

VISTO:

La solicitud presentada ante este Honorable Concejo por ALAMOS DEL PLATA S.A. con firma del Sr. Carlos Brandani Grau Presidente...y...

CONSIDERANDO:

Que el crecimiento de nuestra Villa es inevitable y progresivo...

Que es necesario ir realizando proyecciones a futuro acerca del desarrollo de nuestro pueblo...

Que es necesario ir regulando dicho crecimiento protegiendo las características paisajísticas y naturales de nuestro pueblo...

Que el Área de Catastro sugirió darle un tratamiento similar al que se le dio a la Zona Suburbana Norte...es que...

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

Art. 1°) MODIFIQUESE al Art. 12° del ANEXO I de la Ordenanza 1655/11 “Código de Zonificación y Ordenamiento Territorial”, quedando redactado de la siguiente manera:

Art. 12°) ZONAS URBANAS NORTE, SUR Y OESTE

a) UBICACIÓN:

1- Zona Sur: Sector comprendido entre el Predio polideportivo municipal (como límite Norte), Arroyo el Sauce, Calle Cerro Áspero, Ruta N° 5 hasta el límite con Santa rosa de Calamuchita al Sur.

El límite oeste es una línea imaginaria que continua el camino Provincial S373 hacia el sur hasta el límite con Santa Rosa de Calamuchita.

Quedan incluidos 582 Villa Castelar, y F602 Villa La Gloria y F217,

2- Zona Norte: Sector comprendido entre los límites del loteo Bertone al sur, Corredor turístico Ruta 5 al Este, B° cuatro Horizontes al Norte y Camino Provincial S271 (Camino a los Reartes) al Oeste. Incluye la fracción Parcelas con denominación Secc 01, Mna. 157, Lotes del 1 al 7, Mna. 140 Lotes del 1 al 17, Parcela Rural H2524 Parcela 1985.

3-La Zona Oeste esta comprendida entre Limite Este Camino Provincial S-271, límite Oeste Camino Provincial S-373, límite Noroeste Camino Provincial S-210, límite Sur Loteo Manantiales, límite al Este con Loteo Golf Champaquí, Loteo Villa Kahl y Loteo Benavidez.

b) CARÁCTER: Residencial, vivienda individual.- En la zona sur se elimina el área rural integrando dos zonas con fraccionamientos menores y ya urbanizadas. .

c) MEDIDA DE LOTES:

1) ZONA SUR

Superficie Mínima: 2.500 m².-

Frente Mínimo: 25 m.- entendiéndose frente, un vector recto o la suma de dos segmentos que no formen entre sí un ángulo α inferior a 160^a ni superior a 200^a.

Lado mínimo: 50m.- entendiéndose lado, un vector recto o la suma de dos segmentos que no formen entre sí un ángulo α inferior a 160^a ni superior a 200^a.

En el criterio de superficie mínima de fraccionamiento se consideró que esta zona no cuentas con posibilidades de provisión de servicios de cloacas por ubicarse con desnivel contrario a la planta de tratamiento y los predios son cercanos y con pendiente al arroyo

2) ZONA NORTE

Considerando que este sector cuenta con mayores factibilidades de provisión de agua corriente y de extensión de redes de cloacas ,los fraccionamientos podrán tener hasta un 30% de la superficie a fraccionar en lotes de 800 mts²; hasta un 20% de la superficie a fraccionar de 1200 mts² y el 50 % restante deberá ser de 1500 mts² o mas..

Estos fraccionamientos deberán afectar un 10 % a espacios verdes y un 10% a uso comunitario y ser transferido el dominio publico municipal.

3) ZONA OESTE

Para la presente zona, de los campos y loteos actuales a la fecha sólo se permitirá el fraccionamiento del 30% de la superficie total de aquellos que posean titularidad de los mismos con fecha anterior a la presente Ordenanza. La modalidad será la siguiente:

Considerando que este sector cuenta con mayores factibilidades de provisión de agua corriente y de extensión de redes de cloacas, los fraccionamientos podrán tener hasta un 20% de la superficie a fraccionar en lotes de 800 mts²; hasta un 30% de la superficie a fraccionar de 1200 mts² y el 50 % restante deberá ser mayor a 2500 mts² o mas.

Estos fraccionamientos deberán afectar un 10 % a espacios verdes y un 10% a uso comunitario y ser transferido el dominio publico municipal; pudiendo el Poder Ejecutivo exigir un porcentaje mayor.

En las subdivisiones simples que se realicen en la zonas urbanas se exigirá la apertura de al menos una calle pública que garantice la futura conectividad y continuidad de la circulación dentro en la trama urbana del ejido de Villa General Belgrano.

d) SUPERFICIE EDIFICABLE Y ALTURAS:

FOS: 0.2.-

FOT: 0.4.-

ALTURA: como máximo 9 mts., pudiendo dividirse en: Subsuelo (mín 80% bajo el nivel de terreno). Planta Baja + un piso + ático (sin restricción de alturas) MODIFICADO POR Ord. 1689/12.- ver al pie de esta Ordenanza. Modificada por Ord. 1703/12.- Ver al pie de esta Ordenanza.

e) RETIROS:

Zona Norte

Línea Municipal: 3 m.-

Líneas Medianeras: 3 m.-

Zona Sur

Línea Municipal: 5 m.-

Líneas Medianeras: 5 m.-

Zona Oeste

Línea Municipal: 5 m.-

Líneas Medianeras: 5 m.-

f) USOS:

Residencial.-

Complementario: Comercial de uso diario. Turismo.- En parcelas previamente identificadas y con aprobación municipal. Para todo emprendimiento de Industrias No Contaminantes o Proyectos comerciales de gran envergadura deberán tener la aprobación previa del Honorable Concejo Deliberante.

g) ALOJAMIENTO: conforme a Código de Alojamiento (Ordenanza 1275/03).-

ESTACIONAMIENTO: Sin requerimiento

CALLES Y VEREDAS:

- 1- Calles compactadas según esquemas A, A1 para red vial principal, B y C para red vial secundaria y terciaria respectivamente.*
- 2- (Los espacios denominados “de transición” no tienen como destino la circulación peatonal, si no el paso de la infraestructura de servicios y la parqueización y arbolado de la vialidad de las calles)*
- 3- Será obligatoria la ejecución de cordón cuneta de tipo “cordón serrano” y de canales y alcantarillas contiguas a la calzada que garanticen el escurrimiento pluvial a través de ellas sin perjudicar el engranzado de las calles*
- 4- En la red vial principal el Municipio podrá exigir la construcción de una faja continua de hormigón o vía ciclo-peatonal de 1,40m de ancho a modo de vereda, sobre una o ambas márgenes o en el cantero central.*

h) ARBOLADO URBANO Y PRIVADO: En todas las áreas se dará prioridad a las especies autóctonas, siguiendo la normativa específica para la zona del Código Forestal Municipal (Ordenanza 1587/10)

i) CONDICIONES PARTICULARES:

*La posibilidad de ampliar la zona urbana deberá contar con factibilidad de todos los servicios recolección de residuos, agua, luz, y la previsión de cloacas, accesibilidad y comunicación, **Los fraccionamientos en esta zona urbana se deberán ceder el 20% de la superficie al dominio Municipal** (10% de carácter institucional y 10 % destinado a equipamiento comunitario); pudiendo el Poder Ejecutivo Municipal exigir un porcentaje mayor.*

Art. 2°) ELÉVESE copia de la presente Ordenanza al Departamento Ejecutivo Municipal y al Honorable Tribunal de Cuentas, para su conocimiento._____

Art. 3°) COMUNÍQUESE, Publíquese, Dése al Registro Municipal y Archívese.____

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de la Municipalidad de Villa General Belgrano, a los VEINTISIETE (27) días del mes de Diciembre del Dos Mil Trece (2013)._____

ORDENANZA N° 1737/13
FOLIOS N° 1872, 1873, 1874 y 1875
S.A.Q.-/ d.j.b.-