

VISTO

La Ordenanza 2059/2020 "Vivienda en Bloque o PH",

Y CONSIDERANDO

Que resulta imprescindible la revisión y adecuación periódica de la normativa en función de los efectos que la misma produce en el territorio y en función de las dinámicas urbanas que están en permanente cambio y evolución...

Que la Ordenanza 2059/2020 "Vivienda en Bloque o PH", desde su sanción, ha contribuido a minimizar el impacto negativo que este tipo de construcciones ha ejercido en el tejido urbano a lo largo del tiempo y que resulta necesario continuar garantizando el armonioso desarrollo de las construcciones en pos de sostener la calidad de vida de los vecinos...

Por ello,

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

ARTÍCULO 1º) MODIFÍQUESE el Artículo 7º de la Ordenanza 2059/2020 "Vivienda en Bloque o PH", quedando redactado de la siguiente manera:

Art. 7º) ESTABLÉZCASE las siguientes características normativas para la figura "CONJUNTO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR", a saber.

a) Cantidad máxima de unidades de vivienda por parcela, según zonas urbanas

a.1) En Área Central (Ord. 1655/11, Art. 4º) y Corredor Comercial (Ord. 1655/11, Art. 6º)

Para aquellas construcciones nuevas o producto de reformas de estructuras ya existentes destinadas exclusivamente a vivienda multifamiliar o en conjunto con locales para uso comercial, la cantidad de unidades de vivienda en una parcela será determinada como resultado de la aplicación de las variables normativas que regulan el uso de suelo para la zona "Área Central" (Ord. 1655/11, Art. 4º) y "Corredor Comercial" (Ord. 1655/11, Art. 6º). No pudiendo, en ningún caso, superar la cantidad máxima de 12 (doce) unidades de vivienda multifamiliar, tanto sea exclusivamente o en combinación/conjunto con locales comerciales.

En todos los casos, los proyectos a presentar en la instancia de

Visación Previa municipal, deberán acompañarse con el "Certificado de Factibilidad de provisión de servicio de agua corriente y red cloacal", elaborado y expedido por la Cooperativa de Aguas Corrientes y Servicios Públicos de Villa General Belgrano Ltda. y el "Certificado de Factibilidad de suministro de energía eléctrica", elaborado y expedido por la Cooperativa de Luz y Fuerza y Otros Servicios Públicos de Villa General Belgrano Ltda., Dichos certificados serán elaborados por las respectivas Cooperativas sobre la base del plano de proyecto arquitectónico presentado para tal fin.

La no-factibilidad de provisión de servicios expresada en alguno de los certificados, será motivo para la no aprobación de la Visación Previa municipal. En dicho caso, aplicarán las variables correspondientes a lo especificado en el "Art. 7º, Inc. a.3", de la presente Ordenanza.

a.2) En la totalidad de las zonas urbanas donde se permita, excepto lo indicado en "Art. 7º, Inc. a.1", con servicio de red pública de cloacas

Para aquellas construcciones nuevas o producto de reformas de estructuras ya existentes destinadas exclusivamente a vivienda multifamiliar, la cantidad máxima de unidades de vivienda en una parcela será determinada en proporción a la superficie de la misma, según el siguiente detalle:

- Una (1) Unidad de Vivienda Multifamiliar cada 200m² de parcela.

La cantidad máxima resultante de unidades de vivienda multifamiliar en una parcela, producto del precedente cálculo proporcional, será indicada por el número entero, sin redondeo y sin considerar decimales. En todos los casos, la cantidad máxima de unidades de vivienda multifamiliar en una parcela, no podrá exceder el número de 8 (ocho) unidades, independientemente de la superficie total de la misma.

En las zonas urbanas donde se permita el uso mixto de locales comerciales y vivienda multifamiliar, el número máximo resultante de unidades de vivienda a incorporar, se verá disminuido en proporción igual a la cantidad de locales comerciales proyectados o preexistentes.

En todos los casos, los proyectos a presentar en la instancia de Visación Previa municipal, deberán acompañarse con el "Certificado de Factibilidad de provisión de servicio de agua corriente y red cloacal", elaborado y expedido por la Cooperativa de Aguas Corrientes y Servicios Públicos de Villa General Belgrano Ltda. y el "Certificado de Factibilidad de suministro de energía eléctrica", elaborado y expedido por la Cooperativa de Luz y Fuerza y Otros Servicios Públicos de Villa General Belgrano Ltda. Dichos certificados serán elaborados por las respectivas Cooperativas sobre la base del plano de proyecto arquitectónico presentado para tal fin. La no-

factibilidad expresada en alguno de los certificados, será motivo para la no aprobación de la Visación Previa municipal.

a.3) En la totalidad de las zonas urbanas donde se permita, excepto lo indicado en "Art. 7º, Inc. a.1", sin servicio de red pública de cloacas

Para aquellas construcciones nuevas o producto de reformas de estructuras ya existentes destinadas exclusivamente a vivienda multifamiliar, la cantidad máxima de unidades de vivienda en una parcela será determinada en proporción a la superficie de la misma, según el siguiente detalle:

- Una (1) Unidad de Vivienda Multifamiliar cada 400m² de parcela.

La cantidad máxima resultante de unidades de vivienda multifamiliar en una parcela, producto del precedente cálculo proporcional, será indicada por el número entero, sin redondeo y sin considerar decimales. En todos los casos, la cantidad máxima de unidades de vivienda multifamiliar en una parcela, no podrá exceder el número de 6 (seis) unidades, independientemente de la superficie total de la misma.

En las zonas urbanas donde se permita el uso mixto de locales comerciales y vivienda multifamiliar, el número máximo resultante de unidades de vivienda a incorporar, se verá disminuido en proporción igual a la cantidad de locales comerciales proyectados.

En todos los casos, los proyectos a presentar en la instancia de Visación Previa municipal, deberán acompañarse con el "Certificado de Factibilidad de provisión de servicio de agua corriente", elaborado y expedido por la Cooperativa de Aguas Corrientes y Servicios Públicos de Villa General Belgrano Ltda. y el "Certificado de Factibilidad de suministro de energía eléctrica", elaborado y expedido por la Cooperativa de Luz y Fuerza y Otros Servicios Públicos de Villa General Belgrano Ltda. Dichos certificados serán elaborados por las respectivas Cooperativas sobre la base del plano de proyecto arquitectónico presentado para tal fin. La no-factibilidad expresada en alguno de los certificados, será motivo para la no aprobación de la Visación Previa municipal.

En todos los casos normados en los Incisos "a.1" y "a.3", queda a criterio del Departamento Ejecutivo Municipal, la exigencia de la aplicación del Decreto Provincial 847/2016, correspondiente a la "Reglamentación de estándares y normas sobre vertidos para la preservación del recurso hídrico provincial". Debiendo el interesado presentar la documentación que acredite el inicio, proceso de avance y aprobación de los trámites correspondientes en la Secretaría de Recursos Hídricos y Coordinación de la Provincia de Córdoba o la que la reemplace en el futuro.

b) Espacios para uso común dentro del Conjunto de

Viviendas Multifamiliar

En todas las zonas urbanas, para aquellas construcciones nuevas o producto de reformas de estructuras ya existentes destinadas a Conjunto de Vivienda Multifamiliar, exclusivamente o en conjunto con locales comerciales, podrán incorporarse espacios destinados al uso común compatibles con el uso residencial, tanto se configuren como espacios cubiertos, semicubiertos o descubiertos (por ejemplo: pileta de natación, salón para usos múltiples, lavandería, gimnasio, sauna, espacio de juegos para niños, etcétera).

Aplican para estos espacios destinados al uso común todas las variables normativas que regulan el conjunto de viviendas al cual sirven. Deberán estar identificados en los planos con su uso específico y la designación: "Espacio para uso común". No pudiendo en el futuro cambiar su uso por otro que no sea para servir al conjunto del cual forma parte, incluyendo el cambio de uso a vivienda y/o local comercial. Queda a criterio del Departamento Ejecutivo Municipal, la atribución para clasificar locales, según el Art. 47° de la Ord. 1258/03 y modificatorias.

Para el caso de espacios para uso común cubiertos o semicubiertos, y cuando las variables normativas lo permitan, la superficie máxima de los mismos no podrá exceder el equivalente al 30% (treinta por ciento) de la superficie total proyectada/edificada.

c) Distribución de las unidades de vivienda en la parcela

c.1) Volúmenes o bloques edilicios.

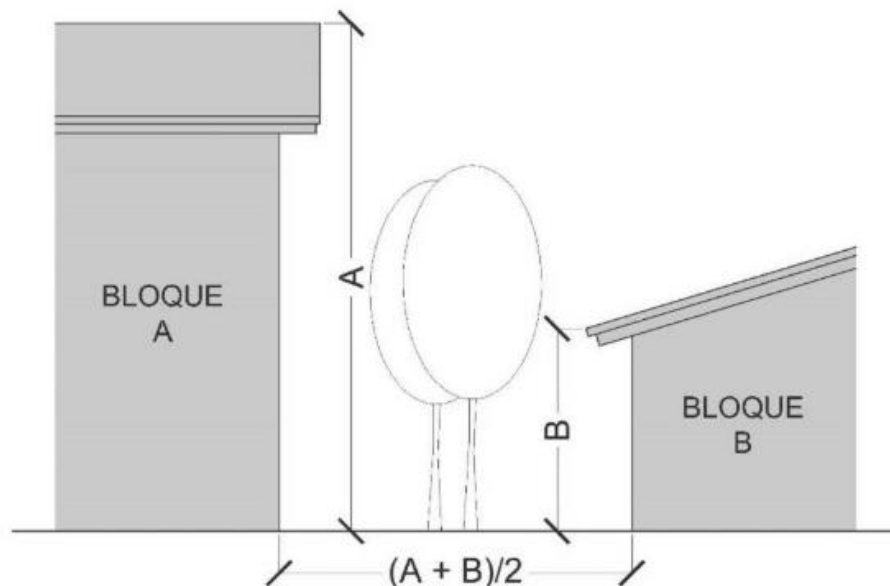
c.1.1) Área Central (Ord. 1655/11) y Corredor Comercial (Ord. 1655/11)

Para aquellas construcciones nuevas o producto de reformas de estructuras ya existentes destinadas exclusivamente a vivienda multifamiliar o en conjunto con locales para uso comercial los volúmenes o bloques edilicios resultantes en las que se distribuyan las edificaciones, podrán agrupar hasta un máximo de 4 (cuatro) unidades de viviendas y/o locales comerciales yuxtapuestas, tanto se trate de una adosada a la otra, como de una superpuesta a la otra.

Estos volúmenes o bloques edilicios, deberán contemplar una separación mínima igual al promedio entre las alturas de ambas edificaciones, tomando como altura el punto más alto de dicho paramento vertical (fachada) y su distancia perpendicular al terreno natural. No contando para el cálculo: espacios técnicos no-habitables (tanques de agua), chimeneas y/o conductos de ventilación.

Dicho espacio resultante deberá estar debidamente diseñado paisajísticamente, incorporando especies vegetales.

Para el caso que uno o más locales iluminen y ventilen a este espacio, formado por la separación de los volúmenes o bloque edificios, el mismo deberá cumplimentar lo dispuesto por la Ord. 1258/03 "Código de Edificación" y modificatorias, respecto de "Iluminación y ventilación natural de los locales".



c.1.2) En la totalidad de las zonas urbanas donde se permita, excepto lo indicado en "Art. 7º, Inc. a.1"

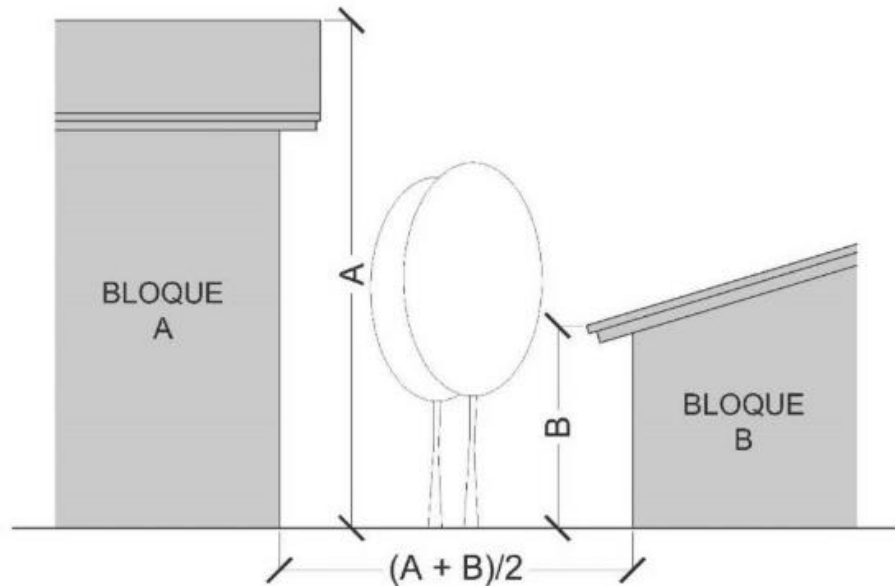
En todas las zonas urbanas donde se permita, excepto las citadas en el "Art. 7º, Inc. a.1", para aquellas construcciones nuevas o producto de reformas de estructuras ya existentes destinadas a vivienda multifamiliar, exclusivamente o en conjunto con locales comerciales, los volúmenes o bloques edificios resultantes en las que se distribuyan las edificaciones, podrán agrupar hasta un máximo de 2 (dos) unidades de viviendas yuxtapuestas, tanto se trate de una adosada a la otra, como de una superpuesta a la otra.

Estos volúmenes o bloques edificios, deberán contemplar una separación mínima igual al promedio entre las alturas de ambas edificaciones, tomando como altura el punto más alto de dicho paramento vertical (fachada) y su distancia perpendicular al terreno natural. No contando para el cálculo: espacios técnicos no-habitables (tanques de agua), chimeneas y/o conductos de ventilación.

Dicho espacio resultante deberá estar debidamente diseñado paisajísticamente, incorporando especies vegetales.

Para el caso que uno o más locales iluminen y ventilen a este espacio, formado por la separación de los volúmenes o bloque edificios, el mismo deberá cumplimentar lo dispuesto por la Ord.

1258/03 "Código de Edificación" y modificatorias, respecto de "Iluminación y ventilación natural de los locales".

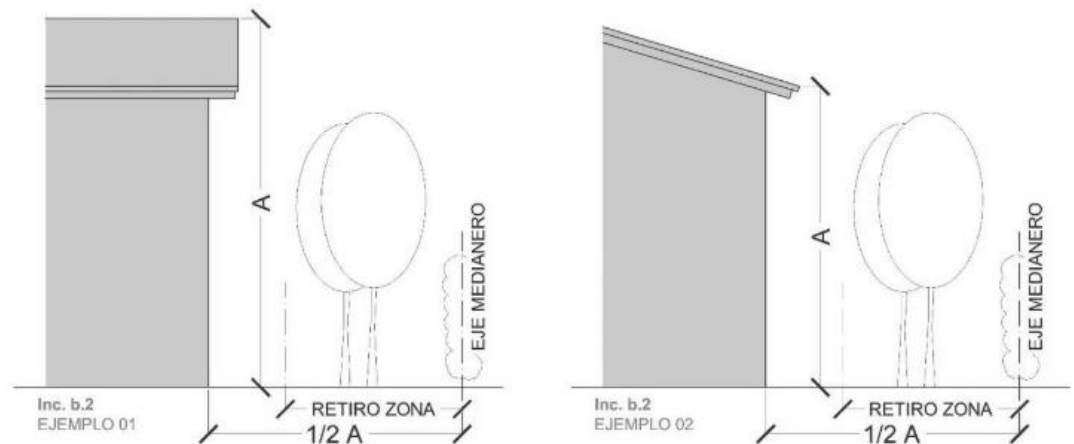


c.2) Retiros de edificaciones a ejes medianeros

c.2.1) Retiros de edificaciones a ejes medianeros, en Área Central (Ord. 1655/11, Art. 4°) y Corredor Comercial (Ord. 1655/11, Art. 6°).

En aquellos sectores particulares del Área Central y Corredor Comercial donde se exijan retiros de ejes medianeros, para aquellas construcciones nuevas o producto de reformas de estructuras ya existentes destinadas a vivienda multifamiliar, exclusivamente o en conjunto con locales comerciales, los volúmenes o bloques edificios resultantes en las que se distribuyan las edificaciones, deberán estar retirados de los ejes medianeros por una distancia mínima proporcional a $\frac{1}{2}$ partes (uno sobre dos partes) de la altura máxima de esa fachada del edificio, tomando como altura el punto más alto de dicho paramento vertical (fachada) y su distancia al terreno natural. No pudiendo ser el retiro menor al establecido para la zona. No contando para el cálculo espacios técnicos no-habitables (tanques de agua), chimeneas y/o conductos de ventilación.

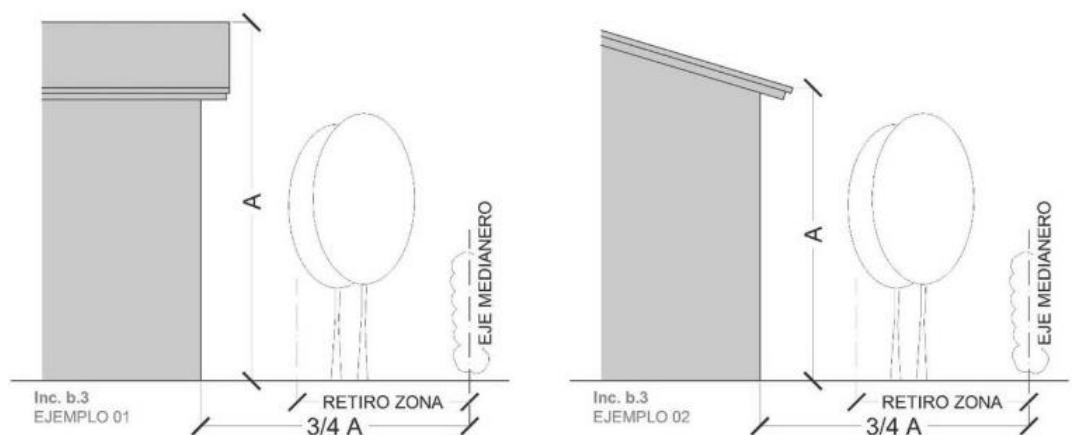
Dicho espacio resultante deberá estar debidamente diseñado paisajísticamente, incorporando especies vegetales.



c.2.2) Retiros de edificaciones a ejes medianeros, en la totalidad de las zonas urbanas donde se permita, excepto lo indicado en "Art. 7º, Inc. a.1"

En todas las zonas urbanas donde se permita, excepto las citadas en el "Art. 7º, Inc. a.1", para aquellas construcciones nuevas o producto de reformas de estructuras ya existentes destinadas a vivienda multifamiliar, exclusivamente o en conjunto con locales comerciales, los volúmenes o bloques edilicios resultantes en las que se distribuyan las edificaciones, deberán estar retirados de los ejes medianeros por una distancia mínima proporcional a $\frac{3}{4}$ partes (tres cuartas partes) de la altura máxima de esa fachada del edificio, tomando como altura el punto más alto de dicho paramento vertical (fachada) y su distancia al terreno natural. No pudiendo ser el retiro menor al establecido para la zona. No contando para el cálculo espacios técnicos no-habitables (tanques de agua), chimeneas y/o conductos de ventilación.

Dicho espacio resultante deberá estar debidamente diseñado paisajísticamente, incorporando especies vegetales.



d) Altura mínima interior de los locales habitables.

La altura libre de los locales es la distancia comprendida entre el solado y el cielo raso terminado.

- En los locales con cielo raso inclinado, tanto se trate de locales de Primera Clase como de Segunda Clase, determinados por Ord. 1258/03 "Código de Edificación" y modificatorias, se entenderá por altura mínima la que resulte del promedio entre la altura menor y la altura mayor del local. No pudiendo ser la altura menor inferior a 2,40 metros (dos coma cuarenta metros).
- Para los locales de Primera Clase, la altura mínima será de 2,40 metros (dos coma cuarenta metros).
- Para los locales de Segunda Clase, la altura mínima será de 2,20 metros (dos coma veinte metros).

e) Áreas y lados mínimos de los locales y comunicaciones.

Se define como lado mínimo a la distancia libre entre los cerramientos (envolventes verticales) que delimitan un local. A su vez, a la distancia libre entre los cerramientos (envolventes verticales) que delimitan un local y cualquier elemento fijo, por ejemplo, escalera, armarios, columnas.

El área mínima de un local, será el producto de este lado mínimo y la otra distancia libre perpendicular a dicho lado, sin contar dentro de esta superficie mínima placares, escaleras, elementos estructurales, etcétera.

Para todas las zonas urbanas del ejido de Villa General Belgrano, los locales mínimos necesarios, debidamente delimitados por sus respectivas envolventes y cerramientos, para una unidad de vivienda multifamiliar serán: Dormitorio, Baño, Cocina, Sala de Estar y/o Comedor, Pasillos/Circulaciones, Cochera cubierta/semicubierta, Patio o Terraza de uso exclusivo.

Para los locales de Primera y de Segunda Clase, destinados a conformar una unidad de vivienda multifamiliar, las áreas y los lados mínimos serán:

- e.1.** Dormitorio único: 12,00m²; lado mínimo 3,00m.
- e.2.** Dormitorio segundo de un total de dos: 10,50m²; lado mínimo 3,00m.
- e.3.** Dormitorio tercero de un total de tres: 9,00m²; lado mínimo 3,00m.
- e.4.** Baño: 4,00m²; lado mínimo 1,60m.
- e.5.** Cocina: 4,00m²; lado mínimo de 1,50m.
- e.6.** Sala de Estar y/o Comedor: 21,00m²; lado mínimo de 3,50m.
- e.7.** Cualquier otro local de Primera Clase: 10,50m²; lado mínimo de 3,00m.
- e.8.** Pasillos/Circulaciones: Superficie variable; lado mínimo de 0,90m.
- e.9.** Escaleras internas de la vivienda: Superficie variable; lado mínimo de 0,80m.
- e.10.** Escaleras de acceso a la/s vivienda/s: Superficie variable;

lado mínimo de 1,20m.

e.11. Rampas de acceso a la/s vivienda/s: Superficie variable; lado mínimo de 1,20m.

e.12. Patio de uso exclusivo: 20,00m²; lado mínimo de 3,00m.
(Entendido como un espacio al aire libre, sin cubierta, ocupando una porción de terreno natural con hasta un 30% (treinta por ciento) de su superficie pavimentada por solado).

e.13. Terraza de uso exclusivo: 10,00m²; lado mínimo 3,00m.
(Entendido como un espacio al aire libre, sin cubierta, ocupando una porción de losa de entepiso, con barandas perimetrales de una altura mínima de 1,00 metros (un metro)).

e.14. Cochera cubierta/semicubierta: 15,00m²; lado mínimo de 3,00m.

(Entendido como un espacio destinado al estacionamiento de un vehículo automotor, con o sin cerramientos laterales, que puede estar integrada o no a la unidad de vivienda).

f) Locales habitables en planta de áticos

Conforme a la definición de "Ático" establecida en la Ord. 1655/11, Art. 2º, Inc. "e" y para aquellas zonas urbanas donde esté permitido la construcción de áticos, establézcase para la tipología residencial "Conjunto de Viviendas Multifamiliar", que en estos espacios sólo podrán proyectarse y construirse locales habitables dependientes de una unidad de vivienda ubicada en un nivel o planta inferior.

Estos locales habitables proyectados en planta de áticos, se considerarán como tales cuando el promedio entre la altura mínima y máxima, medida entre el piso del local y el cielo raso inclinado, sea igual o superior a la establecida para locales de Primera Clase (2,40m) y de Segunda Clase (2,20m). No pudiendo ser la altura mínima inferior a 2,20m (dos coma veinte metros). Se computarán la superficie y lados mínimos del local (Art. 7º, Inc. "d") en función de dicha determinación de alturas, según se ejemplifica en el siguiente gráfico. En todos los casos, los locales proyectados en planta de áticos deberán cumplir con los requerimientos mínimos de iluminación y ventilación establecidos por la Ord. 1258/03 "Código de Edificación" y modificatorias.



Art. 2°) ELÉVESE copia al Departamento Ejecutivo Municipal para su conocimiento.

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

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de Villa General Belgrano a los **dieciséis** días del mes de **octubre** de **dos mil veinticuatro (2024)**.

ORDENANZA N°: 2257/24.-

FOLIOS N°: 3157, 3159, 3162, 3163, 3164.-

S.V.V/L.M.-