

VISTO:

El contenido de Ordenanza N°1655/11 – Código de Zonificación - Ordenamiento Territorial del nuevo Ejido Municipal;

El contenido de la Ordenanza N° 1737/13;

Y CONSIDERANDO:

Que es necesario readecuar el nuevo Ejido Municipal, de acuerdo a los conceptos de Ordenamiento Territorial, para facilitar el manejo orgánico del mismo y la actualización de las normas en función de un criterio de desarrollo estructurado en beneficio de la comunidad;

Que se debe adecuar y actualizar el uso racional del suelo para mejorar la calidad de vida de nuestros habitantes y visitantes, preservando la calidad paisajística y ambiental de la Villa;

Que es necesario prever la evolución armónica del desarrollo urbanístico contemplando la diversificación de parcelas que permitan la generación de áreas en las que coexistan parcelas de residencia permanente para los habitantes de la Villa con parcelas destinadas a fines turísticos, dentro de las actuales zonas denominadas "R", Residencial Art. 9 y "R1", Residencial Mixto Art. 10, teniendo en cuenta la evolución tendencial que ha determinado que las parcelas frentistas a la Av. San Martín entre el CRREDOR COMERCIAL AV. LAS MAGNOLIAS y el CORREDOR CAMINO PROVINCIAL S-271 han mutado hacia una franca actividad comercial, la que requiere proveer al sector de una vía de comunicación que reúna simultáneamente las características de intersectorial (Av. San Martín) tanto como local (colectoras) a fin de dar seguridad al tránsito generado por la actividad comercial de la zona como así también general el espacio destinado a ciclovías y desagües hídricos/pluviales.

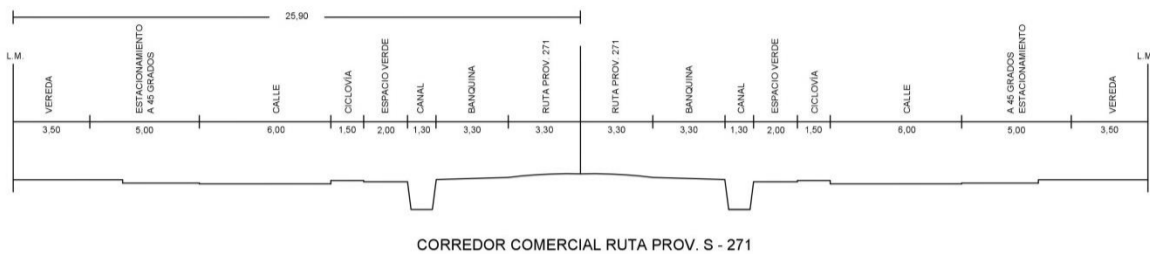
Por ello,

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

CORREDOR COMERCIAL INTERURBANO CAMINO PROVINCIAL S-271

ARTÍCULO 1º) Para obras en lotes existentes:

- a) Establézcase reserva de traza para el desarrollo de las obras previstas por la Secretaria de Planificación Estratégica, Desarrollo Urbano y Ambiental, en todas las parcelas frentistas a la Ruta Provincial S 271, ubicadas desde coordenadas 31°56'11 Sur-64°34'05 Oeste, hasta coordenadas 31°57'30 Sur- 64°33'14 Oeste.
- b) Las parcelas incluidas en el artículo anterior, serán afectadas parcialmente en su superficie útil, según resulte de la aplicación del perfil que se describe en el gráfico que corre a continuación; el que se medirá desde el eje de la Ruta Pcial S-271 y hasta alcanzar los 25,90 metros hacia ambos lados de dicho eje, definiendo una Nueva Línea Municipal.



ARTÍCULO 2º) Para subdivisiones o loteos:

a) Con respecto a los Límites:

1-El proyecto deberá respetar en el límite con la Ruta Provincial S 271 el perfil propuesto en el Art. anterior o proponer otra propuesta superadora. La realización de las obras indicadas en este perfil, serán ejecutadas a cargo del loteador como parte de las obras exigidas en la Ordenanza 1279 - 03 Fraccionamiento de Suelo y en las condiciones que en que esta la establece.

2-En los Límites con las zonas Residenciales se deberá proyectar y ejecutar una Calle según punto 1, Inciso g, del Art 3º de la Ordenanza 1655-11

b) MEDIDA DE LOTES:

Frente Mínimo: 20 m.-
Superficie Mínima: 1200 m2.-

c) SUPERFICIE EDIFICABLE Y ALTURAS:

FOS: 0.40
FOT: 0.80

d) ALTURA:

10 m máximo, sólo podrán superar esta altura construcciones complementarias y/o ornamentales no habitables.-

d) RETIROS:

Línea Municipal, sobre colectora R 271: Mínimo 4m. La misma no podrá ser continua ni paralela al eje de la ruta teniendo una inclinación mínima de 30° con respecto a ésta, de manera que se generen recintos entre la calle colectora y las edificaciones a ser destinado en un 50 % a estacionamiento, computable a lo requerido para los locales comerciales frentistas y 50% a espacio verde. Este espacio verde será de propiedad privada no computándose en lo solicitado en la Ord. 1279 - 03 Fraccionamiento de Suelo.-

Línea Municipal, sobre calle limite zonas residenciales: 4.00m.-

Medianera sobre un lateral y fondo..... 5.00m.-

e) USOS:

e.1.- Turístico: Según Código de Alojamiento 1275/03

e.2.- Comercial, Administrativo y Residencial: Según cuadro de usos de actividades por tipo, columna CCI 271.-

ARTÍCULO 3º) Facúltese a la Secretaria de Planificación Estratégica, Desarrollo Urbano y Ambiente o a 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; y en el caso de que el propietario solicite subdivisión de parcelas afectadas por la reserva mencionada, autorizara la misma cantidad de parcelas que hubiesen resultado, conforme las superficie mínimas establecidas por la ordenanza vigente, calculadas a partir de la superficie original y sin descontar la superficie afectada por la reserva de traza.

ZONA R2

Artículo 4º) Modificar el Art. 2 de la Ordenanza N°1737/13 en lo referente a la zona SUB- URBANA NORTE en forma parcial.

a) UBICACIÓN:

Se ubica en dos sectores separados por el Corredor Comercial Interurbano Camino Provincial S-271 a saber:

ZONA ESTE:

Límite Norte: Corredor Camino Provincial Ruta S-210

Límite Sur Oeste: Corredor Comercial Interurbano Camino Provincial S-271

Límite Sur: Actual ZONA R1, barrio Cuatro Horizontes

Límite Este: Corredor Turístico Ruta Provincial N° 5

También incluye la zona comprendida entre los siguientes límites:

Límite Norte: Actual ZONA R1, barrio Cuatro Horizontes

Límite Este: Corredor Turístico Ruta Provincial N° 5

Límite Sur: Actual ZONA R

Límite Sur Oeste: Corredor Comercial Interurbano Camino Provincial S-271

ZONA OESTE:

La totalidad del área comprendida por la actual ZONA OESTE según la Ordenanza N° 1737/2013.-

En un todo de acuerdo al ANEXO GRÁFICO N° 1 que forma parte de la presente Ordenanza.-

b) CARÁCTER:

Residencial, Comercial y Administrativo.-

c) SEGURIDAD HÍDRICA:

En el caso que la superficie a Fraccionar o Lotear, contenga o sea colindante con cursos de agua permanentes o no, previo a la aprobación del proyecto deberá realizarse la determinación de Línea de Ribera y proyectar las obras hídricas necesarias para asegurar el escurrimiento de aguas pluviales sin que éstos produzcan inconvenientes a los predios aguas abajo del emprendimiento.

La Superficie destinada a "Espacios Verdes" según Art. 30° de la Ord 1279-03 se deberá ubicar en el caso que corresponda paralela a la Línea de Ribera determinada en los cursos de agua, repartida su superficie en ambas márgenes de las mismas. Este espacio se desarrollará en todo el largo del curso de agua que atraviese la zona a lotear. Deberá proyectarse una calle paralela a cada lado de los espacios verdes colindantes con los cursos de agua.-

e) De la RED VIAL: La red Vial se jerarquizará de la siguiente forma:

e.1.- CALLES INTERSECTORIALES:

Ancho 20 m ó 15 m de acuerdo a la importancia de la vía.-

e.2.- CALLES LOCALES:

Ancho mínimo 12 m.-

e.3.- CALLES PARALELAS A ESPACIOS VERDES COLINDANTES CON

CURSOS DE AGUA, 9.50 m.-

d) ETAPABILIDAD DEL DESARROLLO:

El Proyecto de Loteo contendrá un master plan, donde se proyectará el desarrollo en etapas de macrolotes en función de la consolidación del entorno y ejecución de la infraestructura de servicios requeridas por las Ordenanzas vigentes.

c) MEDIDA DE LOTES:

- Para subdivisiones simples
Superficie mínima 800 m²
Frente mínimo 18 m
Retiro de Línea Municipal y medianeras 3m
- Para loteos:
El 15% de los lotes resultantes
Superficie mínima 500m²
Frente mínimo 12 m
Retiro de Línea Municipal y una medianera lateral y trasera 3m
- El 45% de los lotes resultantes
Superficie mínima 800 m²
Frente mínimo 18m
Retiro de Línea Municipal 3m y retiro lateral y medianeras 3m.-
- El 25% de los lotes resultantes
Superficie mínima 1200 m²
Frente mínimo 20m
Retiro de Línea Municipal 3m y retiro lateral y medianera 3m.-
- El 15% de los lotes resultantes
Superficie mínima 2500m²
Frente mínimo 20m
Retiro de Línea Municipal 4m y retiro lateral y medianera 3m.

En el master plan se deberán disponer las manzanas con lotes de mayor superficie colindantes a la actual zona "Corredor Turístico", y los de menor superficie colindante al Corredor Comercial Ruta S 271 con un degradé armónico de superficies entre ellos.

En el caso de loteos además de cumplirse con los requisitos previstos en la Ordenanza N° 1279/2003, el loteador deberá transferir a la Municipalidad el 5 % de los lotes de superficie menor a 1000 m² en concepto de reconocimiento por la plusvalía obtenida por el cambio de patrón del suelo.-

d) SUPERFICIE EDIFICABLE Y ALTURAS:

Lotes hasta 800 m² :

FOS: 0.35
FOT: 0.50
ALTURA: 9 m
Planta Baja + Primer Piso + Ático

Lotes más de 800 m2 :

FOS: 0.30

FOT: 0.40

ALTURA: 9 m

Planta Baja + Primer Piso + Ático

e) USOS:

Residencial, Comercial y Administrativo: Según cuadro de usos según actividades por tipo.-

Cantidad de unidades de vivienda por parcela:

Hasta 500 m2 una (1) unidad.-

Hasta 800 m2 dos (2) unidades

Hasta 1200 m2 tres (3)

Más de 1200 m2 tres (3) mas una unidad por cada 250 m2

h) DE LOS SERVICIOS:

Todo loteo deberá contar con todos los servicios previstos en la ORDENANZA DE FRACCIONAMIENTO y la **factibilidad de los mismos estará supeditada a la FACTIBILIDAD DE PROVISIÓN de servicios otorgada por el ente pertinente.-**

ARTÍCULO 5°) ELÉVESE copia al Departamento Ejecutivo Municipal para su conocimiento.

ARTÍCULO 6°) COMUNÍQUESE, Publíquese, Dese al Registro Municipal y Archívese.-

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de la Municipalidad de Villa General Belgrano, a los **diecinueve** días del mes de **Diciembre** de **Dos Mi Dieciocho.-**

ORDENANZA N° 1931/18.-

FOLIO N° 2346, 2347, 2348.-

F.A.H/l.m.-