

VISTO

La necesidad de revisar las ordenanzas 1278/03 y 1315/04 que declaran como Áreas de Reserva y Paisaje Protegido a todo el faldeo de las Sierras Chicas en el ejido de VGB, tanto en su dominio público como privado...

La ordenanza 1407/06 que crea la Reserva Municipal de Usos Múltiples de Villa Gral. Belgrano cuyos límites coinciden con los de su radio y determina como zona ambiental especial al Cordón Montañoso de las Sierras Chicas...

Que el impacto de la urbanización dentro de la cota existente deteriora el entorno natural y paisajístico de la localidad, patrimonio de sus habitantes y parte del perfil turístico de la localidad...

Las recomendaciones del Área de Planificación y Desarrollo Sustentable y la Asesoría de Ambiente Municipal así como las solicitudes de asociaciones, instituciones y vecinos preocupados y movilizados por la protección del medio ambiente para resguardar los bienes paisajísticos y los recursos naturales ...Y

CONSIDERANDO

La importancia de preservar la flora en general , el bosque nativo en particular y su fauna natural en el faldeo de las Sierras Chicas así como la percepción visual de su topografía...

La necesidad de proteger la reserva hídrica de las sierras en general ya que el AGUA constituye uno de los recursos mas escasos y valiosos, preservando los cursos de aguas permanentes y semipermanentes alejando el emplazamiento de construcciones en sus inmediaciones...

Que Villa General Belgrano ha definido su marco de desarrollo como aldea centroeuropea con una oferta turística de jerarquía en un modelo de sustentabilidad económica, social, cultural y ambiental...

La necesidad de tomar medidas para evitar la degradación impuesta por el crecimiento demográfico y las explotaciones comerciales que puedan producir una perdida irreversible de los recursos naturales

Que los suelos de faldeo, atento a su composición y las pendientes de terreno deben correlacionarse con las dimensiones prediales y el factor de ocupación del suelo...

Que una Reserva de Usos Múltiples es un área natural de aptitud productiva controlada por el estado según lo establece la Ley 6964 de áreas Naturales de la Pcia. de Córdoba, y su objetivo es conservar el equilibrio de sus ambientes mediante el uso regulado de sus recursos naturales, respetuoso de sus características, estado ecológico,

particularidades de la vida silvestre y potencialidad de sus fuentes productivas...

Que en función del art. 2.611 del Código Civil corresponde a los Concejos Deliberantes establecer las restricciones y límites al dominio privado cuando se funde en el interés público armonizando el derecho de propiedad individual con los intereses de la sociedad y el bien común. (Art. 58 de la Constitución)...

Que la Constitución Provincial en su art 186 establece como competencia material de los Municipios la protección del medio ambiente, paisaje, equilibrio ecológico y polución ambiental así como regular y coordinar planes urbanísticos y edilicios...

El Honorable Concejo Deliberante de la Municipalidad de Villa General Belgrano Sanciona con fuerza de Ordenanza

Art. 1º) Declarase Zona de Reserva y Paisaje Protegido a todo el Faldeo de las Sierras chicas dentro del radio de Villa Gral. Belgrano establecido por ordenanza N° 1503 / 08. Conforme a la ley provincial N° 9686 , quedando establecido que existen zonas especiales conforme al protocolo 00773 , Loteo con Nomenclatura catastral Circ. 01, Secc. 2, Mna 70, Lotes 32 al 41; loteo con Nomenclatura Catastral H. 2524, P. 2290 ; camino público colindante con los límites del Loteo Villa Rancho Alegre, según Plano F N° 217, Dominio 18362 al Folio 22515, Tomo 91, Año 1942 (Anexo I) y Camino a San Agustín.....

Art. 2º) Deróguense las ordenanzas 1278/03 y 1315/04 que establecían las cotas máximas de construcción en esa zona.....

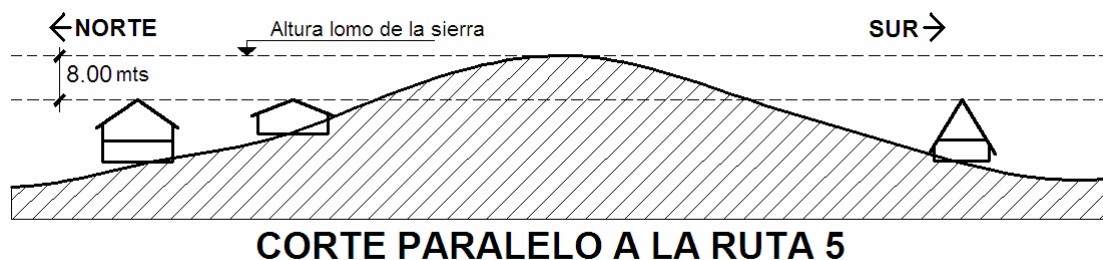
Art. 3º) Se establece para el Faldeo de las Sierras Chicas el criterio de altitud máximo de construcción a la base de las edificaciones, los 30 mts sobre el nivel del eje medio de la ruta 5 en todo su recorrido dentro del ejido municipal. Será obligatoria la inspección de las obras al finalizar los cimientos para verificar lo presentado en planos y autorizar la continuidad de las obras a fin de evitar las demoliciones en caso de incumplimiento.....

Art. 4º) Establézcase zonas de restricción constructiva dentro de esa cota máxima en los relieves de faldeo de las lomas transversales a la ruta que se encuentran en las siguientes latitudes (paralelos geográficos):

- 1: 31°, 59', 33'', 1
- 2: 31°, 59', 43'', 8
- 3: 31°, 59', 51'', 6
- 4: 32°, 00', 07'', 4
- 5: 32°, 00', 22'', 3
- 6: 32°, 00', 38'', 8
- 7: 32°, 00', 52'', 0
- 8: 32°, 01', 16'', 0
- 9: 32°, 01', 40'', 8

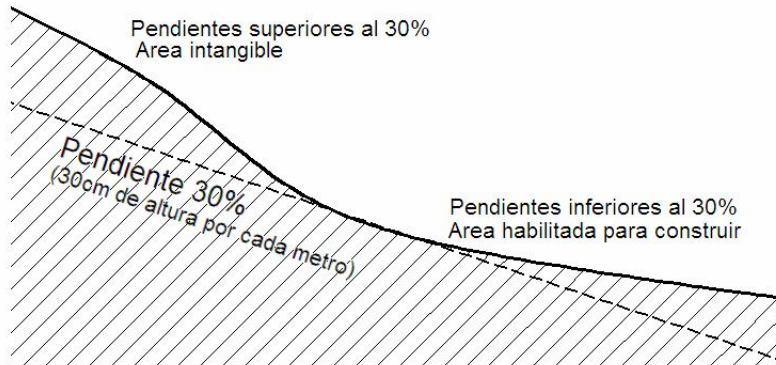
(Se adjunta foto satelital como Anexo II).

Sobre dichas costillas transversales a la Ruta 5, sobre la margen Este, solo se podrá construir a condición de que las cumbres no superen la altura de -8.00m (menos ocho metros) tomados desde la paralela a la ruta sobre el lomo de dicha costilla. Conforme al gráfico N° 1.

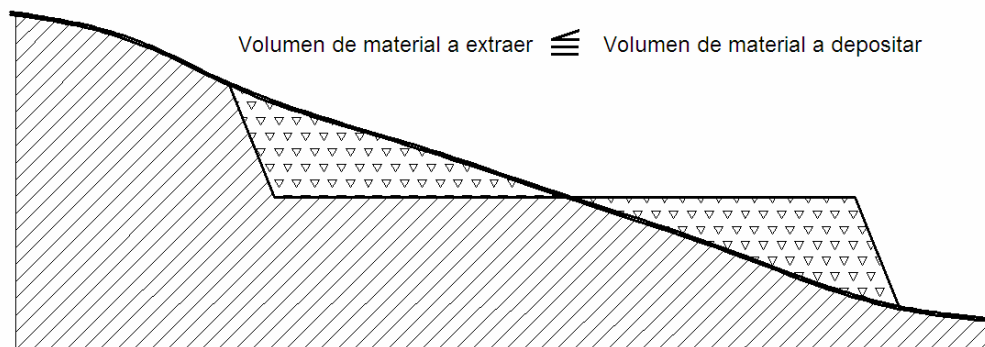


Dentro del espacio comprendido en la zona de restricción constructiva no se permitirá la realización de ningún tipo de construcción y/o edificación, sean cubiertas, semicubiertas o descubiertas, que requieran o no de la aprobación municipal, y aún cuando sean temporarias o provisorias, exceptuando los cercos que delimiten la propiedad y los caminos internos. Que no podrán superar los 6 metros ancho como máximo. Esta restricción equivale a la intangibilidad absoluta de la franja de restricción constructiva cuyo objetivo es preservar sin modificaciones estructurales los relieves serranos

Art. 5º) Las áreas de un predio habilitadas para construir y ejecutar movimientos de suelos serán las que tengan una pendiente igual o menor a 30 %.....



Art 6º) Todo manejo de suelo, extracción o incorporación de material sobre el faldeo deberá presentar previamente, de manera obligatoria, el proyecto a escala con planos suscripto por profesional responsable habilitado. Estos movimientos de suelo no podrán superar el 50% de la superficie en plano horizontal a construir. El material extraído se reutilizará para completar la plataforma de la superficie a construir. Los movimientos de suelo deberán preservar las características propias del paisaje y topografía de las sierras- En ningún caso el material extraído podrá volcarse sobre las laderas o pendientes.....



Art 7º) Todo proyecto de intervención en el faldeo de las sierras que no corresponda a vivienda familiar o en caso de serlo supere los 600 m², deberá tener la aprobación del Área de Planificación y Desarrollo sustentable y el concejo deliberante. En estos casos se solicitarán los requisitos establecidos en el formulario N° 3 de la Ordenanza 1580/10 Tolerancia Cero.....

Art. 8º) Todos los proyectos de Fraccionamiento del suelo, sobre el Faldeo de las Sierras Chicas deberán ser aprobados por el Concejo Deliberante con *visación previa* . Para la factibilidad de fraccionamiento se deberán tener en cuenta la posibilidad de construir según los requisitos de la presente ordenanza. La unidad mínima de fraccionamiento será de 1 hectárea con una relación frente – fondo que responda al coeficiente de 1 a 3 máximo, con un frente mínimo de 60 mts.. Todos los proyectos de fraccionamiento o subdivisión simple deberán presentar siempre de manera obligatoria, la factibilidad de provisión de servicios de las cooperativas locales para el proyecto.....

Art. 9º) Establézcase que en el faldeo de las sierras chicas franjas de preservación de los cursos de agua permanentes y semipermanentes así como las obras de artes se regirá según lo regulado por el Ente de Recursos Hídricos de la Provincia . La autorización previa del Departamento Ejecutivo Municipal se extenderá con visación del Área de Planeamiento y Desarrollo Sustentable o el Área que corresponda

Art. 10º): Establézcase una Reserva de Traza de acceso vehicular dentro del límite máximo de intervención permitida en esta ordenanza para protección de incendios y/o uso de seguridad y Defensa Civil.....

Art. 11º) Declárese todo el Faldeo de las Sierras Chicas zona de Protección Minera y en consecuencia queda terminantemente prohibido cualquier tipo de extracción de minerales metalíferos o no metalíferos, en cualquiera de sus formas conocidas (a cielo abierto, subterráneo o por disolución). Aquellos emprendimientos de extracción de áridos autorizados por la Dirección de Minería de la Provincia que se encuentren en actividad no podrán extenderse a nuevas zonas sobre el área protegida del Faldeo de las Sierras Chicas a partir de la promulgación de la presente Ordenanza. Una vez finalizadas sus actividades deberán proceder a la restauración del entorno natural en cumplimiento de las Ordenanza vigentes. Asimismo se autoriza al DEM a realizar los convenios con la Dirección de Minería de la Provincia para la mejor aplicación y cumplimiento de las leyes provinciales que regulan la actividad

Acerca de las Construcciones

Art. 12º) Establézcase como Factor de Ocupación Total del suelo (FOT) para el Faldeo de las Sierras: 15%. El volumen máximo permitido por unidad constructiva será de 1.500 m². Cuando el FOT permita construcciones mayores, estas deberán disgregarse en mas de un volumen que guarden distancia no menor a dos veces la altura de la construcción

Art. 13º) Todos las construcciones deberán contar con la factibilidad de la provisión de servicios emitidos por las cooperativas locales

Art. 14º) Todas las construcciones que se realicen sobre el Faldeo de las Sierras deberán tener la instalación de los servicios de modo subterráneo y doble circuito para aguas grises. Las Cámaras sépticas deberán ser dobles y en caso de estar próximas a cursos de agua, ubicarse a una distancia no menor de 30 mts del cauce.....

Art. 15º) Las construcciones sobre el faldeo serán con un altura máxima de 9 metros contados a partir del cimiento mas bajo de la construcción. Dichas construcciones constaran con planta baja, planta alta y ático,. Para paredes exteriores deberán utilizar los colores permitidos por las ordenanzas vigentes o revestimientos en madera o piedras oscuras. Las cubiertas de tejas o chapas solo podrán ser en tonos negro, gris, o rojo cerámico.....

Art. 16º) A los efectos de mantener ésta Ordenanza actualizada , queda establecido que todo proceso que implique la modificación, ampliación, actualización e inclusive la consideración de situaciones no previstas , deberá ser tratado conjuntamente por el Honorable Concejo Deliberante , el Departamento Ejecutivo y el área de Planificación y Desarrollo Sustentable. La opinión de este último órgano (o el que lo reemplace en el futuro) será emitida a través de dictamen, que considere parámetros de calidad y escala del uso propuesto, inserción e impacto social y ambiental, de las posibles modificaciones o situaciones no previstas en la actual Ordenanza.....

Acerca de las Sanciones

Art. 17º) *Corresponderá en caso de incumplimiento a la presente Ordenanza en primer lugar la obligación de la remediación y será pasible de sanciones de 1 a 30 UBE dependiendo de la gravedad del daño. En el caso de los emprendimientos comerciales se podrá disponer además la clausura de la obra o del establecimiento. Tanto la evaluación del daño como los criterios de remediación serán determinados por el Honorable Concejo Deliberante con el asesoramiento del Área Ambiental, o de otra Área correspondiente. Para las infracciones a la cota máxima de construcción y a los movimiento de suelo, corresponderá la demolición y restauración al estado anterior, mas la aplicación de una multa equivalente al 20% del valor de la inversión total a realizar.....*

Art. 18º) ELÉVESE, *copia de la presente Ordenanza al Departamento Ejecutivo Municipal para su conocimiento .-.....*

Art. 19º) 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 Quince (15) días del mes de Septiembre de Dos Mil Diez (2010).....

Ordenanza N° 1599 /10

Folio N° 1614/1615/1616/1617/1618/1619/1620

J.F./g.c.



Anexo II: