YERBA BUENA, 15 DE DICIEMBRE DE 2.022

CONCEJO DELIBERANTE DE YERBA BUENA

ORDENANZA Nº: 2413

VISTO:

La Ordenanza N° 2.369/22 del 23 Marzo de 2.022, promulgada por el Decreto N° 281 del 13 de Abril de 2.022; y

CONSIDERANDO:

Que frente a la necesidad de perfeccionar la protección a la denominada Villa Marcos Paz definida en el C.O.U. como "Área de Protección Patrimonial 1" (APP-1), "Unidad Ambiental 2, se llevó adelante un proceso democrático y participativo de consultas a vecinos, académicos, emprendedores, profesionales, Miembros del Concejo Deliberante y áreas técnicas del Departamento Ejecutivo;

Que la creación en 1.906 de la Villa de Marcos Paz fue conformada por iniciativa gubernamental de la Provincia, con un loteo de 5 x 5 manzanas cuadradas de 96 m. de lado, con sus límites en calles Anzorena hacia el Este, Belgrano hacia el Oeste, Av. Aconquija hacia el Norte y Boulevard 9 de Julio hacia el Sur;

Que dicho loteo constituye el único caso en todo el Municipio de Yerba Buena de traza en cuadrícula perfectamente regular, destinado en su origen a viviendas para descanso, reservándose la plaza en la manzana central y lotes frentistas a la misma para la Comisaría, Juzgado de Paz y la Iglesia;

Que las manzanas se subdividieron en cuatro partes iguales, resultando lotes de 48 x 48 m. Esto trajo como resultado la formación de una trama urbana más abierta, de viviendas aisladas, que se implantaban en superficies de suelo relativamente grandes, otorgando al lugar un paisaje urbano que determinó la identidad de la ciudad en su sector central;

Que, con el paso del tiempo y sus consecuentes variables propias del contexto histórico, social, cultural, urbano y medio ambiental, la Villa Marcos Paz fue alterando paulatinamente las funciones intrínsecas que le dieron origen, sin perder la jerarquía funcional de lugar residencial, pero con improntas de nuevo usos complementarios;

Que, como lo sostienen recientes estudios urbanísticos y de sociología urbana, es importante de cara a la ciudad futura recuperar usos mixtos, las edificaciones híbridas, cuya convivencia enriquece no sólo un área específica sino a la ciudad en su conjunto, sin que aquello implique pérdida de jerarquía como ámbito residencial del sector;

Que por ello resulta imprescindible regular con precisión las pautas para nuevos usos y sus construcciones a partir de estudios interdisciplinarios, con el propósito de conservar ciertas características morfológicas, espaciales y funcionales de la Villa de Marcos Paz, que le confieren valores patrimoniales arquitectónicos urbanos, paisajísticos y ambientales que merecen preservarse;

Que los nuevos edificios, deben enriquecer al sistema de valores patrimoniales desde lo paisajístico y ambiental, con especial consideración al espacio público y natural de la Ciudad, y que por ello su morfología, tipología y resolución arquitectónica deberá incorporar espacios que consideren el diálogo entre lo público y lo privado, en armonía con las cualidades del sitio;

C.P.N. BLANCA J. ALVILLOS
SECRETARIA
H.C.D. DE YERBA BUENA

Dirección de Despacho
Decreto N° 686/16
Municipalidad
de Yerba Buena

ORDENANZA Nº: 2413

Que por ello entonces, la normativa deberá ajustar y/o incorporar nuevos valores que regulen FOS, FOT, DENSIDAD, RETIROS, ALTURAS MÁXIMAS, ESTACIONAMIENTOS, etc.;

Que al regular aquellos índices sus incidencias y aplicación, se debe tener en cuenta que se trata de un "Área Protegida", y por tanto los valores no pueden ser mayores a los que rigen en el resto del tejido urbano de Yerba Buena;

Que resulta ineludible incorporar exigencias específicas vinculadas a la protección del Medio Ambiente, con la finalidad de preservar del patrimonio natural y cultural, respetando el paisaje urbano de una ciudad jardín;

POR ELLO:

EL CONCEJO DELIBERANTE
SANCIONA CON FUERZA DE
O R D E N A N Z A

ARTÍCULO 1º: INCORPÓRESE al Código de Ordenamiento Urbano de Yerba Buena la Hoja de Zona APP1, que comprende el radio siguiente: Avda. Aconquija acera Sur entre calles Belgrano y Anzorena; Anzorena ambas aceras entre Avda. 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 Avda. Aconquija.

ARTÍCULO 2º: USOS

Predominante: Vivienda unifamiliar.

Complementarios: Edificios de Usos Mixtos, que pueden comprender: Viviendas Individuales agrupadas, Multifamiliar o Colectivas, Gastronómicos, Bares, Restaurantes, (no ruidosos y de baja afluencia de público en todos los casos), Casas de venta y exposición de arte y/o antigüedades, librerías, inmobiliarias, agencias de turismo, viajes y publicidad, estudios y/u oficinas para profesionales, locales de venta rubros generales, salas de conferencias o SUM de pequeña escala, hostales, hoteles, apart hoteles.

Usos No Permitidos: Administración pública, bancos, entidades financieras y crediticias, salas velatorias; depósitos de mercadería, locales bailables, salones de fiestas, juegos mecánicos, salas de juego, centros médicos, sanatorios y clínicas, laboratorios de análisis clínicos, servicios del automotor, gomerías, canchas de fútbol, paddle, tenis, venta de materiales de construcción, pinturerías; gimnasios; reparaciones en general, industrias.

En caso de letreros publicitarios, no deben sobresalir de la Línea Municipal. No se permite exhibición de cualquier clase de objetos nuevos o usados en aceras.

Usos No Conformes: Cualquier actividad que se desarrolla o se pretenda desarrollar con anterioridad a la presente Ordenanza en una parcela y que no cumpla con las normas no previstas para la Unidad Ambiental o zonas de la misma.

C.P.N. BLANCA J. ALVILLOS
SECRETARIA
H.C.D. DE YERBA BUENA

ORDENANZA Nº: 2413

ARTÍCULO 3º: Se establecen los siguientes parámetros que regirán las construcciones:

Para una unidad de vivienda:

*FOT: **1***
*FOS: **0.5***
Para dos o más unidades, ya sean p/ viviendas o usos mixtos:

*FOT/PH: **0.5***
*FOS/PH: **0.5***

***DENSIDAD*: 150 h/ha**

Para todos los casos, dentro del FOS 0.5 estarán incluidos todo tipo de pavimentaciones, caminerías peatonales, vehiculares; o sistemas mixtos como green decks o similares. Esto significa que le 50 % del terreno quedará libre de edificación con suelo absorbente, verde, parquizado y/o forestado. Las terrazas verdes o "techo jardín" no serán consideradas para el cómputo del FOS.

RETIRO DE LINEA DE EDIFICACION: El retiro desde línea municipal (LM) en todos los casos será de 6.00 m, como también en lotes esquina ambos retiros serán de 6.00 m.

RETIROS LATERALES Y FONDO DE PARCELA: los retiros laterales totales para lotes entre medianeras serán equivalentes a un 20% del ancho del lote, con un mínimo de 1.5 metros sobre una de las medianeras. Para lotes en esquina será de un 10% de cada frente, siempre con un mínimo de 1,5 metros en cualquiera de los lados medianeros.

Los retiros de fondo para lotes entre medianeras serán de 3.00 metros mínimos, sin depender de las medidas del lote.

ALTURA DE EDIFICACION: La altura máxima de edificación será de 7.00 metros a partir del nivel de Planta Baja. En el caso de contar con subsuelo el nivel de planta baja no podrá ser mayor a 0.60 metros del nivel superior del cordón vereda.

Se elimina el ángulo de 30º como instrumento técnico de proyecto, a efectos de no aumentar la altura de las edificaciones señalada en párrafo anterior.

PARCELAMIENTO: No se permite el fraccionamiento de los lotes existentes.

ESTACIONAMIENTO: Serán dispuestos en planta baja y/o subsuelo, respetando los valores de FOS permitidos, como también las exigencias de estacionamiento según las actividades complementarias, conforme lo normado en el punto 2.2.2.10 del C.O.U.)

C.P.N. BLANCA J. ALVILLOS
SECRETARIA
H.C.D. DE YERBA BUENA

Dirección de Despacho
Decreto Nº 686/16
Municipalidad
de Yerba Buena

ORDENANZA Nº: 2413

VEREDAS: Será obligatoria la construcción de veredas y rampas en lotes esquineros, según Ordenanza Nº 2.159 y demás normativa vigente.

TIPOLOGÍAS: Se buscará como objetivo, que los nuevos edificios de usos mixtos enriquezcan los valores patrimoniales paisajísticos y ambientales desde lo tipológico y morfológico, resolviendo en la arquitectura no sólo su función intrínseca, sino también su vínculo con el espacio público en armonía con las cualidades del sitio. Se deberá incorporar a la estética de los edificios los conceptos de jardines verticales en fachadas y medianeras, diseños paisajísticos en accesos, jardines frentistas, etc.

Para los casos de Viviendas agrupadas, se respetarán las reglamentaciones vigentes del Pto. 2.2.1.2, apartado D) Texto Ordenado de Ordenanza 1058/00 Construcciones Nuevas.

ARTÍCULO 4º: MEDIO AMBIENTE

En conformidad con el patrimonio natural, ambiental y cultural de Yerba Buena, y de acuerdo a los Objetivos de Desarrollo Sustentable (ODS, objetivo 11-15) de las Naciones Unidas, está prohibida la extracción o tala de árboles tanto sobre la vía pública como dentro del predio a intervenir. La Dirección de Medio Ambiente del Municipio evaluará, en etapa de Factibilidad, el estado sanitario de las especies a través de informes técnicos que determinen posibles sustituciones y/o plantación de nuevas especies.

Las obras nuevas, en la etapa de Anteproyecto, deberán contar con factibilidades de provisión de infraestructura de SAT, EDET, GASNOR.

ARTÍCULO 5º: RESTAURACIÓN, RECICLAJE, PRESERVACIÓN

Los proyectos que, cumpliendo las normativas vigentes y dentro de los usos permitidos, restauren edificios existentes sin modificar, ampliar o aumentar sustancialmente su morfología, preservando sus cualidades estéticas, tipológicas y arquitectónicas, quedarán eximidos del pago de la Contribución que Incide sobre los inmuebles.

Del mismo modo los edificios de Valor Patrimonial detallados en COU dentro del área APP, tendrán los mismos beneficios tributarios a partir de la sanción de la nueva Ordenanza.

ARTÍCULO 6º: DERÓGASE las Ordenanzas Nros 688 y Nº 2.369.

ARTÍCULO 7º: COMUNIQUESE, REGISTRESE Y ARCHIVESE.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado:

María Eleonora Olea	**Héctor Osvaldo Aguirre**
Pro-Secretaria Interina	**Vice-Presidente 1º**
H.C.D. de Yerba Buena	**H.C.D. de Yerba Buena**
a cargo de la Secretaría	**a cargo de la Presidencia**

C.P.N. BLANCA J. ALVILLOS
SECRETARIA
H.C.D. DE YERBA BUENA