



Municipalidad de  
Yerba Buena  
Bucumán

-1/3-  
YERBA BUENA,

25 NOV 2021

MUNICIPALIDAD DE YERBA BUENA

DECRETO: **№ 776**

**VISTO:** La Ordenanza 613/94 “Código de Ordenamiento Urbano”, en cuanto a lo referido a la antigua VILLA MARCOS PAZ, definida como “Área de Protección Patrimonial 1” (APP-1) integrada por 25 manzanas y comprendida dentro de la HOJA DE ZONA correspondiente a la UNIDAD AMBIENTAL 2, en la cual se regulan sus parámetros de Densidad, FOS/ FOT individual, FOS/FOT para PH, Retiros, Altura máxima y Parcelamiento; y.

**CONSIDERANDO:**

**Que** la Ordenanza 688/95, aprobada posteriormente e incorporada dentro del texto de la Ordenanza 613/94 “Código de Ordenamiento Urbano” (en la página 58), a modo de tabla, redefine los parámetros de FOS/FOT para PH y especifica usos complementarios y ubicación de los mismos;

**Que** actualmente en la HOJA DE ZONA, correspondiente a la UNIDAD AMBIENTAL 2, “Zona APP”, se define para los parámetros de FOS y FOT para PH, un valor para ambos de “0,06”, y que la posterior incorporación de la Ordenanza 688/95 establece diferentes valores a dichos parámetros, a saber “0,5 al FOS y 1 al FOT”, lo cual puede causar problemas de interpretación al coexistir ambas versiones;

**Que** la antigua Villa de Marcos Paz, comprendida por las 25 manzanas que la conforman en un damero de 5 x 5 con la plaza central, es declarada “ÁREA DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL 1” en el punto 1.10 del C.O.U. y- que dicha declaración comprende edificios y espacios urbanos que pertenecen al patrimonio histórico-cultural de la ciudad y definen la identidad de quienes la habitan;

**Que** así también, el sector presenta una serie de actividades comerciales terciarias, gastronómicas, de ocio y turísticas que se han desarrollado en los últimos años otorgando un aceptable dinamismo a esta zona de la ciudad, por lo que se busca mantenerlas;

**Que** es por tanto necesario regular con mayor claridad los coeficientes de ocupación de suelo FOS y FOT para Propiedad Horizontal (PH) a los fines de definir una política urbanística clara para la antigua Villa Marcos Paz;

**Que**, ni valores definidos en la Ordenanza primera del C.O.U. N° 613 (año 1994), ni los ajustados en la posterior Ordenanza 688/95, parecen adaptarse a dicha política urbanística, y por tanto requieren revisarse para, una vez aprobados, actualizarse en todos los puntos que hagan referencia a esta AAP, evitando confusiones o diferentes interpretaciones;

**Que** ante la posible dificultad para interpretar ambos textos normativos (Ordenanza N° 613 y Ordenanza N° 688) el Dpto. Ejecutivo Municipal se encuentra facultado para la reglamentación de los mismos en virtud de lo normado por el Art. 47 inc. 1 de la Ley N° 5529;

**Que**, en consecuencia, se debe dictar el acto administrativo correspondiente;

Por ello;

///...



///...

Continuación  
DECRETO

**№ 776**

**25 NOV 2021**

**EL INTENDENTE MUNICIPAL**

**DECRETA:**

**ARTÍCULO PRIMERO: DEFÍNESE** en las 25 manzanas que conforman la antigua Villa Marcos Paz, delimitada por Av. Aconquija hacia el Norte, Boulevard 9 de Julio hacia el Sur, Calle Anzorena al Este y Calle Belgrano al Oeste, declarada por el C.O.U. como "ZONA APP-1", un nuevo valor a los coeficientes FOS y FOT para emprendimientos en propiedad horizontal (PH), tanto en obras nuevas, como ampliaciones y/o remodelaciones:

FOS para PH: **0,4**

FOT para PH: **0,8**

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Para una unidad de vivienda o una unidad comercial, se mantienen los valores vigentes:

FOS: **0,5**

FOT: **1**

**ARTÍCULO TERCERO:** Se establece que en las superficies libres de edificación, se podrá destinar un 0.20% para pavimentaciones, caminerías peatonales y vehiculares incluyendo sistemas mixtos como green deck o similares, y el 0.40% del terreno restante será destinado exclusivamente a suelo absorbente que deberán ser parquizados y forestados.

Las terrazas verdes en cubiertas de techo que puedan presentar los proyectos de nuevos emprendimientos, no serán consideradas áreas verdes libres para el cómputo del FOS.

**ARTÍCULO CUARTO:** Los cerramientos en frentes serán semi-transparentes en un 50%, pudiendo utilizar vegetación para evitar vistas desde las veredas y mantener la privacidad de los vecinos.

**ARTÍCULO QUINTO:** Se fijan los siguientes parámetros de construcción:

**DENSIDAD:** 150 h/Ha

**RETIROS:** se establece en 6.00 m siempre y en todos los casos, incluso en lotes esquineros, donde ambos retiros serán también de 6.00m.

**ALTURAS:** 6 metros de alto a los 6 metros de retiro de la L.M. pudiendo ir en aumento en un ángulo de 30°.

**ARTÍCULO SEXTO: USOS: Predominante:** Vivienda Unifamiliar y/o Colectiva.



Municipalidad de  
Yerba Buena  
Tucumán

-3/3-

///...

25 NOV 2021

Continuación **Nº 776**  
**DECRETO**

**Complementarios:** Turísticos, Gastronómicos, Culturales, Administrativos, Comerciales no ruidosos y de baja afluencia de público, Educativos y Salud, dentro de toda el área que comprende la zona APP1.

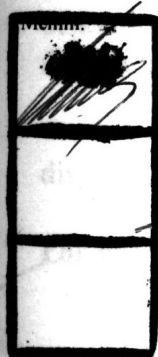
**Usos Prohibidos:** salas velatorias, servicios al automotor, locales bailables o de fiesta, colocación de letreros o publicidad en todas sus formas, exhibición y depósito de mercaderías, actividades ruidosas, juegos mecánicos, supermercados, canchas de futbol, Paddle.

**ARTÍCULO SEPTIMO:** Bajo ningún concepto se permitirá la extracción o tala de árboles sobre la vía pública, como tampoco dentro del predio a intervenir, por considerarse los mismos parte del patrimonio natural y cultural de Yerba Buena, sujetos a preservación y cuidados especiales de acuerdo al objetivo 11 de los Objetivos de Desarrollo Sustentable (ODS) de la Naciones Unidas (Meta 11.4). Todo proyecto deberá adecuarse con el objeto de preservar los árboles existentes, tanto la parte aérea como su sistema radicular.

Se exigirá para obras nuevas, remodelación y/o ampliación, la plantación en veredas y dentro del terreno, si no los tuviere, de nuevos especímenes que serán puestos a consideración de la Dirección de Medio Ambiente de la Municipalidad de Yerba Buena.

En la instancia de presentación del Anteproyecto, se deberá adjuntar al mismo, un "Aviso de Proyecto y/o evaluación de Impacto Ambiental" según corresponda en cada caso, el cual deberá estar aprobado por la Dirección de Medio Ambiente de la Provincia de Tucumán.

**ARTÍCULO OCTAVO:** COMUNIQUESE, REGISTRESE en el Libro único de Decretos, PUBLIQUESE y ARCHIVESE.-



FERNANDO LOPEZ GARCIA  
SUB. SECRETARIO INFRA PUBLICA  
MUNICIPALIDAD DE YERBA BUENA  
A/CARGO de Sde P y G  
de I.P. y SERV. URBANOS.



MARIANO CAMPERO  
INTENDENTE MUNICIPAL  
MUNICIPALIDAD DE YERBA BUENA