- En el resto de APP1 actividades selectivas 2, 3 y 4.*

En todos los edificios preservables, según listado artículo 1.10 COU cualquier modificación que se quiera introducir en su morfología (con planos aprobados) será considerada en particular y aprobada por los organismos técnicos del D.E.M. como así también las demoliciones y ampliaciones.

§ Texto incorporado por Ordenanza N° 688, artículo 2

UNIDAD AMBIENTAL N° 3

- Esta unidad Ambiental: por estar próxima a la zona ecológica (UA5) zona donde están la deyección de los acuíferos y es inundable, pasa a ser ÁREA DE RECUPERACIÓN por lo tanto no podrán realizarse nuevas urbanizaciones, aun cuando actualmente se hallare ocupada, hasta tanto se realicen obras que aseguren su saneamiento.
- No se permiten más cementerios de los llamados Jardín, ya que la descomposición de los cadáveres contamina las napas y los acuíferos.
- El cementerio San Agustín que actualmente se encuentra en esta Unidad Ambiental pasa

al estado de USO NO CONFORME. Esta UA3 se encuentra en la banda amarilla de la Teoría del semáforo, por lo tanto la densidad Neta potencial no debe pasar de 150 hab/H.

A. ZONA Rmb: Vivienda predominante, densidad media.

PARCELAMIENTO:

Los lotes tendrán un ancho mínimo de 15,00mts x 30,00mts

Con una superficie mínima de 450,00mts² superficie mínima de 600,00mts² es esquinas.

Podrán afectar construcciones al Régimen de Propiedad Horizontal deberán cumplimentar con lo establecido en esta Ordenanza y el terreno deberá estar sobre 4 calles públicas o sea en una manzana y la altura máxima será de 8,00mts

USO PREDOMINANTE:

Vivienda Unifamiliar.

USO COMPLEMENTARIO:

Comercio minorista.

- Salud (dispensario, Centro Asistencial) Educación: colegios o escuelas primarias, secundarias y terciarias (en terrenos que confirmen una manzana) maternales.
- Se permiten conjuntos habitacionales en planta baja, siempre y cuando estén sobre calles públicas, cumplan con los reglamentado y se realicen las obras ingenieriles que aseguren el saneamiento de toda la Unidad Ambiental ya que es Área de Recuperación.
- Criadores de: conejos, chanchos, pollos, chinchillas en terrenos como mínimo 1 HA. Siempre y cuando cumplan con todas las condiciones de higiene necesarias para coexistir en una ciudad.

B. ZONA Cma: Sobre Av. Solano Vera desde el Mástil hasta la calle San Luis, ambas aceras se permiten Centros Comerciales, Shopping, cines, estaciones de servicios con las características ya descriptas.

- Podrán instalarse terminales de ómnibus en terrenos no menores de una hectárea y deberán conformar una manzana.
- Las mismas no podrán instalarse sobre viaductos metropolitanos y bandas Norte-Sur, teniendo accesos por calles perpendiculares a las mismas. Las calzadas de estos accesos tendrán como mínimo 9,00mts de ancho.
- Las edificaciones podrán ser galpones con un alto porcentaje de arquitecturización.
- Queda debidamente aclarado que no se aceptara simples tinglados.
- El FOS será igual a 0,6 y el FOT igual a 1,0. Los retiros serán de 8,00mts de cada cara de la manzana y altura máxima de 6,00mts de la línea de edificación.
- Las pavimentaciones que se hicieren en el predio serán consideradas como factores de ocupación. En la vía pública que circundan el predio el estacionamiento de ómnibus será prohibido.

- DENSIDAD: 150H/Ha.

- FOS: 0,5

- FOT: 1,0
- FOS p/prop. horizontal: 0,5
- FOT p/prop. horizontal: 0,5
- ALTURA MÁXIMA: 6,00mts a los 6,00mts de la línea municipal y en un ángulo de 30 grados podrá aumentarse.

UNIDAD AMBIENTAL N° 4

En toda la UA4 predomina la zona residencial de densidad media, excepto en las estructuras existentes, (cementeros, barrio Telefónico, Horco Molle, Barrio Castillo, etc.) Esta UA4 se encuentra en la banda amarilla de la Teoría de semáforo, por lo tanto la Densidad Neta potencial no debe pasar de 150 hab/H.

A. **ZONA Rm:** Vivienda predominante, densidad media.

PARCELAMIENTO: 15,00mts x 40,00mts o 20,00mts x 30,00mts con una superficie mínima de 600,00mts² Lotes en esquinas 20,00mts x cada 40,00mts Con una superficie mínima de 800,00mts²

USOS PREDOMINANTES:

Vivienda unifamiliar.

USOS COMPLEMENTARIOS:

Comercio minorista.

- Educación Colegios: primarios, secundarios (deben conformar manzanas, terrenos rodeados por 4 calles públicas. Jardines Maternales. Jardín de infantes. SALUD: Centros Asistenciales. Centro de Salud.
- Recreación: Clubes deportivos. Salas de juegos. Bowling. Bares. Confiterías. Restaurantes. Pizzerías. Cines con las características descriptas en el artículo 26.
- Cultura: Centros Culturales. Salas de exposición.

- Podrán hacerse Centros Comerciales, siempre y cuando estén sobre calles troncales, viaductos metropolitanos o ejes Norte-Sur. Deberán conformar minimanzanas respetando el carácter de ciudad jardín. Deberán tener estacionamiento propio.

- Podrán hacerse salas velatorias frente a cementerios.

- Las construcciones que se deseen afectar al régimen de Propiedad Horizontal deberán cumplimentar lo establecido en la presente ordenanza.

- Se permiten conjuntos habitacionales en P.B., siempre y cuando estén sobre calle públicas y por unidad de vivienda deberán prever un estacionamiento de 18,00mts²

- DENSIDAD: 150 H/Ha.
- FOS: 0,5
- FOS p/prop. horizontal: 0,5
- FOT p/prop. horizontal: 0,5
- RETIRO: 6,00mts en esquina; 6,00mts en el lado menor y 3,00mts a los 6,00mts de la línea municipal y en un ángulo de 30 grados podrá aumentarse.

B. ZONA Rb: RESIDENCIAL EXCLUSIVO, DENSIDAD BAJA.

En los terrenos que están entre el camino a Horco Molle, calle Las Higueritas, Av. Aconquija y calle Saavedra Lamas pueden hacerse edificios turísticos en parcelas no menores a una Hectárea y con un frente mínimo de 50,00mts

PARCELAMIENTO:

En el caso de dividirse o lotearse los terrenos tendrán una medida no menor de 20,00mts x 40,00mts con una superficie no menor a 800,00mts²

USOS PERMITIDOS:

Vivienda individual.

USOS COMPLEMENTARIOS:

- Comercio Minorista. Farmacia.
- Bares.
- Cancha de Paddle.
- Guardería infantil.

Pueden hacerse edificios turísticos en paralelas no menores de una Hectárea, con un frente mínimo de 50,00mts y estacionamiento propio. En este sector podrá realizarse únicamente una vivienda por lote tipo.

- DENSIDAD: 90 hab/H.
- FOS: 0,5
- FOT: 1,0
- RETIRO: 6,00mts de la línea municipal.
- ALTURA MÁXIMA: 6,00mts a los 6,00mts de la línea municipal y en ángulo de 30 grados podrá aumentarse.

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 Río 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 Río 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 mecánica
- 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 800mts².

§ Texto sustituido por Ordenanza N° 2143, artículo 2 según anexo

UNIDAD AMBIENTAL N° 6

USOS PERMITIDOS:

USOS PREDOMINANTE:

Vivienda Unifamiliar. Vivienda Multifamiliar.

USOS COMPLEMENTARIO:

- Comercio minorista.
- Salud: dispensario, centro asistencial, geriátrico, nosocomios y centros de rehabilitación para enfermos mentales, todos estos con características que se reglamentarán.
- Sobre Viaductos Metropolitanos y Banda Norte-Sur se permiten: Hoteles con estacionamiento propio, Estaciones de Servicios en terrenos de 50,00mts x 50,00mts con una superficie mínima de 2.500,00mts², Shopping Center en terrenos que constituyan amanzanamientos y con estacionamiento propio. (para determinar la superficie de estacionamiento ver inciso N° 2.2.2.10)
- Educación: colegios, primarios, secundarios, terciarios en terrenos que deberán conformar una manzana, jardines de infantes y maternas. Edificios para el culto. Esparcimiento: clubes deportivos en terrenos que deberán conformar amanzanamientos. Bares, confiterías, restaurantes, pizzerías, boliches bailables podrán instalarse en lotes esquinas y en terrenos no menores de 20,00mts x 40,00mts² siempre y cuando cumplan con las normas de seguridad y contra ruidos molestos según las leyes de Defensa Civil, deberán tener estacionamiento propio, por cada 1.000,00mts² de superficie construida lugar para un auto.

USOS PROHIBIDOS:

- Industrias de todo tipo.
- Cementerios.
- Galpones para almacenamiento.
- Bailantas.
- DENSIDAD: Tendrá una densidad máxima de 200 H/Ha. En el límite Este se irá disminuyendo progresivamente hasta llegar a 100 H/Ha en el límite Oeste teniendo en cuenta lo establecido en el Área Amarilla de la Teoría del Semáforo.
 - FOS: 0,5
 - FOT: 1,0

- FOS p/prop horizontal: 0,5
- FOT p/prop horizontal: 0,5
- FOT p/ urb. especiales: 0,7
- RETIRO: 6,00mts de la línea municipal.
- ALTURA MÁXIMA: 6,00mts de altura a los 600,00mts de retiro pudiendo aumentarse a un ángulo de 30 grados.

PARCELAMIENTOS:

En la zona amarilla de la Teoría del Semáforo ya descrita en esta Ordenanza los parcelamientos serán como mínimo de 20,00mts x cada 40,00mts con una superficie de 800,00mts², una vivienda por lote por tipo. No existe la vía de excepción, ya que es una barrera ecológica que debe ser preservada.

En el resto de la Unidad Ambiental (zona verde de la Teoría del Semáforo) los parcelamientos serán como mínimo 10,00mts x cada 40,00mts o de 20,00mts x 30,00mts con una superficie mínima de 600,00mts²

En los parcelamientos sobre Av. Belgrano acera Norte, deberá preverse una calle de servicios de 6,00mts de ancho. Sobre Av. Presidente Perón y primera paralela hacia el Norte y las Calles Norte-Sur que constituyen los amanzanamientos, los lotes serán de 25,00mts x 50,00mts con una superficie mínima de 1.250,00mts² lotes esquinas de 25,00mts x 50,00mts con una superficie mínima de 1.250,00mts²

Para el caso de futuros loteos y divisiones todas las calles troncales de la Trama Urbana deberán continuarse según indique el Departamento de Planeamiento y Desarrollo Urbano, de igual manera para futuros loteos y divisiones las troncales Este-Oeste respetarán los lineamientos del Departamento mencionado.

El trazado de las calles de los futuros loteos, será considerado por el departamento de planeamiento Urbano, dado que las mismas deben proyectarse siguiendo las cotas de niveles de la zona a lotearse, para impedir el escurrimiento indiscriminado de las aguas de lluvias.

- DENSIDAD: 150 hab/H.
- FOS: 0,5
- FOT: 1,0
- FOS p/prop horizontal: 0,5
- FOT p/prop horizontal: 0,5
- FOT p/ urb. especiales: 0,7
- RETIRO: 6,00mts de la línea municipal.
- ALTURA MÁXIMA: 6,00mts de altura a los 600,00mts de retiro podrá aumentarse en un ángulo de 30 grados.

USOS PERMITIDOS:

- Edificios comerciales (galerías comerciales, Shopping, supermercados) en terrenos de 50,00mts x 50,00mts (2.500,00mts²) como mínimo. Con estacionamiento propio. (para determinar la superficie de estacionamiento ver inciso N° 2.2.2.10.

- Edificios para el culto.
- Hoteles en terrenos de cómo mínimo 50,00mts con una superficie mínima de 2.500,00mts², con estacionamiento propio (para determinar la superficie de estacionamiento ver inciso N° 2.2.2.10)
- Estaciones de Servicios en terrenos de cómo mínimo 50,00mts x 50,00mts con una superficie mínima de 2.500,00mts², con estacionamiento propio. (para determinar la superficie de estacionamiento ver inciso N° 2.2.2.10)
- Cines, en terrenos de cómo mínimo 20,00mts x 40,00mts con una superficie de 800,00mts², deberá tener estacionamiento propio. (para determinar la superficie de estacionamiento ver inciso N° 2.2.2.10)

UNIDAD AMBIENTAL N° 7

A. ZONA Rm Residencial media.

USOS PREDOMINANTES.

Vivienda Unifamiliar. Vivienda Multifamiliar.

USOS COMPLEMENTARIOS:

- Comercio Minorista.
- Comercio Mayorista.
- Talleres Mecánicos.
- Talleres Chapa y Pintura.
- Terminal de Líneas de Ómnibus.
- Educación: Primaria. Secundaria. Terciaria. Universitaria. Maternales.
- Salud: Centros asistenciales, dispensarios, geriátricos, nosocomios y centros de rehabilitación para enfermos mentales (con características que se reglamenten)
- Cultura. Industrias no contaminantes. La pequeña industria tendrá como mínimo 1 Ha. La mediana industria tendrá como mínimo a 3 Ha.
- Esparcimiento: Clubes Deportivos. Confiterías, bar, restaurantes. Bailantas, en un terreno de 2.500,00mts² como mínimo y alejada de zonas urbanizadas.
- Moteles.

En la zona comprendida al Norte por el Canal, al Este por el mismo Canal, al Sur donde termina el Viejo casco de San José y 300,00mts Para el Oeste donde se determina una de zona de articulación parquizable en el caso de instalarse un parque industrial.

En el caso de no hacerse industrias y se hicieran otras urbanizaciones autorizadas en estas Unidad Ambiental, queda sin efecto esa franja de articulación.

Se pueden realizar fraccionamiento tipo country siempre y cuando no constituyan tapones ni interfieran las calles que deben continuarse desde Yerba Buena. Las Oficinas Técnicas determinaran cuales son las calles que continuaran.

PARCELAMIENTO: 15,00mts x 30,00mts con una superficie mínima de 450,00mts²

- DENSIDAD: 200 hab/H.
- FOS: 0,6

[illegible]

	Cartel de bombero										3
	Estafeta Postal	P	P	P	P	P	P	P			3
	Oficinas descentralizadas (Reg. Civil, DGI, ENTEL, etc)		7	7	7	P	P	P			
	Oficinas Públicas (C/S acceso al público)					P	P	P			
	Policía – Comisaría										3
	Seguridad y defensa										
	Sucursal de correo y telégrafo		P	P	P	P	P	P			3
Comercio mayorista	Con depósito									P	3
	Con depósito y sistema de autoservicio										3
	Sin depósito exposición y venta			P	P	P	P	P			3
Comercio minorista – Grupo 1 – Comercio básico	Agencia, lotería, prode y quiniela		P	P	P	8	8	8			
	Almacenes y despensas / bebidas y comestibles (sin autoservicio)		8	P	P	8	8	8			
	ARTÍCULOS DE ELECTRICIDAD:		P	P	P	P	P	8			
	Artículos flores de jardinería, plantas (anexos flores)	P	P	P	P	P	P	P			
	Aves y productos de granja		9	9	9	8	8	8			
	Cafetería sin consumo en el local		7	7	7	7	7	7			
	Carnicería y pescadería		9	P	P	P	P	P			
	Comida para llevar		9	P	P	P	P	P			
	Farmacia anexo perfumería	P	P	P	P	P	P	P			
	Ferretería, bazar (c/anexo venta inflamable y gas p/consumo domicilio)		11	11	11	8	8	8			
	Fiambrería – Rotiserías		11	11	11	8/11	8/11	8			
	Heladería (vta. y elaboración c/hasta dos operarios)	P	P	P	P	P	P	P			
	Indumentaria (ropa hombres, mujeres y niños)	P	P	P	P	P	P	P			
	Juguetería	P	P	P	P	P	P	P			
	Lechería productos lácteos	P	P	P	P	P	P	P			
	Librería (incluido anexo papelería)	P	P	P	P	P	P	P			
	Mercado					1	1	1			

Florería	P	P	P	P	P	P	P			
Galería Comerciales / Gdes Tiendas / autoservicio productos de alimentación)		1	1	1	8	8	8			
Grabación / Discos / Videos / Casetes (Vta. Alquiler)	P	P	P	P	P	P	P			
Joyería y relojería con reparación	P	P	P	P	P	P	P			
Impresos / Papelería / Cotillón / Filatelia	16	P	P	P	8	8	8			
Instrumentos de precisión científicos y musicales	16	P	P	P	8	8	8			
Muebles en gral / prts de madera y mimbre / Colchones y afines	16	P	P	P	8	8	8			
Materiales de construcción / 1 local p/ exhibición y venta por sistema envío	16	P	P	P	8	8	8			
Materiales de construcción / 2 local y espacios destino vta. al público (Excepto mat a granel y polvorines)				P	P	P	P			
Materiales de construcción / 3 Venta de todo tipo de materiales					P	P	P			
Máquinas de oficina, de coser y tejer / accesorios										
Maquinas / herramientas / motores industriales y agrícolas (Exp y vta.)										
Óptica / Ortopedia / Fotografía	P	P	P	P	P	P	P			
Pinturería / papeles / herrajes	P	P	P	P	P	P	P			
Platería / Cristalería / Regalos / Art. de iluminación y del hogar	P	P	P	P	P	P	P			
Puertas y ventanas (Exposición y vta. sin deposito)					P	P	P			
Mercería (c/ anexo lencería y lanas)	P	P	P	P	P	P	P			
Panadería / Confitería / Bombonería (Elab. Propia)	P	P	P	P	P	P	P			
Pastas frescas c/ elaboración fresca	P	P	P	P	P	P	P			
Perfumería / Art. de limpieza y tocador	P	P	P	P	P	P	8			

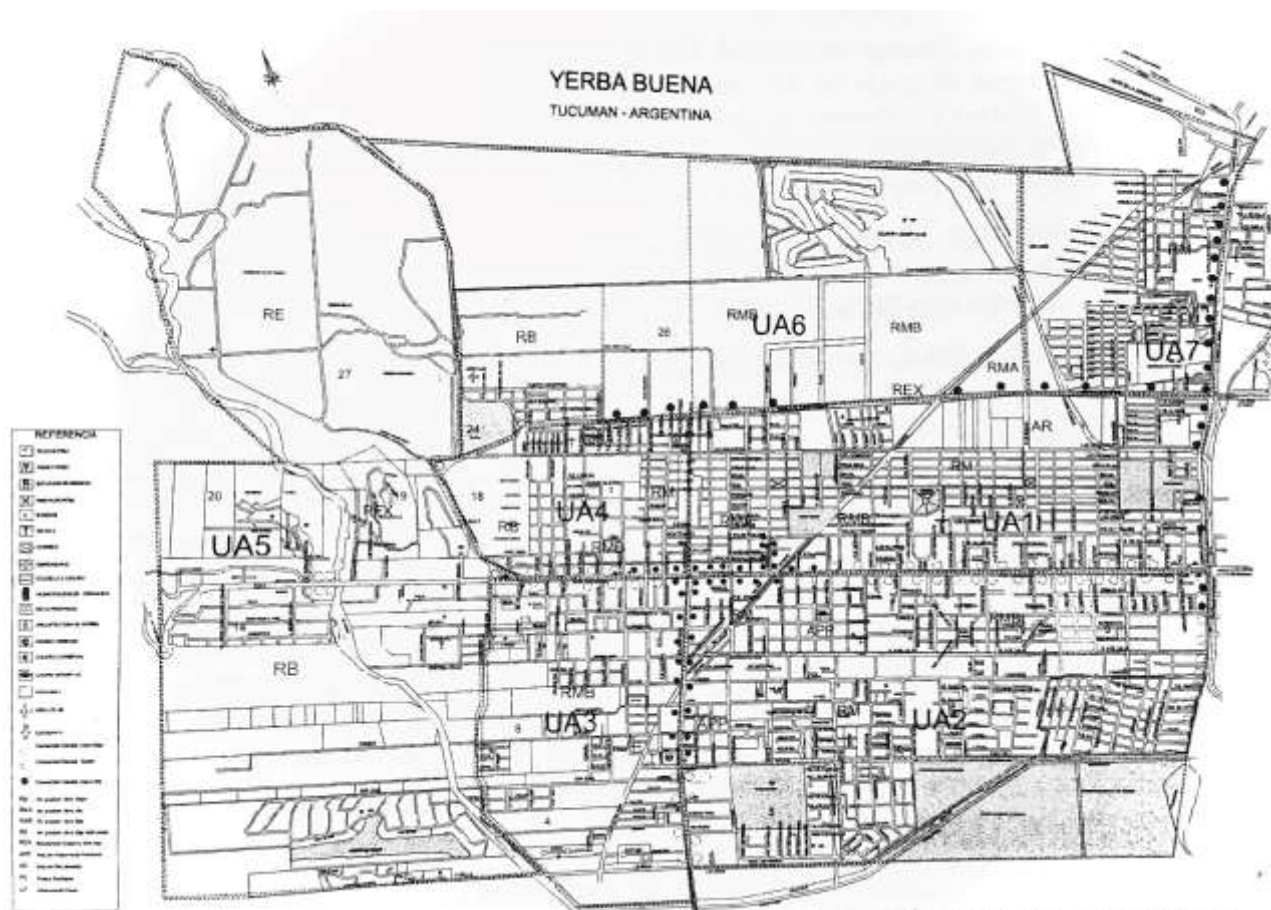
[illegible]

[illegible]

[illegible]

	maquinas										
	Sala velatorias										
	Salón de belleza integral		P	P	P	P	P	P			
	Servicios y/o urgencia domicilio con móviles		P	P	P	P	P	P			
	Taller de costura, tejido en pequeña escala (modista, tejedora, etc.)	P	P	P	P	P	P	P			
	Tapicería lonería			P	P	P	P	P			
Transporte y servicio al automotor	Alquiler de vehículos y maquinarias					P	P	P			
	Estación de servicios c/lavaderos de autos / garaje / Cochera						10	10			
	Garaje (Servicios comercial e industrial)					P	P	P			
	Gomería										
	Lavado de autos	P	P		P	P	P	P			
	Servicios al automotor (grupo 2 y 3)										
Transporte y servicio al automotor	Chapa y pintura (grupo 1)										
	Reparación de ómnibus, colectivos, camiones (grupo 1)						P	P			
	Reparación de motos (grupo1)			P	P	P	P	P			
	Taxis / Remis / fletes				P	P	P				
Otros usos	Sala Velatorias										

ARTÍCULO QUINTO: COMUNÍQUESE, CÓPIESE Y ARCHÍVESE.



	REFERENCIAS	DENSIDAD
➡	VÍAS DE ACCESO EXISTENTES	
➡	VÍAS DE ACCESO FUTURAS	
RMA	VIV. PREDOMINANTE DENSIDAD MEDIA ALTA	200 a 250 h/h
RM	VIV. PREDOMINANTE DENSIDAD MEDIA	150 a 200 h/h
RMB	VIV. PREDOMINANTE DENSIDAD MEDIA BAJAS	100 a 150 h/h
RB	VIV. PREDOMINANTE DENSIDAD BAJAS TEJIDO AISLADO	60 a 100 h/h
REX	RESIDENCIAL EXCLUSIVO DENSIDAD BAJA	60 h/h
●●	COMERCIAL PREDOMINANTE DENSIDAD MEDIA ALTA	
●○	COMERCIAL PREDOMINANTE DENSIDAD MEDIA	
○○	COMERCIAL PREDOMINANTE DENSIDAD MEDIA BAJA	
I	INDUSTRIA PREDOMINANTE	
APP	ÁREA DE PRESERVACIÓN PATRIMONIAL ACTIV. SELECTIVAS	
AR	ÁREA DE RECUPERACIÓN	
PE	PARQUE ECOLÓGICO	
UF	URBANIZACIÓN FUTURA	