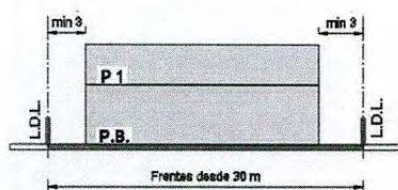


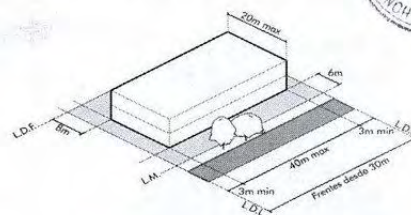
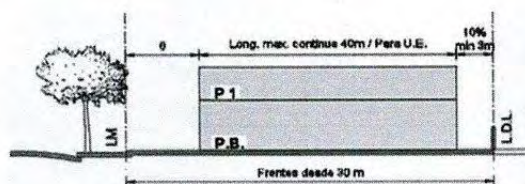
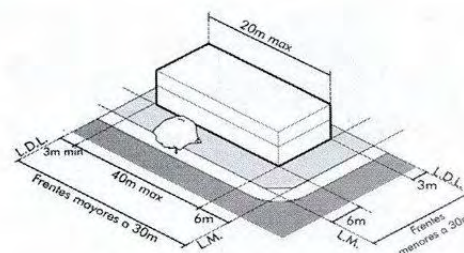
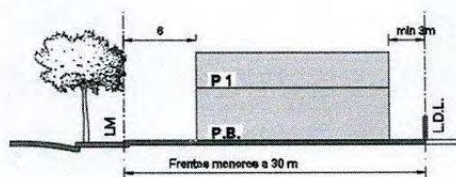
ORDENANZA N°: 2517

- Frentes entre 20m y 30m

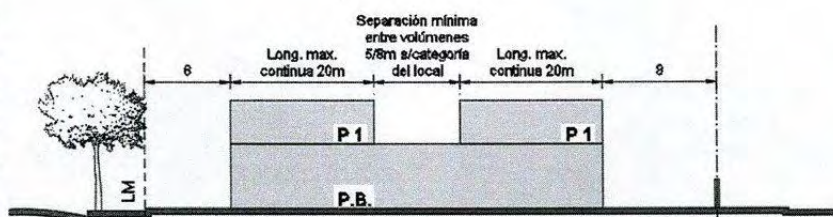


Retiro 20% del frente del Lote

- mínimo 3m ambos lados

**LOTES ESQUINA****PB+1 – APP1****LOTES MEDIALES**

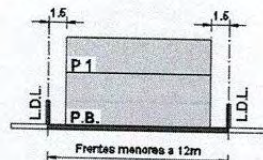
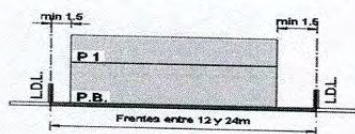
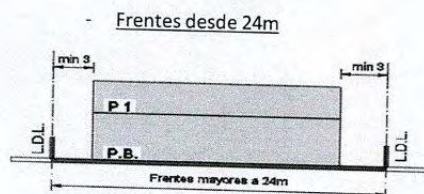
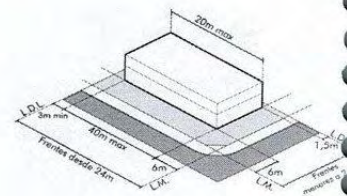
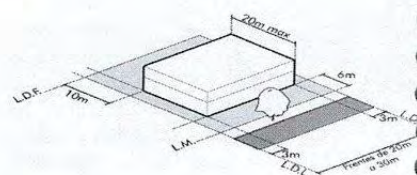
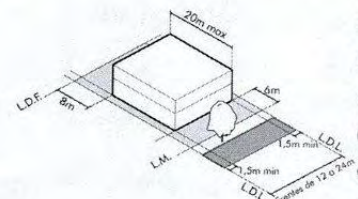
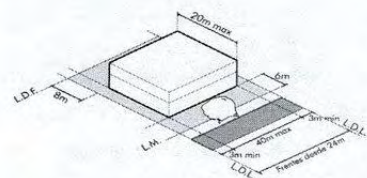
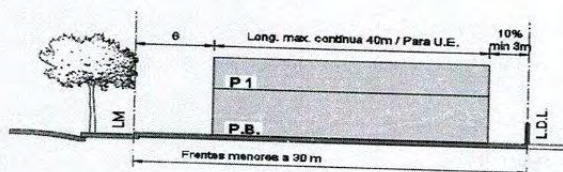
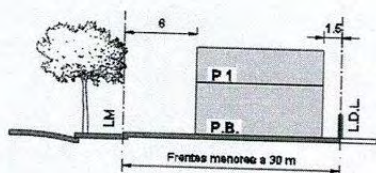
Retiros de Frente y Fondo



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. BuenaJavier Jantus
Presidente
C.D. de Y. BuenaG.P.N. BLANCA J. ALVILLOS
SECRETARIA

MUNICIPALIDAD DE YERBA BUENA

ORDENANZA N°: 2517**Retiros Laterales****-Frentes menores a 12m****Retiro 1.5m ambos lados****-Frentes desde 12m y menores a 24m****Retiro 20% del Frente del Lote****- mínimo 1.5m ambos lados****Retiro 20% del Frente del Lote****- mínimo 3m ambos lados****LOTES ESQUINA****ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL**Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. BuenaJavier Jantus
Presidente
C.D. de Y. BuenaC.P.N. BLANCA J. ALVILLOS
SECRETARIA
M.C.D. DE YERBA BUENA

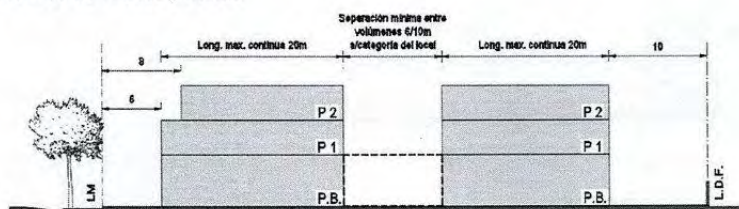


ORDENANZA N°: 2517

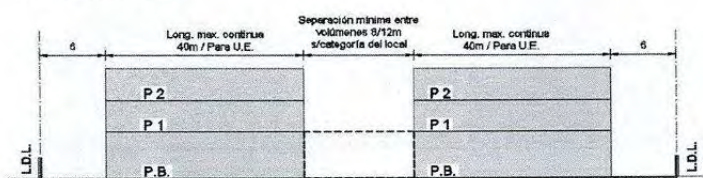
PB+2

LOTES MEDIALES

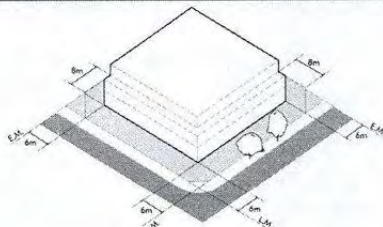
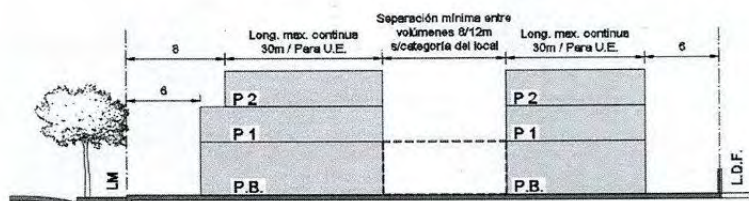
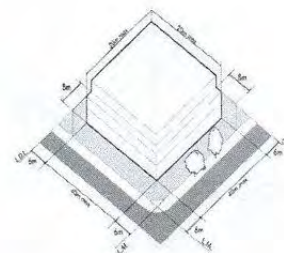
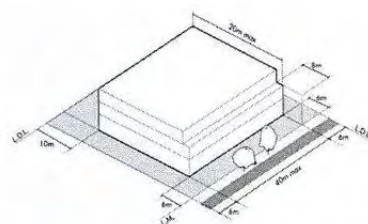
Retiros de Frente y Fondo



Retiros Laterales



LOTES ESQUINA



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

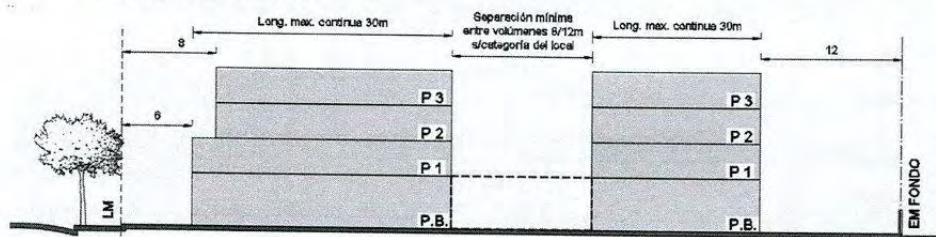
Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

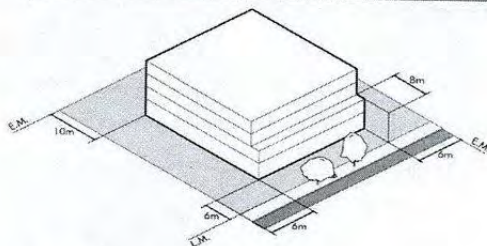
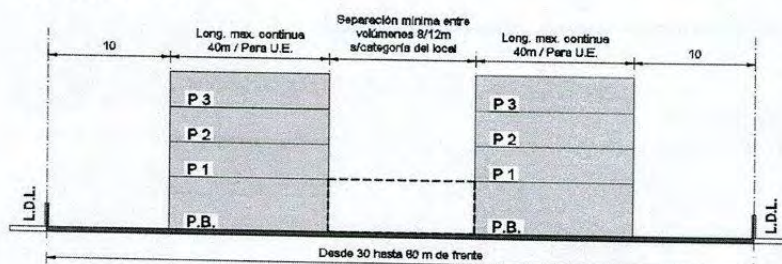
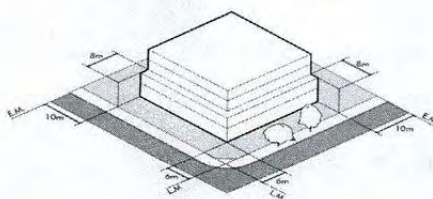
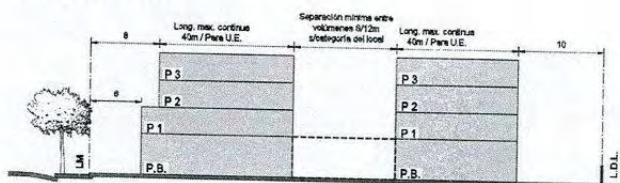
C.P.N. BLANCA J. ALVILLOS
SECRETARIA
Firmado por Yantus Jantus

ORDENANZA N°: 2517**PB+3****LOTES MEDIALES**

Retiros de Frente y Fondo



Retiros Laterales

**LOTES ESQUINA**

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

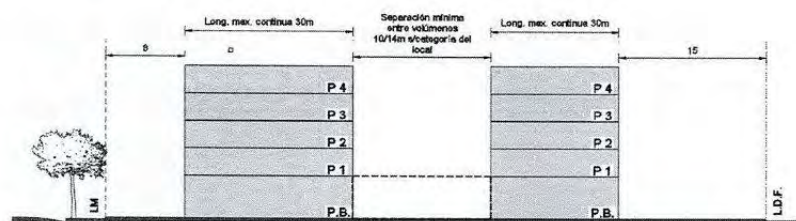
Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

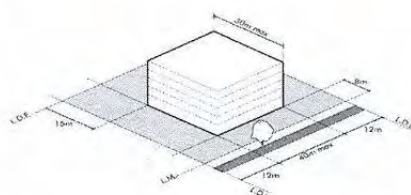
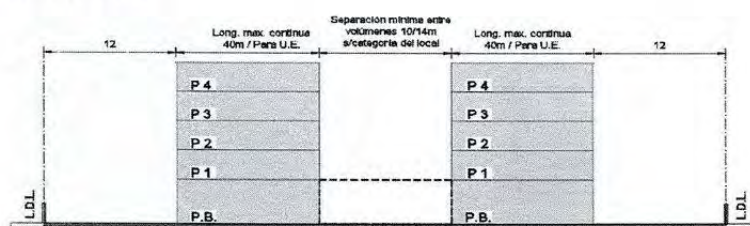
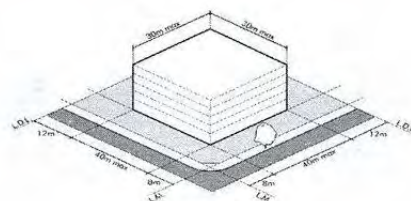
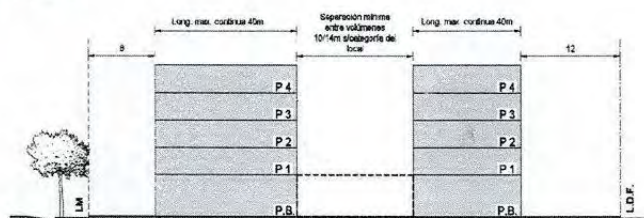
C.P.N. BLANCA J. ALVILLOS
SECRETARIA
H.C.D. DE YERBA BUENA

ORDENANZA N°: 2517**PB+4****LOTES MEDIALES**

Retiros de Frente y Fondo

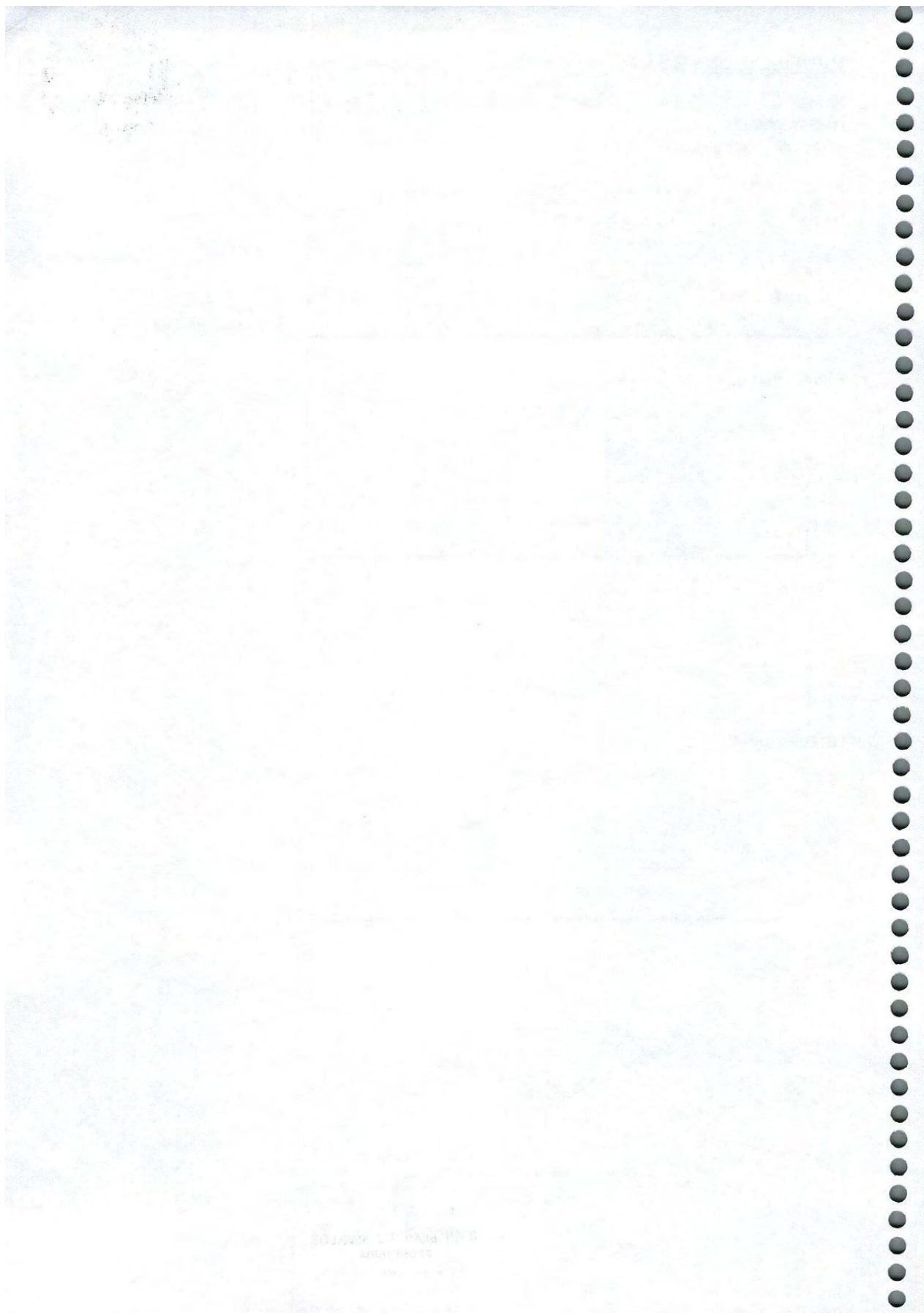


Retiros Laterales

**LOTES ESQUINA**

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. BuenaJavier Jantus
Presidente
C.D. de Y. BuenaC.P.N. BLANCA J. ALVILLOS
SECRETARIA
M.C.D. DE YERBA BUENA



**ORDENANZA N°: 2517**

LIBRO VII
PATRIMONIO URBANO

CAPÍTULO 1 - DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 276° - Patrimonio urbano. Son las áreas, edificios, sitios y monumentos que deben protegerse y conservarse por su valor histórico, paisajístico, ambiental, recreativo o turístico que conforman la identidad de la ciudad presente en la memoria colectiva de sus habitantes.

ARTÍCULO 277° - Clasificación. El Patrimonio Urbano se clasificará en:

- I. Áreas de Protección Patrimonial
- II. Sitios y espacios de valor ambiental
- III. Edificios de valor histórico-patrimonial
- IV. Sitios de esparcimiento y recreación
- V. Hitos urbanos a preservar
- VI. Ejes estructurantes del territorio

CAPÍTULO 2 - AREAS URBANAS DE PROTECCION PATRIMONIAL

ARTÍCULO 278° - Áreas Urbanas de Protección Patrimonial. Son las caracterizadas por sus valores históricos, paisajísticos y ambientales que deben ser protegidas y preservadas en su singularidad, debido al significado histórico de las mismas respecto a la ciudad.

ARTÍCULO 279° - Clasificación. Las áreas Urbanas de Protección Patrimonial se clasificarán en:

- I. Área de Protección Patrimonial 1 (APP1).
- II. Ampliación de Área de Protección Patrimonial 1 (AAPP1).
- III. Área de Protección Patrimonial 2 (APP2).

SECCIÓN 1: AREA DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL 1 (APP1)

ARTÍCULO 280: Área de Protección Patrimonial 1 (APP1). Zona de la ciudad correspondiente a "el casco viejo" o "Villa Marcos Paz", originaria del año 1906, que comprende un área de 5 por 5 manzanas que incluye a la Plaza Nogués y las 24 manzanas que la rodean y conforman el casco viejo de la ciudad, incluidos sus calles, veredas y el parcelamiento original de cada manzana. Está delimitada por Av. Aconquija acera Sur entre calles Belgrano y calle Anzorena (límite Norte), calle Anzorena ambas aceras entre Av. Aconquija y Boulevard 9 de Julio (límite Este); Boulevard 9 de Julio acera Norte entre calles Anzorena y Belgrano (límite Sur); calle Belgrano ambas aceras entre Boulevard 9 de Julio y Av. Aconquija (límite Oeste).

Dicha área está protegida por la Ley Provincial 7.535 (año 2004) de Bienes Integrantes del Patrimonio Cultural Provincial y en el presente código como ÁREA DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL 1 (APP1).

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

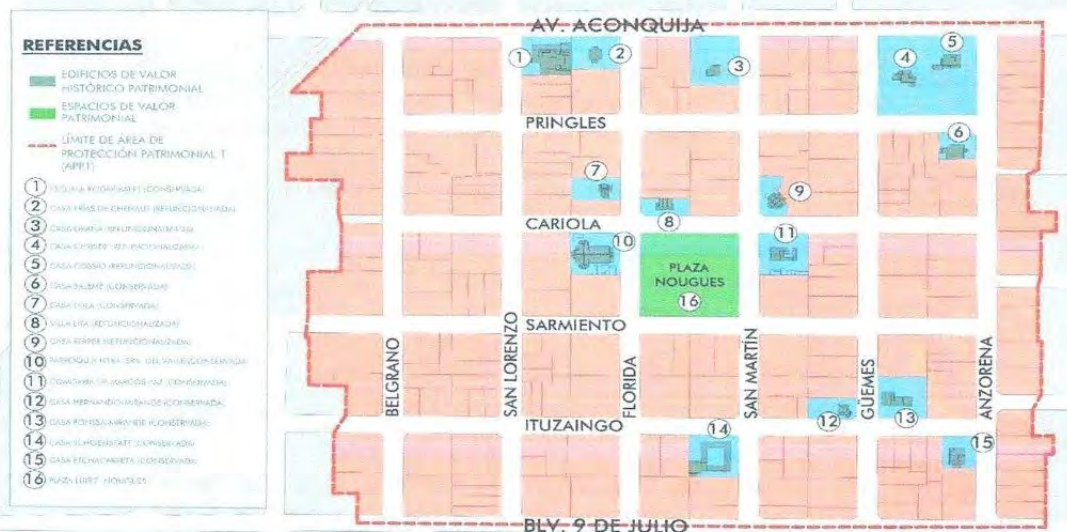
Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaría
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

C.P.N. BLANCA J. ALVILLOS
SECRETARIA
MUNICIPALIDAD DE YERBA BUENA

ORDENANZA N°: 2517

ARTÍCULO 281° - Plano de Área de Protección Patrimonial 1. Se establece el siguiente plano del Área de Protección Patrimonial 1:

ÁREA DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL 1 (APP1)**SECCIÓN 2 - AMPLIACIÓN AREA DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL 1 (AAPP1)**

ARTÍCULO 282° - Ampliación Área de Protección Patrimonial 1 (AAPP1). Área colindante al área APP1 que por su ubicación, valores ambientales, urbanos y paisajísticos debe ser protegida dentro de la ciudad.

ARTÍCULO 283° - Característica. Se caracteriza por un predominio de lotes de grandes dimensiones delimitados por cercos vivos, por la edificación de baja altura, mayormente con función residencial, retirada de las líneas divisorias de parcela, por la baja ocupación del suelo y por el parquizado y el arbolado en veredas y en el interior de las parcelas. Todas características que conjugan un paisaje homogéneo con la AAPP1.

ARTÍCULO 284° - Delimitación. Está delimitada al Este por calle Belgrano, al Sur por Boulevard 9 de Julio acera Norte entre calles Belgrano y Victoria Ocampo, parcelas frentistas a calle Victoria Ocampo hasta su intersección con calle Sarmiento, parcelas frentistas a calle Sarmiento hasta su intersección con calle Belgrano. Quedan excluidas de esta delimitación las parcelas cuyos frentes dan al Boulevard 9 de Julio y a calle Belgrano, que respetarán las disposiciones establecidas para sus respectivos corredores.

La Ampliación del Área de Protección Patrimonial 1 (AAPP1) se regirá por todo lo establecido para el Área de protección Patrimonial 1 (APP1) en el presente Capítulo 8.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
 Secretaria
 C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
 Presidente
 C.D. de Y. Buena

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



ORDENANZA N°: 2517

ARTÍCULO 285° - Plano de Área de Protección Patrimonial 1 (APP1) Y AMPLIACION (AAPP1). Se establece el siguiente plano del Área de Protección Patrimonial 1 y su ampliación (AAPP1):



ARTÍCULO 286° - Objetivos de la preservación de la APP 1 y AAPP1. Se establecen los siguientes objetivos para su preservación:

Inciso 1 - Conservar las características morfológicas, espaciales y funcionales del área, que le confieren identidad y valores patrimoniales, arquitectónicos, paisajísticos y ambientales, incluido su espacio público y patrimonio vegetal.

Inciso 2 - Conservar la traza en cuadrícula perfectamente regular y la iglesia con su entorno.

Inciso 3 - Preservar aquellos lotes que aún tienen las dimensiones originales de (48 x 48) m, favoreciendo la re- agrupación de aquellos que fueron divididos, conservando las edificaciones antiguas, respetando los retiros para las nuevas y regulando la transparencia en sus límites frentistas.

Inciso 4 - Fomentar y favorecer la conservación de los edificios de valor histórico-patrimonial existentes en el área que fueron originarios en su conformación.

Inciso 5 - Proteger y conservar las funciones intrínsecas de lugar residencial que le dieron origen al área, permitiendo nuevas tipologías de viviendas colectivas junto a viviendas individuales originarias, en un uso de suelo mixto con edificios que sirvan para el comercio, ocio, recreación, gastronomía, cultura y turismo, todos compatibles con el uso residencial.

Inciso 6 - Establecer las condiciones necesarias para que las nuevas edificaciones, en su resolución arquitectónica, morfológica y de ocupación del suelo, incorporen las características conceptuales originales del área, tanto en su edificación como en su vínculo con el espacio público.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos Javier Jantus
Secretaria Presidente
C.D. de Y. Buena C.D. de Y. Buena
C.P.N. BLANCA J. ALVILLOS
SECRETARIA
MUNICIPALIDAD DE YERBA BUENA

ORDENANZA N°: 2517

Inciso 7 - Promover la apertura o incorporación de los espacios y edificios llenos de historia al público a través de la refuncionalización de las viviendas de valor patrimonial, aún existentes en el área.

Inciso 8 - Crear paseos peatonales y actividades de fomento al turismo, adaptando el espacio público para favorecer y complementar los emprendimientos comerciales de usos selectivos que permitan recorrer peatonalmente los espacios verdes contiguos a las construcciones.

Inciso 9 - Proteger y mantener el arbolado existente en el área, tanto el del espacio público como el existente en cada parcela y preservar los espacios verdes de cada lote.

Inciso 10 - Proteger y poner en valor la Plaza Luis F. Nogués y el espacio público de las calles que conforman el área.

ARTÍCULO 287° - Disposiciones generales para la APP1 y AAPP1. Se establecen las siguientes disposiciones para las áreas AAP1 y AAPP1:

Inciso 1 - Sobre los usos:

I. Uso predominante permitido: vivienda unifamiliar. Solo se permite vivienda colectiva en lotes con frentes mayores a 20 m y 600 m² de superficie, siempre que su resolución sea en perímetro libre o sea con retiro de todos sus laterales. No se permite vivienda agrupada.

II. Usos complementarios permitidos: bares, restaurantes no ruidosos y de baja afluencia de público, casas de venta y exposición de arte, museos, salas de conferencia de pequeña escala, librerías, inmobiliarias, agencias de turismo y publicidad, oficinas para profesionales, locales comerciales de rubros generales compatibles con la vivienda, hotelería, hogar de ancianos.

Se permiten usos mixtos en una misma parcela solo si su resolución es en bloques o edificios independientes. Se aplicará el FOT resultante del promedio de ambos y el uso comercial no podrá superar el 30 % de la superficie total edificada.

III. Usos no permitidos: Administración pública, bancos, entidades crediticias y financieras, salas velatorias, centros médicos, sanatorios y clínicas, servicios del automotor, gomerías, canchas deportivas, venta de materiales de construcción, pinturerías, gimnasios, reparaciones en general, talleres, comercio mayorista, depósitos, industrias.

IV. Usos no conformes: las actividades que estén instaladas en esta área y que no cumplan con las disposiciones establecidas en este código, pasarán a ser usos no conformes y tendrán las restricciones que para esta categoría se establece.

Este listado de usos predominantes, complementarios y no permitidos, definen las características que debe conservar el área en cuanto a las actividades a implantarse. El CUADRO DE USOS DEL SUELO SEGÚN ÁREAS Y CORREDORES del capítulo 6, definen con mayor detalle los usos permitidos y no permitidos en esta área.

Inciso 2 - Sobre el Parcelamiento: No se permite el fraccionamiento en los lotes existentes dentro del área APP1.

Inciso 3 - Sobre la edificación: Los parámetros sobre ocupación del suelo y edificación y sobre exigencias de estacionamientos, se establecen en las PLANILLAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO Y EDIFICACIÓN PARA ÁREAS Y CORREDORES del LIBRO VI.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaría
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

C.P.N. BLANCA J. ALVILLOS
SECRETARIA
M.C. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

Inciso 4 - Sobre las tipologías y morfología de la edificación: los nuevos proyectos de usos residenciales y no residenciales deberán considerar en su resolución ser un aporte a los valores patrimoniales, paisajísticos y ambientales del área desde lo tipológico y morfológico. La volumetría de la edificación se proyectará en todos los casos separada de las medianeras, con un tratamiento integral y unificado de las cuatro fachadas y no podrá superar una longitud continua de más de 20 m, debiéndose cortar para lograr vacíos urbanos en las 4 fachadas y recién plantear su continuidad.

Los proyectos también considerarán en su resolución, su vínculo con el espacio público en armonía con el sitio. Se deberá incorporar diseño de paisajismo en jardines frentistas, jardines laterales y en accesos.

Inciso 5 - Sobre las veredas: Las especificaciones sobre veredas se establecen en el capítulo 9 del presente código.

Inciso 6 - Sobre el medio ambiente y las factibilidades: en conformidad con el patrimonio natural, ambiental y cultural de Yerba Buena y de acuerdo a los Objetivos de Desarrollo Sustentable de las Naciones Unidas (ODS objetivo 11-15), está prohibida la extracción o tala de árboles tanto en la vía pública como dentro del predio a intervenir. El Departamento Ejecutivo Municipal, a través de la Dirección de Medio Ambiente, evaluará en etapa de factibilidad, el estado sanitario de las especies a través de informes técnicos para determinar posibles sustituciones y/o plantación de nuevas especies.

Las obras nuevas, en etapa de proyecto, deberán contar con las factibilidades de provisión de agua, electricidad y gas.

Previo a la aprobación del proyecto deberán contar con las factibilidades de provisión de agua, electricidad y gas.

Inciso 7 - Sobre la publicidad: los letreros de publicidad no deberán sobresalir de la Línea Municipal y deberán cumplir con lo establecido en el presente Código. No se permite publicidad de alquiler en parcelas privadas, ni exhibición de cualquier clase de objeto publicitario, nuevo o usado, en veredas.

SECCIÓN 3: AREA DE PROTECCION PATRIMONIAL 2 (APP2)

Artículo 288° - Área de Protección Patrimonial 2 (APP2). Zona de la ciudad correspondiente a la Plaza Vieja y a las parcelas frentistas a la misma que se caracteriza por sus valores históricos y funcionales. En una de sus parcelas frentistas está localizada la capilla Nuestra Señora del Carmen que constituye parte del patrimonio a preservar del área. Se caracteriza por la localización de viviendas, comercios y servicios.

Esta área también incluye las 12 manzanas comprendidas entre calles La Paz, Reconquista, Solano Vera y San Luis. Su valor patrimonial está en su amanzanamiento regular en cuadrícula, que se conformó cercano a la plaza y a la antigua vía ferroviaria como parte del casco originario de este sector de la ciudad.

ARTÍCULO 289° - Objetivos. Preservación del área de la plaza vieja y sus lotes circundantes:

- I. Mantener la memoria colectiva de lo que fue originariamente la zona, como otro núcleo de desarrollo que se consolidó y extendió con el paso del tiempo.
- II. Proteger y poner en valor la Plaza Vieja, su arbolado y el espacio público de las calles que conforman su entorno.
- III. Fomentar la renovación edilicia de las parcelas del área a fin de la localización de actividades jerarquizadas

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaría
C.D. de Y. Buena

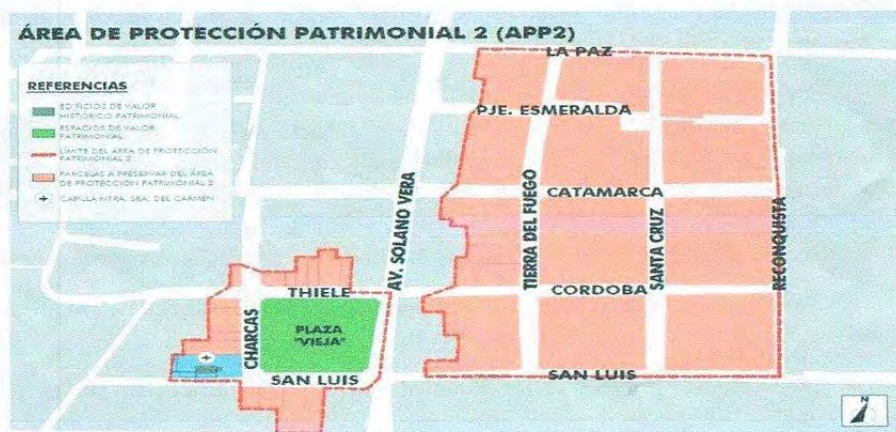
Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

C.P.N. BLANCA J. ALVILLOS
SECRETARIA

H.C. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

ARTÍCULO 290° - Disposiciones generales para esta área. Las disposiciones generales sobre esta área sobre el parcelamiento, los usos del suelo y la edificación están incluidas en los capítulos 6 y 7 del presente código.

ARTÍCULO 291° - Plano de Área de Protección Patrimonial 2 (APP2)**CAPÍTULO 3 - SITIOS Y ESPACIOS DE VALOR NATURAL, PAISAJISTICO Y AMBIENTAL**

ARTÍCULO 292° - Sitios y Espacios de valor natural, paisajístico y ambiental. Son los sitios y espacios que forman parte del patrimonio natural, paisajístico y ambiental la ciudad, teniendo en cuenta las características particulares de Yerba Buena, por lo que su conservación y puesta en valor importa a los fines de preservar la memoria histórica de la ciudad, sus valores ambientales y urbanos. Ellos son los siguientes:

1. PARQUE BIOLOGICO SIERRAS DE SAN JAVIER (Reserva de la UNT en Horco Molle)
2. PARQUE ECOLOGICO LA HOYA
3. PARQUE PERCY HILL
4. PARQUE JULIO PREBISCH (UNT)
5. PARQUES Y ESPACIOS VERDES DE INTERÉS EN CERRO SAN JAVIER
6. PLAZA LUIS F. NOUGUÉS
7. PLAZA VIEJA
8. PLAZAS DE YERBA BUENA (cuya impronta otorgue identidad barrial).

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

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

**ORDENANZA N°: 2517****CAPÍTULO 4 - EDIFICIOS DE VALOR HISTÓRICO ARQUITECTÓNICO**

ARTÍCULO 293° - Definición. Son los edificios cuya conservación y puesta en valor es importante a los fines de preservar la memoria histórica de la ciudad, sus valores ambientales, urbanos y arquitectónicos. Ellos son los siguientes:

Inciso 1 - En el Área APP1. Son los siguientes:

- I.- CASA CHRISTIE (calle Güemes y Av. Aconquija)
- II. CASA COSSIO (Av. Aconquija y calle Anzorena)
- III.- CASA ETCHEZARRETA (calle Anzorena y calle Ituzaingó)
- IV.- CASA FERRER (calle San Martín y calle Cariola)
- V.- CASA GRAÑA (calle San Martín y Av. Aconquija)
- VI.- VILLA ELCIRA (Av. Aconquija 1620)
- VII.- CASA PONSSA-MIRANDE (calle Ituzaingó y calle Güemes)
- VIII.- CASA SALEME - VILLA FLORENTINA (calle Pringles y calle Anzorena)
- IX.- CASA DE SCHOENSTATT (calle Ituzaingó y calle San Martín)
- X.- VILLA LITA (calle Florida Sur y calle Cariola)
- XI.- COMISARÍA DE MARCOS PAZ (calle San Martín frente a la Plaza Luis F. Nogués)
- XII.- ESCUELA THAMES (Roger Balet - Av. Aconquija y calle San Lorenzo)
- XIII.- PARROQUIA NUESTRA SEÑORA DEL VALLE (calle Florida Sur y calle Cariola)
- XIX.- CASA LOLA (calle Florida Sur 167)

Inciso 2 - En el resto del municipio. Son los siguientes:

- 1. CAPILLA NUESTRA SEÑORA DEL CARMEN (APP2 - calle Charcas esquina San Luis)
- 2. CASA 1914 (calle Reconquista 260)
- 3. CASA VERA DEL BARCO (Av. Solano Vera al 1005)
- 4. CASA GIGLI (El Corte)
- 5. CASA GONZÁLEZ TOGNONI (Av. Aconquija 1268)
- 6. CASA TERAN -UNT (Av. Aconquija 729)
- 7. CASA BERHO (Av. Aconquija 1357)
- 8. CHALET SARACHO (El Corte)
- 9. VILLA SACHETTI (calle Colombia 54)
- 10. CASA RUIZ (calle Lamadrid 1470, esq. San Martín)
- 11. CASA FRÍAS SILVA-SOCIEDAD RURAL DE TUCUMÁN (San José- Camino del Perú 1050)
- 12. EDIFICIO DE LA MUNICIPALIDAD DE YERBA BUENA (Av. Aconquija 1991)
- 13. CASA DE LOS HERMANOS - EX INSTITUTO DE PUERICULTURA (Av. Aconquija 270)
- 14. CEMENTERIO MUNICIPAL DE YERBA BUENA

ARTÍCULO 294° - Intervención arquitectónica. Los edificios antes mencionados, en caso de ser intervenidos con obras de restauración, recuperación o nuevas ampliaciones, deberán conservar las características esenciales de su estructura morfológica, parte del jardín que lo rodea y los ejemplares arbóreos de los espacios verdes que forman el predio. Si se tratara de una ampliación, ésta deberá conformar un conjunto armónico con lo existente, no alterando sustancialmente su morfología arquitectónica y el contexto natural.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

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

ORDENANZA N°: 2517

ARTÍCULO 295° - Evaluación de intervenciones arquitectónicas. Previamente a cualquier intervención, la comisión permanente de seguimiento del Código de Ordenamiento Urbano, deberá dar intervención a dicha comisión a fin de que se pronuncie sobre la propuesta.

ARTÍCULO 296° - Fomento a la conservación. A los fines de su protección y preservación, sin alterar los derechos legítimos a la propiedad privada, los proyectos que cumplan 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, se lo declarará mediante convenio con el municipio "Patrimonio arquitectónico, histórico y cultural de la ciudad", reconociéndose los siguientes beneficios:

Inciso 1 - Eximición del pago de la contribución que incide sobre los inmuebles (CISI).

Inciso 2 - Eximición del pago del derecho de construcción en las obras a tales fines.

Inciso 3 - No se computará en el cálculo del FOT la superficie del inmueble a preservar, siempre y cuando se conserve los índices de FOS, ALTURAS, USOS PERMITIDOS, RETIROS, según los parámetros establecidos del Libro VI.

CAPÍTULO 5 - SITIOS DE ESPARCIMIENTO Y RECREACIÓN

ARTÍCULO 297° - Definición. Se denominan sitios de esparcimiento, deporte y recreación a las mayores extensiones con bajo porcentaje de urbanización, destinadas al esparcimiento y a la recreación del cuerpo y la mente, y que constituyen un pulmón verde para la ciudad. Entre ellos:

1. AERO CLUB
2. CLUB ATLÉTICO UNIÓN ACONQUIJA
3. CLUB BANCO COMERCIAL
4. CLUB LAS LOMITAS
5. CLUB SAN MARTÍN
6. CLUB TUCUMÁN RUGBY incluido CAMPO NORTE
7. JOCKEY CLUB DE TUCUMÁN, CAMPO DE GOLF ALPA YUMAJ
8. JOCKEY CLUB de TUCUMAN
9. ESPACIOS DEPORTIVOS DEL COUNTRY DEL JOCKEY (CAMPO DE GOLF Y CANCHAS)
10. PREDIO LA SOCIEDAD RURAL DE TUCUMÁN

CAPÍTULO 6 - HITOS URBANOS A PRESERVAR

ARTÍCULO 298° - Definición. Se denominan hitos urbanos a todos aquellos elementos singulares de referencia, identificables por su forma y escala, ubicados en el espacio público, que caracterizan y ayudan a reconocer un lugar de la ciudad, que deben ser preservados, protegidos y/o recuperados, según el caso. Ellos son:

1. EL CRISTO (Av. Aconquija 1era cuadra)
2. LA VIRGEN DE MARÍA AUXILIADORA (Av. Aconquija al 800)
3. EL MÁSTIL (Av. Aconquija y Av. Solano Vera)
4. MONUMENTO A LOS SOLDADOS DE MALVINAS (Boulevard Héroes de Malvinas)
5. MONUMENTO GAUCHOS DE LA INDEPENDENCIA (Av. Perón 600)
6. ESCULTURA DE LA VIRGEN MARÍA AUXILIADORA (Av. Perón y calle Bascary)

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos Javier Jantus
Secretaria Presidente
C.D. de Y. Buena C.D. de Y. Buena

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

**ORDENANZA N°: 2517****CAPÍTULO 7 - EJES ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO:**

ARTÍCULO 299° - Definición. Se denomina ejes estructurantes a aquellos que configuran y organizan el territorio de la ciudad proporcionando una estructura espacial y funcional que guía el desarrollo urbano

ARTÍCULO 300° - Ejes estructurantes del territorio municipal. Son ejes estructurantes del territorio municipal los siguientes:

Inciso 1 - AVENIDAS: Aconquija, Perón, Solano Vera, Fanzolato, Bvd Salta y Bernabé Aráoz desde Av. Perón al norte, Caminos de Sirga Canal Sur y Canal Yerba Buena y todas las nuevas Avenidas que se abran a futuro y que se constituyan en ejes estructurantes del territorio. También quedan incluidas las rotondas de Av. Aconquija y Av. Perón ubicadas al pie del cerro San Javier y la Av. Marigliano que las une.

Inciso 2 - TRAZAS DE LAS EX VÍAS DEL FERROCARRIL:

1. Ex-Vía Sur “Virgen de la Merced”, también llamada Diagonal San Martín, entre Barrio Bernel y Barrio San José, incluyendo las seis plazas que la rodean, en todo el trayecto entre Av. Fanzolato y el canal San José.
2. Ex Vía Norte (Diagonal Fernando P. Riera) y Sur (Diagonal Raúl Alfonsín)

Inciso 3 - CURSOS DE AGUA: Río Muerto, su cauce y el bosque ripiario que lo circunda, Canal Yerba Buena, Canal Caínzo-Las Piedras, Canal Horco Molle, Arroyo AntaYacu.

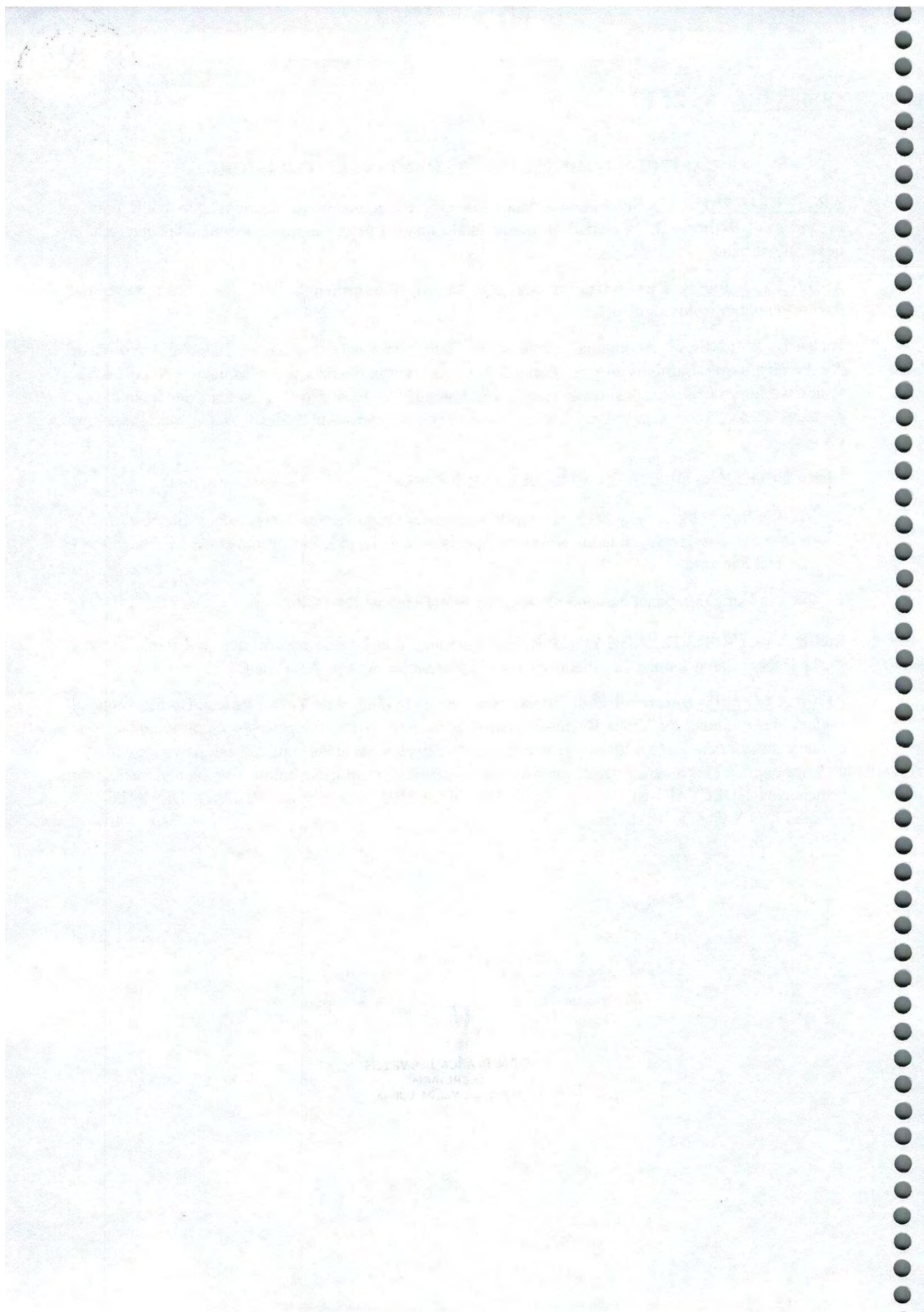
ARTÍCULO 301°- Declaratoria de interés turístico de la ciudad de Yerba Buena. Considerando el enclave de la ciudad de Yerba Buena al pie del cerro San Javier, los paisajes y oportunidades que brinda para actividades deportivas y recreativas al aire libre, y las áreas, edificios, sitios y monumentos de valor explicitados anteriormente que hacen a su patrimonio histórico, cultural, ambiental, recreativo y deportivo, DECLÁRASE A LA CIUDAD DE YERBA BUENA “CIUDAD DE INTERÉS TURÍSTICO Y CULTURAL”.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

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



**ORDENANZA N°: 2517****LIBRO VIII****EL ESPACIO PÚBLICO****CAPÍTULO 1 – DEFINICIONES****SECCIÓN ÚNICA**

ARTÍCULO 302° - Espacio Público. El espacio público es el espacio urbano aéreo, superficial y/o subterráneo comprendido entre las líneas municipales de ambas aceras de cualquier vía del municipio abierta al uso público. Su propiedad es municipal y su uso es público. Está constituido por las calles y avenidas y además por las plazas y parques y los espacios comunes de algunos edificios públicos. Es constitutivo de la ciudad y se caracteriza por ser accesible para todos los ciudadanos por cuanto el paso no puede ser restringido por criterios de propiedad privada.

ARTÍCULO 303° - Espacio Urbano. El espacio urbano se conforma por la integración del espacio público de las calles y los retiros obligatorios de la edificación ya que dicho espacio tiene la función de lograr satisfacer las necesidades de habitabilidad dada por los factores de asoleamiento, ventilación, oxigenación.

CAPÍTULO 2 - ELEMENTOS QUE SE PUEDEN INSTALAR EN LA VÍA PÚBLICA**SECCIÓN 1 - DISPOSICIONES GENERALES**

ARTÍCULO 304° - Disposición general. Se permite la instalación en el espacio público de distintos elementos fijos o móviles, oficiales o privados, siempre y cuando ello no perturbe el libre desplazamiento de peatones y vehículos, ni el uso público que debe garantizarse, o incida en detrimento del paisaje urbano que se debe preservar como patrimonio de la ciudad. En todos los casos la instalación deberá contar con el correspondiente permiso emanado de la Autoridad de Aplicación.

ARTÍCULO 305° - Elementos permitidos. Los distintos elementos que pueden instalarse en el espacio público y los requisitos particulares para su instalación son los que se definen a continuación: mobiliario urbano, tendido de red de servicio, toldos y marquesinas, y elementos de publicidad. Cada uno de ellos se regulan en las Secciones y Artículos siguientes.

SECCIÓN 2 - MOBILIARIO URBANO

ARTÍCULO 306° - Mobiliario Urbano. Se entiende por mobiliario urbano a los elementos y objetos que se encuentran en los espacios públicos de una ciudad o área urbana, diseñados para proporcionar funcionalidad, comodidad y estética a los usuarios.

ARTÍCULO 307° - Elementos fijos. Se permiten los siguientes elementos fijos:

Inciso 1 - Farolas: todo elemento fijo que sirve para la iluminación de la vía pública. Puede estar colocado en columnas sobre la vereda o empotrado en el muro de fachada sobre la línea municipal. Las instaladas en columnas sobre vereda, se permitirán solamente en los casos de diseños de áreas urbanas especiales que la municipalidad determine. Podrán ser colocadas por particulares solo con autorización municipal previa.

Inciso 2 - Cestos papeleros o porta residuos: todo elemento fijo colocado sobre la vereda que sirve para colocar bolsas de residuos y mantener limpia la vía pública. Pueden instalarse sobre la vereda o postes.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

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

ORDENANZA N°: 2517

Inciso 3 - Refugios para espera del transporte público: es todo elemento fijo colocado en la vereda, coincidiendo con las paradas del transporte público, cuya finalidad es proteger al peatón de las inclemencias climáticas.

Inciso 4 - Iluminación: es todo elemento para el servicio de alumbrado público cuya finalidad es iluminar la calzada y veredas, edificios de interés patrimonial u otro elemento de carácter ornamental.

Inciso 5 - Señalización vial y de referencia: es todo elemento colocado por el municipio cuya finalidad es la identificación, reglamentación, orientación y ordenamiento vial, turístico, etc. Incluye los elementos para la semaforización.

Inciso 6 - Valla Protectora para salida de edificios con afluencia masiva de público: es todo elemento colocado sobre el cordón de vereda con la finalidad de proteger la salida de los edificios educacionales u otros de afluencia masiva de público.

Inciso 7 - Árboles: son todas las especies arbóreas, instaladas en veredas o plazas, pertenecientes al arbolado urbano.

ARTÍCULO 308° - Elementos móviles. Se permiten los siguientes elementos móviles:

Inciso 1 - Mesas, sillas, bancos, sombrillas y maceteros: que deben ser móviles y en ningún caso se permite fijarlos al terreno donde se ubiquen. La localización de cualquier otro elemento móvil en la vía pública, no mencionado expresamente, deberá ser considerado por las Oficinas Técnicas del Departamento Ejecutivo Municipal, que determinarán la conveniencia o no de su instalación.

Inciso 2 - Kioscos de flores: Podrán instalarse a un metro de línea municipal y no podrán tener una superficie mayor de 2,50 m². Serán desmontables, de materiales livianos y tendrán una base con una altura no mayor de 0,20 m sobre el terreno natural del predio donde se apoyarán.

ARTÍCULO 309° - Prohibiciones. Ningún comercio podrá utilizar la vereda ni los espacios de retiros para depositar o exhibir mercaderías o cualquier clase de objetos nuevos o usados (mercaderías, cajones y envases de todo tipo, usados y sin uso).

Los comercios que expendan productos perecederos (verdulerías, despensas, etc.), tampoco podrán usar para este fin las veredas, ni el espacio de retiro reglamentario de frente.

SECCIÓN 3 - TENDIDO DE REDES DE SERVICIO

ARTÍCULO 310° - Redes permitidas. Se permiten las siguientes redes de servicio:

Inciso 1 - Redes de servicio por cañerías o entubadas para provisión de agua, cloacas, gas: se trata del tendido de las redes secundarias que se instalan paralelas a la línea municipal a los fines de distribuir o recibir los fluidos domiciliarios.

Inciso 2 - Redes de servicio por cable para provisión de energía eléctrica: es el tendido de cables para la distribución domiciliaria de la energía eléctrica. Deberán cumplir con las Ordenanzas vigentes en relación a su tendido.

Inciso 3 - Teléfono, televisión por cable, música funcional, Internet: es el tendido de cables para la prestación de esos servicios.

Inciso 4 - Ductos subterráneos: en las aperturas de nuevas Avenidas, calles y pasajes se incluirá un ducto subterráneo para futuras canalizaciones de los tendidos de redes por cable. El DEM deberá indicar ubicación y definir diseño del mismo. Dicha obra estará a cargo de quien ejecute la apertura de la Avenida, calle o pasaje.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena


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

**ORDENANZA N°: 2517****SECCIÓN 4 - TOLDOS Y MARQUESINAS**

ARTÍCULO 311° - Toldo. Toldo es todo elemento de tela plástica, lona o cualquier otro material flexible análogo que se adosa al frente del edificio en voladizo y avanza sobre los espacios de retiro desde la línea de edificación. La estructura de sostén del toldo podrá ser metálica, no así el elemento de cobertura. En ningún caso se permite la colocación en veredas de columnas o postes para sostén de los toldos, ni cerramientos verticales de ningún tipo en el espacio delimitado por la proyección de los mismos.

ARTÍCULO 312° - Marquesina. Marquesina es todo elemento rígido que, formando parte del diseño integral del edificio, avanza sobre los espacios de retiro desde la línea de edificación, como voladizo de la construcción. No se admiten cerramientos verticales de ningún tipo en el espacio delimitado por la proyección de las marquesinas. La estructura de la marquesina no podrá sobresalir más de 2 m, y deberá tener una altura mínima de 3 m en todo su desarrollo.

ARTÍCULO 313° - Requisitos de localización y constructivos. Para la localización y construcción de toldos y marquesinas, deben respetar los siguientes requisitos:

Inciso 1 - Se permite la instalación de toldos y marquesinas en todo el municipio, siempre que sea sobre los espacios de retiro obligatorios.

Inciso 2 - 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.

Inciso 3 - Las marquesinas deberán estar constituidas por elementos desmontables. Se asegurará que el desagüe pluvial se realice a dentro del predio, prohibiéndose el desagote hacia el espacio de retiro. Se deberán presentar planos de estructura y del sistema de desagüe propuesto con firma de profesional competente

Inciso 4 - Se prohíbe la colocación de toldos y/o marquesinas con estructura de sostén que apoye sobre los espacios de retiros reglamentarios, así como la colocación de elementos verticales de cerramiento de cualquier naturaleza.

Inciso 5 - Todos los proyectos se someterán a consideración previa y particular del Departamento Ejecutivo Municipal a través de sus oficinas técnicas.

SECCIÓN 5 - DISPOSICIONES GENERALES SOBRE ELEMENTOS DE PUBLICIDAD

ARTÍCULO 314° - Elementos de publicidad. Se permiten los siguientes elementos de publicidad:

Inciso 1 - la publicidad propia, regulada en la sección 6 del presente capítulo;

Inciso 2 - la publicidad de alquiler en parcelas privadas, regulada en la sección 7 del presente capítulo; y

Inciso 3 - la cartelera en la vía pública, que sea autorizada para uso privado.

ARTÍCULO 315° - Objeto o finalidad. Con respecto a los carteles pertenecientes a la publicidad propia y a la publicidad de alquiler en parcelas privadas, el objetivo del presente código es minimizar su presencia en la vía pública debido a la contaminación visual que generan, por lo tanto, se permitirán solo bajo ciertas condiciones que se detallan en las siguientes secciones.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

C.P.N. BLANCA J. ALVILLOS
SECRETARIA
M.C. DE YERBA BUENA

ORDENANZA N°: 2517**SECCIÓN 6 - DISPOSICIONES SOBRE PUBLICIDAD PROPIA**

ARTÍCULO 316° - Publicidad propia. Se permite publicidad propia sobre estructuras permanentes, en locales comerciales, de servicios e instituciones privadas y públicas, ubicados siempre dentro de los límites de la parcela donde ejercen su actividad, o sobre un elemento saliente siempre que este tenga la debida autorización de acuerdo al Código de Ordenamiento Urbano.

ARTÍCULO 317° - Parámetros comunes. Los parámetros comunes para la instalación de carteles de publicidad propia son los siguientes:

Inciso 1 - Contenido y diseño: Se exigirán carteles realizados con criterios de estética mínimos y siempre se valorará el diseño realizado por profesionales del diseño gráfico. En cuanto a los contenidos, deberá ser mínimo y claro, básicamente logotipo, nombre o razón social (de la empresa, local o institución), y actividad a la que se dedica. Solamente los carteles tipo tótem, banner y pizarras móviles podrán exhibir información variable (precios, ofertas, promociones, menús...).

Inciso 2 - Materiales y sujeción: Carteles planos de materiales utilizados en el mercado. Se valora aquellos que no pierden calidad con el paso del tiempo. Las sujeciones (normalmente bastidores metálicos) deberán estar lo más ocultos posible.

Inciso 3 - Iluminación: Los sistemas de iluminación deberán tratar de mimetizarse o colocarse de forma lo menos visibles posible, manteniendo las medidas de seguridad que correspondan. Los carteles con luces de movimiento, deberán cambiar sus colores de forma suave y lenta (para evitar distracciones a conductores).

Inciso 4 - Mantenimiento: No se pueden exhibir carteles en mal estado, descoloridos, con partes faltantes. Tampoco se permitirá su permanencia si su estructura corre algún riesgo de desprenderse. La municipalidad puede exigir, luego de intimar a su propietario y habiendo expirado el plazo de actuación, el retiro inmediato de carteles que no estén en buen estado.

Inciso 5 - Permiso de instalación: El permiso de instalación estará relacionado directamente a la habilitación comercial otorgada. En caso de nueva actividad, se tramitará directamente la cartelería en el mismo acto. En caso de actividades existentes que deseen incorporar nueva cartelería, se revisará el proyecto a presentar y se vinculará el permiso a su expediente de habilitación comercial. El procedimiento será regulado por la Dirección de Planeamiento Urbano, siendo la Dirección de Saneamiento Ambiental la encargada de controlar y multar las infracciones a la presente norma.

ARTÍCULO 318° - Cartelería sobre fachada de una edificación. En caso de instalar cartelería sobre la fachada de una edificación, el cartel podrá ser un plano impreso (no planos en ángulo) o podrá tratarse de elementos corpóreos sueltos (letras y/o logotipos) fijados a la pared (no pintado directamente por trabajo de letristas).

No deberá sobrepasar la altura del edificio ni de los lados del mismo. Si la altura del frente fuera inferior a 3,00 m, podrá colocarse sobre la edificación como una prolongación de la misma y la altura del cartel no podrá sobrepasar los 4,5 m de altura total desde la cota 0,00 en vereda.

Si se trata de un edificio preexistente de tipología "vivienda con características arquitectónicas típicas de villa veraniega", según el criterio del área de planeamiento urbano, el cartel deberá respetar la arquitectura de la misma sin ocultar tejados, aberturas o elementos típicos de su tipología arquitectónica.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

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

**ORDENANZA N°: 2517**

En estos casos el peticionante deberá aportar fotografías que demuestren el estado actualizado del inmueble.

El tamaño del cartel será proporcional al frente de la edificación, nunca llegando a superar una sexta parte de su superficie. Excepcionalmente sobre la Avenida Perón, y para emprendimientos de gran envergadura, se permitirá carteles de mayor tamaño acorde a la proporción del edificio, con evaluación previa del área de Planeamiento Urbano.

La posición deberá ser armónica respecto a los demás componentes del frente: ejes, accesos, aberturas, tejados, atributo que será validado y aprobado por el área de Planeamiento Urbano, considerando siempre el criterio de no obstruir visuales ni percepciones arquitectónicas.

Sólo se podrá ubicar un cartel por frente cuando este sea inferior a 30 m. Si los superara, se permitirán dos. En caso de esquina, se permitirán dos, uno por vía. En caso de Urbanizaciones Especiales no residenciales con frente a la vía o espacio público, se permitirá solamente un cartel por local y todos ellos tendrán similares características de tamaño y posición.

Un cartel de fachada puede permitirse en conjunto con un cartel de medianera o con un cartel dentro del retiro obligatorio (sea tipo tótem vertical o banner apaisado).

ARTÍCULO 319° - Cartelería sobre medianeras. En el caso de instalar cartelería sobre medianeras, el cartel podrá ser un plano impreso o podrá tratarse de elementos corpóreos sueltos (letras y/o logotipos) fijados a la pared (no pintado directamente por trabajo de letristas).

Siempre que se cumpla con el retiro obligatorio, el cartel sobre la medianera no podrá superar una cuarta parte de la altura ni la mitad del ancho de la misma, en todo tipo de arteria. Nunca podrá superar la altura de la medianera (2 m desde la cota 0,00 en vereda).

Solo se permitirá colocar cartel en la medianera, si existiera pared divisoria. En caso de no estar materializada la medianera, no se permitirá colocar carteles.

Solamente se permite ocupar una de las medianeras, a elección.

Un cartel de medianera puede permitirse en conjunto con un cartel sobre fachada.

ARTÍCULO 320° - Cartelería dentro del área de retiro obligatorio. Banners y tótems. Siempre que se cumpla con el retiro obligatorio, se podrá colocar dentro del mismo, tanto carteles verticales, tipo tótems, como carteles apaisados, tipo banners, al ras del piso sin superar la altura total de 90 cm desde el piso o césped.

Deberán estar retirados de la Línea Municipal como mínimo 1 m. En el caso de tótems no se permite superar los 2 m de altura total y, en el caso de banners, el ancho no superará los 3 m.

Excepcionalmente sobre la Avenida Perón, y para emprendimientos de gran envergadura, se permitirá mayores tamaños acorde a la proporción del edificio.

Se permitirá uno (sea tótem o banner) por frente cuando el ancho de parcela sea inferior a 30 m. Si los superara, se permitirán dos (sean del mismo tipo o combinados). En caso de esquina, se permitirán dos, uno por vía.

Esta tipología de carteles, puede ser utilizado para exhibir información variable, por ejemplo, ofertas, precios del día, etc., siempre y cuando su contenido no cambie de forma permanente y pueda distraer a los conductores por alta intensidad lumínica y efectos estroboscópicos.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaría
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

C.P.N. BLANCA J. ALVILLOS
SECRETARÍA
Municipalidad de Yerba Buena

ORDENANZA N°: 2517

Un tótem o un banner pueden permitirse en conjunto con un cartel sobre fachada.

ARTÍCULO 321° - Cartelería sobre toldos y marquesinas. Se permite cualquier tipo de publicidad impresa sobre toldos y marquesinas.

ARTÍCULO 322° - Carteles sobre la línea municipal. Solamente se permitirán carteles sobre la línea municipal, perpendiculares a la misma sobre la vía pública, siempre que sean elevados, de tamaño no mayor a (60x60) cm con iluminación no deslumbrante, para aquellas actividades que tengan que ver con emergencias (policía, bomberos, farmacias, centros de salud) debido a que son visibles desde mayores distancias.

ARTÍCULO 323° - Carteleras Removibles. Está permitido en las veredas de locales comerciales y de servicios colocar las típicas pizarras móviles para exhibir las ofertas del día, las promociones, el menú, etc., siempre que la vereda tenga como mínimo 4 m. y no obstruya la circulación de peatones. Es el único tipo de cartel autorizado para que el empresario publicite detalles de productos y servicios con precios, formas de pago, etc. Cuando el local esté cerrado, los carteles deberán guardarse y no quedar en la vereda. Está prohibido fijarlos a árboles, a postes del alumbrado público, a la señalización vertical, etc.. Pueden colocarse sobre la acera junto a la línea municipal (nunca fuera de su propia acera), o en el espacio de retiro del frente. Si el cartel/pizarra estuviera ubicado fuera del ámbito permitido, la municipalidad se reserva el derecho de secuestrarlo.

SECCIÓN 7 - DISPOSICIONES SOBRE PUBLICIDAD DE ALQUILER

ARTÍCULO 324° - Publicidad de alquiler. Se permite la publicidad de alquiler en parcelas privadas sobre estructuras permanentes dentro de parcelas privadas, las cuales se prestan para publicidad de gran formato, generalmente asociadas a marcas y anuncios de eventos, tanto públicos como privados.

ARTÍCULO 325° - Requisitos. Las empresas publicitarias que requieren instalar cualquier elemento para publicidad de alquiler en parcelas privadas o en la vía pública deberán estar registradas como tales en el municipio.

Para instalar este tipo de elemento publicitario, se requiere autorización municipal y pago de las correspondientes tasas. La autorización municipal será otorgada por las Direcciones de Planeamiento Urbano y Catastro, incluyendo estudio de impacto ambiental emitido por la Dirección de Medio Ambiente Municipal. La presentación deberá incorporar planos técnicos de la estructura y accesos a la misma para su mantenimiento, firmado por profesional competente. El permiso tiene una vigencia de 2 años, renovable previa inspección municipal.

El contenido de la publicidad en estos elementos será libre siempre y cuando los avisos sean aptos para todo público, no insinúen racismo, sexismo ni discriminación alguna y no ofenda las costumbres ni creencias de los ciudadanos. Deben estar en correcto estado de mantenimiento, caso contrario la municipalidad ordenará su retiro. En el caso de pantallas digitales, si no están en funcionamiento, deberán quitarse.

ARTÍCULO 326° - Publicidad en cercas de obras. La publicidad de alquiler en cercas de obras se permite solo en parcelas con permisos de obra ya otorgados y su instalación no podrá exceder un plazo de dos años. Pasado ese tiempo deberán ser removidas. En el caso de no haberse finalizado la obra, deberá solicitarse una prórroga, la que será evaluada por la autoridad de aplicación. La cerca de obra que se use para publicidad no podrá sobrepasar los 2,50 m de altura. Si por razones de obra, la cerca se colocase invadiendo parte del espacio público de la vereda, dicha cerca deberá cumplir con lo antedicho sobre publicidad en cercas.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaría
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

C.P.N. BLANCA J. ALVILLOS
SECRETARÍA
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

ARTÍCULO 327° - Publicidad en estructuras planas. La publicidad de alquiler en estructuras planas es aquella que resulta apta para fijar impresiones de gran formato en vinilos o lonas, iluminados con reflectores. Por su enorme impacto visual, se permite su colocación solo en lotes considerados grandes extensiones que se encuentren sin edificación y ubicados frentistas a la Avenida Perón.

Su instalación solo podrá hacerse bajo las siguientes condiciones:

Inciso 1 - que los permisos sean en carácter transitorio por un tiempo no mayor a 2 años;

Inciso 2 - que se respeten los parámetros de retiro y altura que establece el Código de Ordenamiento Urbano para las edificaciones en dicho corredor;

Inciso 3 - que no oculten el paisaje natural como el cerro o paseos públicos o algún otro elemento de valor patrimonial y/o paisajístico;

Inciso 4 - que no se ubiquen en las parcelas frentistas a los accesos al municipio.

Las estructuras planas existentes a la fecha de la promulgación del presente código que no se encuadren en lo establecido precedentemente, tendrán un plazo de 1 año para ser retiradas por sus propietarios.

ARTÍCULO 328° - Publicidad en la vía pública. La publicidad de alquiler en la vía pública solo se autoriza a cambio de obras de mantenimiento o mejoras en el espacio público circundante (nuevas veredas, pérgolas, vegetación y equipamiento urbano de alto diseño y calidad). Puede ser:

Inciso 1 - Carteleras publicitarias con pantallas LED sobre veredas. Soportes tipo pantallas con contenido digital, que por su luminosidad y movimiento deberán colocarse laterales o inclinadas en relación a la circulación vehicular para evitar distracciones o encandilamiento a los conductores. Solo se permitirá su colocación en veredas cuyo ancho sea igual o mayor a 4 m y siempre que no signifiquen una obstrucción u obstáculo a la circulación peatonal.

Inciso 2 - Tótems o carteles corpóreos sobre veredas. Muy excepcionalmente se autorizará colocar un cartel de tipo vertical (tótem), o cartel corpóreo directamente sobre la vereda. Deberá ser previamente evaluado por las oficinas técnicas y se considerará solamente en obras de gran envergadura que cumplan con los retiros obligatorios y se encuentren sobre arterias principales, con veredas de 4 m. o más. En cuanto al contenido, será mínimo, tipo un logotipo o una imagen y el diseño será realizado por profesionales.

CAPÍTULO 3 - ACCESIBILIDAD AL MEDIO FÍSICO

SECCIÓN 1- DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 329° - Accesibilidad. En relación a la accesibilidad al medio físico se deberá cumplir con la ley Nacional de Discapacidad N° 22.431 y su modificatoria ley 24.314, a la que el Municipio se encuentra adherido por medio de la ordenanza N° 1875/12 y la ley provincial N° 7989

ARTÍCULO 330° - Accesibilidad universal en edificios públicos y privados. En todo proyecto que presente en su desarrollo diferencias de nivel, estas se resolverán respetando lo establecido en los Gráficos 1 y 2 insertos en el ANEXO 2.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

C.P.N. BLANCA J. ALVILLOS
SECRETARIA

ORDENANZA N°: 2517

ARTÍCULO 331° - El arbolado urbano. Se deberá cumplir con lo establecido en la ordenanza N° 2174/18 sobre el arbolado urbano de la ciudad. En relación a la zonificación del arbolado en el espacio público y en las urbanizaciones, se modifica el artículo 12° de dicha ordenanza y se establece una nueva zonificación para la Planificación de Reforestación en el municipio, basada en el PLANO N°3 - ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO EN ÁREAS Y CORREDORES del Libro IV del presente código:

ZONA 1: Especies autóctonas 100%. Se incluyen en esta zona las Áreas de Protección Ambiental 1 y 2 (APA1 Y APA2) y las Áreas Residenciales de Integración Territorial 1 y 2 (RIT 1 y RIT 2), y las plazas y parques del municipio.

Para el resto del municipio, se tomará como eje de delimitación de zonas la Av. Solano Vera y su continuación al norte de calle Maderuelo, estableciéndose:

ZONA 2: Especies autóctonas 75% y especies exóticas 25%. Se incluyen en esta zona las Áreas y Corredores ubicados del eje Solano Vera – Maderuelo al oeste, hasta su límite con zona 1.

ZONA 3: Especies autóctonas 50% y especies exóticas 50%. Se incluyen en esta zona las Áreas y Corredores ubicados de eje Solano Vera – Maderuelo al este, hasta el límite este del municipio.

El Departamento Ejecutivo Municipal, a través de sus oficinas técnicas, deberá definir las especies arbóreas adecuadas a colocar, como así también cuidar de la renovación y extracción de aquellas en mal estado o que pongan en peligro al peatón, respetando las ordenanzas vigentes

ARTÍCULO 332° - Diseño integral del espacio público. El Departamento Ejecutivo Municipal, a través de sus oficinas técnicas, deberá crear un diseño de mobiliario urbano propio que sean un sello estético característico de la ciudad para paradas de ómnibus, cestos papeleros, cestos de residuos, bancos, veredas, caminerías de plazas y parques, etc. y deberá definir la ubicación de los mismos.

SECCIÓN 2 - VEREDAS

ARTÍCULO 333° - Vereda. Se entiende por vereda al espacio comprendido entre la línea municipal y la de calzada (cordón).

Encontrándose la Municipalidad de Yerba Buena adherida a la Ley Nacional de Discapacidad N° 22.431 y a su modificatoria ley n° 24.314 por Ordenanza N° 1875, debe aplicarse con carácter obligatorio los parámetros y criterios de urbanización dados en la mencionada norma y a su Decreto Reglamentario N° 914/97, en lo referente a la construcción de veredas.

ARTÍCULO 334° - Acera. Se entiende por acera a las áreas pavimentadas de las veredas.

ARTÍCULO 335° - Solado. Se entiende por solado al material de terminación de las aceras.

ARTÍCULO 336° - Parquizado. Se entiende por parquizado al espacio verde no ocupado por las aceras.

ARTÍCULO 337° - Características. Las veredas deben respetar las siguientes características:

Inciso 1 - Ancho mínimo de aceras de 1,80 m en todo su recorrido, cuando las veredas sean de más de 3 m de ancho.

Inciso 2 - Ancho mínimo de aceras de 1,20 m en todo su recorrido, cuando las veredas sean menores a 3 m de ancho.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

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

ORDENANZA N°: 2517

Inciso 3 - En caso de veredas de ancho menor a 2 m, el solado deberá ser completo, dejando solo la taza para el arbolado urbano. En los tramos de corredores comerciales continuos, cuando el retiro de frente sea solo de 3 m, podrá ejecutarse el solado completo de la vereda, dejando solo la taza de los árboles.

Inciso 4 - Ubicación de la acera: deberá ser resuelta en cada cuadra según la línea del arbolado existente. También se deberá considerar para su ubicación la existencia de columnas, postes de alumbrado o cualquier otro elemento vertical de señalización o del mobiliario urbano, para que no coincidan con la zona de circulación. En el caso de veredas con pendientes transversales pronunciadas, se resolverá en cada caso la ubicación y el ancho de la acera en base al arbolado urbano y las veredas existentes.

Inciso 5 - Todo proyecto que se presente en la municipalidad deberá incluir fotografías y un plano con la posición del arbolado existente y las columnas o postes en la vereda de dicha cuadra y la acera propuesta deberá tener continuidad con las existentes si las hubiere. El resto de la vereda que queda sin solado deberá ser parquizado, salvo en los accesos peatonales o vehiculares al lote.

Inciso 6 - Niveles. Las aceras y solados no podrán tener resaltos ni aberturas o rejas cuyas separaciones superen los 0,02 m. Las barras de las rejas serán perpendiculares al sentido de la marcha y estarán enrasadas con el pavimento o suelo circundante.

Inciso 7 - Pendientes. La pendiente transversal de las veredas tendrá un valor máximo del 2 % y mínimo del 1%. La pendiente longitudinal será inferior al 4%. Superando ese valor será tratada como rampa.

Inciso 8 - Material. El material utilizado para su construcción deberá reunir las siguientes características: ásperos al tacto, antideslizantes, alta resistencia a los factores climáticos, a la abrasión y al impacto, de aspecto atractivo, que permita el uso ininterrumpido y seguro de los transeúntes.

Inciso 9 - Los accesos peatonales y vehiculares a las propiedades públicas o privadas no deberán interferir con el trazado continuo de la acera.

ARTÍCULO 338° - Zonificación. En todo el Municipio de Yerba Buena las veredas se construirán respetando la siguiente zonificación:

Inciso 1 - Zona I - VILLA MARCOS PAZ. Cuadrícula comprendida entre calles Anzorena, Belgrano, Boulevard 9 de Julio y Av. Aconquija, declarada APP1 dada la importancia del patrimonio histórico-cultural y arquitectónico de la zona. La encargada de la aprobación de las veredas será la Dirección de Planeamiento junto con las demás oficinas competentes en la materia.

Inciso 2 - Zona II - AV. ACONQUIJA. Por tratarse de una zona eminentemente comercial, turística y recreativa es necesario que las veredas permitan una ágil circulación peatonal, fácil y seguro ascenso y descenso de pasajeros del transporte público y/o privado, manteniendo uniformidad de colores en la gama de grises. El ancho de las veredas se establece según los tramos en los que está zonificada la Av. Aconquija:

Inciso 3 - En los sectores de mayor afluencia peatonal, coincidente con las áreas comerciales continuas y con el tramo del corredor definido como C2a (según PLANO DE ZONIFICACIÓN EN ÁREAS Y CORREDORES), las veredas podrán completarse con solados en todo su ancho. Solo es obligatorio dejar las tasas para el arbolado urbano. En los lotes donde se materializó un retiro de frente de solamente 3 m, se permitirá completar con solado ese retiro, siempre que se nivele con el solado existente en el espacio público de vereda. En los lotes donde el retiro de frente se materializó a 6 m o más deberá parquizarse dicho retiro, dejando solo los solados de vereda al lado del cordón y de accesos a la edificación.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

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

ORDENANZA N°: 2517

Inciso 4 - En los tramos definidos como C2b y C2c, las aceras deberán tener un ancho mínimo de 1,80 m cumpliendo con las características especificadas en apartado a) del presente artículo.

Inciso 5 - Zona III - AV. PERÓN. Por tratarse de una zona eminentemente deportiva y recreativa la misma deberá tratarse como un parque lineal, con áreas verdes, zonas de uso común, ciclo vía, zona para correr, pistas de salud, juegos y equipamiento urbano. Para sus veredas, se deberá respetar, en todos los casos, una cinta continua no inferior a 2,00 m de ancho y se ejecutarán de acuerdo a lo establecido precedentemente en el apartado a) del presente inciso y cumplimentando las demás disposiciones antedichas. Se ejecutarán con los materiales y según diseño de las oficinas técnicas del Departamento Ejecutivo Municipal.

Inciso 6 - Zona IV - ZONAS NO COMPRENDIDAS EN LAS ZONAS I, II y III. Siendo esta la zona general del municipio, las veredas se ejecutarán según lo establecido precedentemente en el apartado a) del presente artículo y cumplimentando las demás disposiciones antedichas. Se ejecutarán con los materiales y según diseño de las oficinas técnicas del Departamento Ejecutivo Municipal.

ARTÍCULO 339° - Material. Defínase en las zonas I y zona II como material único y obligatorio para colocar en los solados de las nuevas veredas, sean emprendimientos de obra nueva o de remodelación, las losetas graníticas según la siguiente especificación: Modelo: adoquín recto de 64 panes - Medida de la pieza: (40 x 40) cm. Espesor: 36 mm - Color: gris claro - Terminación: pulido - Uso: exterior.

ARTÍCULO 340° - Construcción, renovación y mantenimiento. La construcción y el mantenimiento de las veredas estarán a cargo de los frentistas.

Todo propietario de un predio baldío o edificado con frente a la vía pública y con cordón cuneta ejecutado, está obligado a construir y conservar en su frente la vereda y su correspondiente acera. La responsabilidad primaria y principal de la construcción, mantenimiento y conservación de la vereda compete a los propietarios frentistas; estos efectuarán a su cargo los trabajos necesarios, con las características establecidas en la presente ordenanza, en un plazo de tres meses contados a partir de su notificación. La protección provisoria de la acera en construcción o refacción deberá estar correctamente delimitada y señalizada con materiales visibles para los peatones, recomendándose que no sea alambre tendido.

Cuando el deterioro del solado abarque más del cincuenta por ciento (50 %) de su superficie, corresponderá la reconstrucción total del mismo. Cuando el deterioro del solado sea inferior al cincuenta por ciento (50 %) deberá repararse parcialmente con los materiales del tipo que la componen o similar, procurando uniformidad. Si con los trabajos ejecutados no se logra lo indicado anteriormente se exigirá la reconstrucción íntegra de la vereda. Las aceras construidas con fecha anterior a la presente ordenanza podrán mantenerse siempre y cuando se puedan vincular con el nuevo trazado, con un ángulo mayor a 90°. El encargado de determinar si corresponde la reconstrucción parcial o total será el Departamento Ejecutivo Municipal a través de sus oficinas técnicas.

Todo propietario, poseedor o tenedor de un predio, baldío o edificado, con frente a la vía pública o pasillos comunes, está obligado a conservar en perfectas condiciones la vereda y mantener la higiene y desmalezado de la misma.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

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



ORDENANZA N°: 2517

ARTÍCULO 341° - Los permisos. Para la aprobación de los proyectos de obra, habilitación y certificado final de obra, será requisito indispensable el cumplimiento de lo establecido para la construcción y mantenimiento de las veredas.

ARTÍCULO 342° - Las responsabilidades. La municipalidad tomará a su cargo el arreglo de las veredas que resulten deterioradas por las obras de pavimentación, repavimentación y recapado de calles y avenidas o por trabajos relacionados con el alumbrado público, señalización luminosa, demarcación y corte de raíces de árboles plantados por la municipalidad. La Municipalidad intimará a las empresas prestadoras de servicios públicos a arreglar veredas afectadas por trabajos de las mismas; en el caso de que la empresa no cumpla con lo requerido, dentro del plazo de tres meses de realizadas las rupturas, la municipalidad ejecutará por administración, con cargo a la empresa responsable, la reparación o reconstrucción parcial o total del solado de las aceras afectadas.

ARTÍCULO 343° - La acera temporal. En caso de demolición de edificios y durante la ejecución de obras que afecten la seguridad y normal circulación de peatones por la vereda, el propietario, poseedor o tenedor, está obligado a la construcción y preservación de un área destinada al tránsito de peatones, en un plazo que no supere los 10 días hábiles de comenzados los trabajos.

ARTÍCULO 344° - Convenios particulares. El Departamento Ejecutivo Municipal está autorizado a elaborar convenios con particulares, empresas y organismos públicos o privados, para la materialización y/o mantenimiento de veredas y rampas.

SECCIÓN 3° - RAMPAS EN ESQUINAS

ARTÍCULO 345° - Rampas en equina. En cada lateral de esquina de las vías públicas de la ciudad se deberán construir rampas para discapacitados. La superficie de rodamiento deberá ser plana, de material resistente y antideslizante y no podrá presentar en su trayectoria cambios de dirección en pendiente.

ARTÍCULO 346° - Características. Las rampas en esquina deberán respetar las siguientes características:

Inciso 1 - Se ubicarán sobre la prolongación de la línea municipal y en coincidencia con la senda peatonal. Las dimensiones de las rampas se especifican en croquis adjunto, al igual que las pendientes máximas. En veredas que presenten diferencias de nivel grandes, las rampas deberán desarrollarse con la longitud que permita no superar la pendiente máxima y se ubicará a lo largo de la vereda.

Inciso 2 - El sector de vereda inmediatamente anterior a la rampa debe ejecutarse con un material distinto y texturado, que servirá de advertencia a personas con discapacidad visual.

Inciso 3 - No está permitido colocar barrales de sujeción y/o pasamanos.

ARTÍCULO 347° - Diseño. El diseño y las pendientes de las rampas exteriores respetarán lo indicado en los artículos siguientes para las diferentes situaciones que se presentan, a saber:

Inciso 1 - Para cruces en platabanda

Inciso 2 - General en calles con veredas mayores a 3 metros de ancho.

Inciso 3 - General en Avenidas con veredas mayores a 3 metros de ancho.

Inciso 4 - Para veredas de menos de 2,50 metros de ancho.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

C.P.N. BLANCA J. ALVILLOS
SECRETARIA
M.C.E. DE YERBA BUENA

ORDENANZA N°: 2517

Inciso 5 - Esquinas, para veredas mayores a 3 metros de ancho.

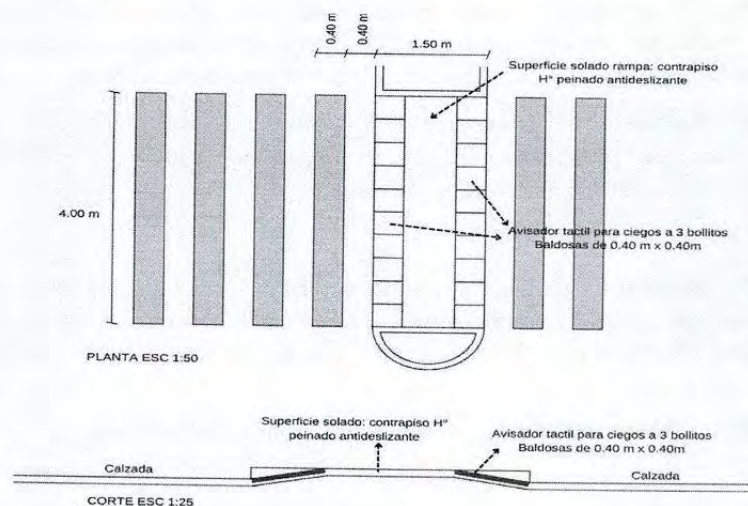
Inciso 6 - Para veredas en esquinas con diferencias grandes de desnivel respecto al cordón.

ARTÍCULO 348° - Para cruces en platabanda. Para los cruces en platabanda, las rampas deberán respetar las siguientes especificaciones técnicas junto el esquema que lo ejemplifica seguidamente:

Inciso 1 - El espacio intermedio deberá construirse en hormigón simple (H 17), con una pendiente del 2 %. La superficie será antideslizante de H° peinado.

Inciso 2 - No debe existir desnivel entre el piso terminado de calzada y el cordón. Pintura: Se pintarán con pintura acrílica color amarillo mate.

Inciso 3 - Avisador táctil para no videntes: banda perimetral para facilitar la ubicación del cruce. Dicha banda tiene un ancho de 0,40 m., con textura en forma de botones en relieve y en tres bolillos. Se pintará de color blanco mate.



ARTÍCULO 349° - General en calles. En los casos de rampas en calles con veredas mayores a 3 metros de ancho, las rampas deberán respetar las siguientes especificaciones técnicas junto el esquema que lo ejemplifica seguidamente:

Inciso 1 - Las Rampas deberán construirse en hormigón simple (H 17), con una pendiente del 8,33 %, relación (1:12). La superficie será antideslizante de H° peinado. Las alas tendrán la misma terminación superficial y pendiente.

Inciso 2 - No debe existir desnivel entre el piso terminado de calzada y el cordón. Pintura: Se pintarán con pintura acrílica color amarillo mate.

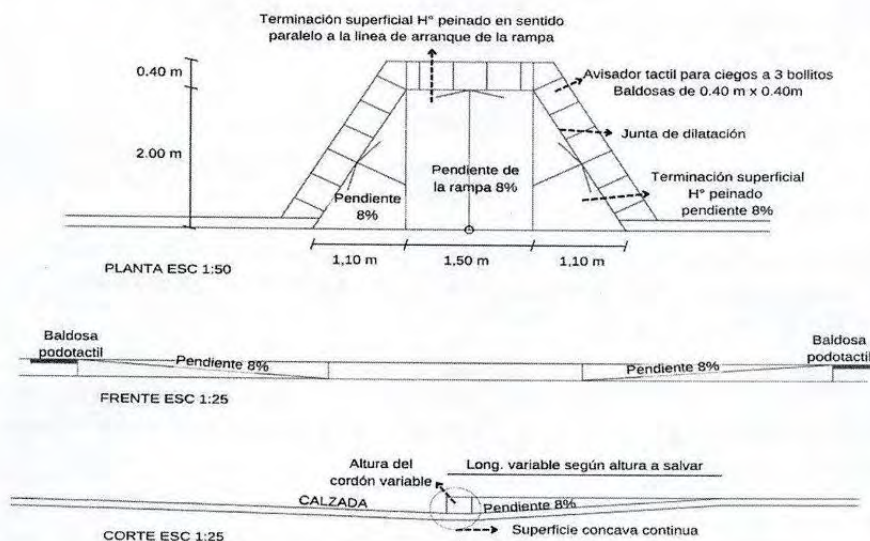
Inciso 3 - Avisador táctil para no videntes: banda perimetral para facilitar la ubicación de la rampa. Dicha banda tiene un ancho de 0,40 m., con textura en forma de botones en relieve y en tres bolillos. Se pintará de color blanco mate.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

C.P.N. BLANCA J. ALVILLOS
SECRETARIA
H.C.B. de Yerba Buena

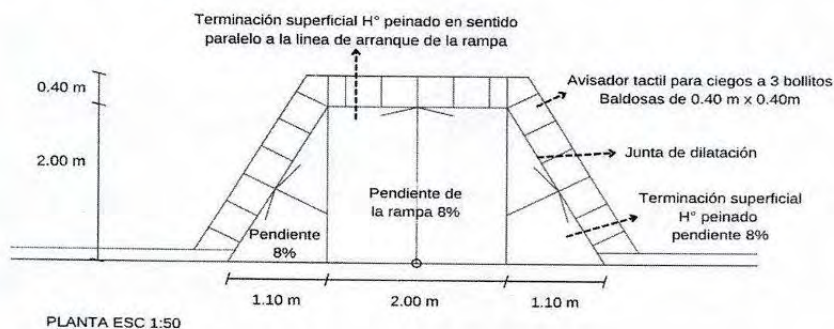
ORDENANZA N°: 2517

ARTÍCULO 350° - General en Avenidas. En los casos de rampas en avenidas con veredas mayores a 3 metros de ancho, las rampas deberán respetar las siguientes especificaciones técnicas junto el esquema que lo ejemplifica seguidamente:

Inciso 1 - Las Rampas deberán construirse en hormigón simple (H 17), con una pendiente del 8,33%, relación (1:12). La superficie será antideslizante de H° peinado. Las alas tendrán la misma terminación superficial y pendiente.

Inciso 2 - No debe existir desnivel entre el piso terminado de calzada y el cordón. Pintura: Se pintarán con pintura acrílica color amarillo mate.

Inciso 3 - Avisador táctil para no videntes: banda perimetral para facilitar la ubicación de la rampa. Dicha banda tiene un ancho de 0,40 m., con textura en forma de botones en relieve y en tres bolillos. Se pintará de color blanco mate.

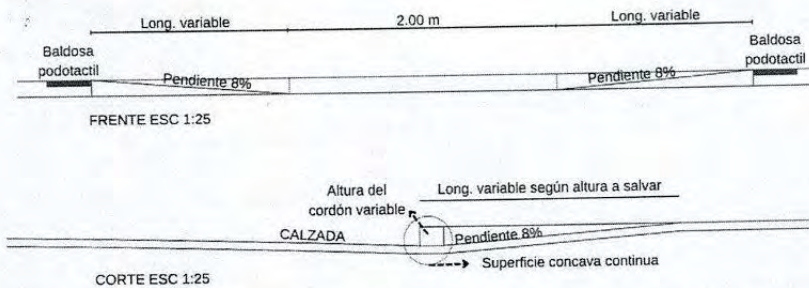


ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

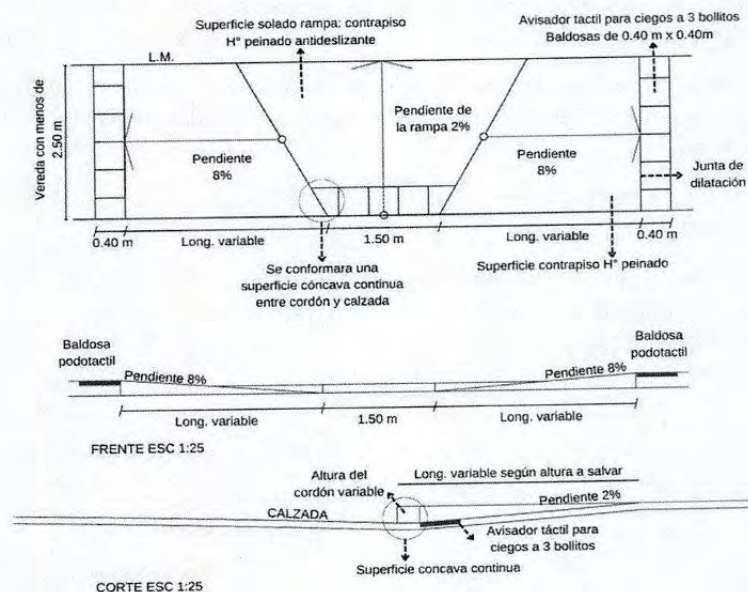
C.P.N. BLANCA J. ALVILLOS
SECRETARIA
M.C.B. DE YERBA BUENA

ORDENANZA N° 2517

ARTÍCULO 351° - Para veredas de menos de 2,50 m de ancho. En los casos de rampas en veredas menores a 2,50 metros de ancho, las rampas deberán respetar las siguientes especificaciones técnicas junto el esquema que lo ejemplifica seguidamente:

Inciso 1 - Las Rampas deberán construirse en hormigón simple (H 17), con una pendiente del 8,33 %, relación (1:12). La superficie será de H° peinado. Las alas tendrán la misma terminación superficial y pendiente. b) No debe existir desnivel entre el piso terminado de calzada y el cordón. Pintura: Se pintarán con pintura acrílica color amarillo mate.

Inciso 2 - Avisador táctil para no videntes: banda perimetral para facilitar la ubicación de la rampa. Dicha banda tiene un ancho de 0,40 m., con textura en forma de botones en relieve y en tres bolillos. Se pintará de color blanco mate.



ARTÍCULO 352° - Esquinas. Para veredas mayores a 3 metros de ancho. En los casos de rampas en esquina y en veredas mayores a 3 metros de ancho, las rampas deberán respetar las siguientes especificaciones técnicas junto el esquema que lo ejemplifica seguidamente:

Inciso 1 - Las Rampas deberán construirse en hormigón simple (H 17), con una pendiente del 8,33 %, relación (1:12). La superficie será antideslizante raspada. Las alas tendrán la misma terminación superficial y pendiente.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

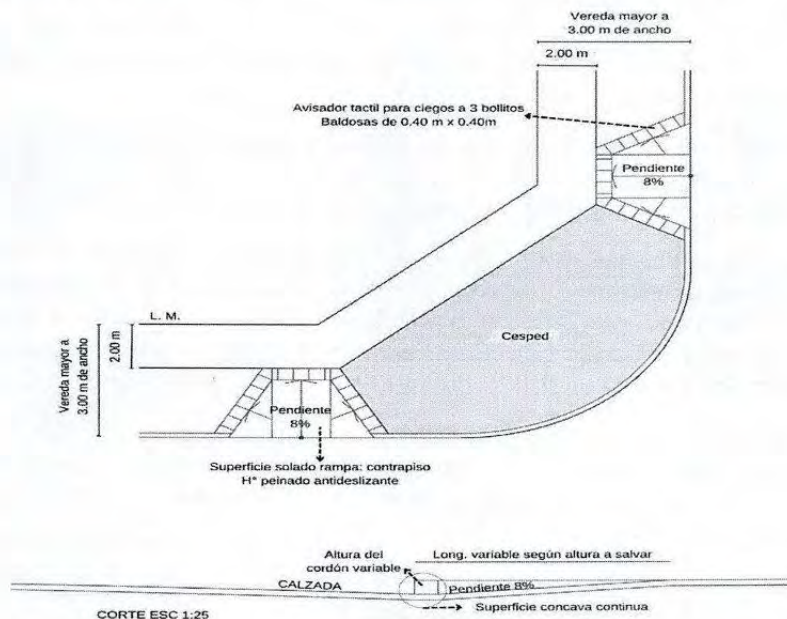
C.P.N. BLANCA J. ALVILLOS
SECRETARIA
H.C.D. DE YERBA BUENA



ORDENANZA N°: 2517

Inciso 2 - No debe existir desnivel entre el piso terminado de calzada y el cordón. Pintura: Se pintarán con pintura acrílica color amarillo mate.

Inciso 3 - Avisador táctil para no videntes: banda perimetral para facilitar la ubicación de la rampa. Dicha banda tiene un ancho de 0,40 m., con textura en forma de botones en relieve y en tres bolillos. Se pintará de color blanco mate.



ARTÍCULO 353° - Diferencias grandes de desnivel. En los casos de rampas en veredas en esquinas con diferencias grandes de desnivel respecto al cordón, las rampas tendrán el desarrollo necesario para salvar la diferencia de nivel entre la vereda y el cordón. Su desarrollo será longitudinal y con descanso según su longitud en base a la siguiente tabla:

RELACIÓN H/L Altura / Largo	PORCENTAJE [%]	ALTURA A SALVAR [m]	OBSERVACIONES
1:8	12,5	$H < 0,075$	sin descanso
1:10	10	$0,075 < H < 0,20$	sin descanso
1:12	8,33	$0,200 < H < 0,30$	sin descanso
1:12,5	8	$0,300 < H < 0,50$	sin descanso
1:16	6,25	$0,500 < H < 0,75$	con descanso
1:16,6	6	$0,750 < H < 1,00$	con descanso
1:20	5	$1,000 < H < 1,40$	con descanso
1:25	4	$H > 1,40$	con descanso

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

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

ORDENANZA N°: 2517**SECCIÓN 4 - VOLUMEN LIBRE DE RIESGO**

ARTÍCULO 354° - Volumen libre de riesgo. Las señales de tránsito, semáforos, postes de iluminación y cualquier otro elemento vertical de señalización o de mobiliario urbano (buzones, papeleros, bancos, cartelería, etc.) se dispondrán en senderos y veredas en forma que no constituyan obstáculos para los ciegos y para las personas que se desplacen en sillas de ruedas. Para que se cumpla ese requisito habrá que tomar en cuenta un “volumen libre de riesgo” de 2,00 m de ancho por 2,00 m de alto, el cual no debe ser invadido por ningún tipo de elemento perturbador de la circulación. De ninguna manera se autorizará la ocupación de las veredas y aceras por otros elementos o construcciones que no sean mobiliario urbano, ya sea temporal o permanente (como stand de exposiciones, venta ambulante, casillas de vigilancia, etc.).

ARTÍCULO 355° - Accesibilidad universal en edificios públicos y privados. En todo proyecto que presente en su desarrollo diferencias de nivel, estas se resolverán respetando lo establecido en los Gráficos 1 y 2 insertos en el artículo 71° de la sección 5 del capítulo 7.

ARTÍCULO 356° - Arbolado urbano. Se deberá cumplir con lo establecido en la ordenanza N° 2174/18 sobre el arbolado urbano de la ciudad. En relación a la zonificación del arbolado en el espacio público y en las urbanizaciones, se modifica el artículo 12° de dicha ordenanza y se establece una nueva zonificación para la Planificación de Reforestación en el municipio, basada en el PLANO N°3 - ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO EN ÁREAS Y CORREDORES del capítulo 5 del presente código:

ZONA 1: Especies autóctonas 100%. Se incluyen en esta zona las Áreas de Protección Ambiental 1 y 2 (APA1 Y APA2) y las Áreas Residenciales de Integración Territorial 1 y 2 (RIT 1 y RIT 2), y las plazas y parques del municipio.

Para el resto del municipio, se tomará como eje de delimitación de zonas la Av Solano Vera y su continuación al norte de calle Maderuelo, estableciéndose:

ZONA 2: Especies autóctonas 75% y especies exóticas 25%. Se incluyen en esta zona las Áreas y Corredores ubicados del eje Solano Vera – Maderuelo al oeste, hasta su límite con zona 1.

ZONA 3: Especies autóctonas 50% y especies exóticas 50%. Se incluyen en esta zona las Áreas y Corredores ubicados de eje Solano Vera – Maderuelo al este, hasta el límite este del municipio.

El Departamento Ejecutivo Municipal, a través de sus oficinas técnicas, deberá definir las especies arbóreas adecuadas a colocar, como así también cuidar de la renovación y extracción de aquellas en mal estado o que pongan en peligro al peatón, respetando las ordenanzas vigentes

ARTÍCULO 357° - Diseño integral del espacio público. El Departamento Ejecutivo Municipal, a través de sus oficinas técnicas, deberá crear un diseño de mobiliario urbano propio que sean un sello estético característico de la ciudad para paradas de ómnibus, cestos papeleros, cestos de residuos, bancos, veredas, caminerías de plazas y parques, etc. y deberá definir la ubicación de los mismos.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

C.P.N. BLANCA J. ALVILLOS
SECRETARIA
MUNICIPALIDAD DE YERBA BUENA

ORDENANZA N°: 2517**LIBRO IX****DISPOSICIONES TRANSITORIAS, DEROGACIÓN DE NORMAS Y REGLAMENTACIÓN****CAPÍTULO 1 - DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

ARTÍCULO 358° - Validez de factibilidades, anteproyectos y proyectos anteriores a la sanción de esta norma. Los anteproyectos aprobados con anterioridad a la vigencia de esta Ordenanza, tendrán validez por el tiempo fijado por el Departamento Ejecutivo Municipal en la reglamentación de la presente. El mismo no podrá ser prorrogado.

Todo proyecto que no haya obtenido su permiso de construcción a la fecha de promulgación del presente código, perderá validez transcurridos 6 meses desde entonces.

Las factibilidades, anteproyectos y proyectos que involucren apertura de vía pública, contarán con un plazo de un año a partir de la sanción del presente Código para formalizar la correspondiente cesión al municipio.

CAPÍTULO 2 – DISPOSICIONES SOBRE NORMATIVAS VIGENTES, PREVALENCIAS Y DEROGACIONES DE NORMAS

ARTÍCULO 359° Adecuación de normas anteriores. A partir de la promulgación de esta Ordenanza, toda normativa vigente que en su articulado haga referencia a la Ordenanza N° 613/94 será remitida a las disposiciones de la presente.

ARTÍCULO 360° - Prevalencia. El texto articulado del presente Código prevalecerá en casos de divergencia con los planos, a excepción de los planos de Red Vial y de Zonificación de usos del suelo, cuadros o tablas, sin perjuicio de que todos ellos forman parte integrante de la norma debiendo interpretarse de manera armónica y complementaria.

ARTÍCULO 361° - Derogación. A partir de la promulgación de la presente Ordenanza, se derogan las siguientes Ordenanzas, su Decreto reglamentario y toda otra disposición que se oponga a la presente:

ORDENANZA N°	AÑO	TEMA
96	1984	Aprobación de loteos con medidas menores a las reglamentarias
176	1985	Donación de superficies en Régimen de Propiedad Horizontal
244	1987	ídem
363	1990	Construcción de escuelas en proyectos de nuevos barrios o conjuntos habitacionales
383	1990	Reglamenta la instalación de empresas fúnebres
518	1992	Condiciones para el funcionamiento de los establecimientos donde se desarrollen actividades deportivas
613	1994	Pone en vigencia Código de Ordenamiento Urbano
688	1995	Incorpora a la Ordenanza 613 la hoja de zona APP1
1058	2000	Modifica reglamentación al Régimen de Propiedad Horizontal
1122	2000	Instalación de Antenas para telefonía celular
1163	2001	Modifica la Ordenanza 1122/00
1303	2003	Declara a la zona denominada "La Olla" como Patrimonio Ecológico de la ciudad de Yerba Buena
1373	2004	Modifica la reglamentación estaciones de servicios que expendan GNC
1546	2006	Modifica Ordenanza 613/94 en el título "Instalaciones Deportivas"
1662	2008	Modifica la Ordenanza 613/94 en el tema Lavadero de Autos.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

C.P.N. BLANCA J. ALVILLOS
SECRETARIA
MUNICIPALIDAD DE YERBA BUENA

ORDENANZA N°: 2517

ORDENANZA N°	AÑO	TEMA
1975	2014	Reglamenta la instalación de nuevos locales bailables
1989	2014	Crea la Comisión para la Reformulación del Código de Planeamiento Urbano de Yerba Buena
2017	2015	Establece las condiciones para la aprobación de las Urbanizaciones Especiales
2096	2017	Crea el Plan Municipal de Accesibilidad
2143	2018	Modifica la Ordenanza 613/94 en la unidad ambiental número 5
2144	2018	Define nuevos EJES COMERCIALES
2159	2018	Dispone medidas con respecto a la ejecución y mantenimiento de las veredas y rampas
Artículo 12 Ordenanza 2174	2018	Arbolado Urbano de la Ciudad
2200	2019	Modifica Ordenanza 2144
2327		Faculta a intervenir al HCD en factibilidades de urbanizaciones especiales a partir de 2.500 m ²
2420	2023	Ejes comerciales
2413	2023	Ejes comerciales
2450	2024	Faculta a intervenir al HCD en factibilidades de urbanizaciones especiales a partir de 5.000m ²
2463	2023	Donación de insumos en proyectos urbanos con usos no residenciales

ARTÍCULO 362° - Cumplimiento. El cumplimiento de la presente Ordenanza no excluye la aplicación de las Ordenanzas, Decretos y disposiciones vigentes, que no se opongan a la presente:

CAPÍTULO 3 - PROHIBICION DE EXCEPCIONES Y PROCEDIMIENTO DE REFORMA DEL CODIGO

ARTÍCULO 363° - Prohibición. No se admiten excepciones, dispensas, adecuaciones particulares ni vías alternativas de interpretación o aplicación que contravengan lo dispuesto en el presente Código de Ordenamiento Urbano. Toda actuación que implique intervenciones urbanísticas, subdivisiones, proyectos de urbanización, usos del suelo, edificaciones o desarrollos en el Municipio de Yerba Buena deberán ajustarse estrictamente a las disposiciones establecidas en este Cuerpo normativo.

ARTÍCULO 364° - Situaciones no contempladas en el presente Código y modificaciones. Las situaciones no contempladas en el presente Código, o que requieran ser modificadas, solo podrá realizarse, previo informe de la Comisión Permanente de seguimiento del Código de Ordenamiento urbano, mediante Ordenanza que se deberá incorporar al presente Código.

CAPÍTULO 4 - REGLAMENTACIÓN Y DIFUSIÓN

ARTÍCULO 365° - El Departamento Ejecutivo Municipal reglamentará la presente Ordenanza en sus partes pertinentes en un término no mayor a 90 (noventa) días a partir de su promulgación.

ARTÍCULO 366° - La presente Ordenanza será puesta en conocimiento de los Municipios circundantes integrantes del Área Metropolitana de San Miguel de Tucumán, a fin de que, si lo estimaran pertinente, adecúen su legislación para la continuidad urbana en similitud constructiva, usos del suelo y prolongación de la red vial.

ARTÍCULO 367° - COMUNÍQUESE, REGÍSTRESE Y ARCHIVESE.-

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

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

ORDENANZA N°: 2517**ANEXO 1
GLOSARIO****CAPÍTULO 1 - DEFINICIÓN DE TÉRMINOS TÉCNICOS**

ARTÍCULO 1° - Definiciones. Las palabras y expresiones que se relacionan con este código tienen los siguientes significados:

SECCIÓN 1 - RELATIVOS A LA TRAMA VIAL

ARTÍCULO 2° - Sistema vial. Está conformado por todas las vías de circulación del municipio, que según sus características se dividen en Red Vial Principal y Red Vial Secundaria.

ARTÍCULO 3° - Red vial principal. Comprende las arterias de mayor jerarquía para la organización territorial y la conectividad urbana y metropolitana.

ARTÍCULO 4° - Red Vial Secundaria. Comprende las arterias de menor jerarquía, cuya función responde a la conectividad a escala barrial o vecinal.

ARTÍCULO 5° - Vías metropolitanas. Son las vías de mayor envergadura que conectan el municipio con otros centros urbanos pertenecientes al conglomerado metropolitano.

ARTÍCULO 6° - Vías Troncales. Son vías de mediana envergadura que conectan el sistema vial interno del municipio.

ARTÍCULO 7° - Avenidas troncales. Son arterias previstas para articular el crecimiento de la ciudad al norte de la Av. Perón en el área Rural de Urbanización Futura (RUF)

ARTÍCULO 8° - Calles troncales. Son las vías de escala urbana que aseguran la accesibilidad a los distintos sectores de la ciudad.

ARTÍCULO 9° - Calles secundarias. Son las vías de escala barrial, que si bien no siempre aseguran la continuidad de la traza vial, son fundamentales para la consolidación del tejido de la ciudad.

ARTÍCULO 10° - Pasajes. Son vías de pequeña escala cuya función es brindar acceso a propiedades frentistas.

SECCIÓN 2 - RELATIVOS AL MEDIO AMBIENTE

ARTÍCULO 11° - Ecología. Se define 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, procurando un equilibrio entre lo construido y no construido, articulando los mismos para constituir una unidad.

ARTÍCULO 11° - Cota 500. Es la cota que define el área de protección y reserva ambiental, coincidente con pendientes mayores al 10%, a partir de la cual no se permiten urbanizaciones.

ARTÍCULO 12° - Bosques nativos. Bosques Nativos a los ecosistemas forestales naturales compuestos predominantemente por especies arbóreas nativas maduras, con diversas especies de flora y fauna asociadas, en conjunto con el medio que las rodea -suelo, subsuelo, atmósfera, clima, recursos hídricos-, conformando una trama interdependiente con características propias y múltiples funciones que, en su estado natural le otorgan al sistema una condición de equilibrio dinámico y que brinda diversos servicios ambientales a la sociedad, además de los diversos recursos naturales con posibilidad de utilización económica. (Ley Provincial de Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos 8.304 – Ley Nacional 26.331).

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

G.P.N. BLANCA J. ALVILLOS
SECRETARIA

Hecho en Yerba Buena, Provincia de Buenos Aires, a los 13 días del mes de Noviembre de 2025.

ORDENANZA N°: 2517**SECCIÓN 3 - RELATIVOS A LA ZONIFICACIÓN**

ARTÍCULO 13° - Áreas. Se entiende por Área a una zona del territorio de la ciudad identificado por características propias, según criterios de urbanización, usos predominantes del suelo, densidades permitidas, parámetros de edificación, medidas de parcelamiento, morfología urbana y valor ambiental.

ARTÍCULO 14° - Área comercial. Área destinada a la localización de comercios minoristas como uso predominante. Admite la localización de vivienda a partir del primer piso.

ARTÍCULO 15° - Área de 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.

ARTÍCULO 16° - Área de espacios verdes. Áreas destinadas a espacios verdes y parquizados de uso público, parques, plazas y plazoletas.

ARTÍCULO 17° - Áreas de preservación ambiental. Áreas caracterizadas por sus valores paisajísticos y ambientales, que requieren ser preservadas, protegidas y puestas en valor, con el fin de lograr su integración al paisaje urbano de la ciudad conservando los valores naturales que las caracterizan. Están integradas por los bosques nativos, los ecosistemas naturales, los cursos de agua y sus entornos naturales, los bosques, parques, plazas y arbolados del ejido municipal y las lagunas de laminación o retención de agua resultantes de la urbanización.

ARTÍCULO 18° - Área de preservación patrimonial. Áreas caracterizadas por sus valores históricos, paisajísticos, ambientales, y/o funcionales que requieren un estudio urbanístico especial e integral que posibilite ordenar, proteger y promover sus valores, debido al significado y/o impacto de los mismos respecto a toda la ciudad.

ARTÍCULO 19° - Áreas de recuperación. Áreas que por sus condiciones naturales (inundables, insalubres, de reducida resistencia del suelo, donde se encuentra la zona de deyección de los acuíferos), o por el accionar del hombre (excavaciones para cortadas de ladrillos, etc.), resultan no aptas para realizar sobre ellas cualquier tipo de urbanización.

ARTÍCULO 20° - Área de reserva municipal. Zonas determinada por terrenos de propiedad municipal. Estos terrenos se dedicarán a la instalación de elementos complementarios a su función que el municipio considere necesarios y convenientes.

ARTÍCULO 21° - Áreas de servicios. Áreas o corredores lineales de la ciudad destinados fundamentalmente a la localización de servicios y de actividades industriales terciarias de pequeña envergadura. Se admite la vivienda.

ARTÍCULO 22° - Áreas de urbanización futura. Fracciones de tierra en mayor extensión, destinadas actualmente a usos agrícolas y que se establecen como zonas de urbanización futura. Están ubicadas al Norte de Av. Perón, aledañas a la zona urbana consolidada.

ARTÍCULO 23° - Área residencial. Área destinada a la localización de viviendas como uso predominante con el fin de garantizar y preservar las buenas condiciones de habitabilidad. Admite comercio minorista, siempre que sea compatible con la vivienda y de superficies reducidas.

ARTÍCULO 24° - Área residencial exclusiva. Área destinada a la localización de viviendas como uso predominante, en algunos casos exclusivos. Admite comercio minorista, siempre que sea compatible con la vivienda, no provoque molestias y sea de superficie reducida.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos Javier Jantus
Secretaria Presidente
C.D. de Y. Buena C.D. de Y. Buena
C.P.N. BLANCA J. ALVILLOS
SECRETARIA

**ORDENANZA N°: 2517**

ARTÍCULO 25° - Área residencial mixta. Áreas de la ciudad destinadas a usos residenciales y a localizaciones de actividades comerciales y de servicios de frecuencia de utilización diaria, periódica y ocasional, vinculadas a la población asentada en las mismas y en las áreas residenciales exclusivas. Admite mayor mixtura de usos que las áreas residenciales exclusivas.

ARTÍCULO 26° - Áreas urbanas. Divisiones del territorio de la ciudad que identifican las características de cada sector según criterios de urbanización, de preservación patrimonial y ambiental, de recuperación, de densidades máximas permitidas, de parámetros de edificación y de usos predominantes del suelo. Para cada una de ellas se establecen medidas de parcelamiento, parámetros de edificación y usos o actividades afines a su identidad y carácter urbano.

ARTÍCULO 27° - Grandes Equipamientos. Se denominan Grandes Equipamientos a las instalaciones ubicadas en la ciudad, definidas como tal por percibir las siguientes características:

- I. - Su **USO ESPECÍFICO**: administrativo, institucional, educativo, deportivo, recreativo, de transporte, de salud, cultural, comercial y turístico.
- II. - Sus **DIMENSIONES**: mayores a 10.000 m2.

ARTÍCULO 28° - Corredores comerciales. Son ejes urbanos multifuncionales, de diferentes escalas y jerarquías, que van estructurando el territorio y definiendo áreas predominantemente residenciales con rápido y fácil acceso a los bienes y servicios que esos corredores contienen, promoviendo la movilidad peatonal.

SECCIÓN 4 - RELATIVOS A LA URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 29° - Loteo. Es toda urbanización que se realiza con fraccionamiento del suelo, que requiere la apertura de una o más vías públicas de circulación y conlleva la obligatoriedad de la cesión sin cargo de los espacios destinados a circulación pública incluyendo sus correspondientes obras de infraestructura, como así también los espacios de las ochavas que resulten de las manzanas nuevas y la cesión sin cargo de áreas destinadas a espacios verdes y/o equipamiento comunitario.

ARTÍCULO 30° - Conjunto inmobiliario. Es todo fraccionamiento de suelo resuelto bajo las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación, bajo cualquiera de las siguientes figuras: clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales o empresariales o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendiendo asimismo aquellos que contemplan usos mixtos.

ARTÍCULO 31° - Urbanizaciones especiales. Definase como urbanización especial a todo conjunto urbano, constituido por un grupo de dos o más viviendas y/o locales comerciales o cualquier otra función no residencial que presenten características constructivas y de diseño homogéneas y/o que por su función generen una infraestructura común necesaria para el fin para el cual ha sido creado. Pueden ser para uso residencial exclusivo, usos no residenciales o usos mixtos.

ARTÍCULO 32° - Simple modificación parcelaria. Es toda operación técnica cuyo objeto es producir cambios en la conformación parcelaria registrada, sin la apertura de nuevas vías de circulación. Puede realizarse por operaciones de división y/o unificación de parcelas.

ARTÍCULO 33° - Traza. Referido al diseño de las vías de circulación, a la continuidad de los ejes existentes de las mismas y/o sus prolongaciones virtuales.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

C.P.N. BLANCA J. ALVILLOS
SECRETARIA
Municipalidad de Yerba Buena

ORDENANZA N°: 2517**SECCIÓN 5 - RELATIVOS A LOS USOS DEL SUELO**

ARTÍCULO 34° - Uso complementario. El destinado a satisfacer, dentro de la misma parcela, funciones necesarias para el desarrollo del uso principal.

ARTÍCULO 35° - Uso condicionado. Función inadecuada para la zona donde está instalada pero que por constituir un hecho existente puede admitirse siempre que no implique una relación conflictiva con el uso permitido en dicha área o corredor.

ARTÍCULO 36° - Uso conforme. Son los edificios cuyo uso conforman las prescripciones de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 37° - 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.

ARTÍCULO 38° - Uso no conforme. Se establece como uso no conforme a toda aquella actividad existente ubicada en zonas en las cuales no se admite su uso, según las disposiciones del presente Código.

ARTÍCULO 39° - Uso no consignado. El que no está registrado en el Cuadro de Usos de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 40° - Uso no permitido. El que por sus características no es compatible con el carácter de un área o eje.

ARTÍCULO 41° - Uso permitido. El que puede implantarse en una zona según las prescripciones de esta norma.

ARTÍCULO 42° - Uso predominante. El que puede implantarse en una zona según las prescripciones de estas normas. **Uso prohibido:** Es una función que se considera inaceptable para un área o corredor y que no debe localizarse bajo ningún concepto.

ARTÍCULO 43° - 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 captación de su actividad.

SECCIÓN 6 - RELATIVOS A LOS TIPOS DE USOS

ARTÍCULO 44° - 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.

ARTÍCULO 45° - Centros comerciales o Shopping. Conjunto de locales comerciales minoristas de artículos de uso personal u hogareño y que opere o no con el sistema de autoservicio.

ARTÍCULO 46° - Cochera. Unidad de estacionamiento de automotores definida en superficie dentro de un garaje.

ARTÍCULO 47° - Cochera o garaje individual. Lugar anexo a la residencia individual, para la guarda de vehículos de uso exclusivo de los propietarios y ocupantes de aquella. Puede ser cubierto, semicubierto o descubierto.

ARTÍCULO 48° - Comercio minorista básico. Mínimo abastecimiento imprescindible para la atención de las necesidades familiares, por lo que puede admitirse como localización dispersa en zonas de uso residencial predominante y agrupado en áreas adyacentes a zonas residenciales exclusivas.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

C.P.N. BLANCA J. ALVILLOS
SECRETARIA
Municipalidad de Yerba Buena

**ORDENANZA N°: 2517**

ARTÍCULO 49° - Comercio minorista complementario. Agrupa la gama más amplia del comercio de frecuencia de utilización periódica y ocasional; su localización puede generar o no conjuntos zonificados como áreas comerciales.

ARTÍCULO 50° - Depósito. Local destinado a almacenaje de artículos para el consumo y/o equipamiento del sector urbano, comercial e industrial.

ARTÍCULO 51° - Educación primaria. Establecimiento oficial o privado, donde se imparte enseñanza obligatoria a niños.

ARTÍCULO 52° - Educación secundaria. Establecimiento oficial o privado donde se imparte enseñanza a aquellos que han recibido enseñanza primaria completa.

ARTÍCULO 53° - Educación superior. Establecimiento donde se imparte enseñanza posterior a la educación secundaria que puede ser o no universitaria, oficial o privada.

ARTÍCULO 54° - Equipamiento urbano. Conjunto de recursos e instalaciones indispensables para el funcionamiento de la ciudad o región, en lo que respecta a abastecimiento, sanidad, cultura, deporte, administración, seguridad, comercio, esparcimiento, servicios públicos, etc. Pueden ser públicos o privados.

ARTÍCULO 55° - Galería comercial. Conjunto de locales comerciales de venta minorista a los que se accede por un espacio común de circulación.

ARTÍCULO 56° - Guardería infantil. Establecimiento donde se presta servicios de cuidado de niños menores a la edad de escolarización.

ARTÍCULO 57° - Guardería de vehículos o garaje. Edificio o una de sus partes, destinadas a guardar vehículos.

ARTÍCULO 58° - Guardería de vehículos o garaje comercial. Destinado a la guarda de vehículos, ya sea por división de cocheras, conforme al régimen de propiedad horizontal, o mediante el pago de un alquiler.

ARTÍCULO 59° - Guardería de vehículos o garaje para ómnibus o colectivos. El destinado a la guarda de vehículos de transporte público de pasajeros, mientras no se encuentren en servicio.

ARTÍCULO 60° - Guardería de vehículos o garaje privado. El destinado a cumplir con los requisitos de guardar y estacionar vehículos bajo la condición de uso privado.

ARTÍCULO 61° - Hipermercado. Establecimiento mayorista que admite la venta minorista y opera con el sistema de ventas de autoservicio. Queda excluida la venta de productos inflamables de 1ª categoría.

ARTÍCULO 62° - Hospital. Establecimiento público o privado donde se brinda atención de recuperación de la salud a pacientes internados o no.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

C.P.N. BLANCA J. ALVILLOS
SECRETARIA
M.C.S. DE YERBA BUENA

ORDENANZA N°: 2517

ARTÍCULO 63° - Apart-Hotel. Establecimiento que agrupa unidades de alojamiento integradas en un solo edificio con un mínimo de 5 (cinco) unidades, que cuenten con equipamiento y servicios que permiten la elaboración, consumo y conservación de alimentos dentro de la unidad de alojamiento, destinado a personas que no constituyen domicilio permanente en él y se administre en forma centralizada, pudiendo contar con servicios propios de la clase hotel. Cada unidad deberá contar como mínimo con dormitorio, baño privado, estar comedor y cocina debidamente equipados. El servicio de alojamiento deberá contratarse por unidad.

ARTÍCULO 64° - Boutique-Hotel. Establecimiento normalmente de reducida cantidad de habitaciones, que presta servicio de alojamiento y ofrece un nivel de servicios e instalaciones de una singularidad y calidad, con servicios personalizados, con un mínimo de 3 (tres) unidades de alojamiento, ambientado con una temática o estilo particular situado en entornos singulares y/o ubicado en edificaciones cuya arquitectura tiene un interés especial por tratarse de edificaciones antiguas, rehabilitadas y adaptadas para tal menester.

ARTÍCULO 65° - Hostal. Establecimiento que brinda alojamiento individual o grupal, por un lapso no inferior a 24 horas, con baños comunes y/o privados.

ARTÍCULO 66° - Hotel. Establecimiento que brinda alojamiento individual o grupal, por un lapso no inferior a 24 horas, con baño privado, con una capacidad mínima de 20 plazas en 10 habitaciones. Se considerará como tal, cuando posea 10 o más 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.

ARTÍCULO 67° - Posada. Establecimiento que brinda servicio de alojamiento en habitaciones individuales con baño privado, departamentos y suite, con una capacidad mínima de 3 (tres) unidades de alojamiento y que por sus características no puede ser encuadrado en la clase hotel.

ARTÍCULO 68° - 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 servicios de comida y/o bebida que se preste solamente a huéspedes.

ARTÍCULO 69° - Residenciales. Establecimientos que brindan alojamiento individual o grupal, por un lapso no inferior a 24 horas. Se considerarán como tales cuando posean un mínimo de 8 habitaciones, con baño común o privado con provisión de agua caliente, un local de uso común y que, por sus condiciones ambientales, instalaciones y servicios, no se encuadren en la categoría de hotel.

ARTÍCULO 70° - Industrias inocuas. Las que, por su tipo, tecnología simple, procesos y/o escalas o magnitudes, resultan inofensivas para el entorno, siendo compatibles con el resto de las actividades urbanas.

ARTÍCULO 71° - Industrias molestas. Las que, por su tipo, tecnología simple, procesos y/o escalas o magnitudes, no producen daños, perturbaciones ni efectos contaminantes que afecten el medio ambiente ni la salud del hombre, pero producen incomodidad y molestias, por ruidos, olores, etc.

ARTÍCULO 72° - Instituto de investigación. Establecimiento donde se realizan estudios de carácter científico y/o técnico; pueden ser con o sin laboratorio (físico, químico, biológico, etc.).

ARTÍCULO 73° - Instituto o academia. Establecimiento donde se dictan cursos oficiales y/o privados que, por sus características en cuanto a duración, articulación y contenido, no forman parte de los niveles regulares.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

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



ORDENANZA N°: 2517

ARTÍCULO 74° - Lugar para carga y descarga. Espacio de una parcela cubierto, semicubierto o descubierto donde deben efectuarse las operaciones de carga y descarga de vehículos inherentes a las actividades que se desarrollan en la misma.

ARTÍCULO 75° - Lugar o módulo de estacionamiento de vehículos. Superficie necesaria destinada al estacionamiento de un vehículo y su desplazamiento para ingreso y egreso desde y hacia la vía pública.

ARTÍCULO 76° - Materiales de construcción clase I. Local donde se efectúa la venta de materiales de construcción con exhibición de muestras y por el sistema de envío.

ARTÍCULO 77° - Materiales de construcción clase II. Local donde se efectúa la exposición y venta de materiales de construcción, con depósito y entrega en el local.

ARTÍCULO 78° - Materiales de construcción clase III. Local donde se efectúa la venta de materiales de construcción, pudiendo el predio tener áreas descubiertas que se utilicen para acopio o depósito de materiales a granel.

ARTÍCULO 79° - Mercado y feria. Local para la venta minorista simultánea, dividido en secciones comerciales independientes, de sustancias alimenticias en general, bebidas envasadas, artículos de tienda, tocador, bazar, limpieza, alimento para animales domésticos, plantas, flores, semillas y en general todo artículo de uso personal u hogareño con excepción de artículos inflamables de primera categoría.

ARTÍCULO 80° - Museo. Establecimiento donde se coleccionan y exhiben al público elementos históricos, artísticos, científicos, técnicos, etc.

ARTÍCULO 81° - Playa de estacionamiento. Predio o lugar descubierto destinado a estacionar vehículos automotores. Puede ser pública o privada; de explotación comercial o a título gratuito, o como servicio complementario de otro uso.

ARTÍCULO 82° - Servicios al automotor. Toda actividad relacionada con el mantenimiento y reparación de automotores y/o su instrumental y accesorios.

ARTÍCULO 83° - 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.

ARTÍCULO 84° - Servicios complementarios. Toda actividad de carácter comercial o de reparación y mantenimiento, requerida por las distintas actividades urbanas incluyendo locales con permanencia de público.

ARTÍCULO 85° - Supermercado. Establecimiento minorista que vende productos alimenticios, artículos de limpieza, bazar, menajes, pudiendo elaborar productos para la venta en el mismo local y opere con el sistema de autoservicio.

ARTÍCULO 86° - Vivienda colectiva. Edificio que conforma un conjunto de 2 o más niveles de altura y de más de una unidad de vivienda permanente o transitoria superpuestas, que comparten entre sí elementos tales como propiedad del suelo, estructuras, instalaciones, accesos, espacios comunes de uso común y uso exclusivo, etc. Serán consideradas también en esta categoría aquellas edificaciones que, sin compartir espacios comunes, se resuelvan a través de la superposición total o parcial de las unidades, resolviéndose el proyecto a través de planta baja y planta alta. Se incluyen en esta definición los hoteles y similares y los hogares infantiles y de ancianos.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

C.P.N. BLANCA J. ALVILLOS
SECRETARIA
M.C.D. de Yerba Buena

ORDENANZA N°: 2517

ARTÍCULO 87° - Vivienda unifamiliar. Edificio de una unidad habitacional construida sobre suelo propio, con estructura, accesos y espacios independientes y privativos de dicha unidad.

ARTÍCULO 88° - Vivienda unifamiliar agrupada y/o apareada. Edificación compuesta por un grupo de dos o más unidades de vivienda unifamiliar, con frente a la vía pública, que comparten entre sí elementos tales como, propiedad del suelo, estructuras, instalaciones generales, accesos, espacios comunes de uso común y uso propio, cocheras, etc., siendo condición necesaria la existencia de un espacio verde de uso propio para cada vivienda. También serán consideradas como tales las que tengan una calle de acceso desde la vía pública para cada unidad de vivienda unifamiliar. Serán consideradas en esta categoría las edificaciones que reuniendo las condiciones antes mencionadas se resuelvan sin superposición total o parcial de unidades y que no superen en la resolución del proyecto planta baja y planta alta.

SECCIÓN 7 - RELATIVOS A LA EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 89° - Acera. Superficie ubicada a lo largo de la calle o de otra vía pública comprendida entre el cordón y la línea municipal o de edificación, destinadas al tránsito de peatones.

ARTÍCULO 90° - Alturas y niveles máximos de edificación. La altura máxima de edificación refiere a la medida vertical del edificio establecida según el perfil edificatorio correspondiente y sobre la cual pueden sobresalir únicamente instalaciones complementarias como tanques de agua, sobre ascensores y chimeneas.

ARTÍCULO 91° - Ampliar. Modificar un edificio aumentando la superficie y/o el volumen edificado; modificar una instalación aumentando la capacidad productiva de la existente.

ARTÍCULO 92° - 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.

ARTÍCULO 93° - Balcón. Es un voladizo de la edificación abierto, que conforma un espacio semicubierto.

ARTÍCULO 94° - Bloque o Torre. Volumen edificado compacto y centralizado.

ARTÍCULO 95° - Calle o vía pública. espacio comprendido entre líneas municipales que incluye las aceras y calzadas respectivas.

ARTÍCULO 96° - Carácter urbano. Descripción de las características básicas de la regulación de una zona en cuanto a su morfología y uso del suelo con fines orientativos.

ARTÍCULO 97° - Conducto de ventilación. Canal abierto en uno de sus extremos que sirven para ventilar locales no habitables.

ARTÍCULO 98° - Construcciones subterráneas. Se definen como construcciones subterráneas a todas aquellas que estén por debajo de la cota de la parcela.

ARTÍCULO 99° - Cota de la parcela. Cota del nivel del cordón más el suplemento que resulta por la construcción de la vereda en el punto medio de la línea municipal que corresponde al frente de la parcela.

ARTÍCULO 100° - Demolición parcial. Es la destrucción de parte de un edificio o estructura existentes con el fin o no de construir algo nuevo.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

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



ORDENANZA N°: 2517

Artículo 101° - Demolición total. Es la destrucción completa del edificio o estructura existente con el fin de construir o no algo nuevo.

Artículo 102° - Densidad. Número que establece la cantidad máxima de habitantes por hectárea para cada zona, área y/o corredor del municipio.

ARTÍCULO 103° - Edificio. Cualquier estructura construida para albergar personas, animales o bienes muebles de cualquier clase y que está fija en el suelo en forma permanente.

ARTÍCULO 104° - Edificio de perímetro libre. Aquel cuyos paramentos, desde el nivel del suelo, están retirados de las líneas divisorias de la parcela según las relaciones de altura y distancia establecidas en la presente.

ARTÍCULO 105° - Edificio entre medianeras. El que se extiende hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.

ARTÍCULO 106° - Espacio urbano. Es el espacio aéreo abierto capaz de garantizar buenas condiciones de habitabilidad en función de requerimientos ambientales de iluminación, ventilación, asoleamiento, acústica, privacidad, ángulo de visión de cielo, visuales exteriores, vegetación y otros elementos coadyuvantes del saneamiento ambiental.

ARTÍCULO 107° - Estado parcelario. Características de la parcela constituida por la ubicación del inmueble y sus linderos, Los límites del inmueble en relación con el título jurídico o la posesión ejercida y las medidas lineales, angulares y de superficie del inmueble.

ARTÍCULO 108° - Factor de ocupación del suelo (FOS). Número que, multiplicado por la superficie de la parcela, establece la superficie máxima de ocupación del suelo con construcciones.

ARTÍCULO 109° - Factor de ocupación total (FOT). Número que multiplicado por la superficie de la parcela establece la superficie máxima construible en dicha parcela.

ARTÍCULO 110° - Fracción. Clasificación del ordenamiento catastral formado por uno o más conjuntos de parcelas, generalmente restos de antiguos parcelamiento que no poseen características de manzanas.

ARTÍCULO 111° - Instalaciones complementarias. Se denomina así a aquellas instalaciones centrales de un edificio: tanques de agua, salas de máquinas, escalera de acceso a azotea, cajas de ascensores, montacargas, equipos de aire acondicionado y conductos de ventilación.

ARTÍCULO 112° - Línea de edificación (LE). Es la línea a partir de la cual se materializa la construcción en el frente de una parcela.

ARTÍCULO 113° - Línea divisoria de fondo de parcela. Es la línea comprendida entre las líneas divisorias laterales y es opuesta a la línea municipal de la parcela. En las parcelas esquinas será la opuesta a la línea municipal del frente menor.

ARTÍCULO 114° - Línea divisoria lateral de parcela. Es la línea recta o quebrada que intercepta la línea municipal y la línea divisoria de fondo de parcela. En las parcelas esquinas será la opuesta a la línea municipal del frente mayor.

ARTÍCULO 115° - Línea municipal (LM). Es la línea que en el frente o los frentes de una parcela divide el dominio público del privado.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena


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

ORDENANZA N°: 2517

ARTÍCULO 116° - Línea municipal de esquina (LME). Es la línea perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman ambas líneas municipales al intersectarse, y divide el dominio público del privado.

ARTÍCULO 117° - Lote. Bien inmueble de extensión territorial continua de límites establecidos y previos a la constitución de parcela.

ARTÍCULO 118° - Manzana. Superficie de terreno constituida por una o más parcelas edificadas o no, delimitadas por espacios de dominio público generalmente destinados a circulación.

ARTÍCULO 119° - Manzana conformada. La que se encuentra rodeada de vía pública en todo su perímetro.

ARTÍCULO 120° - Nivel o piso. La distancia entre solados consecutivos o solados y cubierta que no sea inferior a 2,70 m de altura.

ARTÍCULO 121° - Obra nueva. Es todo aquello que implique la construcción de edificios o estructuras nuevos y la reconstrucción, ampliación, reforma y transformación de edificios o estructuras existentes en los términos de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 123° - 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.

ARTÍCULO 124° - Parcela. es la porción de terreno continua, físicamente definida, registrada en el catastro territorial, y representada gráficamente en planos o bases cartográficas oficiales.

ARTÍCULO 125° - Parcela de esquina. La que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre distintas vías públicas.

ARTÍCULO 126° - Parcela medial. Parcela que no se ubica en una esquina y cuyos lados colindan con parcelas vecinas, pudiendo tener uno o más frentes a vías públicas no adyacentes entre sí.

ARTÍCULO 127° - Patios principales. El patio principal se define como el espacio entre paramentos verticales correspondiente a diferentes o al mismo volumen edificado dentro de la misma parcela de dimensiones tales que permite que se ventilen hacia allí locales de primera categoría.

ARTÍCULO 128° - Patios auxiliares. El patio auxiliar se define como el espacio entre paramentos verticales correspondiente a diferentes o al mismo volumen edificado dentro de la misma parcela de dimensiones tales que permite iluminar y ventilar hacia allí locales de segunda categoría.

ARTÍCULO 129° - Predio. Unidad funcional y jurídica para efectos fiscales y urbanísticos, que puede estar conformada por una o varias parcelas contiguas.

ARTÍCULO 130° - Reconstruir. Edificar de nuevo y en el mismo lugar lo que antes estaba. Rehacer una instalación.

ARTÍCULO 131° - Refacción. Trabajo que no implica modificación alguna en la distribución arquitectónica, estructural ni de las instalaciones del edificio o estructura existentes. Son tareas de reparación y mantenimiento: reparación de revoques y pintura, cambios de carpinterías en fachada sin aumento de sus dimensiones, etc.

ARTÍCULO 132° - Reformar. Modificar un edificio sin aumentar el volumen edificado y sin cambiar su uso y destino. Modificar una instalación sin aumentar la capacidad productiva.

ARTÍCULO 133° - Retiro obligatorio de línea de edificación. Es la distancia obligatoria a la que debe retirarse la línea de edificación, fijada a partir de la línea municipal.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

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

**ORDENANZA N°: 2517**

ARTÍCULO 134° - Solado. piso.

ARTÍCULO 135° - Superficie cubierta. Es la que posee techo y cerramientos en todos sus lados. Representada por el total de la suma de las superficies parciales de los locales, entresijos, voladizos y pórticos de un edificio, incluyendo la sección horizontal de muros y tabiques en todas las plantas hasta las líneas divisorias de la parcela.

ARTÍCULO 136° - Superficie libre. Es el porcentaje de terreno absorbente obligatorio que debe quedar libre tanto de edificaciones como de pavimentaciones. Debe ser obligatoriamente parquizado y no puede usarse para estacionamiento de vehículos ni acopio de mercaderías.

ARTÍCULO 137° - Superficie no cubierta. es la que carece de techo.

ARTÍCULO 138° - Superficie semicubierta. Es la que posee techo y que se encuentra sin cerramientos en por lo menos uno de sus lados.

ARTÍCULO 139° - Tejido urbano. Relación entre volúmenes edificados y el espacio urbano.

ARTÍCULO 140° - Transformar. Modificar un edificio o instalación a fin de cambiar su uso o destino sin ampliar.

ARTÍCULO 141° - Volumen edificable. Es el volumen máximo que puede construirse en una parcela según prescribe la presente ordenanza.

ARTÍCULO 142° - Volumen edificado. Es el volumen total construido en una parcela.

ARTÍCULO 143° - Volumen no conforme. Es el volumen existente edificado al momento de puesta en vigencia de la presente ordenanza y que no se ajusta a las prescripciones de la misma.

ARTÍCULO 144° - Volumen no permitido. Es el volumen edificado con posterioridad a la vigencia de esta ordenanza y que no está permitido por la misma.

SECCIÓN 8 - RELATIVOS AL PATRIMONIO HISTÓRICO

ARTÍCULO 145° - Conservación. Conjunto de actividades tendientes a mantener, cuidar y salvaguardar un bien cultural, con el objeto de que se prolongue su permanencia en el tiempo.

ARTÍCULO 146° - Conversión. Acción destinada a convertir una cosa en otra que lleva implícita el sentido de mutación y cambio.

ARTÍCULO 147° - Habilitación. Acción destinada a que un bien sea apto y capaz para aquello que antes no lo era. Es decir, poner en funcionamiento un bien que no estaba habilitado para tal fin o función.

ARTÍCULO 148° - Integración. Completamiento de un bien arquitectónico artístico aportando elementos nuevos a aquellas partes faltantes en el mismo.

ARTÍCULO 149° - Preservación. Acción que implica poner a cubierto o proteger anticipadamente a un bien cultural, para evitar su daño, deterioro o modificación inadecuada.

ARTÍCULO 150° - Puesta en valor. implica una serie de diversas intervenciones posibles para dotar a una 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.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

C.P.N. BLANCA J. ALVILLOS
SECRETARIA
MUNICIPALIDAD DE YERBA BUENA