



**Yerba
Buena**

El jardín de Tucumán

Boletín Oficial Municipal de Yerba Buena

Yerba
Buena

GOBIERNO MUNICIPAL

Departamento Ejecutivo

Intendente

Dr. Mariano Campero

Jefe de Gabinete

Dr. Manuel Alberto Courel

Secretario de Gobierno

Pablo Macchiarola

Secretario de Hacienda

Hernán Ganem

SECRETARÍA DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DE INFRAESTRUCTURA PÚBLICA Y SERVICIOS URBANOS

Esteban Auad

Sub Secretaría de Comunicación, Modernización y Gobierno Abierto

Marcos Novillo

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Sr. Rodolfo Aranda

Presidente

C.P.N. Marcelo Albaca

Vicepresidente 1º

Sr. Marcelo Rojas.

Vicepresidente 2º



RESUMEN DE CONTENIDO

- Decreto 281/2022
- Ordenanza 2369
- Decreto 291/2022





YERBA BUENA, 29 DE MARZO DE 2022

CONCEJO DELIBERANTE DE YERBA BUENA**ORDENANZA N°: 2369****VISTO:**

La necesidad de proteger la zona denominada como APP (área de protección patrimonial) en el COU (código de ordenamiento urbano de la ciudad de Yerba Buena ord. 613/94) del crecimiento urbano y demográfico desmedido y procurar conservar su fisonomía histórica.

CONSIDERANDO:

Que en el COU (ord. 613/94) en la hoja de zona de la unidad ambiental 2 y en lo correspondiente al APP (área de protección patrimonial) se asignan valores para FOT (factor de ocupación total) y FOS (factor de ocupación de suelo) en el caso de PH (propiedad horizontal) de 0,06, lo que se entiende como un error dactilográfico;

Que en la ordenanza 688/95 se corrigen esos valores y se define la zona de APP1 dando valores claros al casco viejo de nuestra ciudad. Y que algunos de esos valores son altos porque no prima en ellos la protección de las superficies absorbentes, y permitiendo además hacer construcciones de tamaños excesivos;

Que bajo decreto 776/21 emanado de las oficinas técnicas del poder ejecutivo de Yerba Buena, se hacen modificaciones de la ordenanza 688, consignando en él la posibilidad de hacer viviendas colectivas en la zona, afectando fuertemente la densidad habitacional; además de cambiar usos de algunos sectores y excluir la acera este de calle Anzorena y la acera oeste de calle Belgrano al diagrama del mencionado Casco Viejo;

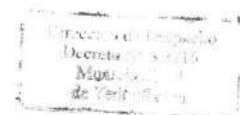
Que este concejo deliberante rechazo por unanimidad dicho decreto entendiéndose que la zona en cuestión debe ser protegida por su valor histórico, el cual le otorga identidad a nuestra ciudad;

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: Raúl Alberto VILLARRUBIA
PROSECRETARIO
A CARGO DE LA SECRETARÍA
CONCEJO DELIBERANTE DE YERBA BUENA

Héctor Rodolfo ARANDA
PRESIDENTE
CONCEJO DELIBERANTE DE YERBA BUENA

RAÚL A. VILLARUBIA
P.R.O. SECRETARIO
H.C.D. YERBA BUENA



ORDENANZA N°:2369

ES POR ELLO QUE:

EL CONCEJO DELIBERANTE

SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA

ARTICULO 1°: INCORPORESE al Código de Ordenamiento Urbano de Yerba Buena la Hoja de Zona APP1 y que comprende el radio siguiente: Avda. Aconquija, Acera Sud, entre calles Belgrano y Anzorena; Anzorena, ambas aceras, entre Av. Aconquija y Boulevard 9 de Julio; Boulevard 9 de Julio, acera norte, entre Anzorena y Belgrano; Belgrano, ambas aceras, entre Boulevard 9 de Julio y Avda. Aconquija.

ARTICULO 2°: La Hoja de Zona APP1 tendrá las asignaciones siguientes:

- **USOS PERMITIDOS:** Predominante vivienda unifamiliar. Complementarios: actividades selectivas.

- **USOS COMPLEMENTARIOS:** Actividades selectivas según los grupos de rubros siguientes:
 - Grupo 1: Restaurante y casa de té.
 - Grupo 2: Libros antiguos y de arte, casa de antigüedades, objetos de arte, filatelia, numismática; artículos artesanales.
 - Grupo 3: Librería con fotocopias; Oficinas administrativas, inmobiliarias, agencias de turismo, viajes y publicidad, estudios profesionales, equipos y artículos deportivos.
 - Grupo 4: Salas de conferencias, actividades culturales, biblioteca local, galería de arte, museo.Las actividades selectivas sólo se permitirán en los tramos de calles siguientes y de acuerdo con el grupo de rubros en cada caso señalado.
 - a) En Avda. Aconquija entre Anzorena y Belgrano; actividades selectivas 1, 2 y 3, la 4 únicamente en predios esquineros

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: Raúl Alberto **VILLARRUBIA**
PROSECRETARIO
A CARGO DE LA SECRETARIA
CONCEJO DELIBERANTE DE YERBA BUENA

Héctor Rodolfo **ARANDA**
PRESIDENTE
CONCEJO DELIBERANTE DE YERBA BUENA

**ORDENANZA N°:2369**

- b) En predios frente a la Plaza Luis F. Nogués actividades selectivas 1, 2, 3 y 4.
c) En el resto de APP1 actividades selectivas 2, 3 y 4.

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

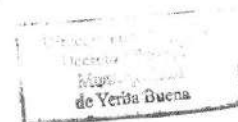
- **USOS NO PERMITIDOS:** Salas velatorias, servicios al automotor; boites; colocación de letreros que sobresalgan de la línea municipal, exhibición y depósito de cualquier clase de objetos nuevos o usados en aceras, juegos mecánicos, salas de juegos.
- **DENSIDAD:** 150h/a.
- **FOS:** 0, 5.
- **FOS:** 0,5 P/PH donde se incluirán también cualquier tipo de pavimentaciones, caminerías peatonales, vehiculares; incluyendo sistemas mixtos como green deck o similares. EL 50% del total del terreno será destinado exclusivamente a suelo absorbente que deberá ser parquizado y forestado.
- **FOT:** 1.
- **FOT:** 0,8 P/PH.
- **RETIROS:** Se establece en 6 metros siempre y en todos los casos, incluso en lotes esquineros, donde ambos retiros serán también de 6 metros.
- **ALTURA MÁXIMA:** 6 metros de altura a los 6 metros de retiro de la línea municipal aumentándolo en un ángulo de 30°.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: Raúl Alberto **VILLARRUBIA**
PROSECRETARIO
A CARGO DE LA SECRETARIA
CONCEJO DELIBERANTE DE YERBA BUENA

Héctor Rodolfo **ARANDA**
PRESIDENTE
CONCEJO DELIBERANTE DE YERBA BUENA

RAUL A. VILLARUBIA
P.R.O. SECRETARIO
H.C.D. YERBA BUENA



ORDENANZA N°:2369

- NUMERO DE VIVIENDAS POR PARCELA: Se podrá construir sólo una vivienda por parcela.
- PARCELAMIENTO: No pueden fraccionarse los lotes existentes.

ARTICULO 3°: DEROGUESE de la ordenanza de código de ordenamiento urbano (COU) n°613/94 de la hoja de zona de la unidad ambiental 2 (UA2), todo lo correspondiente a la zona APP.

ARTICULO 4°: DEROGUESE la ordenanza 688/95.

ARTÍCULO 5°: COMUNIQUESE, REGISTRESE Y ARCHIVESE.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: Raúl Alberto **VILLARRUBIA**
PROSECRETARIO
A CARGO DE LA SECRETARIA
CONCEJO DELIBERANTE DE YERBA BUENA

Héctor Rodolfo **ARANDA**
PRESIDENTE
CONCEJO DELIBERANTE DE YERBA BUENA

-1/3-
YERBA BUENA,

13 ABR 2022

MUNICIPALIDAD DE YERBA BUENA

DECRETO:

N° 281

VISTO: El Expte. N° 4.285-M17(I)-H-22, mediante el cual el Concejo Deliberante de esta ciudad remite copia del Proyecto de Ordenanza N° 2.369, sancionado por ese Cuerpo Deliberante en Sesión Especial N° 3 de fecha 29/03/2022, el que es notificado a este Departamento Ejecutivo Municipal el 01/04/2022; y

CONSIDERANDO:

Que a través del mismo se disponen medidas que modifican el Código de Ordenamiento Urbano de Yerba Buena (Ordenanza N° 613/1994) y se deroga la Ordenanza N° 688/1995;

Que, sometido a análisis y opinión de la Sub-Secretaría de Planeamiento Urbano de esta Municipalidad, el Sr. Sub-Secretario de Planeamiento Urbano conjuntamente con la Sra. Sub-Directora de Planeamiento Urbano a fs. 6/8 se pronuncian de la siguiente manera: "...El Proyecto de Ord. 2.369/22 modifica parcialmente el COU (Ord. 613/94) con nuevas normativas dentro del área denominada Villa Marcos Paz, definida como "Área de Protección Patrimonial 1" (APP-1) en la UA2. La citada norma reemplaza la Ord. 688/95 y el Decreto 776/21; Sin detenernos en incumbencias que exceden lo específico de lo reglado, la Ord. 2.369/22 carece de rigor técnico, establece restricciones arbitrarias y extemporáneas, plagia (en parte) la normativa que pretende sustituir, como también posee falencias de sintaxis y redacción que en cualquier caso confunde el concepto de lo tratado. Esto se manifiesta tanto en los Considerandos como en el articulado de la norma; **CONSIDERANDOS:** Los "Considerandos" del Proyecto de Ord. 2369/22 se supone que contienen los fundamentos técnicos, arquitectónicos, urbanísticos de lo que se pretende modificar. Por el contrario, el breve texto tiene conceptos confusos, pobres de contenido, que se detienen en argumentar el porqué de su rechazo al Decreto 776/21 o a observaciones también imprecisas sobre la anterior Ord. 688/95; Coincidiendo con el HCD "que la zona en cuestión debe ser protegida por su valor histórico, el cual le otorga identidad a nuestra ciudad" (...) creemos, sin embargo, que el Decreto 776/21 es más claro en sus Considerandos vistos desde su exposición técnica; Por otra parte, sería objeto de discusión (técnica y conceptual) que la vivienda colectiva "afecte fuertemente la densidad habitacional" (...) De hecho, tanto el decreto como la ordenanza coinciden en estipular 150 h/a., más allá de la escala de los edificios y sus funciones específicas.; **ARTICULADO** Respecto a su articulado, el **Art. 1°** delimita con precisión el área de la Zona APP, incluyendo la acera este de calle Anzorena y oeste de calle Belgrano; El **Art. 2°** habla de USOS PERMITIDOS, COMPLEMENTARIOS y NO PERMITIDOS, otorgando a la vivienda unifamiliar como predominante, y agrupando a su vez los llamados USOS COMPLEMENTARIOS en cuatro grupos con variadas funciones edilicias. También limita en distintas arterias y/o áreas de la Zona APP los usos permitidos ("Actividades selectivas"), para finalmente establecer Densidades, FOT y FOS, Retiros y alturas máximas permitidas (...) Ahora bien, paradójicamente el Art. 2° del referido Proyecto de ordenanza copia de manera literal la Ord. 688/95 que se pretende sustituir, citando USOS PERMITIDOS y NO PERMITIDOS hoy casi inexistentes desde su función intrínseca, e incluso hasta en su terminología; Del mismo modo y siguiendo la modalidad de la copia (atemporal) sin sustento ni rigor

13 ABR 2022

///...

P281

-23-

DECRETO:

técnico, citan las variopintas "actividades selectivas" pero limitando su inserción urbana en calles o áreas específicas. Tratando de interpretar el "espíritu de la época y el espíritu del lugar" de 30 años atrás -en términos del arquitecto e historiador noruego Cristian Norberg Schulz- entendemos que aquellas medidas, restrictivas si se quiere, tendieron a conformar un paisaje urbano pautado que hoy no encuentran fundamentos racionales lógicos; Finalmente compartimos los coeficientes establecidos de DENSIDAD, FOS, FOT, RETIROS, ALTURAS MAXIMAS, como así también el NUMERO DE VIVIENDA POR PARCELA y PARCELAMIENTO; Hacemos una observación que le aporta a la norma temas de identidad urbana y ambiental, y que además incide en los índices de FOS permitidos. Dichos aportes se encuentran en el Art. Séptimo del Decreto 776/21 relativos a la preservación del patrimonio natural y cultural de la ciudad de Yerba Buena, preservación y cuidado de árboles, informes ambientales requeridos para los proyectos en el sector, etc.; Para concluir, se sugiere revisar, corregir y ampliar tanto los **Considerandos** como el **Art. 2°** del presente Proyecto de Ordenanza, en base a los puntos señalados en el presente informe, que nos permitirá contar con una norma más desarrollada desde lo técnico y a su vez actualizada y contextualizada.";

Que a fs. 9/9 vta. la Dirección de Asuntos Jurídicos emite su dictamen, en el que indica que: "...Por el referido proyecto, el Cuerpo Legislativo Municipal dispone la modificación del Código de Ordenamiento Urbano, incorporando la hoja APP1 que corresponde al denominado "Casco Viejo"; A fs. 6/8, el Sr. Sub Secretario de Planeamiento Urbano emite el informe de su competencia, efectuando un extenso y fundado análisis del proyecto normativo, del que surge una serie de errores de redacción, conceptuales y técnicos en los considerandos y en el artículo segundo; Que entrando al análisis de la cuestión, entendemos que cuestiones de oportunidad, mérito y conveniencia imponen promulgar el proyecto de marras, debiendo el Concejo Deliberante considerar las observaciones técnicas formuladas a fin de emitir una ordenanza que se ajuste a las especificaciones consideradas." y finaliza recomendando al Sr. Intendente Municipal la PROMULGACIÓN del proyecto de ordenanza N° 2.369, en uso de las facultades conferidas por el artículo 47, inciso 1), de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 5.529;

Que a fs. 10 (pie) interviene el Sr. Secretario de Planificación y Gestión de Infraestructura Pública y Servicios Urbanos, sin formular objeciones al respecto y dando continuidad al trámite;

Que, en mérito a lo actuado, la autoridad municipal competente a fs. 11 dispone la emisión del acto administrativo correspondiente;

Por ello y conforme lo establecido por los Decretos N° 589/02 y N° 112/06,

EL INTENDENTE MUNICIPAL

DECRETA:

ARTICULO PRIMERO: PROMULGASE la Ordenanza Municipal N° 2.369, sancionada por el Concejo Deliberante de esta ciudad en Sesión Especial N° 3 de fecha 29/03/2022, de conformidad con lo considerado.-


*Municipalidad de
Yerba Buena*

Tucumán

///...

DECRETO:

281


-33-

13 ABR 2022


ARTICULO SEGUNDO: REMITASE fotocopia autenticada del presente Decreto al Concejo Deliberante de Yerba Buena, para su conocimiento y demás efectos que correspondan.-

ARTICULO TERCERO: COMUNIQUESE, PUBLIQUESE, REGISTRESE en el Libro Único de Decretos y ARCHIVESE.-

KPS:	
	


Ing. ESTEBAN AUJAD
Sec. de Planificación y Gestión de
Ínfra. Pub. y Servicios Urbanos
Municipalidad de Yerba Buena




MARIANO CAMPERO
INTENDENTE MUNICIPAL
MUNICIPALIDAD DE YERBA BUENA

YERBA BUENA, **25 ABR 2022**MUNICIPALIDAD DE YERBA BUENA**DECRETO: N° 291**

VISTO: El Expte. N° 4.760-M17(I)-S-22, mediante el cual el Sr. Secretario de Hacienda de esta Municipalidad gestiona la actualización de los valores consignados en los Artículos 3°, 4° y 5° de la Ordenanza N° 1.299/03 (*Régimen de Contrataciones para la Municipalidad de Yerba Buena*) y sus modificatorias; y

CONSIDERANDO:

Que en su presentación (fs. 1/1 vta.) sustenta lo requerido expresando: "...conforme surge de los informes de INDEC se incrementó en los valores de bienes y servicios el 92.94% desde agosto del 2020 a marzo del 2022; Cabe agregar, que los incrementos y variaciones constantes en los valores de bienes y servicios y la duración de los procedimientos administrativos torna dificultosa la adquisición de los mismos, observándose que desde el inicio de un pedido de contratación hasta su libramiento de pago se produce una considerable modificación en los precios en perjuicio del municipio", por lo que a continuación indica que resulta necesaria la actualización solicitada según el detalle que allí realiza, contemplándose los casos de: **Licitación Pública, Licitación Privada, Concurso de Precios, Contratación Directa y Contratación Directa para la Secretaría de Planificación y Gestión de Infraestructura Pública y Servicios Urbanos**; y, asimismo, glosa a fs. 2/3 información referente a los datos de índices de inflación, incrementos de precios y afines;

Que a fs. 4/4 vta. la Dirección de Asuntos Jurídicos emite su dictamen, en el que aconseja hacer lugar a lo solicitado en autos y realiza el encuadre legal del caso en la Ordenanza N° 1299/03, Artículo 6°;

Que el citado Artículo 6° de la Ordenanza N° 1.299/03 -modificado a través del Artículo 3° de la Ordenanza N° 2.181/18- dice: "*Los montos consignados en los Artículos 3°, 4° y 5°, se actualizarán periódicamente en función del incremento del Nivel General de Índices de precios al consumidor de Bienes y Servicios de Tucumán, experimentados en el trimestre anterior y proporcionado por la Dirección Provincial de Estadística de la Provincia de Tucumán mediante Decreto del Departamento Ejecutivo; En caso de que no se emita el índice provincial al que se refiere el párrafo anterior, podrá utilizarse el incremento calculado en el índice General de Precios al consumidor de Bienes y Servicios de la Nación o aquel que lo reemplace.*";

Que, al respecto, la Dirección de Despacho a fs. 5 incorpora fotocopia de la Ordenanza N° 2279 de fecha 27/08/2020 -promulgada por Decreto N° 445/2020-, extraída del Boletín Oficial Municipal – edición de fecha 02/09/2020;

Que, en consecuencia, se debe emitir el acto administrativo pertinente;

Por ello y conforme lo establecido en los Decretos N° 590/02 y N° 112/06,

11...1/3

///...

DECRETO:

N° 291

25 ABR 2022

EL INTENDENTE MUNICIPAL

D E C R E T A:

ARTÍCULO PRIMERO: ACTUALIZANSE los montos consignados en los Artículos Tercero, Cuarto y Quinto de la Ordenanza N° 1299/03 y sus modificatorias, los que quedan fijados de la siguiente manera:

a) **Licitación Pública:** cuando el monto de la contratación sobre trabajos o suministros de especies, locación, arrendamiento y servicios **exceda los \$ 4.823.501** (pesos cuatro millones ochocientos veintitrés mil quinientos uno) - (Art. 3° de la Ordenanza N° 1299/03).-

b) **Licitación Privada:** cuando el monto de la contratación exceda los \$ 2.894.101 (pesos dos millones ochocientos noventa y cuatro mil ciento uno) y **hasta los \$ 4.823.501** (pesos cuatro millones ochocientos veintitrés mil quinientos uno) - (Artículo 4°, inc. a de la Ordenanza N° 1299/03).-

c) **Concurso de Precios:** cuando el monto de la contratación exceda los \$ 482.351 (pesos cuatrocientos ochenta y dos mil trescientos cincuenta y uno) y **hasta los \$ 2.894.101** (pesos dos millones ochocientos noventa y cuatro mil ciento uno) - (Artículo 4°, inc. b de la Ordenanza N° 1299/03).-

d) **Contratación Directa:** cuando el monto de la operación resulte **hasta los \$ 482.351** (pesos cuatrocientos ochenta y dos mil trescientos cincuenta y uno) - (Artículo 5° de la Ordenanza N° 1299/03).-

Contratación Directa para la Secretaría de Planificación y Gestión de Infraestructura Pública y Servicios Urbanos: cuando el monto de la operación resulte **hasta los \$ 868.230** (pesos ochocientos sesenta y ocho mil doscientos treinta) - (Artículo 5° de la Ordenanza N° 1299/03).-

ARTÍCULO SEGUNDO: DEJASE establecido que las compras y contrataciones, que a la fecha de emisión del presente Decreto se encuentran en trámite, quedan incluidas en la medida dispuesta en el Artículo precedente.-

ARTÍCULO TERCERO: REMITASE fotocopia autenticada del presente Decreto al Concejo Deliberante de esta ciudad, para su conocimiento.-

///...2/3



Municipalidad de
Yerba Buena

///... **291**
DECRETO:

25 ABR 2022

ARTICULO CUARTO: TOMEN conocimiento la Secretaría de Hacienda, la Sub-Secretaría de Comunicación, Modernización y Gobierno Abierto, la Jefatura de Gabinete, la Contaduría General, la Dirección de Asuntos Jurídicos, la Dirección de Administración, el Dpto. Contabilidad y Presupuesto, el Dpto. de Compras y Tesorería, a los efectos que le correspondan.-

ARTICULO QUINTO: COMUNÍQUESE, REGÍSTRESE en el Libro Único de Decretos, **PUBLIQUESE** y **ARCHIVESE**.-



C.P.N. HERNÁN E. GANEN
SECRETARIO DE HACIENDA
MUNICIPALIDAD DE YERBA BUENA



MARIANO CAMPERO
INTENDENTE MUNICIPAL
MUNICIPALIDAD DE YERBA BUENA