

Visto:

La necesidad de ampliar la protección del sector del Paisaje Natural en el área denominada "Faldeo de las Sierras"

La sanción de la Ordenanza N° 1407/06, creándose la RESERVA MUNICIPAL DE USO MULTIPLE, determinando al sector como zona ambiental especial.

La sanción de la ordenanza 1599/10, "Zona de Zona de reserva y Paisaje Protegido a todo el Faldeo de las sierras chicas dentro del Ejido", donde se definen los sectores factibles a urbanizar, el manejo y uso del suelo, FOT y Medidas de Lotes.

La sanción del Código de Zonificación, denominando al sector "Área Especial Faldeo de las Sierras", mediante ordenanza 1655/11, definiendo el Carácter, Usos, Medidas de lotes, retiros, alturas máximas y factores de ocupación del suelo.

Y CONSIDERANDO

Que el uso permitido en el sector es: Viviendas particulares, alojamiento turístico y establecimientos gastronómicos.

Que en la localidad la demanda de plazas hoteleras y de establecimientos gastronómicos está ampliamente satisfecha, no así, la demanda de viviendas. Que la unidad mínima de fraccionamiento que permite la legislación es de 1Ha

La legislación actual hace que la localización de viviendas en el sector sea inviable por el costo del suelo en función del tamaño y valor de venta. Que el carácter restrictivo de la legislación, ha generado el tratamiento de numerosas excepciones por parte del Honorable Concejo Deliberante en relación al Uso del Suelo y Construcción. Que respetando un mismo Factor de Ocupación del Suelo, exigido por la legislación vigente, una construcción destinada a vivienda impacta en menor medida ambientalmente que un emprendimiento turístico, considerando el volumen construido y los efluentes vertidos.

Que atento al crecimiento poblacional y las presiones del mercado inmobiliario por lo atractivo que es el área para las inversiones por sus condiciones paisajísticas, la tendencia es que el área continúe degradándose a un ritmo lento pero constante, lo que se evidencia en mayor medida a lo largo del corredor definido por este cordón montañoso y la Ruta N°5 al atravesar otras localidades de la región.

Que en razón de los antecedentes evaluados y en virtud las atribuciones establecidas en el Art. 30 inc 4 de la Ley 8102.

Por ello,

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE
LA MUNICIPALIDAD DE VILLA GENERAL BELGRANO
SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA**

ARTÍCULO 1º) Establézcase el régimen de Subdivisión diferenciada en el sector denominado Faldeo de las Sierras, debiendo cumplir los solicitantes con los siguientes requisitos:

- a) Con la presentación del proyecto de fraccionamiento deberá adjuntarse una planialtimetría de la zona en la que pueda definirse claramente el área de Reserva Ambiental Privada referida en el punto "b", la traza de los senderos públicos referidos en el punto "d" del presente Artículo y eventuales miradores con fines turísticos
- b) Afectar a "Reserva Ambiental Privada" la totalidad de la superficie no construible (Fracción de terreno superior a las cotas construibles)
- c) Permitir el ingreso y libre circulación del personal municipal afectado a tareas de guarda ambiente al área afectada a reserva.
- d) Autorizar a la Municipalidad de Villa General Belgrano, al tránsito y uso de los senderos existentes para ascenso a los diferentes cerros, los espacios usados como miradores naturales más un camino o sendero transitable cortafuego que comunique de norte a sur las fracciones originales aproximadamente a los 30 metros de altura con respecto a la Ruta Provincial nº 5
- e) Exíjase al propietario a la donación de un camino transitable que comunique de norte a sur las fracciones originales aproximadamente a los 30 metros de altura, con respecto a la ruta 5.

ARTÍCULO 2º) Facúltase a la Secretaria de Planificación Estratégica, Desarrollo Urbano y Ambiental o a la que en el futuro cumpla la tarea de fiscalización del Catastro Municipal, para que en el caso de que el propietario cumplimente los requisitos establecidos en el Artículo 1º de la presente mediante decreto debidamente fundado; autorice dentro del régimen establecido en la presente subdivisiones simples o loteos, debiendo las parcelas resultantes cumplir con alguna de las siguientes opciones de medidas y patrones:

a) Superficie mínima de la parcela 1000 m2:

- I. b) Frente Mínimo de la parcela: 18 metros;
- II. c) USO: El único uso permitido será vivienda individual a razón de una unidad por lote (unifamiliar);
- III. d) FOT: 0.25 en lotes de 1000 a 1499 m2; FOT: 0.20 en lotes de 1500 a 1999 m2 y; FOT: 0.15 en lotes de 2000 m2 o mayores;
- IV. d) ALTURA: Planta Baja + Primer Piso + ático;
- V. RETIROS:
 - I. Frente: 5 metros. II. Medianera: 3 metros;

- VI. e) **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** Las construcciones deberán contemplar requisitos en cuanto a tipologías y métodos constructivos innovadores en cuanto a ahorro energético, materiales de baja producción de monóxido de carbono en sus procesos constructivos. Uso de energías renovables para calefaccionar.

b) Superficie mínima de la parcela 5000 m2 únicamente frentistas a ruta 5:

- I. b) Frente Mínimo de la parcela: 25 metros;
- II. c) USO: El único uso permitido será el uso comercial autorizado en la ordenanza 1599/10
- III. d) FOT: 0.15
- IV. d) ALTURA: Planta Baja;
- V. RETIROS: I. Frente: 5 metros. II. Medianera: 5 metros;

ARTÍCULO 3º) Las parcelas menores a 2000 metros cuadrados existentes con anterioridad a la sanción de la presente ordenanza, podrán optar por los siguientes retiros:

Frente: 3 m.-

Medianera: 3 m.-

ARTÍCULO 4º) El DEM resolverá la ubicación de los espacios designados en la ordenanza 1279/03 en el artículo 30, garantizando que sea posible acceder a través de calles públicas. Cuando la topografía no permita la realización de calles o el impacto de estas no sea favorable, se admitirán la traza de senderos peatonales públicos. El uso de estos espacios tendrán finalidad de concientización en el valor del servicio ecosistémico brinda a la localidad este sector y su necesidad de preservarlos.

ARTÍCULO 5º) Elévese una copia de la presente al Área de Catastro Municipal.

ARTÍCULO 6º) Comuníquese, publíquese, dese al Registro Municipal y Archívese.

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de Villa General Belgrano a los **veinte** días del mes de **noviembre** de **Dos Mil Diecinueve (2019)**.

ORDENANZA N°: 1974/19.-

FOLIOS N°: 2463,2464 .-

F.A.H/I.m.-