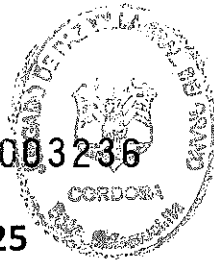




Honorable Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa General Belgrano
- PROTOCOLO DE ORDENANZA -

Nº 00003236

2305/25



VISTO

La Ordenanza 1655/11 "Ordenamiento Territorial del Nuevo Ejido Municipal - Código de Zonificación", la Ordenanza 1599/10 "Faldeo de las Sierras Chicas", la Ordenanza 1974/19 "Modificación Faldeo de las Sierras Chicas" y la Ordenanza 2069/2020 "Modificación Ordenanza 1974/19" ...

Y CONSIDERANDO

Que el área conocida como Faldeo de las Sierras Chicas constituye un sector de alto valor ambiental, paisajístico y patrimonial dentro del ejido de Villa General Belgrano, siendo parte fundamental de la identidad natural y cultural del Valle de Calamuchita.

Que este territorio cumple funciones ecológicas esenciales tales como la regulación hídrica, la conservación del suelo, la preservación de la biodiversidad y la contención natural frente a procesos de erosión, incendios y escorrentías superficiales.

Que resulta necesario actualizar y unificar la normativa vigente, estableciendo criterios claros de preservación, uso y ocupación del suelo que aseguren la protección del patrimonio ambiental sin obstaculizar un desarrollo urbano sostenible, armónico y compatible con la topografía local.

Que en este sentido, se considera oportuno declarar Zona de Reserva y Paisaje Protegido al conjunto del Faldeo de las Sierras Chicas dentro del radio municipal, conforme a lo dispuesto por la Ley Provincial N° 9626, en tanto área de relevancia ambiental para la comunidad local y regional.

Que resulta igualmente pertinente establecer restricciones constructivas precisas, determinando límites de altura, pendientes máximas, materiales permitidos y exigencias de factibilidad de servicios, a fin de garantizar un ordenamiento territorial responsable y una integración paisajística coherente con el entorno serrano.

Qué, asimismo, se estima necesario incorporar criterios específicos de iluminación exterior, tanto pública como privada, con el objetivo de evitar la contaminación lumínica y preservar la calidad visual del paisaje nocturno, elemento esencial del atractivo natural y turístico de la localidad.

Que la regulación de la iluminación con tonos cálidos, direccionamiento controlado y dispositivos no intrusivos permitirá conservar la visibilidad del cielo nocturno, reducir el consumo energético, y minimizar la interferencia sobre la fauna y los ecosistemas del faldeo.

Que la protección del paisaje —tanto diurno como nocturno— y del ambiente en su conjunto no solo responde a una obligación legal y ética, sino también a una visión estratégica del desarrollo sostenible de Villa General

Belgrano, asegurando a las generaciones presentes y futuras la continuidad de los valores naturales, culturales y visuales que la distinguen.

Por todo ello, y en uso de las atribuciones conferidas por la Ley Orgánica Municipal y las normativas vigentes,

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

Art. 1º) DECLÁRESE Zona de Reserva y Paisaje Protegido a todo el Faldeo de las Sierras Chicas dentro del radio de Villa General Belgrano establecido por Ordenanza N° 1503/08. Conforme a la Ley Provincial N° 9626, 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 y Camino a San Agustín. -

Art. 2º) DERÓGUENSE la Ordenanza 1599/10, la Ordenanza 1974/19 y la Ordenanza 2069/2020 y toda otra norma que se oponga a la presente.

Art. 3º) Se denomina Faldeo de las Sierras Chicas, el espacio comprendido entre la ruta provincial n° 5 al Oeste, la divisoria de aguas al Este y los límites del ejido municipal en el Norte y en el Sur. En esta área no se podrá construir en alturas que superen los 30 (treinta) metros sobre el nivel del eje medio de la Ruta Provincial Nro. 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: 31º, 59', 33'', 1

2: 31º, 59', 43'', 8

3: 31º, 59', 51'', 6

4: 32º, 00', 07'', 4

5: 32º, 00', 22'', 3

6: 32º, 00', 38'', 8

7: 32º, 00', 52'', 0



Honorable Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa General Belgrano
- PROTOCOLO DE ORDENANZA -

Nº 00003237

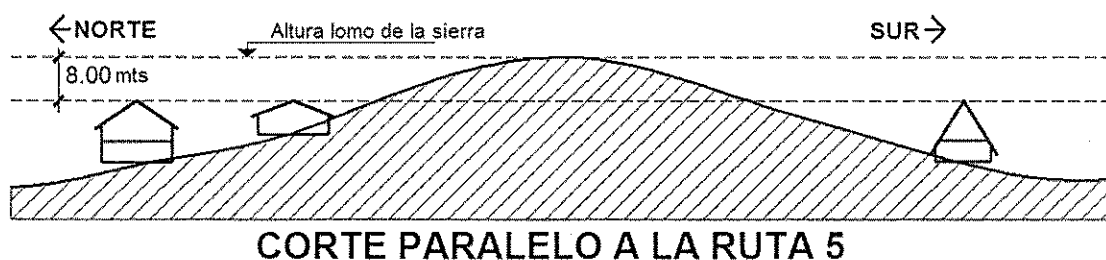
2305/25

8: 32°, 01', 16'', 0

9: 32°, 01', 40'', 8

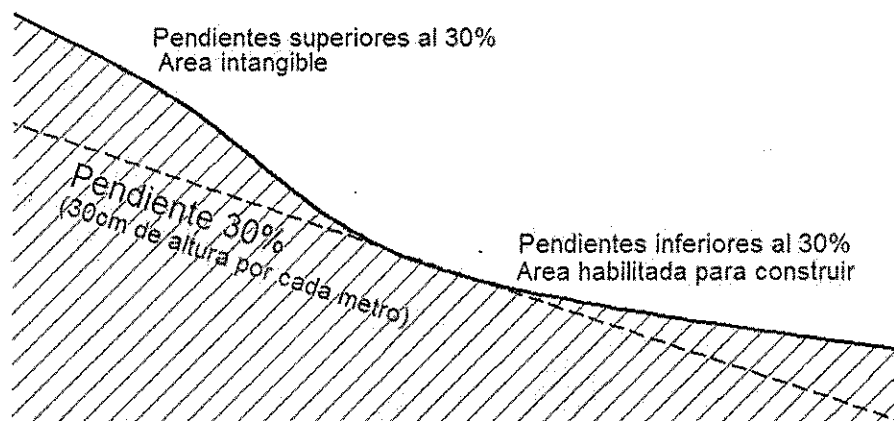
(Se adjunta foto satelital como Anexo I)

Sobre dichas costillas transversales a la Ruta 5, sobre la margen Este, solo se podrá construir a condición de que las cumbreras 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 Nº 1.

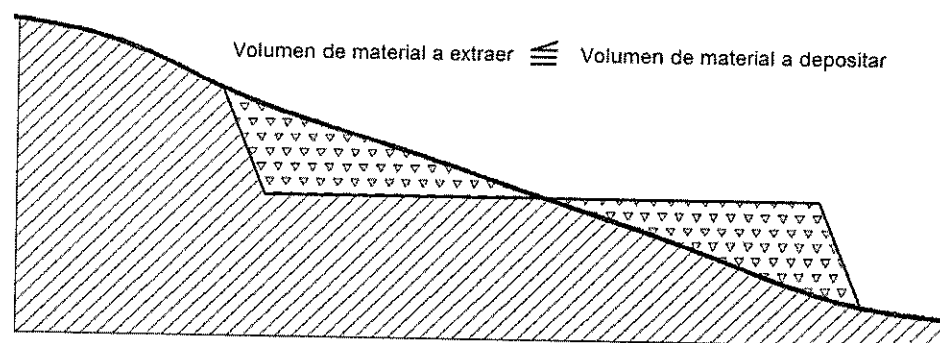


Dentro del espacio comprendido en la zona de restricción constructiva no se permitirá la realización de ningún tipo de construcción y/o edificación, sean cubiertas, semicubiertas o descubiertas, que requieran o no de la aprobación municipal, y aun cuando sean temporarias o provisorias, exceptuando los 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) A más de las restricciones establecidas por los retiros de edificación, las áreas de un predio habilitadas para construir y ejecutar movimientos de suelos serán las que tengan una pendiente igual o menor a 30% (treinta por ciento). Para tal fin, en la etapa de visación de proyectos, deberá presentarse una planialtimetría de la parcela, a los fines de corroborar los niveles naturales del terreno. -



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) Todos los proyectos de Fraccionamiento del Suelo deberán adecuarse a lo establecido, según corresponda, en la Ordenanza 2065/2020 y sus modificaciones Código de Fraccionamiento de Suelo o aquella que la reemplace en el futuro. Para la factibilidad de fraccionamiento se deberán tener en cuenta la posibilidad de construir según los requisitos de la presente Ordenanza.

Todos los proyectos de fraccionamiento o subdivisión simple deberán presentar siempre de manera obligatoria, la factibilidad de provisión de servicios de infraestructura de las cooperativas locales para el proyecto. –

Art. 7º Inc. a) Establézcase el régimen de Subdivisión diferenciada en el sector denominado Faldeo de las Sierras, debiendo cumplir los solicitantes con los siguientes requisitos:

7.a.1) 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 "8.a.2", la traza de los senderos públicos referidos en el punto "8.a.4" del presente Artículo y eventuales miradores con fines turísticos.

7.a.2) Afectar a "Reserva Ambiental Privada" la totalidad de la superficie no construible (Fracción de terreno superior a las cotas construibles).

7.a.3) Permitir el ingreso y libre circulación del personal municipal afectado a tareas de guarda ambiente al área afectada a reserva.

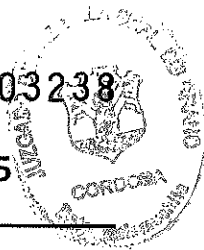
7.a.4) Autorizar a la Municipalidad de Villa General Belgrano, al tránsito y uso de los senderos existentes para ascenso a los diferentes cerros, los espacios usados como miradores naturales



Honorable Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa General Belgrano
- PROTOCOLO DE ORDENANZA -

N° 00003238

2305/25



más un camino o sendero transitable cortafuego que comunique de norte a sur las fracciones originales aproximadamente a los 30 (treinta) metros de altura con respecto a la Ruta Provincial Nro. 5.

7.a.5) Exíjase al propietario la donación de un camino transitable que comunique de norte a sur las fracciones originales aproximadamente a los 30 (treinta) metros de altura, con respecto a la Ruta Provincial Nro. 5.

Art. 7º Inc. b) Facúltese a la Secretaría de Obras Publicas 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 **Art. 8º Inc. a** de la presente junto a lo establecido en el Código de Fraccionamiento de Suelo (Ordenanza 2065/2020) mediante decreto debidamente fundado, autorice dentro del régimen establecido en la presente subdivisiones simples o loteos, debiendo las parcelas resultantes, cumplir con las medidas, patrones y variables de uso del suelo que se establecen a continuación. Dichas variables de uso de suelo, según corresponda, aplicarán también para la totalidad de las parcelas preexistentes en la Zona Faldeo de las Sierras.

Superficie mínima de las parcelas: **2500m²** (dos mil quinientos metros cuadrados).

7.b.1) Parcelas frentistas a Ruta Provincial Nro. 5

a) Frente Mínimo de la parcela: 25 metros

b) USOS: Los usos autorizados serán vivienda unifamiliar, las modalidades establecidas según Código de Alojamiento Turístico y uso comercial autorizado por normativa vigente.

c) Factor de Ocupación Total (FOT): 0.40

Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 0.30

d) ALTURA: Planta Baja + Planta Alta + Ático. Altura máxima permitida medida desde el nivel de terreno natural más bajo: 9 (nueve) metros. -

e) RETIROS DE EDIFICACIÓN:

De Línea Municipal: 5 m (cinco metros), a partir de la línea municipal establecida según título o de la delimitación de la jurisdicción provincial a través de la Zona de Caminos correspondiente a la Ruta Provincial Nro. 5, según corresponda.

De Ejes Medianeros: 5m (cinco metros)

7.b.2) Parcelas NO frentistas a Ruta Provincial Nro. 5

a) Frente Mínimo de la parcela: 25 metros

b) USO: El uso autorizado será de 1 (una) vivienda unifamiliar por

parcela.

c) Factor de Ocupación Total (FOT): 0.35

Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 0.25

d) ALTURA: Planta Baja + Planta Alta + Ático. Altura máxima permitida medida desde el nivel de terreno natural más bajo: 9 (nueve) metros. -

e) RETIROS DE EDIFICACIÓN:

De Línea Municipal: 5m (cinco metros)

De Ejes Medianeros: 5m (cinco metros)

Art. 7º Inc. c) Las parcelas con superficie igual o menor a 1500m², existentes con anterioridad a la sanción de la presente Ordenanza, podrán optar por los siguientes retiros:

De Línea Municipal: 3m (tres metros)

De Ejes Medianeros: 3m (tres metros)

Art. 7º Inc. d) El DEM deberá garantizar que los loteos o parcelamientos que se realicen deberán contemplar calles o pasajes públicos para permitir el acceso de todos los lotes a la vía pública más cercana, como así también espacios verdes o similares.

Art. 8º) Establézcase en el Faldeo de las Sierras Chicas la preservación de los cursos de agua permanentes y semipermanentes. Las obras hídricas se registrarán por lo regulado por el Ente de Recursos Hídricos de la Provincia.

Art. 9º) Establézcase una Reserva de Taza 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. -

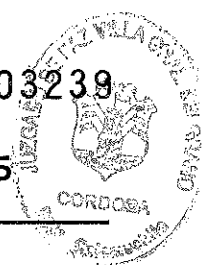
Art. 10º) Declárese todo el Faldeo de las Sierras Chicas zona de Protección Minera y en consecuencia queda terminantemente prohibido cualquier tipo de extracción de minerales metalíferos o no metalíferos, en cualquiera de sus formas conocidas (a cielo abierto, subterráneo o por disolución). Aquellos 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 Ordenanzas 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. -



Honorable Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa General Belgrano
- PROTOCOLO DE ORDENANZA -

Nº 00003239

2305/25



Acerca de las Construcciones

Art. 11º) Todas las construcciones deberán contar con la factibilidad de la provisión de servicios básicos de infraestructura emitidos por las cooperativas locales. -

Art. 12º) Todas las construcciones que se realicen sobre el Faldeo de las Sierras deberán tener la instalación de los servicios de modo subterráneo y, para el caso de los sistemas de desagüe y tratamiento de líquidos cloacales, deberán contar con doble circuito separando aguas grises y negras. Las cámaras sépticas deberán ser dobles y en caso de estar próximas a cursos de agua, ubicarse a una distancia no menor de 30m (treinta metros) del cauce. Para el caso de utilizar biodigestores, los mismos deberán ser adecuados y calculados acorde al caudal de los efluentes a tratar.

Art. 13º) Las construcciones sobre el faldeo no podrán superar una altura máxima de 9m (nueve metros) contados a partir del nivel de terreno natural (no intervenido) más bajo de todo el volumen edilicio. Dichas construcciones podrán contemplar como máximo planta baja, planta alta y ático.

Las envolventes verticales y cualquier otro tipo de elemento proyectado, en su cara exterior visible, deberá utilizar los siguientes materiales como terminación visible: madera, piedra oscura y ladrillo a la vista. No se permite la utilización de chapas plásticas o metálicas. Para el caso de superficies que requieran pintura como terminación, serán autorizados los tonos terracota, grises, verdes y marrones oscurecidos.

Las terminaciones de cubierta de techos, serán conforme Ordenanza 2300/25 "Modificación Legislación Techos" o la que la reemplace en el futuro. Deberá cumplimentarse 120 puntos de la Ordenanza 1565/09 "Identidad Patrimonial" o la que la reemplace en el futuro.

Art. 14º) La iluminación exterior, tanto de las edificaciones, ingresos, caminos, como de los espacios descubiertos, parques y jardines, deberá proyectarse y materializarse de manera que sirva al correcto funcionamiento de los espacios por parte de sus usuarios evitando que dicha iluminación trascienda su carácter funcional puntual y llame la atención desde la distancia, contaminando el paisaje, evitando la emisión de luz directa hacia el cielo y/o las fachadas. En todos los casos, la "temperatura de color" de las luminarias exteriores descriptas serán de tonos cálidos, hasta 3.000 K.

Las instalaciones de alumbrado exterior en la zona paralela a ruta 5, tanto públicas como privadas, deberán iluminar únicamente la superficie que se pretende dotar de alumbrado (el suelo) y evitar la emisión de luz directa hacia el cielo y las fachadas, exceptuando balcones o galerías en planta alta que estén destinados a circulación. En esos casos, la iluminación debe ser prevista de modo rasante al suelo.

Se podrá anexar iluminación colgante, adherida a muros o ménsulas en caso de que los pasos peatonales de las recovas o balcones tengan una extensión

mayor a los tres metros pudiendo ubicar un dispositivo cada tres metros.

En todos los casos, el dispositivo debe estar oculto tras aleros, cenefas o elementos estilístico-compositivos previstos en el código de edificación vigente o en la Ordenanza 1565-09 "Ordenanza de Identidad Patrimonial" impidiendo su visibilidad desde la vía pública.

En todos los casos, se permitirá únicamente el uso de luces cálidas. No se permitirá el uso de cañones de luz o láseres, ni se permitirá la emisión hacia el cielo, fachadas y calzada provincial. Ningún haz de luz, de cualquier tipo, podrá superar los 2.50 metros de altura.

El plazo para adecuar la iluminación en la zona Este de la Ruta 5 es de 60 (sesenta) días a partir de la promulgación de la presente. En el caso de no cumplimentarse lo establecido, será el Juzgado de Faltas quien determine la sanción.

Art. 15º) ELÉVESE, copia de la presente Ordenanza al Departamento Ejecutivo Municipal para su conocimiento. -

Art. 16º) COMUNÍQUESE, Publíquese, Dese al Registro Municipal y Archívese.

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de Villa General Belgrano al **ocho** día del mes de **octubre** de **dos mil veinticinco (2025)**. -

ORDENANZA Nº: 2305/25.-

FOLIOS Nº: 3236, 3237, 3238, 3239.-

S.V.V/L.M.-


LORENA MARTINEZ
SECRETARIA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE




SANDRA VILLAFÑE
PRESIDENTE
CONCEJO DELIBERANTE