

**VISTO:**

La sanción del Código de Zonificación, denominando al "Área Central", mediante ordenanza 1655/11, definiendo el Carácter, Usos, Medidas de Loes, Retiros, Alturas Máximas y Factores de Ocupación del Suelo.

La sanción de la ordenanza 1565/09 de Identidad Patrimonial de Villa General Belgrano.

La problemática de tránsito analizada y plasmada en trabajo presentado ordenanza 1959/19.

El Plan de Movilidad Urbano diseñado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Planeamiento Estratégico.

**Y CONSIDERANDO:**

Los antecedentes ideados y desarrollados por los arquitectos Horacio Rodríguez y Federico Andreoli en oportunidad que ejercieran en distintas épocas, funciones dentro de la Municipalidad de Villa General Belgrano, como integrantes del Departamento Ejecutivo Municipal.

La valoración que hiciera del proyecto el arquitecto Alejandro Cohen, profesor titular en la carrera de grado y profesor a cargo de módulos Crítica de Proyectos Arquitectónicos y Urbanos en Maestría en Diseño Arquitectura y Urbano, Proyecto Urbano Contemporáneo en Maestría Gestión Ambiental del Desarrollo Urbano Grandes Proyectos Urbanos; El caso de la Ciudad de Córdoba: Borde Este del Área Central; Universidad Nacional de Córdoba – Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño/FAUD; durante su visita a la Villa en el año 2015.

Los resultados del "Concurso Internacional de Ideas para la Puesta en Valor y Revitalización del Área Central de Villa General Belgrano". Iniciativa llevada adelante por el Municipio con la concurrencia del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Córdoba, la Federación Argentina de Entidades de Arquitectos y la Federación Panamericana de Asociaciones de Arquitectos.

La valoración del Proyecto realizada por la Confederación Argentina de la Mediana Empresa (CAME) como Centros Comerciales a Cielo Abierto, en manzanas 131, 60 y 7 del Área Central.

Que la Arquitectura y el Urbanismo, deben proveer el escenario adecuado para que los diferentes hechos sociales que conforman la identidad de Villa General Belgrano, se manifiesten.

La necesidad de potenciar el valor simbólico, que poseen las Avenidas Julio A. Roca y San Martín, con características locales, tanto en edificios como fachadas y elementos de equipamiento, que las hacen reconocibles y únicas, para los visitantes, turistas y la población local.

Por ello,

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

**ARTÍCULO 1º) Establézcase** la reserva de traza para el desarrollo de las obras previstas por la Secretaría de Planificación Estratégica, Desarrollo Urbano y Ambiente, con un ancho de 3 metros según el siguiente detalle y lo establecido en el anexo I de la presente:

Manzana N° 131 – Parcelas 36 y 37

Manzana N° 60 – Parcelas 5, 4 y 24

Manzana N° 97 – Parcelas 17, 16, 15, 8 7, 6, 5 y 13

Manzana N° 50 – Parcelas 1, 11, 10, 9 y 17

**ARTÍCULO 2º)** El retiro lindante al espacio afectado a reserva, será de 3 metros.

**ARTÍCULO 3º)** El propietario podrá variar la localización de la senda resultante de la reserva de traza, manteniendo los mismos requerimientos. Dicho cambio deberá autorizarse mediante acta de común acuerdo entre el solicitante, las parcelas lindantes afectadas y el municipio.

**ARTÍCULO 4º) Facúltese** a la Secretaría de Planificación Estratégica, Desarrollo Urbano y Ambiente o la que en el futuro cumpla la tarea de fiscalización del Catastro Municipal, para que en el caso de que el propietario ceda gratuitamente los derechos de propiedad al Municipio sobre la superficie afectada por la reserva de traza establecida; en el caso que el propietario presente proyecto de obra en la parcela afectada por la reserva mencionada, a:

- a) Autorizar la misma cantidad de metros cuadrados que hubiesen resultado, conforme las superficies máximas establecidas por la ordenanza vigente, calculadas a partir de la superficie original sin descontar la superficie afectada por la reserva de traza.
- b) Otorgar un plus de superficie permitida de FOT de 0.20, igualando el requerido en el corredor comercial en el Área Central.
- c) Autorizar para parcelas igual o menor a 18.50 m, frentistas a calle Roca que sus pasajes conduzcan a cocheras de uso público, a ser exceptuados de lo requerido de superficie de estacionamiento por la normativa vigente. Dicha superficie deberá valuarse en función de la valuación masiva en la parcela afectada, realizada por el Ministerio de Economía y Finanzas de la Provincia de Córdoba; y conformará un monto mínimo de inversión que el propietario deberá efectuar en espacios públicos afectados o surgidos en el proyecto "Corazones de Manzana".

**ARTÍCULO 5º)** La imagen y la conformación espacial de estos nuevos espacios y calles interiores serán acordes al concepto y requerido por la ordenanza 1565/09 de Identidad Patrimonial de Villa General Belgrano, exigiéndose el cumplimiento de 160 puntos.

La superficie resultante denominada "Extra FOT", surgida de este convenio de cesión: deberá distribuirse de la siguiente forma:

Planta Baja o Primer Piso: 50%

Primer Piso o Segundo Piso: 25%

Segundo Piso o Ático: 25%

En primer piso, el porcentaje arriba requerido puede localizarse en forma de puente sobre el espacio afectado a reserva de traza. Altura de paso: 3,50 con una longitud max de 3,40 en el sentido de la senda. En el primer piso, segundo piso y ático, la superficie máxima por volumen será de 12m<sup>2</sup>.

**ARTÍCULO 6º)** Mediante acuerdo entre vecinos debidamente aprobado por este municipio, con fecha de caducidad o renovación cada 4 años, los propietarios podrán abrir vidrieras, aventanamientos y accesos sobre las medianeras. Estas aberturas se consideran complementarias, no serán computables para los requerimientos de la normativa en cuanto a iluminación, ventilación y accesibilidad.

**ARTÍCULO 7º)** Los frentistas de un mismo corredor deberán suscribir un reglamento de uso de estos nuevos espacios públicos en cuanto a horarios y posibilidad de cierre. En cuanto a deberes y obligaciones de los frentistas son las que fija la normativa vigente con respecto a las veredas.

**ARTÍCULO 8º)** Los frentistas a estos nuevos corredores, deberán construir una senda de uso exclusivo peatonal de un ancho de 2m según la normativa vigente para veredas.

**ARTÍCULO 9º)** Los propietarios podrán adherir a los beneficios de la presente normativa, las parcelas pertenecientes a las manzanas: .....,.....,.... Debiendo cumplimentar los requisitos una vez afectado al dominio público un pasaje de interconexión a los circuitos formulados por el artículo 1º de la presente u otro propuesto por un conjunto de vecinos mediante un acuerdo debidamente aprobado por este municipio.

**ARTÍCULO 10) Elévese** copia de la presente al Departamento Ejecutivo Municipal para su conocimiento.

**ARTÍCULO 11) COMUNÍQUESE,** Publíquese, Dése al Registro Municipal y Archívese.

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

**ORDENANZA N°: 1976/19.-**

**FOLIOS N°: 2467,2468 .-**

**F.A.H/l.m.-**