

**VISTO:**

*Que el alto valor simbólico, que poseen las Avenidas Julio Roca y San Martín y los accesos principales de la Villa, por sus imágenes centro europeas, con sus características locales, tanto en edificios como fachadas y elementos de equipamiento, las hacen reconocibles y únicas, para los visitantes, turistas y la población local..., y*

**CONSIDERANDO:**

*Que estas características potencian su importancia, al basarse la economía del pueblo en el turismo y que éste se sustenta tanto en la calidad de los servicios, como en la singularidad de nuestras imágenes urbanas.*

*Que el proceso de crecimiento dado en la última década, tanto demográfico con la incorporación de habitantes provenientes de otras ciudades, como económico y edilicio, conllevó a la incorporación de nuevas pautas a veces con criterios opuestos al o distorsionadores del mismo espíritu que atrajo a los habitantes y a la inversión.*

*Que, a pesar la reglamentación a través de los distintas ordenanzas, las nuevas edificaciones no siempre se desarrollan dentro del criterio centro europeo buscado por las mismas.*

*Que dichas normas al estar referidas a alturas, perfiles máximos, pendientes de techos y usos de materiales, permiten incluir un elenco amplísimo de pautas culturales y de diseño, aún las opuestas al espíritu del estilo que se busca.*

*Que esta “diversidad” requiere de una norma reguladora de procedimientos, que permitan contenerla, aportando y promocionando a un “todo” que sea superador y contenga a las “partes” en un marco de armonía.*

*Que se hacen necesarios “regímenes especiales” para atender a cada situación en particular, en una calle donde la excepción es la regla, siendo consientes de que su peculiaridad y encanto está dado por la diversidad, situación que es menester promocionar, en el marco de un conjunto coherente, que agregue el valor de lo colectivo a riqueza arquitectónica individual.*

*Que de conformidad a las atribuciones conferidas por los artículos 180, 185, 186 inc. 7 y 187 de la Constitución de la Provincia de Córdoba y a lo dispuesto por el art. 30 incisos 1, 2, 4 y 30 de la Ley Nº 8102, Ley Orgánica Municipal, es que...*

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

Art. 1º) **APRUÉBASE** la ordenanza de *Preservación Patrimonial de Villa General Belgrano*.-.....

**TITULO I: DISPOSICIONES PRELIMINARES.**

**CAPÍTULO I: ALCANCES Y ÁMBITO DE VIGENCIA DE LAS NORMAS.**

**Art. 2º)** Alcanzan a los asuntos relacionados con el diseño y ejecución de nuevas construcciones, ampliaciones, refacciones de edificios, o partes de ellos, como así también al uso y disposiciones del Municipio referida a aceras, calzadas y espacios públicos.....

**Art. 3º)** Las disposiciones de este Código se aplicarán por igual a las propiedades públicas y particulares y son obligatorias a los propietarios, usuarios, poseedores, profesionales, empresas y toda otra persona física o jurídica que actúe sobre el diseño y ejecución de obras de arquitectura en el ámbito de Villa General Belgrano.....

**Art. 4º)** A los fines anteriormente establecidos, Villa General Belgrano, queda dividida en tres zonas a las que se aplican en forma diferenciada las presentes normas. (Planos Anexos I y II que forman parte de esta Ordenanza).....

**TITULO II: MECANISMO DE APLICACIÓN.**

**Art. 5º)** Las edificaciones que se construyan a partir de la presente o las modificaciones a las existentes, además de respetar las normas y Códigos vigentes a la fecha, para su aprobación en la Dirección de Obras Privadas, deberán cumplimentar con un puntaje mínimo derivado de la sumatoria de elementos que concurren a la / o las fachadas expuestas a la vía pública. La cifra de estas puntuaciones varía según la zona donde se encuentre la edificación. ....

## **CAPÍTULO I: LAS ZONAS Y SUS PUNTAJES MÍNIMOS. .**

**Art. 6°)** Las edificaciones de las zonas y condiciones establecidas en la presente Ordenanza deberán respetar los puntajes mínimos que se detallan en el siguiente cuadro: A los efectos de poner en práctica la presente ordenanza, se establecen las siguientes zonas (tabla 1). .....

**TABLA 1**

<b>ZONA</b>	<b>PUNTAJE MÍNIMO</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>
<b>I</b>	<b>120</b>	Área que incluye a todos los frentistas de Av. Julio A Roca desde Ojo de Agua hasta su intercepción con Av. Champaquí, frentistas de Av. San Martín desde su inicio hasta el cruce de camino a Atos Pampa ((Ruta S271), frentistas de Av. Manantiales desde Av. Roca hasta A° Los Molles, frentistas ambos lados de Ruta Provincial N° 5 en la totalidad del recorrido a través del ejido, frentistas de Av. Las Magnolias, Av. Ojo de Agua y Av. Champaquí en toda su extensión.
<b>II</b>	<b>70</b>	Área comprendida por el límite perimetral que circunscribe la calle Tronador hasta Famatina, frentistas de Famatina hasta el A° El Sauce, A° El Sauce hasta intersección con A° Los Molles, A° Los Molles hasta calle Belgrano, Frentistas de Belgrano hasta Av. Argentina, Av. Argentina hasta calle Estados Unidos, frentistas de calle estados Unidos hasta La Pampa, frentistas de calle La Pampa desde Estados Unidos hasta Corrientes, frentistas de Corrientes hasta A° Los Molles, A° Los Molles hasta Av. Manantiales, frentistas de Av Manantiales desde A° Los Molles hasta calle Buenos Aires, frentistas de calle Buenos Aires hasta A° Los Molles, Manzana 46 Lote 7B, Loteo "Zeit" en su totalidad, Manzana 21, frentistas de Av. El Mirador, exceptuando manzanas 821 y 820, Ruta Provincial N° 5.hasta el punto de inicio (calle Tronador) Quedan exceptuados de éste polígono exclusivamente las parcelas los descriptas como Área I.

<b>III</b>	0	<i>Toda la superficie comprendida por el Ejido del Municipio de Villa G. Belgrano, que no esté descripta en las Áreas I y II.</i>
------------	---	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

*Art. 7°) Los Planos Anexos I y II que pasan a formar parte de esta Ordenanza, describen gráficamente las áreas citadas ut supra. ....*

*Art. 8°) Las nuevas edificaciones, deberán cumplimentar con un puntaje mínimo derivado de la sumatoria de elementos que concurren a la o las fachadas expuestas a la vía pública. Los puntajes de referencia se detallan e ilustran en la Tabla 2. (Tabla 2, Anexo III que se adjunta a esta Ordenanza).....*

*Art. 9°) Los elementos repetitivos no multiplican puntajes, salvo y hasta el límite expuesto expresamente en la tabla.....*

*Art. 10°) La cantidad obtenida por la suma de puntos de la tabla precedente es de carácter obligatorio. El DEM podrá incorporar, premios o bonificaciones con un sentido de promoción, para quienes superen holgadamente esta sumatoria, pero nunca admitir el incumplimiento de la misma.....*

**TITULO III: CARACTERISTICAS ESPECIALES PARA EL AREA 1**

**NO se admitirá en el Área N° 1 en los parámetros exteriores, ni total ni parcialmente:**

- **Bloques de Hormigón Visto**
- **Bloques de Hormigón imitación Piedra**
- **Bloques con cualquier otra textura**

*Art. 11°) Se le dará preferencia a la carpintería de madera en fachada y paños vidriados de locales comerciales y viviendas. Mas allá del material con que sean ejecutadas las aberturas, no podrán tener tonos ni colores distintos de la madera natural.....*

*Art. 12°) Las cenefas de techos, los bordes y cantos de losas de H°A° con pendiente deberán ser o estar revestidos en madera.....*

*Art. 13°) Los pasamanos, balaustradas y elementos de seguridad en pisos altos deberán ser de madera. Se admitirá la combinación con otros materiales, pero siempre en porcentajes de superficie inferiores a ésta. ....*  
*No se admitirán elementos de seguridad en balcones, en madera de pino insigne, eliotis, u otras de rápido deterioro a la intemperie.....*

**Art. 14•)** *En el Área I las veredas, reguladas por el Código de Zonificación, admitirán excepciones, a los fines de enriquecer las variables en los recorridos peatonales..... Se admitirán escalones, rampas y desniveles, siempre que éstos tengan sus correspondientes pasamanos y elementos de seguridad. .... Corren para los pasamanos las mismas restricciones que impone el Art.12 de la presente ordenanza..... Independientemente de cualquier desnivel, la acera contará con una faja en sentido longitudinal, no inferior a 1,40mts. (un metro cuarenta cm) donde puedan circular personas con dificultad de marcha, sillas de ruedas, etc..... No se admitirán rampas con pendiente superior al 10% (diez cm. por cada metro de recorrido)..... Estas excepciones deberán contar y quedarán a criterio de la aprobación de Obras Privadas y del Área de Planeamiento Municipales, para lo cual deberá elevarse nota y croquis indicativo de las obras a realizar en el caso de veredas modificadas, o figurar en los planos de proyecto en el caso de obras nuevas.....*

**Art. 15•)** *Todo espacio destinado a acera en el Área I, deberá liberar una faja continua, para al paso y permanencia libre de peatones, con un ancho mínimo de un metro con ochenta centímetros (1.80mts.), pudiendo bifurcarse a condición de que cada brazo no sea inferior a un metro de ancho (1,00mts.). .... Este espacio, no podrá ser ocupado, de manera permanente o casual, con mesas, sillas, carteles provisorios, maceteros, estufas, toldos u exhibidores comerciales..... Deberán los propietarios de los negocios frentistas, velar por el cumplimiento de ésta disposición, haciéndose pasibles de las sanciones punitivas que correspondan..... En el caso, de incumplimiento reiterado de la presente norma, podrá exigir el DEM dando un plazo de 30 días corridos, la ejecución de corralitos, pasamanos o maceteros fijos, que contengan los objetos y actividades, garantizando la libre circulación de peatones.....*

**Art. 16•)** *Podrá el DEM disponer para locación exclusiva a los frentistas, la faja de calzada destinado hasta ahora a estacionamiento (2.00mts.), para uso comercial. Estos espacios serán entendidos exclusivamente como prolongación de los locales, de la misma manera que hasta hoy se utilizan las veredas. Estará permitida excluyentemente la actividad de gastronomía. .... El DEM reglamentará y visará, las condiciones, plazos de locación, medidas de seguridad para protección de usuarios, características técnicas y estéticas, así como las soluciones particulares al paso de fluidos pluviales y topes para vehículos.....*

*Art. 17°) El DEM diseñara y organizará el equipamiento urbano en la vía pública, portales pasacalles, paradas de colectivos, papeleros, etc.....*

*Art. 18°) El DEM promocionará, e intervendrá en el diseño, realización y reposición del arbolado urbano. Para esto, considerará cada caso en particular, tendiendo a buscar un diseño especial para cada fachada o cada tramo o rincón, generando secuencias visuales y perspectivas variadas y no el arbolado rutinario y continuo. Los elementos de arbolado, con indicación de especies y casuelas, figurarán en los planos de proyecto y no se otorgaran finales de obra sin su plantado y concreción. ....*

#### **TÍTULO IV: DERECHO DEL DEM A INTIMAR – SANCIONES**

*Art. 19°) El no cumplimiento de lo propuesto por el plano de proyecto de obra presentado, aprobado por la Municipalidad, dará lugar a una sanción equivalente a una multa de 1 a 5 UB, más la clausura de obra.....  
Ante los casos de desvío del proyecto original, durante la obra, el DEM podrá convenir con los propietarios las modificaciones que quedaran registradas en un nuevo plano, fijando por escrito plazos y etapas de obra a cumplir. El incumplimiento de los mismos dará lugar a no otorgar el final de obra ni la habilitación comercial si existiera; mas una multas de 1 a 3 UB.....*

#### **TÍTULO V: BONIFICACIONES**

*Art. 20°) Aquellos frentistas que con posterioridad a la sanción de la presente ordenanza adecuen sus fachadas a las exigencias de la misma, contarán con una bonificación del treinta por ciento (30%) en la contribución que incide sobre la propiedad inmueble por el lapso de tres (3) Años.....*

*Art. 21°) DERÓGUESE cualquier otra Ordenanza o Disposición que se oponga a la presente. ....*

*Art. 22°) ELÉVESE copia de la presente Resolución al Departamento Ejecutivo Municipal para su conocimiento. ....*

*Art. 23°) 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 Veinticinco (25) días del mes de Noviembre de Dos Mil Nueve (2009).-*

*Ordenanza N° 1565 - 09*

*Folios N° 1518 / 1519 / 1520 / 1521 / 1522 / 1523 / 1524.*

*J.F./g.c.*