



Boletín oficial Municipal de Yerba Buena



RESUMEN DE CONTENIDO

- Ordenanza N° 2517
- Decreto N° 655/2025



GOBIERNO MUNICIPAL

Departamento Ejecutivo

Intendente

Lic. Pablo Macchiarola

Jefe de Gabinete

Sr. Ramón Eduardo Poliche

Secretario de Gobierno

Fernando De la Orden

Secretario de Hacienda

Hernán Ganem

Secretaria de Planificación y Obras Públicas

Ing. Esteban Auad

Secretaria de Políticas Sociales

María Soledad Gettas

Sub Secretaría de Comunicación, Modernización y Gobierno Abierto

Marcos Novillo

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Sr. Javier Jantus

Presidente

Agustina Simón Padrós

Vicepresidente 1º

Gabriela del Valle Garolera

Vicepresidente 2º



Yerba Buena
El jardín de Tucumán

www.yerbabuena.gob.ar

YERBA BUENA, 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025.-

CONCEJO DELIBERANTE DE YERBA BUENA**ORDENANZA N°: 2517****VISTO:**

El Proyecto de Reforma del Código de Planeamiento Urbano presentado por el Departamento Ejecutivo que obra en Expediente N° 129 -Y-2025;

CONSIDERANDO:

Que el Departamento Ejecutivo Municipal presentó en fecha 30 de mayo de 2025 el Proyecto de Código de Planeamiento Urbano para su tratamiento por parte de este Concejo Deliberante;

Que este Cuerpo Legislativo, mediante Comisiones Ampliadas, estudió, analizó, evaluó y consensuó modificaciones al proyecto presentado por el Departamento Ejecutivo Municipal;

Que se acordaron reformas sustanciales al proyecto original, orientadas a dotar al Código de una estructura más orgánica y coherente, conforme a la técnica legislativa, dividiendo el texto en Libros, Capítulos y Secciones, así como reestructurando Artículos e Incisos, con el fin de evitar ambigüedades, analogías y vacíos legales que pudieran generar divergencias interpretativas;

Que se agregaron modificaciones técnicas que se consideran oportunas por el Cuerpo Legislativo y sus equipos técnicos;

Que todas estas modificaciones responden a la necesidad de otorgar al Código de Planeamiento Urbano un marco jurídico claro, ordenado y eficaz, que facilite su aplicación y garantice seguridad jurídica tanto a la administración municipal como a los ciudadanos;

Que asimismo se trabajó manteniendo el espíritu con el que se desarrolló el proceso de reforma del Código de Ordenamiento Urbano, respetando y cuidando el carácter residencial de la ciudad de Yerba Buena, privilegiando el espacio público verde y preservando su identidad de Ciudad Jardín;

Que en igual sentido, se buscó otorgar mayor fluidez y apertura a la trama urbana, con el fin de hacer de Yerba Buena una ciudad más conectada y vinculada en sus distintos sectores;

POR ELLO:

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

ARTICULO 1°: APRUEBASE el Código de Ordenamiento Urbano de Yerba Buena que obra adjunto a esta Ordenanza.-

ARTICULO 2°: APRUEBASE el Anexo I "Glosario", el Anexo II "Disposiciones especiales: Ascensores - Suelo - Rampas" y el Anexo III "Disposiciones sobre la Protección contra incendio" como parte integrante del Código de Ordenamiento Urbano.-

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

ARTICULO 3°: DEROGASE la Ordenanza 613/94 y todas sus modificaciones posteriores.-

ARTICULO 4°: DEROGASE las Ordenanzas detalladas en el Artículo 362°, Capítulo 2 del Libro IX que se mencionan a continuación: Ordenanza 96/84, Ordenanza 176/85, Ordenanza 244/87, Ordenanza 363/90, Ordenanza 383/90, Ordenanza 518/92, Ordenanza 688/95, Ordenanza 1.058/00, Ordenanza 1.122/00, Ordenanza 1.163/01, Ordenanza 1.303/03, Ordenanza 1.373/04, Ordenanza 1.546/06, Ordenanza 1.662/08, Ordenanza 1.975/14, Ordenanza 1.989/14, Ordenanza 2.017/15, Ordenanza 2.096/17, Ordenanza 2.143/18, Ordenanza 2.144/18, Ordenanza 2.159/18, Artículo 12 de la Ordenanza 2.174/18, Ordenanza 2.200/19, Ordenanza 2.327, Ordenanza 2.420/23; Ordenanza 2.413/23, Ordenanza 2.450/24 y Ordenanza 2.463/23.-

ARTICULO 5°: DISPONGASE que toda referencia al Código de Ordenamiento Urbano u Ordenanza 613/94 contenida en la legislación vigente debe entenderse remitida al Código que por la presente se aprueba.-

ARTICULO 6°: 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

BLANCA J. ALVILLOS
SECRETARIA
C.D. YERBA BUENA

**ORDENANZA N°: 2517****INDICE**

INTRODUCCIÓN	pág. 7
LIBRO I - ALCANCES DE LA NORMA Y ÁMBITO DE APLICACIÓN	pág. 9
CAPÍTULO 1 - EL CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO	pág. 9
CAPÍTULO 2 - LINEAMIENTOS ESTRATÉGICOS PARA EL ORDENAMIENTO URBANO	pág. 9
LIBRO II - SISTEMA VIAL	pág. 11
CAPÍTULO 1 - CLASIFICACIÓN	
SECCIÓN 1 - RED VIAL PRINCIPAL	
SECCIÓN 2 - RED VIAL SECUNDARIA	
CAPÍTULO 2 - RED VIAL PRINCIPAL	pág. 11
SECCIÓN ÚNICA - PLANO RED VIAL PRINCIPAL	
CAPÍTULO 3 - CARACTERÍSTICAS DEL SISTEMA VIAL	pág. 15
LIBRO III - URBANIZACIONES Y MODIFICACIONES PARCELARIAS CESIÓN DE TIERRAS E INSUMOS	pág. 25
CAPÍTULO 1 - URBANIZACIONES	pág. 25
CAPÍTULO 2 - APERTURA DE VÍAS PÚBLICAS	pág. 31
CAPÍTULO 3 - INFRAESTRUCTURA	pág. 33
CAPÍTULO 4 - CESIÓN DE ESPACIOS PARA USO PÚBLICO Y DE INSUMOS PARA INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO DEL ESPACIO PUBLICO	pág. 33
SECCIÓN 1 - DISPOSICIONES GENERALES	
SECCIÓN 2 - CESIÓN DE INSUMOS	
SECCIÓN 3 - CESIÓN SEGÚN TIPO DE URBANIZACIÓN	
SECCIÓN 4 - PROCEDIMIENTO Y FORMALIZACIÓN	
SECCIÓN 5 - DESTINO Y LOCALIZACIÓN DE ESPACIOS CEDIDOS	
CAPÍTULO 5 - SIMPLES MODIFICACIONES PARCELARIAS	pág. 37
LIBRO IV - ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO	pág. 39
CAPÍTULO 1 - DEFINICIONES	pág. 39
SECCION UNICA	
CAPÍTULO 2 - ÁREAS	pág. 39
SECCIÓN 1 - ÁREAS RESIDENCIALES	
SECCIÓN 2 - ÁREA DE REFUNCIONALIZACIÓN URBANA	
SECCIÓN 3 - ÁREAS DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL	
SECCIÓN 4 - ÁREAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL	
SECCIÓN 5 - ÁREAS DE SERVICIOS	
CAPÍTULO 3 - CORREDORES COMERCIALES	pág. 43
SECCIÓN 1 - CORREDOR COMERCIAL 1	
SECCIÓN 2 - CORREDOR COMERCIAL 2	
SECCIÓN 3 - CORREDOR COMERCIAL 3	
SECCIÓN 4 - CORREDOR COMERCIAL 4	
SECCIÓN 5 - CORREDOR COMERCIAL 5	
SECCIÓN 6 - CORREDOR COMERCIAL 6	
SECCIÓN 7 - CORREDOR COMERCIAL 7	
CAPÍTULO 4 - ÁREA RURAL DE URBANIZACION FUTURA	pág. 46
SECCIÓN ÚNICA - PLANO DE ZONICACION DE USOS DEL SUELO	
CAPÍTULO 5 - GRANDES EQUIPAMIENTOS	pág. 47

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
 H.C. DE YERBA BUENA

ORDENANZA N°: 2517**SECCIÓN ÚNICA****CAPÍTULO 6 - DELIMITACIÓN DE ÁREAS Y CORREDORES**

pág. 49

LIBRO V - DISPOSICIONES SOBRE LOS USOS DEL SUELO

pág. 63

CAPÍTULO 1 - DISPOSICIONES GENERALES SEGÚN ÁREAS Y CORREDORES

pág. 63

CAPÍTULO 2 - DISPOSICIONES ESPECIALES PARA USOS PARTICULARES POR SUS CARACTERÍSTICAS

pág. 85

SECCIÓN 1 - SOBRE RESIDENCIA: HOSPEDAJE**SECCIÓN 2 - SOBRE COMERCIOS MINORISTAS: SUPERMERCADOS, HIPERMERCADOS Y SHOPPINGS****SECCIÓN 3 - SOBRE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS: ANTENAS DE TELEFONÍA CELULAR****SECCIÓN 4 - SOBRE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS: SALAS VELATORIAS****SECCIÓN 5 - SOBRE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS: PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO****SECCIÓN 6 - SOBRE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS: GUARDERÍAS DE VEHÍCULOS****SECCIÓN 7 - SOBRE SERVICIOS AL AUTOMOTOR: SERVICIOS MECÁNICOS****SECCIÓN 8 - SOBRE SERVICIOS AL AUTOMOTOR: ESTACIONES DE SERVICIOS****SECCIÓN 9 - SOBRE SERVICIOS AL AUTOMOTOR: LAVADEROS DE AUTOS****SECCIÓN 10 - SOBRE SERVICIOS AL AUTOMOTOR: GOMERÍAS****SECCIÓN 11 - SOBRE EDUCACIÓN: INSTALACIONES EDUCATIVAS****SECCIÓN 12 - SOBRE SALUD: INSTALACIONES DE SALUD****SECCIÓN 13 - SOBRE DEPORTES: INSTALACIONES DEPORTIVAS****SECCIÓN 14 - SOBRE DEPÓSITOS: DEPÓSITOS****SECCIÓN 15 - USOS PERMITIDOS TRANSITORIAMENTE EN TERRENOS BALDÍOS O LIBRES DE CONSTRUCCIONES****CAPÍTULO 3 - USO NO CONFORME**

pág. 100

LIBRO VI - DISPOSICIONES SOBRE HABITABILIDAD, OCUPACIÓN DEL SUELO Y EDIFICACIÓN

pág. 102

CAPÍTULO 1 - DEFINICIONES Y DISPOSICIONES GENERALES Y PARTICULARES SOBRE LOS PARÁMETROS QUE REGULAN LA HABITABILIDAD, OCUPACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

pág. 102

SECCIÓN 1 - FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (FOS)**SECCIÓN 2 - FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (FOT)****SECCIÓN 3 - DENSIDAD POBLACIONAL****SECCIÓN 4 - NIVELES Y ALTURAS MÁXIMAS DE EDIFICACIÓN****SECCIÓN 5 - RETIROS****SECCIÓN 6 - DISTANCIA ENTRE VOLUMENES EDIFICADOS (EN UNA MISMA PARCELA PARA URBANIZACIONES ESPECIALES)****SECCIÓN 7 - LONGITUD MÁXIMA CONTINUA DE VOLUMENES EDIFICADOS****SECCIÓN 8 - CATEGORÍAS DE LOCALES****SECCIÓN 9 - PATIOS PRINCIPALES Y PATIOS AUXILIARES****SECCIÓN 10 - SUPERFICIES MÍNIMAS DE UNIDADES HABITACIONALES PARA VIVIENDAS COLECTIVAS****SECCIÓN 11 - SUPERFICIES MÍNIMAS DE OFICINAS EN URBANIZACIONES ESPECIALES****SECCIÓN 12 - CONSTRUCCIONES EN SUBSUELOS****SECCIÓN 13 - CONSTRUCCIONES SOBRE TERRAZAS****SECCIÓN 14 - LOTE MÍNIMO****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

SECCIÓN 15 - MUROS DIVISORIOS LATERALES Y DE FONDO DE PARCELAS O MEDIANERAS	
SECCIÓN 16 - EVACUACIÓN DEL AGUA DE LAS CUBIERTAS	
CAPÍTULO 2 - DISPOSICIONES ESPECIALES DE EDIFICACIÓN	pág. 113
SECCIÓN 1 - PARA PARCELAS MAYORES A 10.000 M2	
SECCIÓN 2 - PARA SITUACIONES PARTICULARES EN RELACIÓN A LOS RETIROS DE FRENTE	
SECCIÓN 3 - PARA AMPLIACIÓN DE LA EDIFICACIÓN SOBRE PLANTA BAJA EXISTENTE QUE OCUPA EL ESPACIO DE RETIRO	
SECCIÓN 4 - PARA REFACCIONES SOBRE CALLES A ENSANCHAR	
CAPÍTULO 3 - DISPOSICIONES SOBRE EL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL	pág. 115
SECCIÓN 1 - GENERALIDADES REGLAMENTARIAS	
SECCIÓN 2 - EN CONJUNTOS INMOBILIARIOS (barrios cerrados)	
SECCIÓN 3 - EN URBANIZACIONES ESPECIALES	
CAPÍTULO 4 - ESPACIOS PARA GUARDA Y ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS	pág. 120
CAPÍTULO 5 - PLANILLAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO Y EDIFICACIÓN	pág. 123
LIBRO VII - PATRIMONIO URBANO	pág. 159
CAPÍTULO 1 - DISPOSICIONES GENERALES	pág. 159
CAPÍTULO 2 - ÁREAS URBANAS DE PROTECCION PATRIMONIAL	pág. 159
SECCION 1 - ÁREAS DE PROTECCION PATRIMONIAL 1 (APP1)	
SECCION 2 - AMPLIACIÓN ÁREAS DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL 1 (AAPP1)	
SECCION 3 - ÁREAS DE PROTECCION PATRIMONIAL 2 (APP2)	
CAPÍTULO 3 - SITIOS Y ESPACIOS DE VALOR NATURAL, PAISAJÍSTICO Y AMBIENTAL	pág. 165
CAPÍTULO 4 - EDIFICIOS DE VALOR HISTÓRICO ARQUITECTÓNICO	pág. 165
CAPÍTULO 5 - SITIOS DE ESPARCIMIENTO Y RECREACIÓN	pág. 167
CAPÍTULO 6 - HITOS URBANOS A PRESERVAR	pág. 167
CAPÍTULO 7 - EJES ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO	pág. 168
LIBRO VIII - EL ESPACIO PÚBLICO	pág. 169
CAPÍTULO 1 - DEFINICIONES	pág. 169
SECCIÓN ÚNICA	
CAPÍTULO 2 - ELEMENTOS QUE SE PUEDEN INSTALAR EN LA VÍA PÚBLICA	pág. 169
SECCIÓN 1 - DISPOSICIONES GENERALES	
SECCIÓN 2 - MOBILIARIO URBANO	
SECCIÓN 3 - TENDIDO DE REDES DE SERVICIO	
SECCIÓN 4 - TOLDOS Y MARQUESINAS	
SECCIÓN 5 - DISPOSICIONES GENERALES SOBRE ELEMENTOS DE PUBLICIDAD	
SECCIÓN 6 - DISPOSICIONES SOBRE PUBLICIDAD PROPIA	
SECCIÓN 7 - DISPOSICIONES SOBRE PUBLICIDAD DE ALQUILER	
CAPÍTULO 3 - ACCESIBILIDAD AL MEDIO FÍSICO	pág. 175
SECCIÓN 1 - DISPOSICIONES GENERALES	
SECCIÓN 2 - VEREDAS	
SECCIÓN 3 - RAMPAS EN ESQUINAS	
SECCIÓN 4 - VOLUMEN LIBRE DE RIESGO	

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
H.C.D. - YERBA BUENA

ORDENANZA N°: 2517

LIBRO IX - DISPOSICIONES TRANSITORIAS, DEROGACIÓN DE NORMAS, REGLAMENTACIÓN, SANCIONES	pág. 185
CAPÍTULO 1 - DISPOSICIONES TRANSITORIAS	pág. 185
CAPÍTULO 2 - DEROGACIÓN DE NORMAS	pág. 185
CAPÍTULO 3 - PROHIBICIÓN DE EXCEPCIONES Y PROCEDIMIENTO DE REFORMA DEL CÓDIGO	pág. 186
CAPÍTULO 4 - REGLAMENTACIÓN Y DIFUSIÓN	pág. 187
ANEXO I - GLOSARIO	pág. 189
ANEXO II - DISPOSICIONES ESPECIALES SOBRE: ASCENSORES- SUELO RAMPAS	Pag. 201
ANEXO III - PROTECCIÓN CONTRA INCENDIO	pág. 207

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
C.D. DE YERBA BUENA

ORDENANZA N°: 2517**INTRODUCCIÓN**

El Código de Ordenamiento Urbano de la ciudad de Yerba Buena, Ordenanza 613 de 1994, fue el resultado de compaginar, crear y completar todas las normativas existentes a la fecha de su sanción, a los fines de controlar y encauzar el crecimiento de la ciudad. En él se recoge la herencia de las regulaciones desde la municipalización de la ciudad en el año 1978 y de todo su desarrollo normativo posterior.

Desde entonces han transcurrido 30 años durante los cuales, los cambios a nivel urbano, social y territorial, así como el incremento demográfico y las nuevas demandas que fueron surgiendo, han tornado insuficientes y/o inadecuadas las prescripciones normativas hasta ahora vigentes. Es por ello que resulta imperioso encarar la tarea de revisión y actualización de la legislación referida al ordenamiento de la ciudad abarcando los diversos aspectos que la componen y la caracterizan.

Es en esa inteligencia, que hoy el Departamento Ejecutivo Municipal propone un nuevo texto normativo atendiendo los requerimientos sociales sobre el crecimiento urbano y los cambios que éste ha producido en cuanto a la población, al desarrollo del comercio, al estado de las infraestructuras de servicios, a la integración con el área metropolitana de San Miguel de Tucumán y a las vías de comunicación. Los días que corren imponen también los temas referidos al cuidado del medio ambiente natural y todas las acciones y directivas que coadyuvan a preservar la biodiversidad característica del territorio, la protección del patrimonio de la ciudad y el ordenamiento del espacio público.

El trabajo que tiene como punto de culminación el presente Código, surge de un proceso participativo con los diferentes actores de la comunidad que permitió conocer la ciudad con sus fortalezas, debilidades, oportunidades y amenazas (el punto de partida) y definir una ciudad proyectada al año 2050 marcando los lineamientos estratégicos de actuación que permitirán mantener el rumbo respecto a este objetivo. En base a las definiciones aportadas por este proceso participativo se conformó este nuevo cuerpo normativo que se ha organizado de la manera que a continuación se explica:

- El **LIBRO 1** plantea los lineamientos rectores de la normativa.

El resto del texto está ordenado con la intención de que su abordaje acompañe, en lo posible, el razonamiento inicial del proyectista que desea construir en Yerba Buena. A saber:

- El **LIBRO 2** contiene las condicionantes que, probablemente, se le presenten a su proyecto con motivo de prescripciones sobre la red vial y su continuidad.
- El **LIBRO 3** permite clasificar el proyecto según el tipo de urbanización que se realice y conocer las obligaciones que surgen de las mismas en relación a la apertura de nuevas vías de circulación y/o a la donación de espacios para uso público o insumos para aplicar en obras públicas.
- El **LIBRO 4** identifica el área o el corredor en que se ubica el predio a intervenir.
- El **LIBRO 5** condiciona el proyecto en cuanto al uso a dar al emprendimiento, según el área o "corredor" en el que se localice.
- El **LIBRO 6** condiciona el proyecto atento las exigencias para la edificación, según el área o "corredor" en el que se localice.
- El **LIBRO 7** indica cuáles son las áreas, sitios y edificios de valor histórico-patrimonial, ambiental, cultural y turístico a los fines de, en caso de corresponder, atender las prescripciones establecidas para esos casos.
- El **LIBRO 8** reglamenta el uso del espacio urbano que, necesariamente, debe considerarse como accesorio que completa el proyecto que pretende insertarse en la ciudad.
- El **LIBRO 9** es sobre disposiciones finales, derogación de normas y de forma.

Forma parte de la normativa el ANEXOS I, II y III.

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. YERBA BUENA

ORDENANZA N°: 2517

LIBRO I
ALCANCES DE LA NORMA Y ÁMBITO DE APLICACIÓN
CAPÍTULO 1 - EL CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO

ARTÍCULO 1° - Definición. El Código de Ordenamiento Urbano constituye el instrumento legal que rige el ordenamiento territorial del municipio de Yerba Buena y tiene por finalidad establecer las normas aplicables a los procesos de urbanización dentro del ejido municipal. Comprende entre otros aspectos la apertura de calles, la conformación de nuevas urbanizaciones, los usos del suelo, la densidad poblacional, los parámetros de edificabilidad y las alturas permitidas de la edificación, la preservación de los ámbitos históricos, arquitectónicos y paisajísticos, la regulación del espacio público, la implementación de los instrumentos de gestión urbana y todo otro aspecto que tenga relación con el ordenamiento urbanístico del territorio de la ciudad.

ARTÍCULO 2° - Comisión permanente de seguimiento del Código de Ordenamiento Urbano. Créase la Comisión permanente de seguimiento del Código de Ordenamiento Urbano dentro de la órbita del Departamento Ejecutivo Municipal, con el objeto de monitorear su aplicación, evaluar su funcionamiento, proponer ajustes normativos, reglamentarios y procedimentales, conforme a la evolución y crecimiento urbano del municipio.

CAPÍTULO 2 - LINEAMIENTOS ESTRATÉGICOS PARA EL ORDENAMIENTO URBANO

ARTÍCULO 3° - Lineamientos estratégicos. Los parámetros que fija este código para regular la urbanización tienen como fundamento los Lineamientos Estratégicos de desarrollo urbano ambiental, plasmados en el Plan Estratégico de Yerba Buena 2025-2050. Estos lineamientos estratégicos guiarán el desarrollo de la ciudad en los próximos años y son los siguientes:

Inciso 1 - IDENTIDAD URBANA

I.- Mantener y fortalecer el carácter distintivo de Yerba Buena como una ciudad jardín, residencial, tranquila y familiar, promoviendo un entorno que favorezca el deporte, la recreación al aire libre y la calidad de vida.

Inciso 2 - SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

I.- Proteger los recursos naturales del territorio, incluyendo el Pedemonte, las Sierras de San Javier, las yungas, los ríos, canales y áreas forestadas, garantizar su integración al paisaje urbano y su uso sustentable.

II.- Proteger el territorio a través de la recualificación de las condiciones de áreas sensibles de la ciudad, por su valor paisajístico, patrimonial y/o ambiental.

Inciso 3 – CONSERVACION DEL PAISAJE Y DEL PATRIMONIO

I.- Preservar las áreas sensibles de la ciudad con valor paisajístico, patrimonial o ambiental mediante estrategias que aseguren su recualificación y protección.

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 4 - ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD**

- I. Promover una mejor conectividad urbana mediante la apertura de calles, la planificación de redes viales continuas, la integración de sistemas de transporte sostenible y la creación de
- II. infraestructura para el uso de bicicletas y vehículos no contaminantes.
- III. Jerarquizar el espacio urbano, haciéndolo accesible e inclusivo, con un diseño integral que incluya señalética, mobiliario, arbolado, veredas, rampas y sendas peatonales.

Inciso 4 - DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

- I- Orientar el crecimiento de la ciudad hacia zonas con mayor aptitud para localizar población, mediante el fomento de áreas que tienen mayor potencialidad edificatoria, en tanto presentan servicios urbanos ya consolidados y pueden albergar más población y actividades, que mantenga una coexistencia armónica con las características edificatorias de los barrios que ya conforman la ciudad.
- II- Priorizar el reaprovechamiento y rehabilitación de las áreas urbanas consolidadas, y condicionar la transformación de suelos rurales a urbanos a la existencia de planes ambientales previos que garanticen la sostenibilidad.
- III- Preservar el carácter predominantemente residencial de la ciudad y fomentar una mayor diversidad de viviendas de diferentes dimensiones y tipologías en función de las nuevas demandas sociales.
- IV- Preservar las áreas de la ciudad con valor paisajístico y patrimonial mediante estrategias que aseguren su recualificación y protección.
- V- Proveer a los barrios carenciados de las condiciones ambientales y urbanas necesarias para mejorar su calidad de vida.
- VI- Incorporar nuevos equipamientos comunitarios a escala de la ciudad, relacionados a la salud, al deporte, a la cultura y al turismo, acordes a las nuevas demandas y nuevos espacios verdes creando una red de proximidad para los ciudadanos.
- VII- Implementar mecanismos de gestión urbana que permitan obtener suelos urbanos y/o insumos, para la localización de plazas, equipamientos urbanos y vivienda social y el mejoramiento integral del espacio público.

Inciso 6 - DESARROLLO ECONÓMICO

- I- Promocionar áreas y/o ejes de desarrollo residencial y comercial, que por su ubicación y condiciones sean aptos para la densificación y la localización de actividades económicas.
- II- Fomentar la consolidación de nuevos centros
- III- administrativos, comerciales y de servicios.
- IV- Limitar el asentamiento de actividades que pudieran provocar o agravar conflictos funcionales o ambientales.

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
C.D. DE YERBA BUENA

ORDENANZA N°: 2517**LIBRO II
SISTEMA VIAL****CAPÍTULO 1 - CLASIFICACIÓN**

ARTÍCULO 4°- El 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.

SECCIÓN 1 - RED VIAL PRINCIPAL

ARTÍCULO 5°- Red vial Principal. La Red Vial Principal comprende las arterias de mayor jerarquía para la organización territorial y la conectividad urbana y metropolitana. Está compuesta por:

Inciso 1 - Vías metropolitanas. Son las vías de mayor envergadura que conectan el municipio con otros centros urbanos pertenecientes al conglomerado metropolitano.

Inciso 2 - Vías troncales. Son vías de mediana envergadura que conectan el sistema vial interno del municipio. Se clasifican a su vez en:

- I. **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) establecido en el Art 98°.
- II. **Calles troncales.** Son las vías de escala urbana que aseguran la accesibilidad a los distintos sectores de la ciudad.

SECCIÓN 2 - RED VIAL SECUNDARIA

ARTÍCULO 6° - Red Vial Secundaria. La Red Vial Secundaria comprende las arterias de menor jerarquía, cuya función responde a la conectividad a escala barrial o vecinal. Se clasifican a su vez en:

- I. **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.
- II. **Pasajes.** Son vías de pequeña escala cuya función es brindar acceso a propiedades frentistas.

CAPÍTULO 2 - RED VIAL PRINCIPAL**SECCIÓN ÚNICA - PLANO RED VIAL PRINCIPAL**

ARTÍCULO 7° - PLANO RED VIAL PRINCIPAL. La Red Vial Principal, tanto las vías existentes como las que se abrirán a futuro, quedan determinadas en el siguiente PLANO N° 1 - RED VIAL PRINCIPAL. El plano establece gráficamente:

Inciso 1 - La localización precisa de las vías que integran la Red Vial Principal.

Inciso 2 - La jerarquía de cada vía, distinguiendo entre:

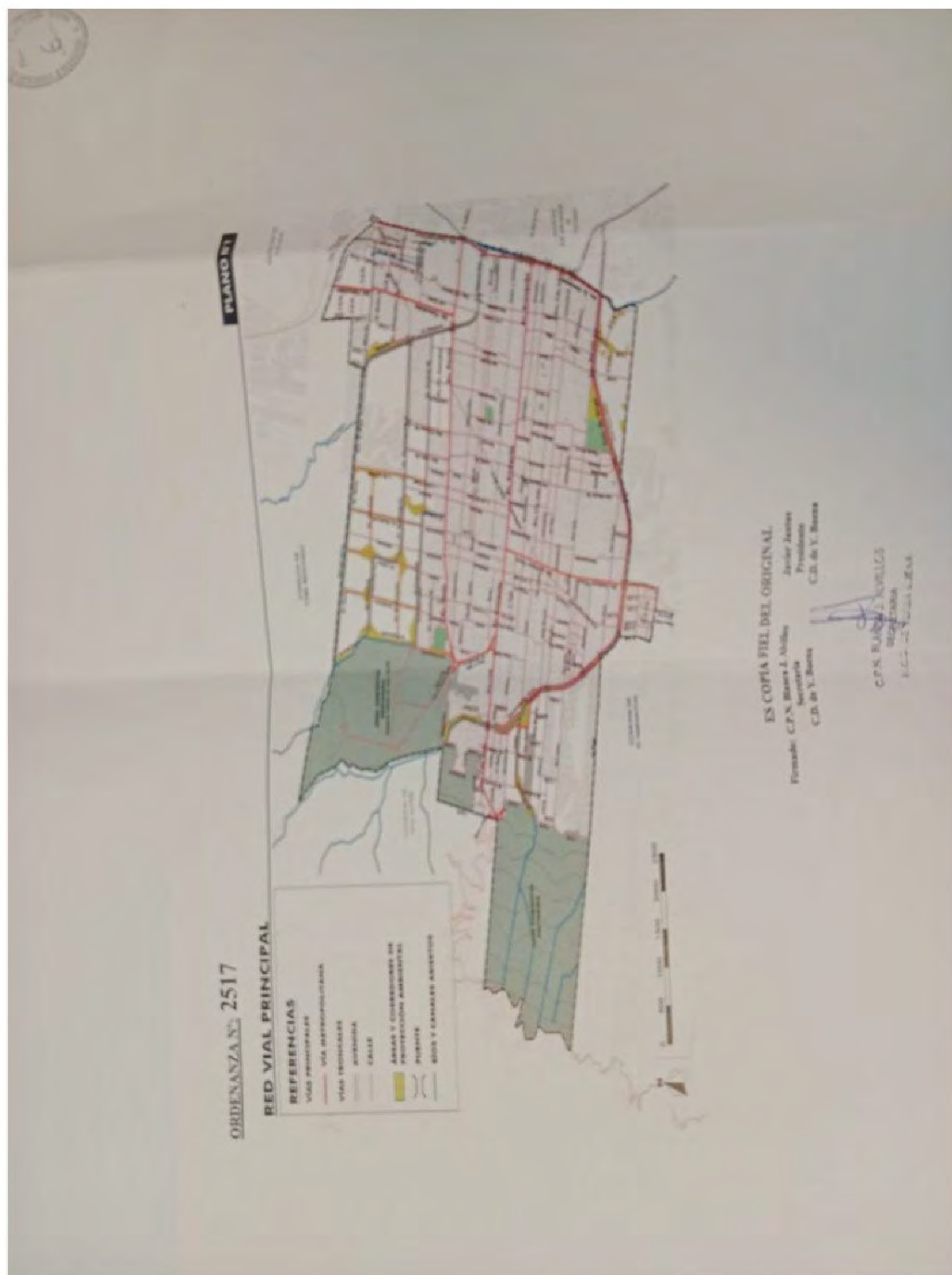
- I. Vías Metropolitanas.
- II. Avenidas Troncales.
- III. Calles Troncales.

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
- - - LE YERBA BUENA



**ORDENANZA N°: 2517****CAPÍTULO 3 – CARACTERÍSTICAS DEL SISTEMA VIAL**

ARTÍCULO 8° - Cuadros de características y perfiles viales. El cuadro a continuación titulado “CUADRO DE CARACTERÍSTICAS Y PERFILES DEL SISTEMA VIAL” tiene carácter normativo. En ellos se establece:

Inciso 1 - El nombre de cada arteria y su tramo específico dentro del municipio.

Inciso 2 - El perfil vial asignado (identificado por código: P1, P2, P3, etc.) que determinan las dimensiones mínimas obligatorias.

Inciso 3 - El tipo de orientación: si es Este Oeste (EO) o Norte Sur (NS).

Inciso 4 - Las observaciones particulares, como paralelismos con canales, jurisdicción provincial u otras condiciones técnicas o legales.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS Y PERFILES DEL SISTEMA VIAL

NOMBRE	TRAMO	PERFIL	ORIENTACION	OBSERVACIONES
VÍAS METROPOLITANAS				
Av. Aconquija	Entre Rotonda del Pie del Cerro y la Av. Camino del Perú/Alfredo Guzmán	P1	EO	
Alfredo Guzmán	Entre Av. Aconquija y Camino de Sirga Canal YB	*	NS	*Jurisdicción provincial DPV
Camino a La Rinconada-Ruta 339	Entre Camino de Sirga Canal YB y límite sur del municipio	*	NS	*Jurisdicción provincial DPV
Camino a San Javier-Ruta 338	Desde Rotonda del Pie del Cerro al Oeste	*	EO	*Jurisdicción provincial DPV
Camino del Perú	Entre Av. Aconquija y límite Norte del municipio	*	NS	*Jurisdicción provincial DPV
Camino de Sirga Canal YB	Entre Av. Solano Vera y Av. Alfredo Guzmán	*	EO	*Jurisdicción provincial DPV
	Entre Higueritas y Colón	P2	NS	Paralela al Río Muerto
Circunvalación Oeste	Entre Colón y San Javier	P18	NS	
	Entre San Javier y Av. Solano Vera	P2	NS	Paralela al Canal YB
	Entre Av. Perón y Frías Silva	P3	NS	
Fanzolato	Entre Frías Silva y Roca San José	P4	NS	
	Entre Roca San José y límite Norte del municipio	P6	NS	
Marigliano - Ruta 339	Entre Av. Perón y Av. Aconquija	*	NS	*Jurisdicción provincial DPV

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
H.C. DE YERBA BUENA

ORDENANZA N°: 2517

Av. Perón	Entre Camino del Perú y Fanzolato	P7	EO	
	Entre Fanzolato y Salta	P8	EO	
	Entre Salta y Pedraza	P9	EO	
	Entre Pedraza y Lisboa	P5	EO	
	Entre Lisboa y Rotonda Horco Molle	P7	EO	
Av. Solano Vera	Entre A. Aconquija y Camino de Sirga Canal YB	P10	NS	

VÍAS TRONCALES - AVENIDAS

	Entre Av. Pedemonte y Lisboa	P13	EO	
Arboleda	Entre Lisboa y Lobo de la Vega	P11	EO	
Bernabé Aráoz YB	Entre Av. Perón y Monteagudo	P12	NS	
Boulevard 9 de Julio	Entre Av. Solano vera y Av. Alfredo Guzmán	P10	EO	
Central YB	Entre Av. Pedemonte y M. Pedraza	P13	EO	
	Entre M. Pedraza y B. Aráoz	P14	EO	
	Entre B. Aráoz y Av. Strassera	P15	EO	
Estévez	Entre Av. Central YB y Av. Norte	P11	NS	
Lisboa	Entre Av. Central YB y Av. Monteagudo	P11	NS	
	Entre Av. Monteagudo y Av. Arboleda	P13	NS	
	Entre Av. Arboleda y Av. Norte	P11	NS	
Lobo de la Vega	Entre Av. Central YB y Av. Norte	P11	NS	
Maderuelo	Entre Av. Aconquija y Av. Central YB	P10	NS	
	Entre Av. Central YB y Av. Norte	P11	NS	
Monteagudo	Entre Av. Pedemonte y Lisboa	P11	EO	
	Entre Lisboa y Av. Strassera	P13	EO	
Norte	Entre Av. Pedemonte y Lobo de la Vega	P14	EO	
	Entre Av. Perón y Av. Central YB	P11	NS	
Pedemonte	Entre Av. Central YB y Av. Norte	P17	NS	
Salta	Entre Av. Perón y Monteagudo	P12	NS	
	Entre Roca San José y Monteagudo	13	NS	
Strassera	Entre Monteagudo e Higuieritas	14	NS	

CALLES TRONCALES

Todas las calles Troncales marcadas en el PLANO N°1 – RED VIAL PRINCIPAL	P18	En caso de que el ancho entre LM existente superara el indicado en este perfil, se respetará el ancho consolidado en el tramo
--	-----	---

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

BLANCA J. ALVILLOS
 SECRETARIA
 DE YERBA BUENA

**ORDENANZA N°: 2517**

ARTÍCULO 9° - Aplicación de perfiles viales. Cada arteria incluida en los cuadros deberá respetar las dimensiones y componentes definidos en el perfil vial correspondiente.

Los perfiles viales están detallados en la Cartilla de Perfiles, mediante diagramas técnicos que incluyen:

Inciso 1 - Ancho total entre líneas municipales (L.M.).

Inciso 2 - Dimensiones de veredas, calzadas, platabandas, bisisendas y otras franjas funcionales.

Inciso 3 - Configuración general de la sección vial.

ARTÍCULO 10° - Aplicación en vías no incluidas. Para los casos no contemplados en el cuadro del Artículo N°8, se aplicarán los siguientes perfiles:

Inciso 1 - Las avenidas y bulevares existentes o a abrirse que no estén incluidos en los cuadros mencionados, deberán adecuarse a los perfiles 4 u 12 de la Cartilla de Perfiles, según lo disponga el Departamento Ejecutivo Municipal, en función de criterios de jerarquía vial, urbanización futura o integración urbana.

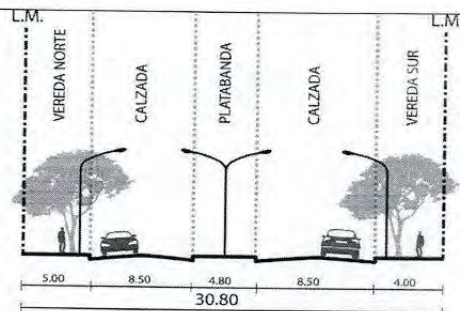
Inciso 2 - Las calles secundarias existentes o a abrirse deberán adecuarse a las características detalladas en el perfil 19 de la Cartilla de Perfiles, según lo disponga el Departamento Ejecutivo Municipal, en función de criterios de jerarquía vial, urbanización futura o integración urbana.

Inciso 3 - Los pasajes existentes o a abrirse deberán adecuarse a las características detalladas en el perfil 20 de la Cartilla de Perfiles, según lo disponga el Departamento Ejecutivo Municipal, en función de criterios de jerarquía vial, urbanización futura o integración urbana.

ARTÍCULO 11° - Perfil Vial N° 1

Las dimensiones mínimas exigidas para este perfil son:

- I. Ancho total de vía pública: 30,80 metros entre L.M.
- II. Vereda norte: 5,00 metros de ancho.
- III. Calzadas: 8,50 metros de ancho.
- IV. Platabanda central: 4,80 metros de ancho.
- V. Vereda Sur: 4,00 metros de ancho



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

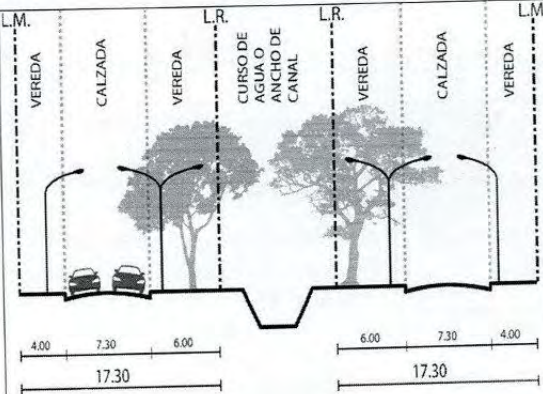
Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos Javier Jantus
Secretaria Presidente
C. D. de Y. Buena C. D. de Y. Buena

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

ORDENANZA N°: 2517**ARTÍCULO 12° – Perfil Vial N° 2**

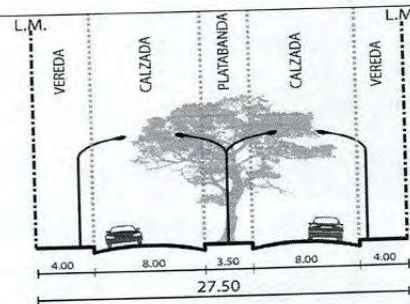
Las dimensiones mínimas exigidas para este perfil son:

- I. Ancho total de vía pública: dependerá del ancho del curso de agua / canal y su línea de rivera.
- II. Veredas: 4,00 metros de ancho a cada lado.
- III. Calzadas vehiculares: dos calzadas de 7,30 metros cada una, una por sentido de circulación.
- IV. Curso de agua / canal: ancho variable en el eje central del perfil.
- V. Veredas laterales al curso de agua: 6 metros de ancho a cada lado del canal.

**ARTÍCULO 13° – Perfil Vial N° 3**

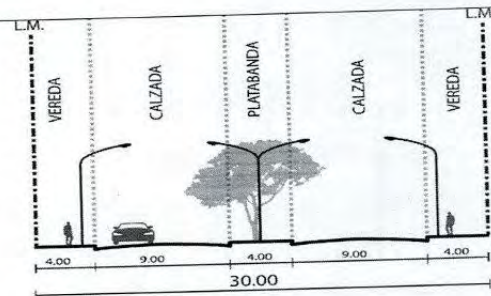
Las dimensiones mínimas exigidas para este perfil son:

- I. Ancho total de vía pública: 27,50 m entre L.M.
- II. Veredas: 4,00 m de ancho a cada lado.
- III. Calzadas vehiculares: dos calzadas de 8,00 m cada una.
- IV. Platabanda central: 3,50 m de ancho.

**ARTÍCULO 14° – Perfil Vial N° 4**

Las dimensiones mínimas exigidas para este perfil son:

- I. Ancho total de vía pública: 30,00 m entre L.M.
- II. Veredas: 4,00 m de ancho a cada lado.
- III. Calzadas vehiculares: dos calzadas de 9,00 m cada una.
- IV. Platabanda central: 4,00 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
M.C.D. DE YERBA BUENA

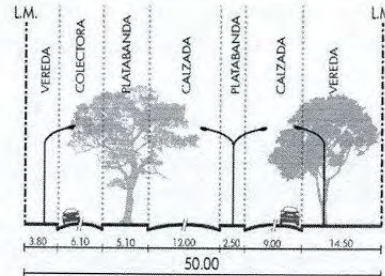


ORDENANZA N°: 2517

ARTÍCULO 16° – Perfil Vial N° 5

Las dimensiones mínimas exigidas para este perfil son:

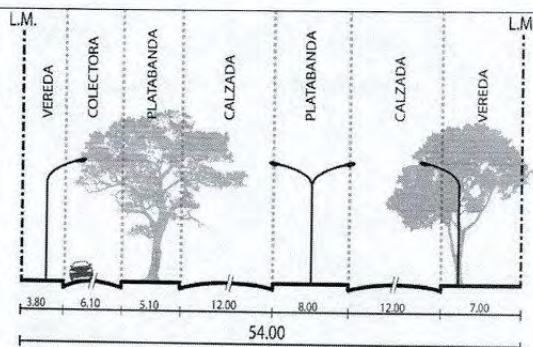
- I. Ancho total de vía pública: 50,00 metros entre líneas municipales.
- II. Veredas: 3,80 m y 14,50 m.
- III. Calzadas vehiculares: 6,10, m, 12,00 m y 9,00 m.
- IV. Platabandas: 5,10 m y 2,50 m.



ARTÍCULO 15° – Perfil Vial N° 6

Las dimensiones mínimas exigidas para este perfil son:

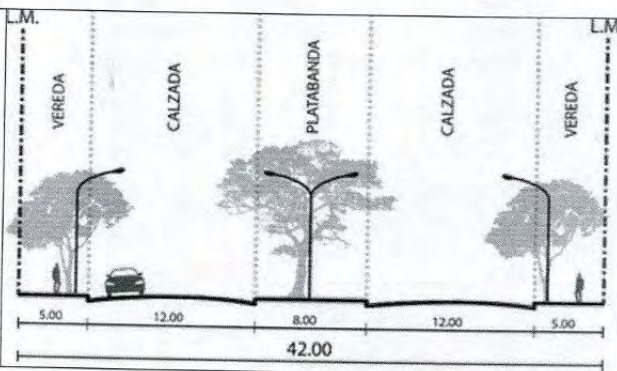
- I. Ancho total de vía pública: 54,00 metros entre líneas municipales.
- II. Veredas: 3,80 m (Norte) y 7,00 m (Sur).
- III. Calzadas vehiculares: dos calzadas de 12,00 m cada una.
- IV. Platabanda central: 8,00 metros.
- V. Colectora: colectora de 6,10 m.
- VI. Platabandas laterales: 5,10 m.



ARTÍCULO 17° – Perfil Vial N° 7

Las dimensiones mínimas exigidas para este perfil son:

- I. Ancho total de vía pública: 42,00 m entre líneas municipales.
- II. Veredas: 5,00 m de ancho a cada lado.
- III. Calzadas vehiculares: dos calzadas de 12,00 m cada una.
- IV. Platabanda central: 8,00 m de ancho.



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

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

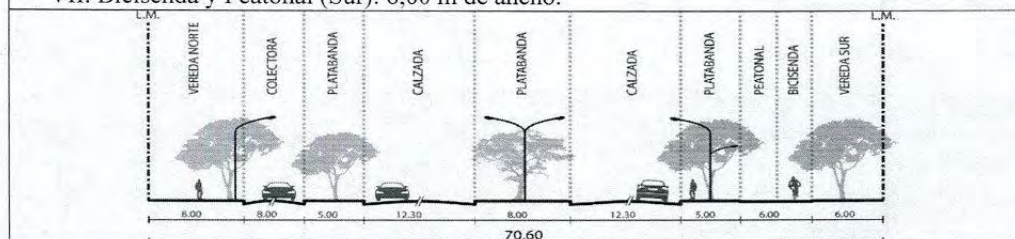
Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

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

ORDENANZA N°: 2517**Artículo 18° – Perfil Vial N° 8**

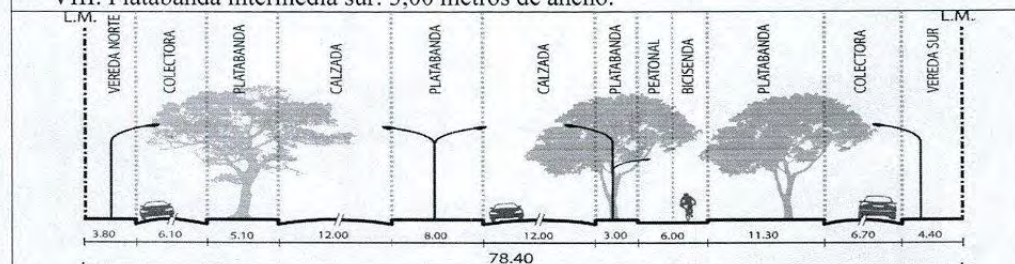
Las dimensiones mínimas exigidas para este perfil son:

- I. Ancho total de vía pública: 70,60 m entre líneas municipales.
- II. Veredas: de 8,00 m (Norte) y 6,00 m (Sur) de ancho.
- III. Colectora: de 8,00 m.
- IV. Calzadas vehiculares: dos calzadas de 12,30 metros cada una.
- V. Platabanda central: 8,00 m.
- VI. Platabandas laterales: 5,00 m de ancho cada una.
- VII. Bicisenda y Peatonal (Sur): 6,00 m de ancho.

**Artículo 19° – Perfil Vial N° 9**

Las dimensiones mínimas exigidas para este perfil son:

- I. Ancho total de vía pública: 78,40 m entre líneas municipales.
- II. Veredas: 3,80 m (Norte) y 4,40 m (Sur).
- III. Colectoras: 6,10 m (Norte), 6,70 m (Sur).
- IV. Calzadas vehiculares: dos calzadas de 12,00 m cada una.
- V. Platabanda central: 8,00 metros.
- VI. Platabandas laterales: 5,10 m (Norte) y 11,30 m (Sur).
- VII. Bicisenda y Peatonal (sur): 6,00 m de ancho.
- VIII. Platabanda intermedia sur: 3,00 metros de ancho.



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

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

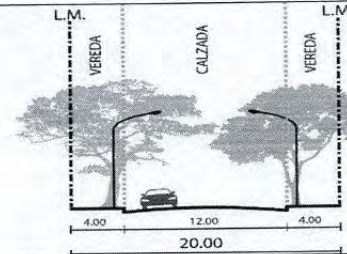
Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

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

ORDENANZA N°: 2517**ARTÍCULO 20° – Perfil Vial N° 10**

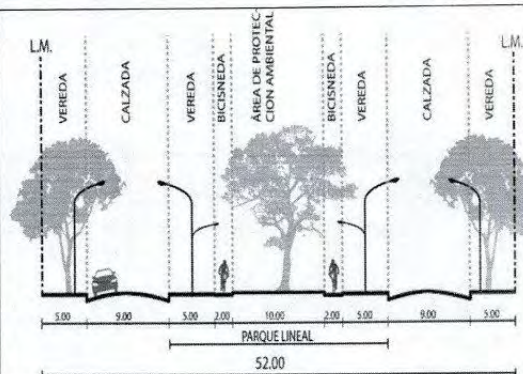
Las dimensiones mínimas exigidas para este perfil son:

- I. Ancho total de vía pública: 20,00 m entre LM.
- II. Veredas: 4,00 m de ancho a cada lado.
- III. Calzada: 12,00 m de ancho.

**ARTÍCULO 21° – Perfil Vial N° 11**

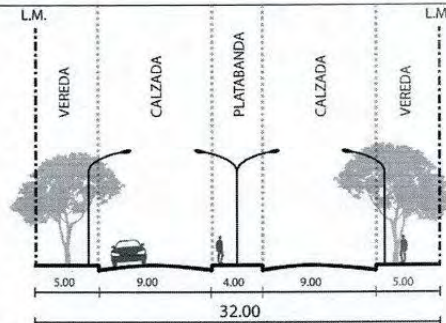
Las dimensiones mínimas exigidas para este perfil son:

- I. Ancho total de vía pública: 52,00 m entre líneas municipales.
- II. Veredas: 5,00 m de ancho a cada lado.
- III. Calzadas vehiculares: dos calzadas de 9,00 m cada una, una por sentido de circulación.
- IV. Áreas de protección ambiental: 10,00 m de ancho.
- V. Bicisendas: 2,00 m de ancho por lado del área de protección ambiental.

**ARTÍCULO 22° – Perfil Vial N° 12**

Las dimensiones mínimas exigidas para este perfil son:

- I. Ancho total de vía pública: 32,00 m entre líneas municipales.
- II. Veredas: 5,00 m de ancho a cada lado.
- III. Calzadas vehiculares: dos calzadas de 9,00 m cada una, una por sentido de circulación.
- IV. Platabanda central: 4,00 m de ancho.



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

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

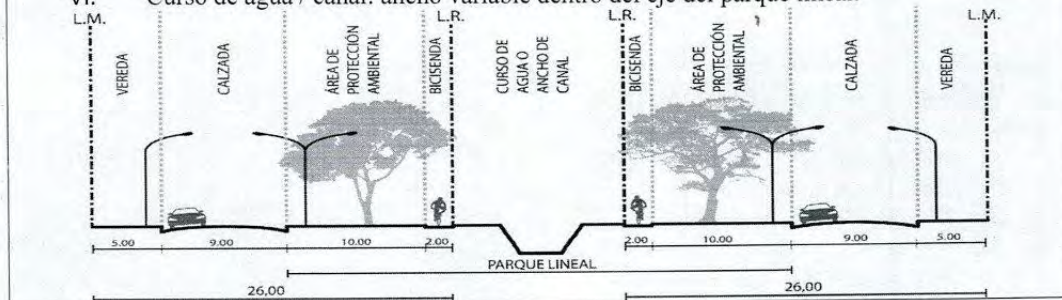
Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

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

ORDENANZA N°: 2517**ARTÍCULO 23° – Perfil Vial N° 13**

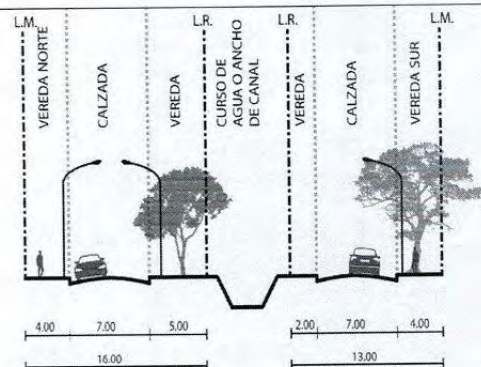
Las dimensiones mínimas exigidas para este perfil son:

- I. Ancho total de vía pública: 52,00 m entre líneas municipales.
- II. Veredas: 5,00 m de ancho a cada lado.
- III. Calzadas vehiculares: dos calzadas de 9,00 m cada una, una por sentido de circulación.
- IV. Áreas de protección ambiental: 10,00 m de ancho a cada lado del curso de agua.
- V. Bicisendas: 2,00 m de ancho por lado, ubicadas dentro de las áreas de protección ambiental.
- VI. Curso de agua / canal: ancho variable dentro del eje del parque lineal.

**ARTÍCULO 24° – Perfil Vial N° 14**

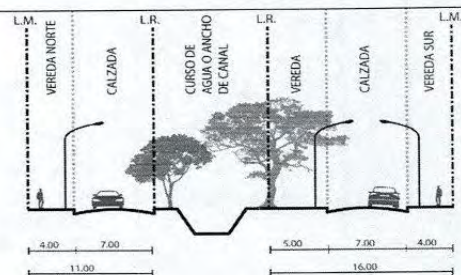
Las dimensiones mínimas exigidas para este perfil son:

- I. Ancho de vía pública: 29,00 m entre LM, sin contar el ancho del curso de agua.
- II. Vereda: 4,00 m de ancho norte y sur.
- III. Calzadas: 7,00 m de ancho.
- IV. Curso de agua / canal: de ancho variable.
- V. Vereda norte del canal: 5,00 m de ancho.
- VI. Vereda sur del canal: 2,00 m de ancho.

**ARTÍCULO 25° – Perfil Vial N° 15**

Las dimensiones mínimas exigidas para este perfil son:

- I. Ancho total de vía pública: 27,00 m entre LM sin contar el ancho del curso de agua.
- II. Veredas: 4,00 m de ancho (norte y sur).
- III. Calzadas: 7,00 m de ancho a cada lado.
- IV. Vereda sur (entre calzada sur y canal): 5,00 m de ancho.
- V. Curso de agua / canal: ancho variable, delimitado por líneas de ribera.



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

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

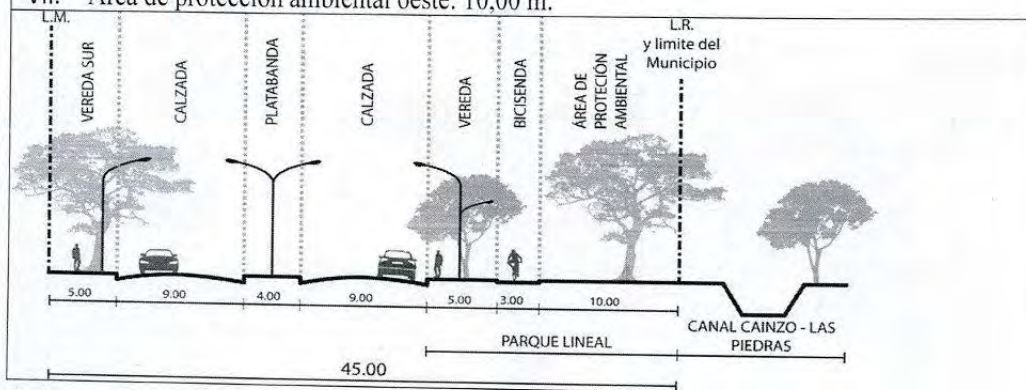
Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

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

**ORDENANZA N°: 2517****ARTÍCULO 26° – Perfil Vial N° 16**

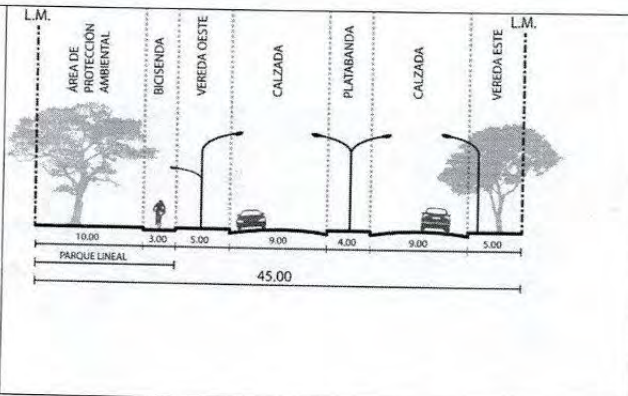
Las dimensiones mínimas exigidas para este perfil son:

- I. Ancho total de vía pública: 45,00 m entre líneas municipales y límite del municipio.
 - II. Vereda sur: 5,00 m de ancho.
 - III. Calzadas: 9,00 m de ancho cada una.
 - IV. Platabanda central: 4,00 m de ancho.
- Parque lineal:
- V. Vereda norte: 5,00 m de ancho.
 - VI. Bicisenda: 3,00 m de ancho.
 - VII. Área de protección ambiental oeste: 10,00 m.

**ARTÍCULO 27° – Perfil Vial N° 17**

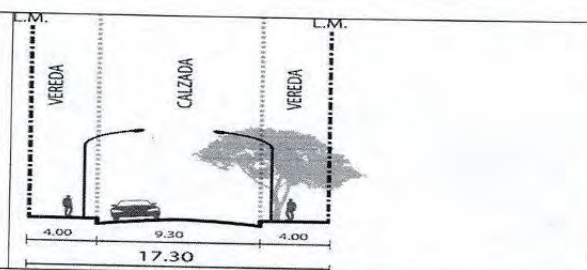
Las dimensiones mínimas exigidas para este perfil son:

- I. Ancho total de vía pública: 45,00 m entre líneas municipales.
- II. Área de protección ambiental oeste: 10,00 m.
- III. Vereda oeste: 5,00 m de ancho.
- IV. Calzada oeste: 9,00 m de ancho.
- V. Platabanda central: 6,00 m de ancho.
- VI. Calzada este: 9,00 m de ancho.
- VII. Vereda este: 6,00 m de ancho.

**ARTÍCULO 28° – Perfil Vial N° 18**

Las dimensiones mínimas exigidas para este perfil son:

- I. Ancho total de vía pública: 17,30 m entre líneas municipales.
- II. Veredas: 4,00 m de ancho a cada lado.
- III. Calzada: 9,30 m de ancho.



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

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

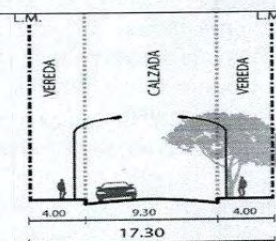
Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

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

ORDENANZA N°: 2517**ARTÍCULO 29° – Perfil Vial N° 19**

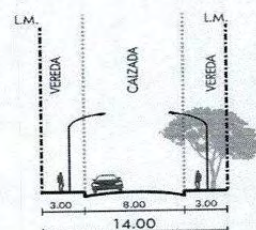
Las dimensiones mínimas exigidas para este perfil son:

- I. Ancho total de vía pública: 17,30 m entre líneas municipales.
- II. Veredas: 4,00 m de ancho a cada lado.
- III. Calzada: 9,30 m de ancho.

**ARTÍCULO 30° – Perfil Vial N° 20**

Las dimensiones mínimas exigidas para este perfil son:

- I. Ancho total de vía pública: 14,00 m entre líneas municipales.
- II. Veredas: 3,00 m de ancho a cada lado.
- III. Calzada: 8,00 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

ON. BLANCA J. ALVILLOS
SECRETARIA
C.D. DE YERBA BUENA

ORDENANZA N°: 2517**LIBRO III****URBANIZACIONES Y MODIFICACIONES PARCELARIAS CESIÓN DE TIERRAS E INSUMOS****CAPÍTULO 1 – URBANIZACIONES**

ARTÍCULO 31° - Definición. A los fines de la presente norma, llámese urbanización al fraccionamiento del suelo ya sea por propuesta de loteos, de afectación al derecho real de conjuntos inmobiliarios, a la afectación al derecho real de propiedad horizontal como así también a las simples modificaciones parcelarias; a la preservación de los ámbitos históricos, arquitectónicos y paisajísticos y a todo otro aspecto que tenga relación con el ordenamiento urbanístico del territorio de la ciudad. Las urbanizaciones podrán o no, según sus características, incluir la apertura de vías de circulación públicas y/o privadas.

SECCIÓN 1 - ZONIFICACIÓN DEL TERRITORIO

ARTÍCULO 32° - Zonificación del territorio. A los fines de reglamentar las urbanizaciones a desarrollarse por cualquiera de las figuras antes citadas, la ciudad de Yerba Buena se divide en 4 zonas establecidas en el PLANO N° 2 - ZONIFICACIÓN DEL TERRITORIO SEGÚN SU GRADO DE URBANIZACIÓN.

ARTÍCULO 33° - Zona I: La zona urbanizada consolidada. Corresponde al continuo urbano con existencia de redes viales, de infraestructura y uso del suelo consolidado en su mayor parte. Se subdivide territorialmente en dos sub zonas: sub-zona IA y sub-zona IB.

Inciso 1 - Sub Zona IA. Delimitada al oeste por Av. Solano Vera y calle Maderuelo; al Norte por canal Horco Molle y su proyección al Este hasta el canal Anta Yacu-Las Piedras, continuando por dicho canal hacia el norte hasta su intersección con Av. Roca San José y luego por el límite norte del municipio y la zona IIIA; al este por el límite este del municipio y al sur por el límite Sur del municipio.

Se establece para su urbanización una densidad de hasta 250 habitantes/ha.

En los corredores comerciales se podrá alcanzar hasta 300 habitantes/ha, según lo indicado en las planillas del LIBRO VI (ocupación del suelo y edificación).

Inciso 2 - Sub Zona IB: delimitada al este por Av. Solano Vera y calle Maderuelo; al norte por canal Horco Molle; al oeste por el Río Muerto y el límite de las zonas II y IV y al sur por el límite del municipio.

Se establece para su urbanización una densidad de hasta 150 habitantes/ha. En los corredores comerciales se podrá alcanzar hasta 250 habitantes/ha, planillas del LIBRO VI (ocupación del suelo y edificación).

ARTÍCULO 34° - Zona II: La zona de integración territorial: corresponde a sectores adyacentes a los bosques nativos y ecosistemas naturales que por su ubicación y funcionalidad socio-ambiental deben actuar como áreas de amortiguación y de integración territorial, debiendo incorporar como prioritaria la reforestación en cualquier proyecto. Se caracteriza por la presencia de pendientes pronunciadas, conos de deyección y el incremento de caudales de las escorrentías superficiales post precipitación. Abarca los siguientes sectores:

Inciso 1 - El sector delimitado al este por el Río Muerto; al oeste por el límite del área protegida de bosques nativos y de ecosistemas naturales definido por la cota 500; al norte por el área protegida del Parque Sierras de San Javier y al Sur por el límite del municipio.

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
C.D. DE YERBA BUENA

ORDENANZA N°: 2517

Inciso 2 - El sector denominado Lomas de Imbaud y Lomas de Gil, delimitado al Oeste por el Río Muerto; al Norte por el Parque Sierras de San Javier y el camino a Horco Molle-Ruta 339; al Este por la diagonal Marigliano y la calle Juan XXIII y al Sur por la calle Colón.

Inciso 3 - El sector ubicado al norte de Av. Perón, delimitado al oeste por el área protegida del Parque Sierras de San Javier; al norte por el límite del municipio; al este por la línea definida por la Ley de bosques nativos y al Sur por el canal Horco Molle.
Se establece para su urbanización una densidad de hasta 75 habitantes/ha.

ARTÍCULO 35° - Zona III. La zona rural de urbanización futura: sector norte del municipio con uso predominantemente rural que se considera de urbanización diferida y condicionada, ya que su urbanización, que implica un cambio de suelo rural a urbano, requiere la presentación previa de planes directores de manejo hídrico y de manejo de cauces y planes urbanos que incorporen prácticas sostenibles y reduzcan conflictos socio-ambientales, como así también la cesión de tierras para futuros equipamientos urbanos públicos que demande la expansión de la ciudad hacia esa zona.

Está delimitada al sur por el canal Horco Molle y su proyección al Este hasta el Bvd. Bernabé Aráoz; al Este por el Bvd. Bernabé Aráoz hasta su intersección con Av. Monteagudo y continuando por Monteagudo hasta su intersección con la proyección de calle Lobo de la Vega; al Norte por el límite norte del municipio y al Oeste por la zona II. También incluye el sector Norte del municipio, delimitado al Este por la proyección de Av. Fanzolato y al Norte y Oeste por el límite del municipio. Se subdivide territorialmente en dos sub zonas:

Inciso 1 - Sub Zona IIIA: delimitada al Oeste por calle Maderuelo; al Norte por el límite del municipio; al Este por el canal Anta Yacu- Las Piedras y al Sur por el canal Horco Molle y su proyección al Este hasta el canal Anta Yacu- Las Piedras. También incluye el sector Norte del municipio, delimitado al este por la proyección de Av. Fanzolato y al Norte y Oeste por el límite del municipio. Se establece para su urbanización una densidad de hasta 300 habitantes/ha, según el área o corredor donde se localice la urbanización y de acuerdo a lo establecido en las planillas del LIBRO VI (ocupación del suelo y edificación).

Inciso 2 - Sub Zona IIIB: delimitada al Este por calle Maderuelo; al Norte por el límite Norte del municipio; al Oeste por el límite de las zonas II y al Sur por el canal Horco Molle. Se establece para su urbanización una densidad de hasta 200 habitantes/ha y de acuerdo a lo establecido en las planillas del LIBRO VI (ocupación del suelo y edificación).

ARTÍCULO 36° - Zona IV. La zona protegida de bosques nativos y de ecosistemas naturales: sector Oeste del municipio que comprende las áreas protegidas de bosques nativos (ley provincial N° 8304/10) y las áreas de ecosistemas naturales compuestos predominantemente por especies arbóreas, con diversas especies de flora y fauna asociadas, en conjunto con el medio que las rodea. Ambas áreas brindan diversos servicios ambientales al territorio municipal y al área metropolitana. En esta área no se permiten ningún tipo de urbanización.

ARTÍCULO 37° - Plano de zonificación. Se incorpora como parte integrante del presente Código el PLANO N.º 2 – ZONIFICACIÓN DEL TERRITORIO SEGÚN SU GRADO DE URBANIZACIÓN, el cual establece gráficamente los límites, sectores y sub zonas correspondientes a las Zonas I, II, III y IV, definidas en el Artículo 9° del presente capítulo y tendrá carácter vinculante para la interpretación y aplicación de las disposiciones referidas a:

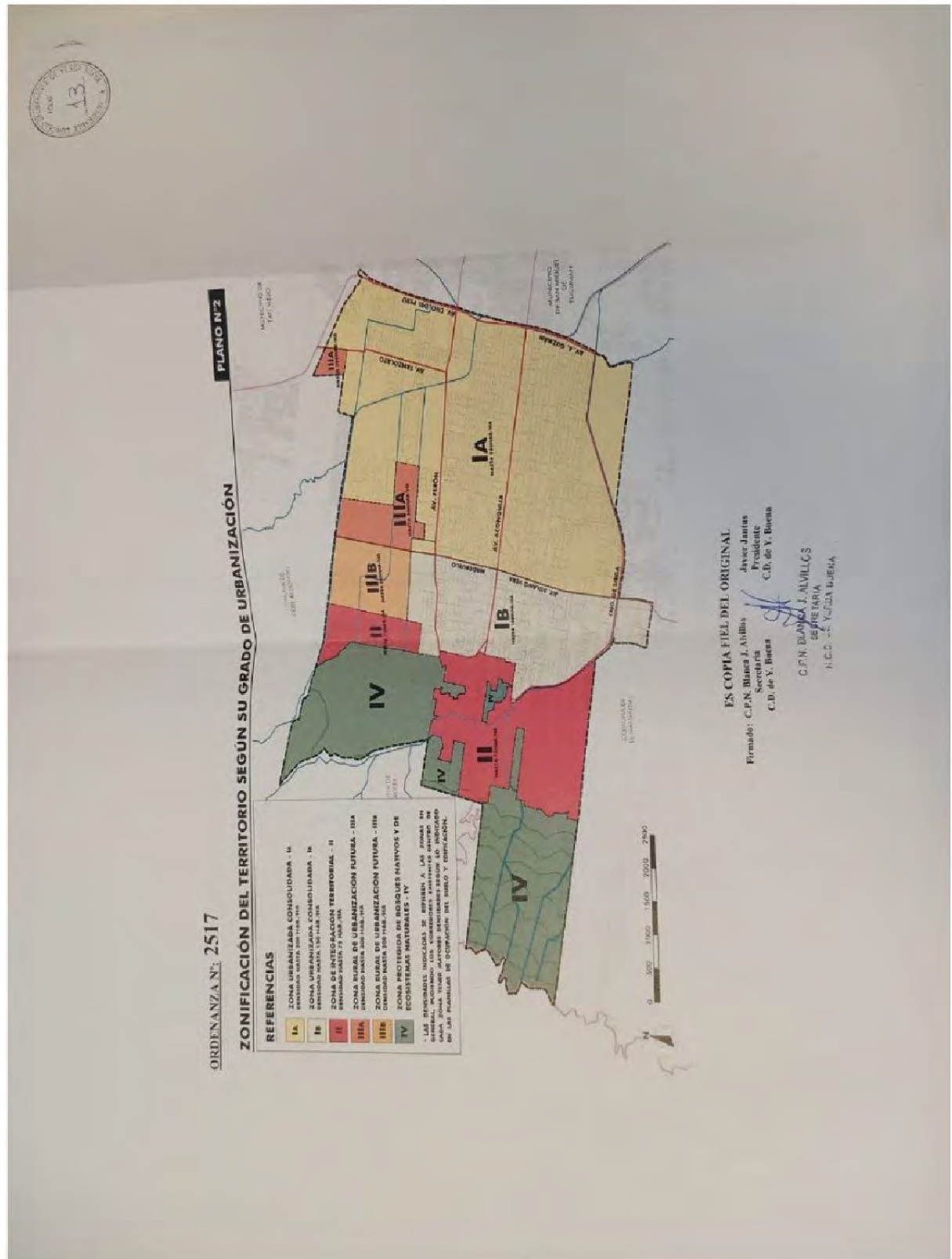
- I. Zonificación del suelo,
- II. Densidades máximas,

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 2 - TIPOS DE URBANIZACIONES**

ARTÍCULO 38° - Tipos de urbanización. En las zonas establecidas en la SECCIÓN 1 los tipos de urbanizaciones permitidos serán los establecidos según la siguiente clasificación:

ARTÍCULO 39° - Loteo. Es toda urbanización que se realiza con fraccionamiento del suelo, que requiere la apertura de una o más vías públicas de circulación. 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. Todo proyecto de loteo deberá plantearse sobre una parcela única y que se corresponda con un solo título de dominio. Cuyas condiciones son:

Inciso 1 - Apertura de calles. Se deberá dar continuidad a las calles existentes o sus proyecciones a fin de asegurar la continuidad de la circulación, se deberán ceder los espacios necesarios para su apertura y construir en ellas las obras de infraestructura exigidas en el Artículo 54° del Capítulo 3 del presente Libro. En los nuevos Loteos no se permitirán pasajes.

Inciso 2 - Cesión de espacios para uso y utilidad públicos. Se exigirá atendiendo lo dispuesto por el Capítulo 4 del presente Libro.

ARTÍCULO 40° - 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, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendiendo asimismo aquellos que contemplan usos mixtos. Cuyas condiciones son:

Inciso 1 - Prolongación de arterias de la red vial principal. En el caso de conjuntos inmobiliarios afectados por la prolongación de arterias de la red vial principal, se deberá ceder los espacios necesarios para su apertura y construir en ellas las obras de infraestructura exigidas en el Artículo 54° del Capítulo 3 del presente Libro. A esta condición se agrega que, si el predio a urbanizar excediera los 250 m de longitud, estando o no afectado por la prolongación de la red vial principal, se deberán abrir calles públicas que aseguren la conectividad con el fin de evitar barreras físicas. Se deberá construir en ellas las obras de infraestructura exigidas en apartado más arriba citado.

Inciso 2 - Lotes hacia la vía pública. Los conjuntos inmobiliarios deberán abrir lotes hacia la/las vías públicas a fin de evitar frentes cerrados continuos que generen condiciones urbanas no convenientes. Si el o los frentes de esa nueva urbanización fuesen menores a 80 m de longitud y la superficie a urbanizar menor de 5.000 m², el Departamento Ejecutivo Municipal, a través de sus oficinas técnicas, evaluará la oportunidad de aplicación o no de esta disposición.

Inciso 3 - Para destino residencial podrán construirse viviendas individuales y urbanizaciones especiales de viviendas agrupadas y viviendas colectivas. Estas deberán cumplir con todas las disposiciones establecidas en el presente código sobre ocupación del suelo y edificación y sobre exigencias de estacionamiento, aparte de las establecidas por el reglamento interno de cada barrio cerrado o privado. Las viviendas agrupadas y colectivas también deberán cumplir con lo establecido sobre el derecho real de propiedad horizontal.

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 4 - Cesión de espacios para uso y utilidad públicos. Se exigirá según las condiciones fijadas en el Capítulo 4 del presente Libro.

ARTÍCULO 41° - 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, que presente 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.

Todo proyecto de urbanización especial deberá plantearse sobre una parcela única y que se corresponda con un solo título de dominio. Cuyas condiciones son:

Inciso 1 - Prolongación de arterias de la red vial principal. En el caso de urbanizaciones especiales que estén afectadas por la prolongación de arterias de la red vial principal, se deberán ceder los espacios necesarios para su apertura y construir en ellas las obras de infraestructura exigidas en el Artículo 54° del Capítulo 3 del presente Libro. A esta condición se agrega que, si el predio a urbanizar excediera los 250 m de longitud, estando o no afectado por la prolongación de la red vial principal, se deberán abrir calles públicas que aseguren la conectividad con el fin de evitar barreras físicas y construir en ellas las obras de infraestructura exigidas en apartado más arriba citado.

Inciso 2 - Usos permitidos. Se establecen los siguientes usos para las urbanizaciones especiales, según su orientación funcional:

- I. **Uso residencial exclusivo.** las urbanizaciones especiales de uso residencial comprenden a las viviendas agrupadas y/o apareadas y a las viviendas colectivas.
- II. **Usos no residenciales.** las urbanizaciones especiales de uso no residencial comprenden a los conjuntos de locales comerciales, de oficinas, de consultorios, de depósitos, etc.
- III. **Usos mixtos.** en el caso de urbanizaciones especiales de usos mixtos (residencial y comercial), los locales comerciales se permitirán como complementarios del conjunto habitacional. Deberán estar agrupados y contar con estacionamiento propio.

Inciso 3 - Medidas mínimas de lotes. Las urbanizaciones especiales solo podrán plantearse en lotes con frentes de 20 m. o más y con una superficie mínima de 600 m². Cuando se presenten lotes con superficies mayores a 600 m² pero con frente hasta un 10% menor a 20 m., se permitirán urbanizaciones especiales de uso residencial (viviendas colectivas) o no residencial.

En lotes menores al establecido, se permitirán urbanizaciones especiales solo en los casos establecidos en Libro 4.

Inciso 4 - Cesión de espacios para uso público y de insumos para infraestructura y equipamiento del espacio público. Se establecerá según las condiciones fijadas en el presente Código.

Cuando en un proyecto de urbanización especial se deban hacer cesiones de tierras para aperturas de vías públicas, las superficies de las calles a abrir serán descontadas a los efectos del cálculo de la superficie a ceder para espacios verdes y/o equipamientos urbanos públicos.

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 42° - 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.

SECCIÓN 4 - FACTIBILIDADES PARA LOTEOS, CONJUNTOS INMOBILIARIOS, URBANIZACIONES ESPECIALES Y PROYECTOS QUE SE VEAN AFECTADOS POR APERTURA DE CALLES

ARTÍCULO 43° - Factibilidad Urbanística. Toda urbanización que se realice a través de loteos, conjuntos inmobiliarios o urbanizaciones especiales, como así también todo proyecto que se desarrolle en una parcela que se vea afectada por la prolongación de calles o colinde con cursos de agua, deberá solicitar factibilidad urbanística ante el Departamento Ejecutivo Municipal, conforme a las siguientes condiciones:

Inciso 1 - Urbanizaciones en parcelas menores a 2.500 m2 de superficie: se deberá solicitar factibilidad urbanística ante la Dirección de Planeamiento Urbano, la que, en el caso de ser positiva, habilitará para la presentación del anteproyecto.

En el caso de proyectos ubicados en el RIT1, RIT2 y en lotes linderos a cursos de agua, dicha Dirección deberá pedir se tramiten las factibilidades de servicios y de la Dirección Provincial del Agua (DPA) y de la Dirección de Medio Ambiente Municipal. También se deberá solicitar a la DPA la determinación de la línea de ribera, a los fines de la aplicación de lo dispuesto en el presente Código en relación a la cesión y apertura de calles paralelas a curso de agua.

Inciso 2 - Urbanizaciones en una parcela igual o mayor a 2.500 m2 de superficie: se deberá solicitar factibilidad urbanística ante las oficinas técnicas del Departamento Ejecutivo Municipal, las que emitirán informe fundado de cada área interviniente.

Estas urbanizaciones, una vez obtenida la factibilidad urbanística, deberán tramitar las factibilidades de servicios de provisión de agua, energía eléctrica y gas, la factibilidad de Mitigación de Riesgo contra Inundaciones, expedido por la Dirección Provincial del Agua (DPA), indicando en plano los sectores destinados a lagunas de laminación si correspondiere, y el Certificado de apto ambiental, expedido por la Dirección de Medio Ambiente Municipal, en base a los estudios requeridos por la misma.

En la Zona de Integración Territorial se deberá agregar, además, la factibilidad de la Dirección de Flora, Fauna Silvestre y Suelos de la Provincia. En el caso de proyectos en lotes linderos a cursos de agua, también se deberá solicitar la definición de la línea de ribera, a los fines de aplicar lo dispuesto en el presente Código en relación a la cesión y apertura de calles paralelas a cursos de agua.

SECCIÓN 5 - INTERVENCIÓN DEL CONCEJO DELIBERANTE

ARTÍCULO 44° - Intervención del Concejo Deliberante. El Departamento Ejecutivo Municipal deberá dar intervención al Concejo Deliberante a los fines de perfeccionar la adquisición o transferencia de dominio de los bienes a ceder.

ARTÍCULO 45° - Comunicación al Concejo Deliberante. El Departamento Ejecutivo Municipal deberá informar remitiendo copia del expediente al Concejo Deliberante, sin suspender el trámite administrativo, en los siguientes casos:

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
C.D. DE YERBA BUENA



ORDENANZA N°: 2517

Inciso 1. Factibilidades de urbanizaciones en parcelas localizadas en el área APP1 con superficies mayores a los 2.500 m²;

Inciso 2. Factibilidades de urbanizaciones en parcelas mayores a 7.500 m²;

Inciso 3. Ampliaciones o reformas en Grandes Equipamientos que se encuentren en uso no conforme, siempre que se ajusten a la normativa vigente y no requieran una modificación de ésta.

Habiendo tomado conocimiento, el Concejo Deliberante podrá solicitar informes al Departamento Ejecutivo o formular observaciones que no impliquen validar o invalidar la factibilidad técnica, sin perjuicio de las facultades del cuerpo.

CAPÍTULO 2 - APERTURA DE VÍAS PÚBLICAS

ARTÍCULO 46° - Prolongación de la Red Vial Principal. Cuando se trate de proyectos de urbanizaciones de cualquier índole y de proyectos de grandes equipamientos urbanos que se vean afectados por la prolongación de vías de la Red Vial Principal y/o secundaria definida en el Libro II, deberán:

Inciso 1. Ceder sin cargo al municipio los espacios afectados por dichas prolongaciones y proceder a la apertura de la traza.

Inciso 2. Los tramos así abiertos deberán ser dotados con las obras de infraestructura y de servicios que se determine para cada caso, así como de veredas, arbolado y mobiliario urbano en los espacios públicos generados por la nueva apertura.

ARTÍCULO 47° - En el caso de conjuntos inmobiliarios y urbanizaciones especiales. Planteados en terrenos de grandes dimensiones cuyo/s frente/s y/o laterales excedan los 250 m de longitud, deberá preverse la apertura de calles públicas intermedias a los fines de no generar una barrera física de envergadura en la trama urbana. Esas nuevas vías deberán ser cedidas al municipio y dotadas de lo exigido Artículo 54°.

ARTÍCULO 48° - Obras frentistas a calles con medidas insuficientes. En el caso de proyectarse obras sobre vías existentes que no cumplen con los perfiles indicados para cada caso, las líneas de edificación de proyectos nuevos o de reformas que excedan tareas de mantenimiento edilicio se retirarán hasta la medida reglamentaria.

ARTÍCULO 49° - Dimensionado. En todo proyecto sobre una parcela que se vea afectada por la apertura de Avenidas y/o calles troncales o secundarias, deberán dimensionarse las mismas respetando lo establecido en el CUADRO DE CARACTERÍSTICAS Y PERFILES DEL SISTEMA VIAL del Libro II.

Cuando el eje de la calle a abrir coincida con el límite del inmueble a urbanizar, se permitirá su apertura en solo la mitad de su ancho. No obstante, si ya existen razones que impidan completar la otra mitad, deberá cederse el ancho completo reglamentario.

ARTÍCULO 50° - Diseño de la traza. En todas las zonas, la traza de las calles incluirá los espacios de las ochavas que correspondan. Los catetos de los triángulos de visibilidad deberán plantearse con una medida mínima de 4,30 m. A su vez deberá cada zona respetar:

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 1 - Zona I. Zona urbana consolidada: La traza de las nuevas vías de circulación respetará la continuidad de los ejes de las calles existentes o sus prolongaciones virtuales. Se admitirán desfasajes o ángulos de quiebre en vías de circulación siempre y cuando, a juicio de las OT, sea conveniente para la trama vial existente en el sector o cuando la configuración parcelaria y/o topográfica así lo aconseje.

Inciso 2 - Zona II. Zona de integración territorial: La traza de las vías de circulación públicas respetarán la continuidad de los ejes este-oeste y norte-sur indicados en plano de la Red Vial Principal del Capítulo 2 del Libro II. Las vías con dirección norte-sur, sean de carácter público o privado, deberán respetar en su traza la dirección de las curvas de nivel del terreno a fin de no provocar escorrentías superficiales no convenientes.

Inciso 3 - Zona III. Zona rural de urbanización futura: La traza de la red vial principal respetará la macro trama vial establecida en plano del Capítulo 2 del Libro II. La resolución de la traza de estas Avenidas troncales deberá realizarse sin invadir las áreas de protección ambiental (APA2). La red vial a abrir dentro de esa macro trama, se trazará siguiendo las cotas de nivel o en coincidencia con los límites de los lotes o fincas si existieren, con una distancia entre calles no mayor a 250 m.

ARTÍCULO 51° - Nudos: Cuando se presente la existencia de barreras físicas tales como cursos de agua, canales, desniveles, etc., y se deba dar continuidad a una calle o Avenida, el diseño del nudo se resolverá en forma particular.

ARTÍCULO 52° - Apertura de pasajes: Los pasajes no podrán diseñarse con una longitud superior a los 150 m, salvo que se trate de completar la apertura parcial existente en una cuadra, o que la misma exceda esta medida.

Deberán disponerse en forma alternada entre calles o Avenidas y no podrán empalmar con Avenidas, a menos que estas tengan calle de servicio.

ARTÍCULO 53° - Barreras Físicas. Cuando el inmueble a urbanizar sea afectado o colinde con barreras físicas como cursos de agua, grandes equipamientos y/o conjuntos inmobiliarios constituidos, se deberán materializar calles laterales según los perfiles establecidos en Libro II a los fines de facilitar la circulación y la accesibilidad de acuerdo con las siguientes disposiciones:

Inciso 1 - Colinde con cursos de agua. Sobre ambas márgenes de los cursos de agua, ríos y canales, se construirán sendas calles públicas a partir de la línea de ribera según perfil correspondiente del Libro II. Cualquier tipo de proyecto en parcelas linderas a cursos de agua, deberá cumplir con las factibilidades establecidas en el Libro III.

Inciso 2 - Ubicado en un área consolidada y linde con un conjunto inmobiliario preexistente. Se preverán calles públicas en esos límites, teniendo en cuenta los perfiles de la red vial del Libro II.

Inciso 3 - Linde con conjuntos inmobiliarios constituidos. El Departamento Ejecutivo Municipal, en base a un estudio urbanístico del sector, definirá las calles que considere necesarias abrir para dar accesibilidad pública al sector.

Inciso 4 - Colinde con Grande Equipamientos. Se preverán calles públicas en los límites con dicho Equipamiento.

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
C.D. DE YERBA BUENA

ORDENANZA N°: 2517**CAPÍTULO 3 - INFRAESTRUCTURA**

ARTÍCULO 54° - Infraestructura. En toda urbanización que implique la apertura de calles públicas, como condición para su aprobación deberán construirse las siguientes obras de infraestructura:

- I. Red de agua corriente.
- II. Red de energía eléctrica domiciliaria.
- III. Redes de gas natural y cloacas cuando el lugar de conexión a la red existente se encuentre a menos de 300 m de los límites del inmueble a urbanizar.
- IV. Alumbrado público.
- V. Pavimento de tipo superior en vías principales internas y externas a la urbanización.
- VI. Cordón cuneta de hormigón armado con base estabilizada y enripiada en las calles secundarias.
- VII. Construcción de veredas, rampas en esquina y plantación de arbolado urbano.
- VIII. Escurrimiento de las aguas de lluvia: los proyectos de desagüe de nuevos emprendimientos urbanos, deberán mantener los caudales a erogar en las condiciones precedentes al cambio de uso del suelo, para recurrencias de 5 (cinco) a 10 (diez) años, como mínimo.
- IX. En relación al tendido de cables de alta y baja tensión, deberá efectuarse por tendido subterráneo, en cumplimiento de lo dispuesto por la Ordenanza N° 2106/17.

CAPÍTULO 4 - CESIÓN DE BIENES PARA USO Y UTILIDAD PÚBLICOS**SECCIÓN 1 - DISPOSICIONES GENERALES**

ARTÍCULO 55° - Cesión de bienes para uso y utilidad pública. Se consideran de uso y utilidad públicos aquellos bienes e insumos que benefician al público en general. Incluye:

- I. Las vías públicas de circulación e infraestructura,
- II. Los espacios verdes públicos,
- III. Los espacios para equipamientos urbanos públicos,
- IV. Equipamiento para el espacio público.

ARTÍCULO 56° - Cesión de espacios para uso y utilidad pública y requisitos. Todo proyecto que implique la obligación de ceder tierras, deberá acreditar su cumplimiento y hacerlo efectivo según la modalidad establezca el Departamento Ejecutivo Municipal a través del correspondiente decreto reglamentario. Todo proyecto que conlleve cesión de espacios para uso público deberá cumplir con lo siguiente:

Inciso 1 - Cesión para vías públicas de circulación. Las superficies de tierras a ceder destinadas a vías públicas de circulación y sus ochavas serán transferidas sin cargo alguno a favor de la municipalidad, con las obras de infraestructura establecidas en el Artículo 54°.

Inciso 2 - Cesión para espacios verdes y equipamientos urbanos públicos. Las superficies de tierras a ceder destinadas a espacios verdes y a equipamientos urbanos serán transferidas sin cargo alguno a favor de la municipalidad. Los que se definen en:

- I. Espacios verdes públicos: a las plazas, plazoletas y parques públicos.
- II. Equipamientos urbanos públicos: a los destinados a salud, educación, deportes, cultura, turismo, desarrollo social y seguridad y a los que, no enunciados taxativamente, el Departamento Ejecutivo Municipal considere acordes con dicho fin.

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****SECCIÓN 2 - CESIÓN DE ESPACIOS PARA USO Y UTILIDAD PÚBLICA Y CESIÓN DE INSUMOS**

ARTÍCULO 57°- Cesión de insumos para uso y utilidad pública y requisitos. Todo proyecto que implique la obligación de ceder insumos, deberá acreditar su cumplimiento y hacerlo efectivo según la modalidad establezca el Departamento Ejecutivo Municipal a través del correspondiente Decreto reglamentario. La cesión de insumos para obras de infraestructura y para equipamiento del espacio público incluye:

Inciso 1 - Insumos para obras de infraestructura. Se consideran insumos para obras de infraestructura a los materiales que se utilizan para:

- I. Las obras de pavimentos, cordón cuneta, desagües pluviales, alumbrado, semáforos, etc. en avenidas y calles del municipio.
- II. Las obras de veredas en el espacio público, incluidas las rampas para discapacitados y las tazas de los árboles.
- III. La señalética urbana como cartelera vial y de referencias, pinturas pavimentales, etc.

Inciso 2 - Insumos para equipamiento del espacio público. Se consideran insumos para equipamiento del espacio público a los siguientes:

- I. Los elementos del mobiliario urbano, tales como cestos papeleros, bancos, mesas, farolas, juegos para niños, refugios, etc., tanto para avenidas y calles como para plazas y parques.
- II. Los árboles y plantas ornamentales a colocar en el espacio público.

SECCIÓN 3 - CESIÓN SEGÚN TIPO DE URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 58°- Cesiones exigibles. Las cesiones exigibles de espacios o tierras para uso y utilidad públicos y/o de insumos para infraestructura y equipamiento del espacio público, se establecen según los siguientes tipos de urbanización: Loteos, conjuntos inmobiliarios.

ARTÍCULO 59°- En loteos. Cuando la superficie del predio a intervenir supere los 7.500 m², se deberán ceder al municipio tierras para uso y utilidad públicos en una superficie que se calculará según lo establecido en la siguiente tabla, considerando como superficie útil a la superficie total descontando la superficie de vías públicas (calzadas, veredas y ochavas). La superficie a ceder debe provenir del mismo predio. (Ley de Loteos N° 5380/82).

Tabla para cálculo de cesión de tierras:

SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO A LOTEAR	PORCENTAJE DE SUPERFICIE A CEDER AL MUNICIPIO
Hasta 7.500 m ²	sin obligación de donar
De 7.501 a 20.000 m ²	4% de la superficie útil del loteo
De 20.001 a 40.000 m ²	5% de la superficie útil del loteo
De 40.001 a 60.000 m ²	6% de la superficie útil del loteo
De 60.001 a 80.000 m ²	8% de la superficie útil del loteo
De 80.001 a 100.000 m ²	10% de la superficie útil del loteo
Más de 100.000 m ²	12% de la superficie útil del loteo

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 60°- En conjuntos inmobiliarios. Cuando la superficie del predio a intervenir supere los 7.500 m², se deberán ceder al municipio tierras para uso y utilidad públicos. La superficie a ceder podrá ubicarse dentro del mismo predio o fuera del perímetro del emprendimiento, siempre que tenga frente a pública. En caso de que el predio esté afectado por aperturas de vías públicas, los porcentajes se aplicaran sobre la superficie no destinada a vía pública. La superficie a ceder se calculará según la tabla a continuación.

Tabla para cálculo de cesión de tierras:

SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO A LOTEAR	PORCENTAJE DE SUPERFICIE A CEDER AL MUNICIPIO
Hasta 7.500 m ²	sin obligación a ceder
De 7.501 a 20.000 m ²	4% de la superficie útil del loteo
De 20.001 a 40.000 m ²	5% de la superficie útil del loteo
De 40.001 a 60.000 m ²	6% de la superficie útil del loteo
De 60.001 a 80.000 m ²	8% de la superficie útil del loteo
De 80.001 a 100.000 m ²	10% de la superficie útil del loteo
Más de 100.000 m ²	12% de la superficie útil del loteo

ARTÍCULO 61°- En urbanizaciones especiales residenciales, no residenciales y mixtas. Se considerarán los siguientes Disposiciones generales:

Inciso 1 - En urbanizaciones especiales residenciales, no residenciales y mixtas, con superficies a construir iguales o mayores a 3.000 m², el Departamento Ejecutivo determinará, en base a las necesidades urbanas, la conveniencia de cesión de tierras o de insumos.

Inciso 2 - Quedarán exentas de esta disposición, las urbanizaciones especiales destinadas a la salud, la educación, el deporte, la cultura y el culto.

Inciso 3 - En los proyectos donde se reciclen o refuncionalicen construcciones existentes en su parcela, independientemente del destino o uso que se le dé, no deberán incluir la superficie de la misma para el cómputo de cesión.

ARTÍCULO 62°- Lotes a urbanizar mayores de 20.000 m² de superficie. Disposiciones particulares para lotes mayores a 20.000 m²:

Inciso 1 - Los porcentajes de superficie a ceder para espacios verdes y/o equipamientos urbanos se aplicarán sobre la superficie total del predio. En el caso de estar afectado el predio por apertura de vías públicas, quedará exento de la cesión de superficies para espacios verdes.

Inciso 2 - La porción de superficie a ceder para uso y utilidad públicos será una parte del mismo predio a intervenir y siempre con frente a vía pública.

Inciso 3 - Se deberá considerar la donación de tierras, aplicando para el cálculo de la superficie a ceder la siguiente tabla:

SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO A INTERVENIR	PORCENTAJE DE SUPERFICIE A CEDER AL MUNICIPIO
De 20.001 a 40.000 m ²	5% de la superficie
De 40.001 a 60.000 m ²	6% de la superficie
De 60.001 a 80.000 m ²	8% de la superficie
De 80.001 a 100.000 m ²	10% de la superficie
Mas de 100.000 m ²	12% de la superficie

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 63°- Lotes a urbanizar con superficies menores a 20.000 m2. Disposiciones particulares para lotes menores a 20.000 m2:

Inciso 1 - Cuando el lote a urbanizar tenga menos de 20.000 m2 de superficie, se podrán ceder tierras o insumos, según lo determine el Departamento Ejecutivo Municipal.

Inciso 2 - Si se determina la cesión de tierras, para el cálculo de la superficie a ceder se aplicará la tabla del Artículo 63.

Inciso 3 - Si se determina la cesión de insumos, se calculará el monto correspondiente a la cesión en base a los criterios y tablas del Artículo siguiente.

Inciso 4 - En el caso de estar afectado el predio por apertura de vías públicas, quedará exento de la cesión de superficies de tierras destinadas a espacios verdes e insumos.

ARTÍCULO 64°- Cesión de Insumos en lotes a urbanizar con superficies menores a 20.000 m2. En los casos de lotes a urbanizar con superficies menores a 20.000 m2 de emprendimientos con fines residenciales, no residenciales y/o mixtos, el monto correspondiente será calculado conforme a los siguientes criterios:

I. Superficie a construir: superficie de proyecto a construir, considerando las superficies cubiertas al 100% de su valor y las superficies semicubiertas (terrazas con pérgolas, galerías techadas, balcones) al 50%.

II. Porcentaje a ceder: índice variable que se aplicará sobre el total de la superficie a construir del proyecto. Siendo para residencial 0,25 y para no residencial 0,25.

III. UVI (Unidad de Valor Inmobiliario): es una unidad de medida económica que indica el valor de una milésima parte de un metro cuadrado (1 m2) de construcción (\$/m2). Es determinada y actualizada periódicamente por el Banco Central de la República Argentina (BCRA). La UVI tiene como objetivo ajustar el costo del m2 de construcción a las variaciones del mercado y de la inflación.

IV. Monto a ceder: se obtiene a partir del producto de la superficie equivalente a ceder en m2 por el valor obtenido del m2 de construcción (1000 UVIS \$/m2). Este producto da como resultado un monto en pesos (\$), que luego se traducirá en materiales que el emprendedor deberá ceder al municipio.

IV. El resultado final: determinará el monto total a ceder en insumos, el cual se traducirá en materiales concretos que el emprendedor deberá entregar al Municipio para obras de infraestructura y equipamiento del espacio público.

Considerando la tabla siguiente:

SUPERFICIE A CONSTRUIR	PORCENTAJE A CEDER	SUPERFICIE EQUIVALENTE A CEDER	VALOR DE 1 UVI s/BCRA	VALOR DEL m2 s/UVIS 1000 UVIS = 1m2	MONTO A CEDER 1000 UVIS (\$/m2) x sup. a ceder (m2)
M2	0,25	M2	\$/milésima m2	\$/m2	\$

SECCIÓN 4 - PROCEDIMIENTO Y FORMALIZACIÓN DE LAS CESIONES

ARTÍCULO 65° - Acreditación de las cesiones. Toda cesión, sea de espacios físicos o de insumos materiales para uso y utilidad públicos, deberá formalizarse mediante los instrumentos legales y administrativos establecidos a continuación:

Inciso 1 - Cesión de espacios para uso y utilidad pública. La cesión de espacios deberá formalizarse mediante un instrumento privado con firma certificada notarialmente que deberá acompañar la solicitud de autorización del proyecto. Una vez aceptada dicha donación por el Concejo Deliberante, se publicará en el Boletín 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

Inciso 2 - Cesión de insumos. La cesión de insumos se acreditará, previo a la autorización del proyecto, mediante un convenio entre el Departamento Ejecutivo Municipal y el titular del emprendimiento a través del cual se fijarán los tipos de insumos y los plazos de entrega según el monto de que se trate. Una vez formalizado, este acto se comunicará, fehacientemente, al Concejo Deliberante.

SECCIÓN 5 - DESTINO Y LOCALIZACIÓN DE ESPACIOS CEDIDOS

ARTÍCULO 66° - Destino y localización de los espacios cedidos. El destino y la ubicación de las superficies cedidas, destinadas a espacios verdes y para usos públicos, se regirán por los siguientes criterios, según la zona PLANO N° 2 – ZONIFICACIÓN DEL TERRITORIO SEGÚN SU GRADO DE URBANIZACIÓN.

Inciso 1 - En la zona urbanizada consolidada (Zona I). En los conjuntos inmobiliarios y las urbanizaciones especiales, la ubicación de las superficies cedidas destinadas a espacios verdes y para usos públicos, será definida por el DEM a través de sus OT, teniendo en cuenta las necesidades de espacios verdes y/o equipamientos urbanos públicos que se definieron en el Plan Urbano Ambiental y los Lineamientos Estratégicos de Desarrollo de Yerba Buena 2025-2050.

Inciso 2 - En la zona de integración territorial (Zona II). las superficies destinadas a espacios verdes y/o equipamientos públicos se ubicarán contiguas a las vías troncales de circulación, existentes o a ceder, ubicadas en las márgenes de canales y/o ríos, con el fin de crear espacios verdes a lo largo de los mismos.

Inciso 3 - En la zona rural de urbanización futura (Zona III). las superficies destinadas a espacios verdes y/o equipamientos públicos se ubicarán contiguas a las Avenidas y calles troncales de circulación a donar, y si es posible, en los laterales a canales y/ o ríos, con el fin de crear parques lineales a lo largo de los mismos.

CAPÍTULO 5 - SIMPLES MODIFICACIONES PARCELARIAS

ARTÍCULO 67° - Definiciones. A los efectos del presente Código, se definen las siguientes figuras de modificación parcelaria:

Inciso 1 - División. Es todo fraccionamiento de tierras que tenga como resultado la obtención de nuevas parcelas a partir de una de origen.

Inciso 2 - Unificación. Es la modificación parcelaria que implica el englobamiento de dos o más parcelas existentes.

Inciso 3 - Unificación y División. Implica el englobamiento de dos o más parcelas y la obtención simultánea de dos o más nuevas fracciones.

ARTÍCULO 68° - Condiciones para las Divisiones Parcelarias. Las divisiones de parcelas deberán cumplir con los siguientes requisitos:

Inciso 1 - Toda fracción resultante de una división parcelaria respetará las medidas y superficies mínimas que se establecen, para cada área o corredor, en las Planillas de parámetros de edificación en el Libro VI.

Inciso 2 - Se aceptará una tolerancia del 5% en medidas de frente y/o de fondo siempre y cuando la diferencia con la superficie exigida no sea mayor del 10%.

Inciso 3 - Se podrán dividir con medidas insuficientes parcelas con frente a dos calles, exceptuando parcelas esquina, siempre y cuando las medidas de los frentes existentes no se modifiquen y que, a criterio fundado de las OT del Departamento Ejecutivo Municipal, se produzca una mejora en la conformación parcelaria, considerando la relación frente-fondo, la ubicación de la parcela y la morfología del sector.

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 4 - De una parcela se pueden separar fracciones con medidas insuficientes siempre que estas últimas estén de acuerdo a títulos vigentes debidamente registrados y que la constitución de la parcela origen obedezca a un acto administrativo.

Inciso 5 - De una parcela se pueden separar fracciones para acrecentar otras colindantes, siempre que el remanente de la parcela fraccionada quede con las dimensiones mínimas establecidas por esta norma. La parcela cedente podrá quedar con dimensiones menores a las reglamentarias si, a juicio de las Oficinas Técnicas del Departamento Ejecutivo Municipal, se produce una mejora en la conformación parcelaria, considerando la relación frente-fondo, forma de la parcela cedente y morfología del sector.

Inciso 6 - No se admitirán divisiones de terrenos de las que resulten una o más fracciones sin frente a vía pública. Se entiende como frente en este caso a la línea que divide la propiedad pública de la privada que debe constituir un lado de la parcela y no servir exclusivamente como acceso.

ARTÍCULO 69° - Divisiones de parcelas afectadas por la prolongación de arterias de la red vial. Si el predio a dividir resultara afectado por la prolongación de una arteria de la red vial, o su proyección, la superficie correspondiente a esa prolongación o proyección deberá ser cedida a la municipalidad sin erogaciones ni compromisos para la misma, en los siguientes casos:

Inciso 1 - Cuando dicha arteria forme parte de la red vial principal, según lo establece el PLANO N° 1 - RED VIAL PRINCIPAL del LIBRO II del presente Código.

Inciso 2 - Cuando no estando dicha arteria incluida en de la Red Vial Principal, el Departamento Ejecutivo Municipal, en base a un informe fundado de sus OT, lo considerara conveniente para la conectividad urbana.

ARTÍCULO 70° - Unificaciones Parcelarias. Las unificaciones parcelarias producto del englobamiento de una o más parcelas se admitirán en todos los casos, independientemente de las medidas de las parcelas originales y de las que resulten como producto de la unificación siempre que no se contravengan disposiciones específicas de afectación a equipamiento o trazado vial.

LIBRO IV**ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO****CAPÍTULO 1 - DEFINICIONES**

ARTÍCULO 71° - Zonificación. La ciudad de Yerba Buena queda zonificada en Áreas Urbanas y Corredores Comerciales.

ARTÍCULO 72° - 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.

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

Cada área está destinada a la localización predominante de ciertos tipos de actividades o usos, tales como residenciales, de refuncionalización, de protección patrimonial, de protección ambiental, de servicios o de urbanización futura. Las disposiciones específicas de cada una de ellas se establecen en el Capítulo 2 y 4 del presente libro y están delimitadas por los Planos del presente Libro.

ARTÍCULO 73° - Corredores Comerciales. Se denominan Corredores Comerciales a los ejes multifuncionales de diferentes escalas y jerarquías, que estructuran el territorio y delimitan áreas residenciales o de servicios. Tienen una conformación lineal y están destinados principalmente a la localización de actividades comerciales, acompañadas también por edificación con destino residencial y/o de servicios. Están conformados por las parcelas frentistas a las avenidas y calles troncales de la ciudad.

Se plantea para la ciudad siete corredores comerciales subdivididos en tramos según los usos predominantes del suelo destinados para cada uno de ellos, además de presentar diferentes parámetros de edificación. Las disposiciones específicas de cada una de ellas se establecen en el Capítulo 2 y 4 del presente Libro y están delimitadas por los Planos del presente Libro.

CAPÍTULO 2 – ÁREAS**SECCIÓN 1 - ÁREAS RESIDENCIALES**

ARTÍCULO 74° - ÁREAS RESIDENCIALES (R). Áreas destinadas a la localización de viviendas como uso predominante y, en algunos casos como uso exclusivo. Admite comercio minorista, siempre que sea compatible con la vivienda y de superficies reducidas.

Tienen como finalidad garantizar y preservar las buenas condiciones de habitabilidad.

Se clasifican según la intensidad y formas de ocupación del suelo, del parcelamiento y de los usos permitidos en Áreas Residenciales Exclusivas (RE1 y RE2), Áreas Residenciales Mixtas (RM) y Áreas Residenciales de Integración Territorial (RIT 1 y RIT2).

ARTÍCULO 75° - Áreas Residenciales Exclusivas (RE). Son las Áreas de la ciudad que presentan usos residenciales exclusivos o usos residenciales predominantes. A su vez, se clasifican en:

Inciso 1 - Áreas Residenciales Exclusivas 1 (RE1). Son las áreas de uso residencial exclusivo que están conformadas por conjuntos inmobiliarios residenciales (barrios cerrados o barrios privados). No admiten el asentamiento de actividades comerciales ni de servicios personales, salvo cuando forman parte del proyecto integral del conjunto inmobiliario

Inciso 2 - Áreas Residenciales Exclusivas 2 (RE2). Son las áreas de uso residencial predominante. En estas áreas se permiten loteos y urbanizaciones especiales, siempre que cumplan con las condiciones establecidas por la presente norma. Admiten el asentamiento de actividades comerciales y de servicios siempre que sean complementarias a la vivienda y no produzcan molestias a la misma.

ARTÍCULO 76° - Área Residencial Mixta (RM). Son las 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.

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

Se caracterizan por su conformación urbana, por su parcelamiento de medidas inferiores a las exigidas, por la mayor ocupación del suelo y la mixtura de actividades en cada parcela.

ARTÍCULO 77° - Áreas Residenciales de Integración Territorial (RIT). Son las áreas conformadas por la zona pedemontana, adyacente a los bosques nativos de las Sierras de San Javier y del Aconquija, catalogada de integración territorial, según lo consigna la ley nacional 26.331 y ley provincial 8.304 de ordenamiento territorial de bosques nativos, donde la urbanización estará condicionada a lo que estas leyes establecen.

Las áreas de Residenciales de Integración Territorial se caracterizan por la presencia de pendientes pronunciadas, conos de deyección y el incremento de caudales de las escorrentías superficiales post precipitación.

Su urbanización estará condicionada a la presentación de planes directores de manejo hídrico y de manejo de cauces y planes urbanos que incorporen prácticas sostenibles y reduzcan conflictos socio-ambientales. Deberán presentar las factibilidades de urbanización que se establecen en el presente Código.

Admiten la localización de viviendas en parcelas de grandes superficies y de usos vinculados al ecoturismo, hotelería, producción agrícola en huertas orgánicas y quintas de citrus a pequeña escala. Pueden admitir comercios y servicios de cercanía y de uso diario solo sobre las vías principales definidas como tales en el Plano N° 1 de la Red Vial Principal, del Libro II del presente Código.

ARTÍCULO 78° - Clasificación de las Áreas Residenciales de Integración Territorial. Las Áreas Residenciales de Integración Territorial se subdivide en dos tipos de áreas que se diferencian entre sí en función de la intensidad y formas de ocupación del suelo, de la mayor o menor restricción de los usos permitidos y por el parcelamiento, por lo cual se clasifican en:

Inciso 1 - Área Residencial de Integración Territorial 1 (RIT1). Se caracteriza por ser una zona residencial predominante, de viviendas individuales. No se permiten nuevas urbanizaciones de tipo "conjuntos inmobiliarios" o "urbanizaciones especiales".

Inciso 2 - Área Residencial de Integración Territorial 2 (RIT2). Es un área con grandes extensiones no urbanizadas. Se permite su urbanización mediante loteos, conjuntos inmobiliarios y urbanizaciones especiales, siempre que se cumplan las condiciones establecidas por la presente norma en general y en particular para esta área.

SECCIÓN 2 - ÁREA DE REFUNCIONALIZACIÓN URBANA

ARTÍCULO 79° - ÁREA DE REFUNCIONALIZACIÓN URBANA (ARU). El área de Refuncionalización Urbana abarca el antiguo trazado de la ex vía ferroviaria, que constituye una diagonal que cruza la ciudad de noreste a sudoeste, desde el barrio San José hasta el canal Yerba Buena y desde el canal Yerba Buena hasta Av. Solano Vera al sur. Se caracteriza por el asentamiento de viviendas precarias.

Por sus características socio-ambientales, requiere ser considerada como un área a refuncionalizar, mediante programas estatales integrales y abarcativos de todas las dimensiones involucradas.

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**SECCIÓN 3 - ÁREAS DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL**

ARTÍCULO 80° - ÁREAS DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL. Las Áreas de Protección Patrimonial son las 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.

Se clasifican en el Área de Protección Patrimonial 1, su ampliación y el Área de Protección Patrimonial 2.

ARTÍCULO 81° - Área de Protección Patrimonial 1 (APP1). Es el área de la ciudad correspondiente a la Villa Marcos Paz que comprende un área de 5 por 5 manzanas que incluye a la Plaza Nougues y a las 24 manzanas que conforman el casco viejo de la ciudad, incluidos sus calles, veredas y el parcelamiento original de cada manzana. Esta área está incluida en la ley provincial 7.535 (año 2004) de Bienes Integrantes del Patrimonio Cultural Provincial.

Está delimitada por Av. Aconquija, acera sur, entre calles Belgrano y Anzorena; calle Anzorena ambas aceras entre Av. Aconquija y Bvd. 9 de Julio; Boulevard 9 de Julio acera norte entre calles Anzorena y Belgrano; Belgrano ambas aceras entre Bvd. 9 de Julio y Av. Aconquija.

Se caracteriza por sus valores urbanos, históricos, funcionales y ambientales y está destinada a la localización prioritariamente de viviendas individuales y/o colectivas y de comercios y servicios vinculados a la vivienda y al turismo. No se permite la vivienda agrupada, salvo que sea en parcelas mayores a 30 m de frente y que la resolución arquitectónica de cada unidad de vivienda sea en perímetro libre, respetando las disposiciones establecidas en el presente código sobre las normas de ocupación y edificación para esta área.

ARTÍCULO 82° - Ampliación Área de Protección Patrimonial 1 (AAPP1). Es el área colindante al área APP1 del artículo anterior que por su ubicación y valores ambientales debe ser protegida. Se caracteriza por un predominio de lotes de grandes dimensiones delimitados por cercos vivos, por la edificación de baja altura retirada de las líneas divisorias de parcela, por la baja ocupación del suelo y por el parqueizado y el arbolado en veredas y en el interior de las parcelas.

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.

ARTÍCULO 83° - Área de protección Patrimonial 2 (APP2). Es el área de la ciudad correspondiente a la Plaza Vieja y a las parcelas frentistas a la misma sobre las calles que rodean a la plaza: calles Charcas, Thiele y San Luis al Oeste, Norte y Sur, respectivamente. Se caracteriza por sus valores históricos y funcionales y está destinada a la localización de viviendas, comercios y servicios.

Esta área también abarca las 12 manzanas comprendidas entre calles La Paz, Reconquista, Solano Vera y San Luis, como parte del área para ser renovada, siendo de valor patrimonial su amanzanamiento como parte del casco fundacional de la ciudad. Las parcelas frentistas a Av. Solano Vera se regirán por las disposiciones establecidas para el Corredor C3b.

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
M.C.D. DE YERBA BUENA



ORDENANZA N°: 2517

SECCIÓN 4 - ÁREAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

ARTÍCULO 83° - Áreas de Protección Ambiental (APA). Las Áreas de Protección Ambiental son las 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. Se clasifican en: APA1, APA2, PU y AR.

ARTÍCULO 84° - Áreas protegidas de bosques nativos y de ecosistemas naturales (APA1). Es el área regulada por la Ley Nacional N° 26.331, Ley Provincial N° 8.304 y la presente Ordenanza, que brindan servicios eco sistémicos de protección al municipio y al área metropolitana.

ARTÍCULO 85° - Áreas de recuperación y protección ambiental y paisajística (APA2). Es el área conformada por los cursos de agua (ríos, arroyos, zanjones y canales) y las zonas aledañas de reserva con albardones, arboledas y bosques.

ARTÍCULO 86° - Áreas de parques urbanos y plazas (PU). Es el área conformada por todas las plazas y parques de la ciudad.

ARTÍCULO 87° - Áreas de retención y/o reserva del suelo (AR). Son las áreas que están destinadas a retención de aguas mediante lagunas anegables que sirvan de atenuación de escurrimientos pluviales, para optimizar el funcionamiento de los canales drenantes metropolitanos. Su afectación como área de reserva podrá ser modificada si con un estudio y evaluación de la zona, la Dirección Provincial del Agua considera que ya no resulta útil para la estrategia de control de escurrimientos pluviales para el municipio de Yerba Buena en particular y para el área metropolitana de San Miguel de Tucumán en general. De no mediar dicho informe se deberá mantener su condición de área de retención.

Las Áreas de Retención (AR) ya definidas en el municipio de Yerba Buena son: Laguna de San José, Laguna del Perro Ahorcado y la laguna del predio de la UNT, Facultad de Agronomía. A medida que se urbanicen los suelos disponibles, se incorporarán las lagunas que deban implementarse en el área consolidada como así también en las zonas RIT 1 y 2 y en la zona de urbanización futura, al norte de Av. Perón.

SECCIÓN 5 - ÁREAS DE SERVICIOS

ARTÍCULO 88° - ÁREA DE SERVICIOS (S): Son las áreas de la ciudad destinadas fundamentalmente a la localización de comercios mayoristas y minoristas, servicios y actividades industriales terciarias no molestas y de pequeña envergadura. Se admite la vivienda.

Se localizan en puntos de accesibilidad metropolitana a fin de prestar servicios tanto a la población de Yerba Buena como a la de los municipios colindantes.

Incluye dos zonas:

- I. la Av. Camino del Perú desde el límite norte del municipio hasta la calle Frías Silva de San José
- II. la zona sur del municipio en el sector delimitado en el Plano N° 3A y 3B del capítulo 6 del presente Libro.

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

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

ORDENANZA N°: 2517**CAPÍTULO 3 - CORREDORES COMERCIALES**

ARTÍCULO 89° - CORREDORES COMERCIALES. Son ejes urbanos multifuncionales, de diferentes escalas y jerarquías, que van estructurado 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.

Los diferentes corredores comerciales se diferencian entre sí por la magnitud, tipo, jerarquía y especialización de las actividades admitidas, por las tipologías de vivienda y edificación permitidas y por los perfiles edilicios. Se clasifican en: Corredor Comercial 1 (C1), Corredor Comercial 2 (C2), Corredor Comercial 3 (C3), Corredor Comercial 4 (C4), Corredor Comercial 5 (C5) y Corredores Comerciales 6 (C6).

SECCIÓN 1- CORREDOR COMERCIAL 1

ARTÍCULO 90° - Corredor Comercial AV. PERÓN (C1): Es el corredor correspondiente a la Av. Perón entre Av. Camino del Perú y rotonda a Horco Molle. Se caracteriza por ser un eje vial metropolitano troncal que concentra actividades multifuncionales de gran jerarquía.

Se subdivide en 3 tramos conformados según se describe a continuación:

Inciso 1 - Corredor Comercial 1a (C1a): correspondiente a Av. Perón en el tramo comprendido entre Av. Camino del Perú y calle J.B. Terán. Se caracteriza por la localización de viviendas unifamiliares, comercios minoristas y servicios al automotor, todos ellos de pequeña envergadura.

Inciso 2 - Corredor Comercial 1b (C1b): correspondiente a Av. Perón en el tramo comprendido entre calle J.B. Terán y Pje. Lisboa. Se caracteriza por la localización de viviendas unifamiliares y multifamiliares, grandes equipamientos urbanos y centros comerciales de gran envergadura.

Inciso 3 - Corredor Comercial 1c (C1c): correspondiente a Av. Perón en el tramo comprendido entre Pje. Lisboa y la rotonda a Horco Molle, siendo el acceso al parque biológico Sierras de San Javier. Se caracteriza por la localización de viviendas unifamiliares y equipamientos comunitarios. (Eco parque La Hoya, centro deportivo municipal y escuela municipal).

SECCIÓN 2 - CORREDOR COMERCIAL 2

ARTÍCULO 91° - Corredor Comercial AV. ACONQUIJA y AV. CAMINO DEL PERÚ/ALFREDO GUZMÁN ENTRE CALLES PARAGUAY Y CARIOLA (C2). Es el corredor correspondiente a la Av. Aconquija entre Av. Camino del Perú y calle Juan XXIII/Marigliano y al Camino del Perú/Alfredo Guzmán en el tramo comprendido entre calles Paraguay y Cariola.

Se caracteriza por sus valores históricos, funcionales y ambientales y por ser un eje vial metropolitano troncal de acceso a la ciudad desde el municipio Capital. Está destinado a la localización de viviendas, comercios de jerarquía y servicios.

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

Se subdivide en 3 tramos conformados, según se describe a continuación:

Inciso 1 - Corredor Eje Comercial 2a (C2a). Correspondiente a Av. Aconquija en el tramo comprendido entre Av. Camino del Perú/Alfredo Guzmán y calles Hernández/ Zavalía y el tramo comprendido entre calles Acasuso/ Darwin y calles Imbaud/Irigoyen. También Camino del Perú/ Alfredo Guzmán en el tramo comprendido entre calles Brasil y Boulevard 9 de Julio. Se caracteriza por el predominio y concentración de actividades comerciales, administrativas y financieras.

Inciso 2 - Corredor Eje Comercial 2b (C2b). Correspondiente a Av. Aconquija en el tramo comprendido entre calles Hernández/Zavalía y calles Acasuso/ Darwin. Se caracteriza por la localización de viviendas unifamiliares, comercios minoristas de jerarquía y servicios administrativos y financieros.

Inciso 3 - Corredor Eje Comercial 2c (C2c). Correspondiente a Av. Aconquija en el tramo comprendido entre calles Imbaud/Irigoyen y Marigliano/Juan XXIII, siendo el acceso al cerro San Javier. Se caracteriza por el predominio de viviendas unifamiliares y la localización de actividades comerciales y de servicios complementarias a lo residencial.

SECCIÓN 3 - CORREDOR COMERCIAL 3

ARTÍCULO 92° - Corredor Comercial AV. SOLANO VERA - CALLE MADERUELO (C3). Es el corredor correspondiente a la Av. Solano Vera/Maderuelo entre el límite Sur del municipio y Av. Perón. Se caracteriza por la localización predominante de comercios minoristas y servicios generales de mediana envergadura, con escasas viviendas unifamiliares.

Se subdivide en 3 tramos conformados según se describe a continuación:

Inciso 1 - Corredor Comercial 3a (C3a). Correspondiente a Av. Solano Vera en el tramo comprendido entre calle Av. Aconquija y calle San Luis se caracteriza por el predominio y concentración de actividades comerciales y de servicios.

Inciso 2 - Corredor Comercial 3b (C3b). Correspondiente a Av. Solano Vera en el tramo comprendido entre calle San Luis y el límite Sur del municipio, después del camino del sirga del Canal Yerba Buena.

Inciso 3 - Corredor Comercial 3c (C3c). Tramo correspondiente a calle P. Maderuelo entre Av. Aconquija y Av. Perón. Se caracteriza por la localización predominante de viviendas unifamiliares, con comercios y servicios complementarios a lo residencial.

SECCIÓN 4 - CORREDOR COMERCIAL 4

ARTÍCULO 94° - Corredor Comercial AV. FANZOLATO (C4). Es el corredor correspondiente a la Av. Fanzolato entre Av. Perón y límite Norte del municipio. Se caracteriza por ser un eje vial con proyección metropolitana.

Se subdivide en 2 tramos conformados según se describe a continuación:

Inciso 1 - Corredor Comercial 4a (C4a). Tramo correspondiente a Av. Fanzolato entre Av. Perón y Diagonal San José. Se caracteriza por la localización predominante de viviendas unifamiliares, con comercios y servicios complementarios a lo residencial.

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 2 - Corredor Comercial 4b (C4b). Tramo correspondiente a Av. Fanzolato entre Diagonal SAN JOSÉ y límite Norte del municipio. Se caracteriza por la localización predominante de viviendas unifamiliares y de centros comerciales y de servicios a escala barrial y complementarios a lo residencial.

SECCIÓN 5 - CORREDOR COMERCIAL 5

ARTÍCULO 95° - Corredor Comercial CALLES TRONCALES (C5). Son los corredores correspondientes a parcelas frentistas a las CALLES TRONCALES que se enuncian a continuación: FRÍAS SILVA, ROCA S.J., LOBO DE LA VEGA, MORENO, BVD 9 DE JULIO, LAMADRID, SAN MARTÍN, SAN LUIS, HIGUERITAS, PERU, COLÓN, CHUBUT, MENDOZA, SAAVEDRA LAMAS, SALTA, BASCARY, LAS ROSAS, ROSSI, J. B. TERÁN, ZAVALÍA- HERNÁNDEZ y SALAS Y VALDEZ en el tramo comprendido entre Camino del Perú y calle J.B. Terán.

Tienen como función la localización de viviendas, comercios minoristas y servicios personales con el fin de facilitar la accesibilidad peatonal desde las áreas residenciales por su cercanía y potenciar nuevos polos de desarrollo de mediana afluencia.

Se clasifican en 3 tipos de corredores según los usos del suelo, las densidades admitidas y las alturas máximas permitidas. Estos son

Inciso 1 - Corredor Comercial 5a (C5a).

Inciso 2 - Corredor Comercial 5b (C5b).

Inciso 3 - Corredor Comercial 5c (C5c).

Su delimitación se establece en el PLANO N° 3 - ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO EN ÁREAS Y CORREDORES inserto en el presente Libro.

SECCIÓN 6 - CORREDORES COMERCIALES 6

ARTÍCULO 96°- Corredores Comerciales 6 (C6). Son los corredores correspondientes a parcelas frentistas a Avenidas principales ubicadas al norte de Av. Perón, en el sector comprendido entre el Bvd. Bernabé Araoz YB, Av. Perón, Av. Pedemonte y el límite norte del municipio. Se prevé, en su futura urbanización, que se localicen viviendas multifamiliares, grandes equipamientos urbanos y administrativos, servicios financieros, servicios complementarios a lo residencial y centros comerciales de gran envergadura.

Se clasifican en 3 tipos de corredores según los usos del suelo, las densidades admitidas y las alturas máximas permitidas. Estos son:

Inciso 1 - Corredor Comercial 6a (C6a).

Inciso 2 - Corredor Comercial 6b (C6b).

Inciso 3 - Corredor Comercial 6c (C6c).

Su delimitación se establece en el PLANO N° 3 - ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO EN ÁREAS Y CORREDORES inserto en el presente Libro.

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****SECCIÓN 7 - CORREDOR DE SERVICIOS 7**

ARTÍCULO 97° - Corredor de Servicios 7 (C7). Corredores lineales de la ciudad destinados fundamentalmente a la localización de servicios y de actividades industriales terciarias de pequeña envergadura. Se admite la vivienda. Se subdivide en 3 tramos conformados según se describe a continuación:

Inciso 1 - Corredor de Servicios 7a (C7a). Tramo correspondiente a la Av. Camino del Perú desde la calle Frías Silva SJ hasta Pje. Gral. Savio y desde calle Fray Mamerto Esquiú hasta calle Brasil.

Inciso 2 - Corredor de Servicios 7b (C7b). Tramo correspondiente a Av. Alfredo Guzmán desde Boulevard 9 de Julio hasta calle San Luis.

Inciso 3 - Corredor de Servicios 7c (C7c). Tramo correspondiente al Camino de Sirga Canal Yerba Buena desde Av. Alfredo Guzmán hasta calle Federico Rossi y desde calle Martín Fierro hasta calle Reconquista. Describir que corta cada tramo.

CAPÍTULO 4 - ÁREA RURAL DE URBANIZACIÓN FUTURA**SECCIÓN ÚNICA**

ARTÍCULO 98° - ÁREAS RURALES DE URBANIZACIÓN FUTURA (RUF). El Área Rural de Urbanización Futura, son las zonas del municipio conformadas por fracciones de tierra de 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. Su urbanización estará condicionada a la presentación de planes directores de manejo hídrico y de manejo de cauces y a las factibilidades de urbanización que se fijen desde el municipio.

Estarán destinadas a la localización de viviendas individuales y colectivas, de comercios, de servicios y equipamientos administrativos, financieros, de salud, de educación, de deporte y de cultura.

En esta zona se prevé la protección y consolidación de parques lineales a lo largo de los canales y arroyos existentes incluyendo en estos corredores verdes a las arboledas existentes.

La zonificación de usos para la urbanización futura de estas áreas, delimitada por el plano N° 3A y 3B, será la siguiente:

Inciso 1 - Áreas Residenciales Exclusivas (RE). Conforme al Artículo 75°, pueden ser RE1 o RE2.

Inciso 2 - Área Residenciales de Integración Territorial 2 (RIT2). Conforme al Artículo 78°.

Inciso 3 - Áreas de recuperación y protección ambiental y paisajística (APA2). Conforme al Artículo 85°.

Inciso 4 - Corredores comerciales 6 (C6). Conforme al Artículo 96°.

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.D. DE YERBA BUENA

ORDENANZA N°: 2517**CAPÍTULO 5 - GRANDES EQUIPAMIENTOS (GE)****SECCIÓN ÚNICA**

ARTÍCULO 99° - Definición. Se denominan Grandes Equipamientos a las instalaciones ubicadas en la ciudad, definidas como tal por percibir las siguientes características:

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

ARTÍCULO 100° - Grandes Equipamientos existentes: son los mencionados a continuación y ubicados en el plano 3D.

- Club Atlético San José
- Sociedad Rural de Tucumán
- Club Atlético San Martín
- Aeroclub Tucumán
- UNSTA
- Colegio Santa Rosa
- Centro comercial Gómez Pardo
- Escuela Municipal Petrona de Adami
- Colegio San Patricio
- Cementerio Municipal
- Club Tucumán Rugby Anexo campo Norte
- Club Tucumán Rugby
- Cementerio Parque San Agustín
- Club Unidad Sionista Tucumán
- Área operativa SIPROSA - Escuela Clotilde Doñate
- Centro de Salud Municipal Dr. Ramón Carrillo
- Club Atlético Unión Aconquija
- Centro comercial Portal Tucumán
- Colegio Pucará
- Colegio Los Cerros
- Colegio Boisdron
- UNT

ARTÍCULO 101° - Consideraciones para Grandes Equipamientos existentes. Se tendrán en cuenta para ellos las siguientes disposiciones:

Inciso 1 - Proyectos de Ampliación. Los grandes equipamientos existentes que pretendan realizar ampliaciones de superficies edilicias, deberán adecuarse a los parámetros establecidos en el libro VI. Además, deberán solicitar al Departamento Ejecutivo Municipal su viabilidad según los impactos que puedan generar dicha ampliación en cuanto al tránsito, accesibilidad, medio ambiente y en todo aspecto que el Departamento Ejecutivo Municipal considere necesario.

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 el caso de los grandes equipamientos en situación de uso no conforme, también deberán adecuarse a las disposiciones establecidas en el artículo 166° del presente Código.

Inciso 2 – Proyectos de Ampliación en GE con uso no permitido según su ubicación, establecido en la presente norma. Los grandes equipamientos cuyas funciones quedaran fuera de los usos permitidos establecidos en el presente Código según el área o corredor, podrán presentar proyectos de ampliación solo dentro de los límites de su lote y respetando los parámetros de edificación establecidos en el Libro VI, quedando determinado que en ninguno de los casos podrá existir ampliación parcelaria,

Inciso 3 – GE que interrumpen la red vial. En el caso de aquellos grandes equipamientos que pretendan proyectos de ampliación pero que, por las dimensiones de su lote y ubicación en la ciudad, generen hoy la interrupción de la red vial (sea principal o secundaria) quedarán a consideración del Departamento Ejecutivo Municipal y sus OT quienes podrán solicitar la apertura de las vías que requieran continuidad dentro de la traza vial establecidas en el Plano de la Red Vial Principal presente el Libro II.

Inciso 4 - Cambio de Uso de un GE. En el caso de proponerse un cambio en el uso de un GE existente, (diferente al uso para el que fue aprobado), el nuevo uso adecuarse a los permitidos en el área o corredor en que se encuentra ubicado según lo establece el Plano de Zonificación de usos del suelo las y adaptarse a los parámetros de edificación establecidos en Libro VI para dicha área o corredor.

ARTÍCULO 102° - Consideraciones para Grandes Equipamientos nuevos. Se tendrán en cuenta para ellos las siguientes disposiciones:

Inciso 1 - Nuevos GE. Serán considerados nuevos grandes equipamientos aquellos que brinden cualquiera de los servicios a la comunidad mencionados en el art. N° 99 y se ubiquen en parcelas con superficie mayor o igual a 10.000 m².

Inciso 2 - Ubicación de nuevos GE. Podrán localizarse, previa evaluación del DEM, en terrenos de propiedad del Estado Nacional, Provincial o Municipal o en terrenos privados de superficie igual o mayor a 10.000 m² que se encuentren en una o más de las siguientes situaciones:

- I- Vacantes de uso y sin destino predeterminado.
- II- Ocupados por instalaciones y/o usos sin probabilidades de renovación.
- III- Ocupados por instalaciones y/o usos posibles de renovación edilicia.

Inciso 3 - Apertura de la red vial. Los nuevos equipamientos deberán respetar la continuidad de la Red Vial Principal. Además, si el predio a urbanizar excediera los 250 m de longitud estando o no afectado por la prolongación de la red vial principal, se deberán abrir calles públicas que aseguren la conectividad.

Inciso 4 - Manzanas conformadas. Los nuevos equipamientos en su resolución deberán conformar manzanas independientes, rodeadas de vías de circulación vehicular. Así mismo deberán respetar la continuidad de la Red Vial Principal.

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 103° - Normas urbanísticas particulares. En los casos en que la singularidad de la función del emprendimiento requiera resoluciones arquitectónicas especiales que exceden los parámetros de edificación, establecidos en el Código, se podrán proponer normas urbanísticas particulares. Estas normas deberán considerar el impacto en el entorno del proyecto propuesto y ser afines con el mismo. Con un informe fundado de la Comisión permanente de seguimiento del COU y de las OT del DEM, deberán ser remitidas al Concejo Deliberante para su tratamiento e intervención.

CAPÍTULO 6 - DELIMITACIÓN DE ÁREAS Y CORREDORES**SECCIÓN ÚNICA - PLANO DE ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO**

ARTÍCULO 104° - Plano de Zonificación de usos del suelo. La delimitación de áreas y corredores comerciales queda establecida según indica el plano N° 3A, que forma parte integrante del presente Artículo con todas sus referencias:

I. PLANO N° 3A - ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO EN ÁREAS Y CORREDORES

ARTÍCULO 105° - Planos complementarios. Los siguientes planos corresponden a sectores del Municipio ya delimitados por el artículo anterior:

I. PLANO N° 3B - ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO EN ÁREAS Y CORREDORES

II. PLANO N° 3B1 - ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO EN ÁREAS Y CORREDORES (SECTOR N - O)

III. PLANO N° 3B2 - ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO EN ÁREAS Y CORREDORES (SECTOR N - E)

IV. PLANO N° 3B3 - ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO EN ÁREAS Y CORREDORES (SECTOR S - O)

V. PLANO N° 3B4 - ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO EN ÁREAS Y CORREDORES (SECTOR S - E)

VI. PLANO N° 3C - ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO EN ÁREA RURAL DE URBANIZACIÓN FUTURA

ARTÍCULO 106° - Plano Grandes Equipamientos. El siguiente plano corresponde a los grandes equipamientos del Municipio establecidos en el Artículo N°100:

I. PLANO N° 3D - GRANDES EQUIPAMIENTOS

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

