

YERBA BUENA, 21 DE MARZO DE 2024.-

CONCEJO DELIBERANTE DE YERBA BUENA

ORDENANZA N°: 2450

VISTO:

Que resulta necesaria la modificación de la Ordenanza N° 2327 en sus Artículos 2, 6 y 10; y

CONSIDERANDO:

Que la Ordenanza citada otorga facultades al Honorable Consejo Deliberante de Yerba Buena para intervenir en el estudio, visado y aprobación de las Factibilidades Urbanísticas, denominadas por el COU como "Urbanizaciones Especiales".

Que los 2500 m² contemplados por la Ordenanza para la intervención del Concejo Deliberante en el trámite de aprobación de un proyecto, resultan bajos, debido a que pasarían por este Cuerpo Legislativo para su tratamiento desde casas, subdivisiones parcelarias con fines de vivienda unifamiliar, hasta grandes emprendimientos, lo que lleva a que el volumen de proyectos a ser tratados sea alto, ocasionando demoras, más aún, teniendo en cuenta que la Ordenanza 2327 contempla días corridos y no hábiles, lo que resulta violatorio de la Ordenanza 731 de Procedimientos Administrativos y la ley de Municipios 5529.

Que surge necesario establecer nuevos parámetros en términos de m² de lote, que permitan al Cuerpo estudiar los proyectos de mayor envergadura y con más impacto en el ejido Urbano con la profundidad y eficiencia que ellos requieran, cumpliendo con los tiempos que la normativa establece.

Que éste Concejo debe velar por un desarrollo urbanístico armónico de la ciudad, capaz de integrar los diferentes elementos que la componen, priorizando la fluidez de la trama urbana, la conformación de su tejido, su identidad como ciudad jardín, y que para ello es necesaria una ejecutiva y eficaz intervención del Concejo, desburocratizando el proceso que conlleva su tratamiento.

Que según estudios que hemos realizados en la conformación urbana (manzanas y trama) de Barrios como Marcos Paz, Barrio Viajante, Marti Coll, sectores aledaños a plazas Carlos Aguilar, Redonda, Azucena, Parque Percy Hill, Barrio Procrear, etc. existe una geometría definida de la cuadrícula que permite cuantificar valores en m² por cada manzana, resultando un promedio de 10.000 m² por manzana;

Que los proyectos desarrollados en esta superficie, sean o no manzanas conformadas, impactan por su escala en la ciudad sobre los temas ya mencionados, además de que las Factibilidades Urbanísticas tratadas en este Cuerpo desde 2016 a la fecha, en un alto porcentaje, están desarrolladas en superficies de lotes superiores a los 5000 m², esto es, la mitad de la superficie promedio en m² de las manzanas señaladas en barrios de la ciudad.

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°: 2450

Que, sin alterar los alcances de las Urbanizaciones Especiales, esto es, proyectos habitacionales, comerciales o mixtos que se inscriban dentro de una fracción de tierra cuya superficie sea igual o mayor a 2.500 m². (Ord. 613/94. Capítulo 2. Apartado 2.2.1), es necesario redeterminar cuáles serán las que deben ser giradas al Concejo para su estudio y aprobación:

Que el Artículo 10 de la Ordenanza 2327 viola la Ordenanza 137/82 por la cual este Municipio se adhiere en su totalidad a la Ordenanza 731 de Procedimientos Administrativos del Municipio de San Miguel de Tucumán, la que establece, en su Artículo 21: "Los actos, actuaciones y diligencias administrativas deberán practicarse en días y horas hábiles administrativas..."

Que en consonancia con lo establecido por el art anterior, los plazos corridos del Artículo 10 violan también la Ley Provincial 5529, que en su art. 17 establece que los Concejo Deliberante se reunirán el 1° de marzo de cada año en Sesiones Ordinarias, las que durarán hasta el 30 de noviembre inclusive..."

Que conforme a que el período de sesiones corre desde el mes de marzo a noviembre, no quedan dentro de este plazo los meses de diciembre, enero y febrero, que serían inhábiles así como los feriados y fines de semana en los que el Concejo Deliberante no funciona, ni sesiona.

Que este Cuerpo Legislativo considera necesario modificar no solo los metros cuadrados alcanzados por la Ordenanza, sino también los plazos y días hábiles para el tratamiento de un proyecto de urbanización especial por el Concejo Deliberante, quedando exenta de la aplicación de estos parámetros el Área de Protección Patrimonial 1 determinado por Ordenanza 2413.

POR ELLO:

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

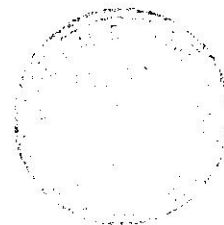
ARTICULO 1°: MODIFÍQUESE el Artículo 2 de la Ordenanza N° 2327, el que quedará redactada de la siguiente manera:

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**

...///



ORDENANZA N°: 2450

“ARTÍCULO 2°: La presente Ordenanza establece las condiciones para el estudio, visado y aprobación de las Urbanizaciones Especiales. Entiéndase por Urbanizaciones Especiales lo dispuesto en Capítulo 2 Apartado 221.1 de la Ordenanza N° 613/94 Código de Ordenamiento Urbano: Todo Emprendimiento Público o Privado localizado de cualquiera de las zonas y/o Unidades Ambientales del Ejido Municipal, que desarrollen en una fracción de tierras cuya superficie sea igual o mayor a los 5.000 m² o tengan las características de manzanas conformadas, ya sea para conjunto habitacional o no habitacional. Comercial o de servicio, inclusive los loteos. Las Urbanizaciones Especiales que se desarrollen en fracciones inferior a los 5.000 m² serán tramitadas por las áreas competentes (OT) del Departamento Ejecutivo Municipal quedando el H.C.D como órgano de consulta si el Departamento Ejecutivo Municipal así lo requiere, salvo los casos en que sean necesarios vías de excepción por encontrarse el proyecto urbanístico fuera de los límites establecidos por el COU.

La presente normativa no aplica a las Urbanizaciones Especiales que se localicen en el Área de Protección Patrimonial 1 (APU, Ordenanza N° 2413) quedando los 2.500 m² de lote (o superiores) como condición suficiente para ser tratadas en el Concejo Deliberante. “

ARTÍCULO 3°: MODIFÍQUESE el Artículo 6 de la Ordenanza 2327. el que quedará redactado de la siguiente manera:

ARTICULO 6: INFORME DE ESTADO. El Departamento Ejecutivo Municipal a través de la Secretaría de Planificación y Obras Públicas, notificará en forma fehaciente a los titulares y responsables Técnicos de todas las Urbanizaciones Especiales en trámite de la presente norma y remitirá al Consejo Deliberante, en plazo máximo de treinta días hábiles, el detalle completo de los pedidos de aprobación de Urbanizaciones Especiales iniciados con una síntesis descriptiva somera de sus características, localización, estado en que se encuentra el trámite, si posee alguna autorización provisoria de algún tipo y toda información que considere de relevancia.

ARTÍCULO 3°: MODIFICASE el Artículo 10 de la Ordenanza 2327 el que quedará redactado de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 10: PLAZO DE TRATAMIENTO POR EL CONCEJO: La intervención del Concejo Deliberante deberá realizarse en un plazo no mayor de 45 días hábiles, contados a partir de que el Expediente es recepcionado por la comisión pertinente. Transcurrido el plazo mencionado quedará agotada la instancia de intervención y volverá al Departamento Ejecutivo Municipal para su análisis y resolución definitiva.”

ARTICULO 4°: COMUNÍQUESE, REGISTRESE Y ARCHIVESE.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

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

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

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