



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

N° 00003206

2286/25



VISTO:

La Ordenanza 1258/03 "Código de Edificación" y su modificatoria Ordenanza 1271/03, la Ordenanza 1439/07, la Ordenanza 1475/08, la Ordenanza 1655/11, la Ordenanza 1701/12, la Ordenanza 1726/13, la Ordenanza 1931/18, la Ordenanza 2059/20 y la Ordenanza 2257/24...

El Decreto 847/2016 del Poder Ejecutivo de la Provincia de Córdoba, que reglamenta los estándares y normas sobre vertidos para la preservación del recurso hídrico en el ámbito provincial...

Que el Art. 58° de la Constitución de la Provincia de Córdoba, que consagra el derecho a una vivienda digna, establece la función social de la propiedad y fija como principios el uso racional del suelo en función del bien común y de acuerdo con el interés general, impidiendo la especulación...

Que la estética edilicia es de orden público, conforme al Art. 186° de la Constitución de la Provincia de Córdoba. Todos los edificios y sus componentes anexos pertenecen al bien estético de la localidad. El carácter arquitectónico que a lo largo del tiempo se ha consolidado en la localidad, debe ser preservado, construyendo sin contrariar la armonía del conjunto edilicio, cualquiera sea el estilo de la arquitectura adoptada o el carácter del edificio. Los principios urbanísticos, priman sobre las conveniencias particulares y ninguna razón podrá sobreponerse sobre ellos. Y...

CONSIDERANDO:

Que, en los últimos años, en función del crecimiento demográfico de la localidad y del proceso de desarrollo urbano acelerado, los diferentes sectores identificables del tejido urbano circundantes al Área Central, se han visto impactados por construcciones destinadas a casas y departamentos para locación permanente, de una escala mayor y desproporcionada a las edificaciones del entorno en el que se asientan...

Que ese tipo de edificaciones impactan en el tejido urbano con una densidad de población muy superior a la planificada para esas zonas de la localidad, produciendo como consecuencia un crecimiento desmedido y desequilibrado de diferentes zonas que no están preparadas para soportar las consecuentes exigencias de servicios públicos e infraestructura...

Que este fenómeno ha sido posible por lo enunciado en la Ordenanza 1655/11, Art. 3°, Inc. "d", que permite superar la cantidad determinada de unidades de vivienda en proporción a la superficie de la parcela, sólo a través de la subdivisión y aplicación del Régimen de Propiedad Horizontal, obviando las diferentes normativas vigentes de uso de suelo...

Que ese tipo de edificaciones, caracterizadas por la incorporación dentro de una misma parcela de tantas unidades residenciales como las variables de superficie de FOS (Factor de Ocupación del Suelo) y FOT (Factor de Ocupación Total) lo permiten, deben ser reguladas específicamente para que primen en ellas, principios de calidad y confort para sus usuarios residentes y para el conjunto de la sociedad...

Que resulta necesario una normativa que distinga con claridad las características regulatorias en función de las diferentes zonas urbanas, destacando un tratamiento

especial para la zona urbana "Área Central" (Ord. 1655/11, Art. 4º) y zona urbana "Corredor Comercial" (Ord. 1655/11, Art. 6º), en función de propiciar en ella la heterogeneidad de usos y actividades, incentivando la actividad residencial a través de la densificación poblacional para garantizar las actividades derivadas de ésta fuera de los horarios comerciales/administrativos...

Que el tejido urbano del área consolidada de la localidad posee características propias y particulares respecto de la relación "volúmenes edificios/espacios libres", primando el espacio no edificado, con profusión de vegetación y la consecuente calidad ambiental del medio físico...

Que es imprescindible minimizar el impacto en el medio ambiente natural respecto de aquellas zonas urbanas que no cuentan con la red pública de desagües cloacales, a través de la regulación particular y específica para aquellas parcelas que deban tratar y verter los efluentes al terreno natural...

Que la Ordenanza 1258/03 "Código de Edificación", su modificatoria Ordenanza 1271/03 y la Ordenanza 1655/11, Art. 3º, Inc. "d", determinan con claridad lo referente a la regulación del uso "Vivienda Unifamiliar" y que resulta necesario distinguirlo de aquellos otros usos residenciales posibles...

Es que...

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

Art. 1º) DERÓGUESE la Ordenanza 2059/20 y la Ordenanza 2257/24.-

Art. 2º) SUSTITUYASE el Art. 3º Inciso "D" que se encuentra a continuación del inciso "c) DEL ESTACIONAMIENTO" del ANEXO I - Ordenanza 1655/11 "CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL NUEVO EJIDO MUNICIPAL ", por el siguiente:

"d) LIMÍTASE para todo el Radio de competencia municipal de Villa General Belgrano, la construcción de viviendas unifamiliares por parcela según el siguiente detalle:

- Superficie de parcela de hasta 600 m².....una (1) unidad de vivienda unifamiliar.
- Superficie de parcela de 601 m² hasta 1200 m².....dos (2) unidades de vivienda unifamiliar.
- Superficie de parcela de 1201 m² en adelante.....tres (3) unidades de vivienda unifamiliar."

Las viviendas unifamiliares podrán destinarse únicamente a vivienda permanente y no podrán tener como destino el alojamiento turístico comercial.



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

Nº 00003207
2286/25
CORDOBA

Art. 3º) INCORPÓRESE como primer párrafo del art. 3º, Inciso "f" "De los retiros" del ANEXO I "Código de Zonificación y Ordenamiento Territorial del Nuevo Ejido Municipal" Ordenanza 1655/11 lo siguiente:

Para "**Conjunto de Vivienda Multifamiliar**" los retiros se determinan de acuerdo a lo establecido en la ordenanza específica número 2059/2020"

Art. 4º) INCORPÓRESE como último párrafo de los artículos 48º, 49º y 50º de la Ordenanza 1258/03 "Código de Edificación", el siguiente párrafo:

"EL presente artículo regula la tipología "**Vivienda Unifamiliar**", quedando regulado el resto de los usos residenciales de carácter permanente y con destino no-turístico, por la Ordenanza número 2059/2020"

Art. 5º) SUSTITUYASE el Art. 50, del ANEXO I - Ordenanza 1258/03 "Código de Edificación" por el siguiente:

"Art. 50º) ÁREAS Y LADOS MÍNIMOS DE LOCALES Y COMUNICACIONES:

A) TIPOLOGÍA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR:

1. **LOCALES HABITABLES:** si la unidad de vivienda tuviera un solo local habitable, éste tendrá un lado no menor de 3 mts. y un área no inferior a 16 m2. En los demás casos, un local habitable por lo menos tendrá 12 m2. y los otros un área no inferior a 6 m2; cualquiera de estos locales, tendrán no menos de 2 mts. de lado en cualquier dirección de la superficie computable. En estas áreas no se tomarán en cuenta los armarios y roperos empotrados.

2. **COCINAS O ESPACIOS PARA COCINAR:** En toda unidad edificada con destino a vivienda será obligatorio que se proyecte una cocina o por lo menos un espacio para cocinar de acuerdo con las prescripciones que a continuación se establecen: **Municipalidad de Villa General Belgrano CÓDIGO DE EDIFICACIÓN. 21** Una cocina tendrá un área mínima de 3 metros cuadrados y lado mínimo de 1.50 mts. Asimismo, se permitirá el espacio para cocinar, que es aquél que, no siendo una cocina propiamente dicha, puede desempeñar funciones de tal y que se comunique directamente con un local habitable o vestíbulo. Tendrá un área máxima de 1,50 m2 y una profundidad no menor de un metro.

3. **BAÑOS:** Un baño cuando incluya bañera, inodoro, bidet y lavabo, tendrá como mínimo una superficie de 3 m2. Cuando sólo incluya ducha, inodoro y lavabo, no menos de 1,40 m2 de superficie y lado mínimo de 0,90 mts., en estos casos la ducha estará instalada de modo que ningún artefacto se sitúe a menos de 0,25 mts. de la vertical del centro de la flor. Un baño de servicio cuando incluye inodoro, bidet y lavabo, tendrá un área mínima de 1,40 mts. y un lado mínimo de 0,90 mts., cuando solamente tenga inodoro los lados no serán inferiores a 0,90 por 1,20 mts.

Art. 6º) SUSTITUYASE el Inciso "e" -" usos" que se encuentra a continuación del inciso "d) **SUPERFICIE EDIFICABLE Y ALTURAS**" de la Ordenanza 1931/18 por el siguiente:

"e) **USOS:** Residencial, Comercial y Administrativo: Según cuadro de usos según actividades por tipo. -

Cantidad de unidades de vivienda por parcela:

De acuerdo a lo establecido en la ordenanza 1655/11 para vivienda unifamiliar y Ordenanza número 2286/25 para Conjunto de Vivienda Multifamiliar. -"

Art. 7º) CRÉASE la figura "**CONJUNTO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR**", entendiéndose por éste a la totalidad de las edificaciones proyectadas dentro de una parcela destinadas a la actividad residencial permanente, tanto se trate de vivienda propia como destinada a la locación a terceros, de cualquier tipología edilicia, y que no tengan por destino el alojamiento turístico, y que por sus características no encuadren dentro de la figura "Vivienda Unifamiliar", determinada por el Art. 1º de la presente.

Art. 8º) 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 **8 (ocho) 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. 8º, 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 385m² 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**



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

Nº 00003208

2286/25



(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 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. 8º, 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 600m² 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 **4 (cuatro) 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 **2 (dos)** 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.

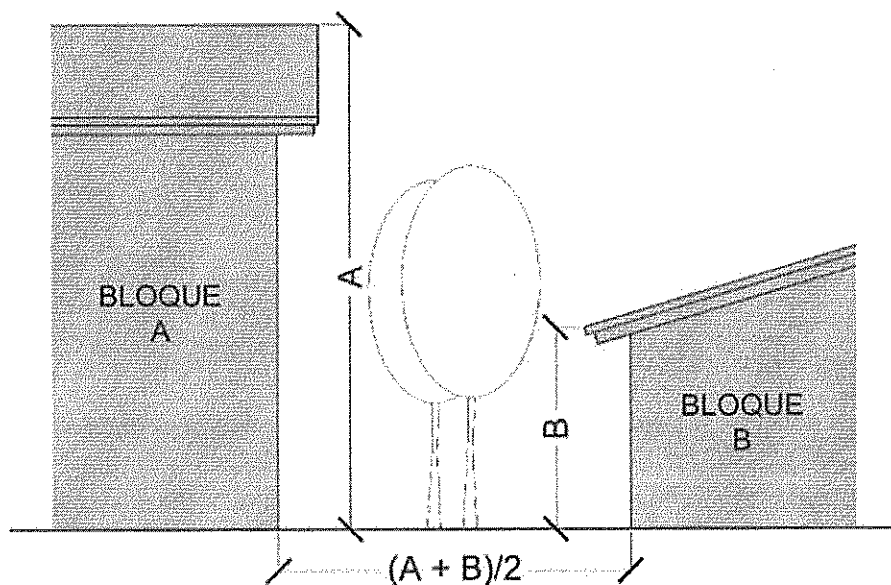
Para el caso que uno o más locales iluminen y ventilen a este espacio, formado por la separación de los volúmenes o bloque edilicios, el mismo deberá cumplimentar lo dispuesto por la Ord. 1258/03 "Código de Edificación" y modificatorias, respecto de "Iluminación y ventilación natural de los locales".



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

Nº 00003209

2286/25



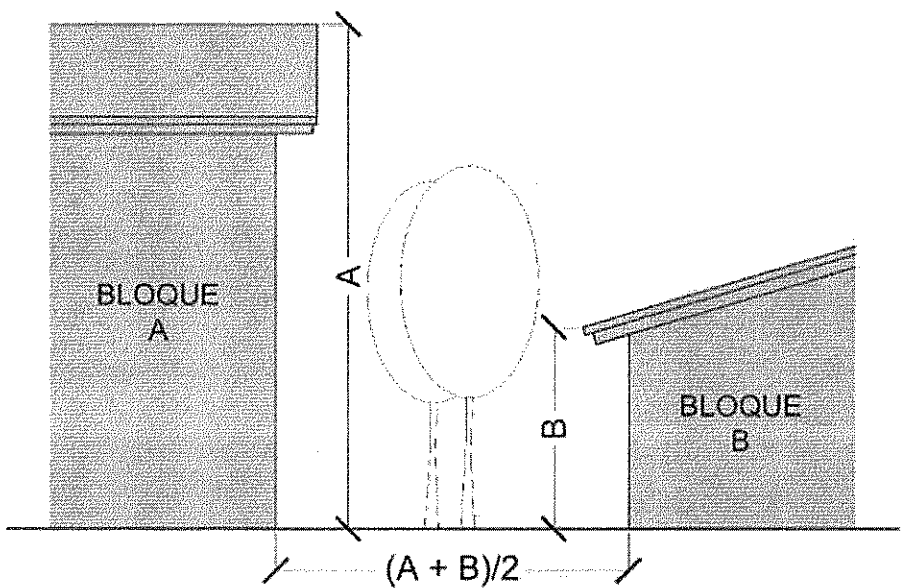
c.1.2) En la totalidad de las zonas urbanas donde se permita, excepto lo indicado en "Art. 8º, Inc. a.1"

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, 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 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 edilicios, 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".

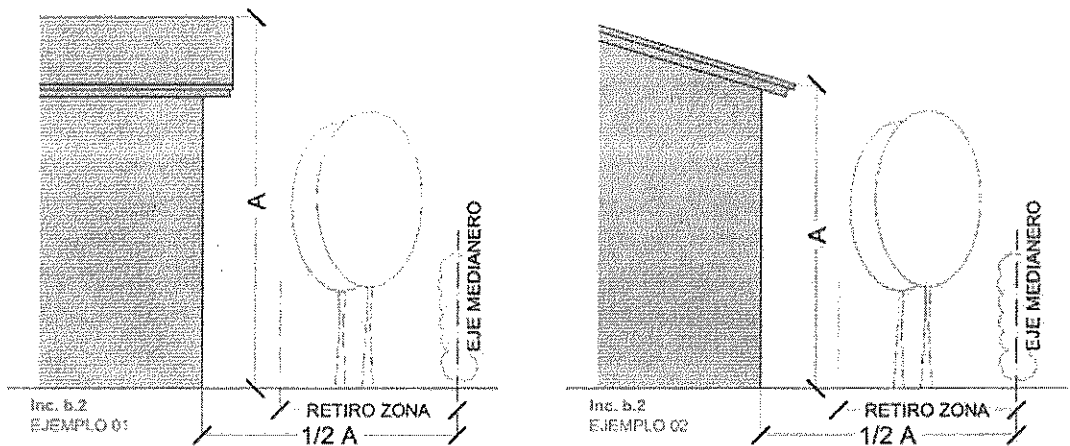


c.2) Retiros de edificaciones a ejes medianeros

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

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 edilicios 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. 8º, Inc. a.1"

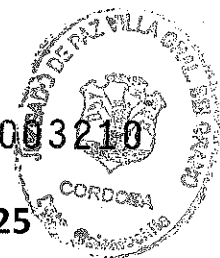


Honorable Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa General Belgrano

- PROTOCOLO DE ORDENANZA -

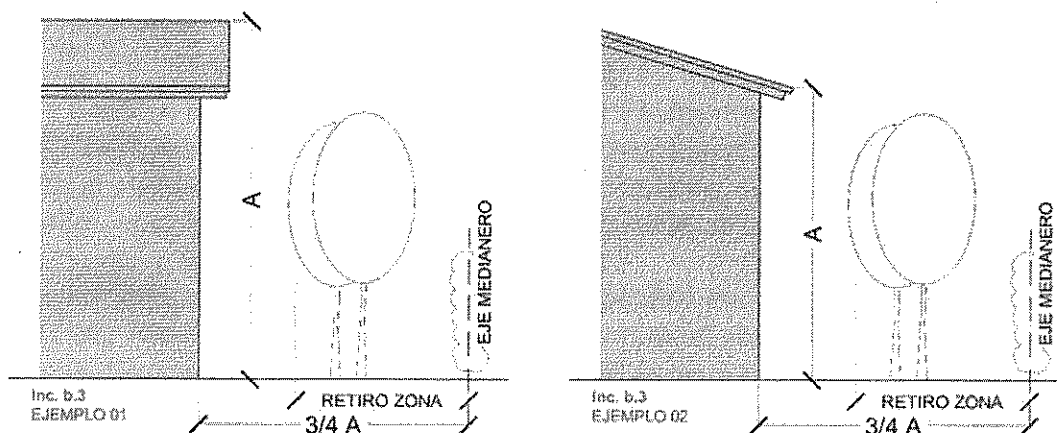
N° 00003210

2286/25



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 entrepiso, 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. Dicha superficie computará en el cálculo de FOS y FOT.
(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.

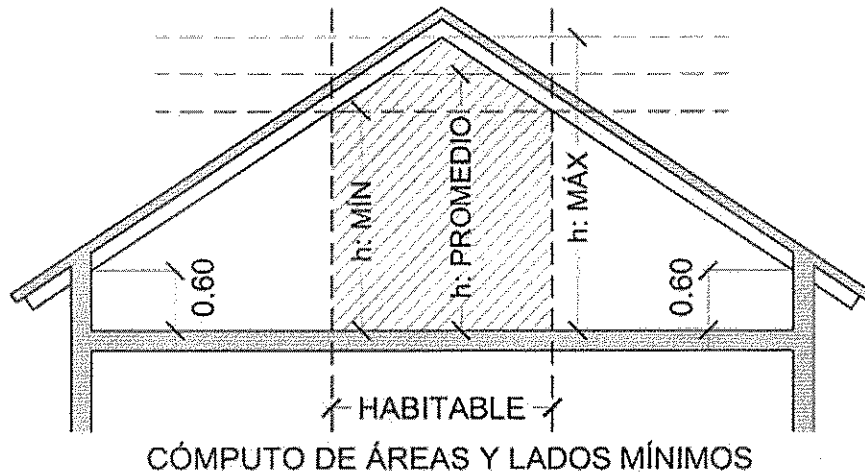
Estos locales habitables proyectados en planta de áticos, se considerarán como tales cuando el promedio entre la altura mínima y máxima, medida entre el piso del local y el cielo raso inclinado, sea igual o superior a la establecida para locales de Primera Clase (2,40m) y de Segunda Clase (2,20m). No 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.



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

Nº 00003211

2286/25



Art. 9º) ELÉVESE copia al Departamento Ejecutivo Municipal para su conocimiento.

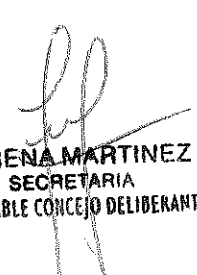
Art. 10º) COMUNÍQUESE, Publíquese, Dese al Registro Municipal y Archívese.

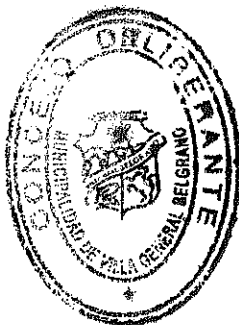
Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de Villa General Belgrano a los **cuatro** días del mes de **junio** de **dos mil veinticinco (2025)**. -

ORDENANZA Nº: 2286/25.-

FOLIOS Nº: 3206, 3207, 3208, 3209, 3210, 3211.-

S.V.V/L.M.-


LORENA MARTINEZ
SECRETARIA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE




SANDRA VILLAFANE
PRESIDENTE
CONCEJO DELIBERANTE