



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

N° 00003293

2335/26



VISTO:

La Ordenanza 1258/03 "Código de Edificación" y sus modificatorias 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 2059/2020, la Ordenanza 2257/24 y la Ordenanza 2286/25...

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 edilicios/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 2059/2020, la Ordenanza 2257/24 y la Ordenanza 2286/25 y toda aquella que se oponga a la presente.

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:

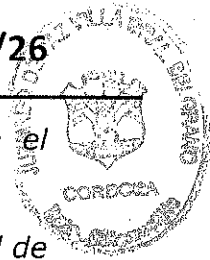
"d) LIMÍTASE para todo el Radio de competencia municipal de Villa General



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

N° 00003294

2335/26



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.

Art. 3°) 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 determinado por el Art. 2° de la presente.

Art. 4°) SUSTITUYASE el Art. 50°, del ANEXO I - Ordenanza 1258/03 "Código de Edificación" por el siguiente:

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

A) TIPOLOGÍA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR:

A.1) 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 unifamiliar serán: **Dormitorio, Baño, Cocina, Sala de Estar y/o Comedor, Pasillos/Circulaciones, Espacio para estacionamiento de vehículo, Patio o Terraza de uso exclusivo.**

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

e.1. Dormitorio: 10,50m²; lado mínimo 3,00m.

e.2. Baño: 4,00m²; lado mínimo 1,50m.

e.3. Cocina: 3,00m²; lado mínimo de 1,50m.

e.4. Sala de Estar y/o Comedor: 18,00m²; lado mínimo de 3,00m.

e.5. Cualquier otro local de Primera Clase: 10,50m²; lado mínimo de 3,00m.

e.6. Pasillos/Circulaciones: Superficie variable; lado mínimo de 0,90m.

e.7. 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.8. Terraza de uso exclusivo: 9,00m²; 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.9. *Espacio para estacionamiento de vehículo*: 15,00m²; lado mínimo de 3,00m. (Entendido como un espacio destinado al estacionamiento de un vehículo automotor. El mismo deberá estar ubicado dentro de los límites establecidos por las Líneas de Edificación).

A.2) Disposición de los volúmenes edilicios

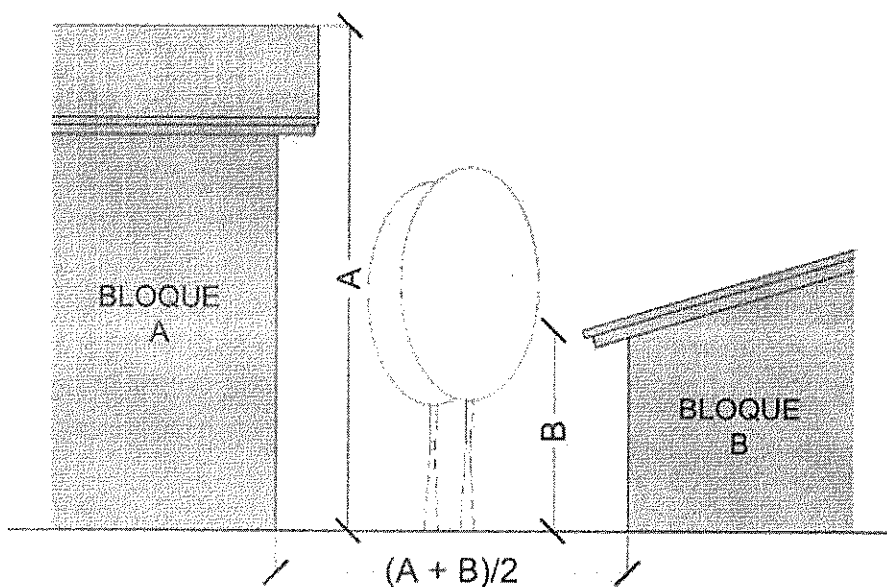
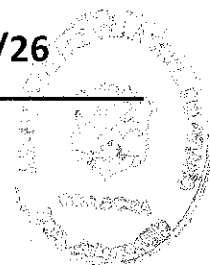
Para aquellas construcciones nuevas o producto de reformas de estructuras ya existentes destinadas exclusivamente a vivienda unifamiliar los volúmenes o bloques edilicios resultantes en las que se distribuyan las edificaciones, podrán agrupar hasta un máximo de 2 (dos) unidades de viviendas yuxtapuestas, tanto se trate de una adosada a la otra, como de una superpuesta a la otra.

Para el caso de viviendas unifamiliares proyectadas en planta alta sobre Locales Comerciales, en los cuales sea compatible el uso residencial sobre éstos, las mismas deberán adecuarse a la distribución del proyecto de los locales comerciales, pudiendo para este caso exceptuar la separación establecida y requerida entre ellas.

Para los casos que aplique, los volúmenes o bloques edilicios de viviendas unifamiliares, 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.

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".

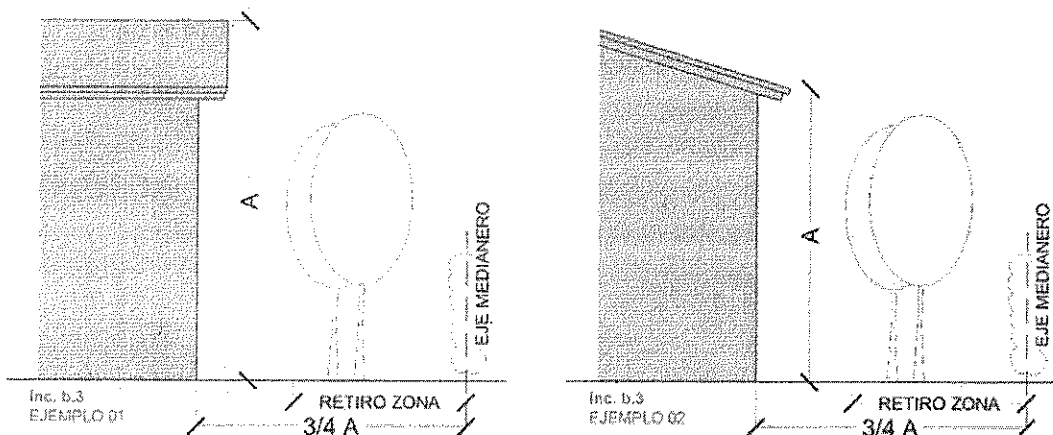


A.3) Retiros de edificaciones a ejes medianeros

En las zonas donde se exijan retiros de ejes medianeros, para aquellas construcciones nuevas o producto de reformas de estructuras ya existentes destinadas a vivienda unifamiliar, 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.

Para los casos en los que las viviendas se proyecten sobre locales comerciales, todo el volumen edilicio deberá respetar el retiro establecido.

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



A.4) Locales habitables en planta de áticos

Conforme a la definición de "Ático" establecida en la Ord. 1655/11, Art. 2°, Inc. "e" y para aquellas zonas urbanas donde esté permitido la construcción de áticos, establézcase para la tipología vivienda unifamiliar, 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. 5 º) MODIFIQUESE el artículo 107 del Anexo I del Código de Edificación, Ordenanza 1258/03, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

Art. 107º) Las infracciones a las prescripciones contenidas en este Código, a juicio del D.E.M, serán penadas con:

- Clausura Preventiva
- Clausura de Obra.
- Multas.
- Apercibimientos.
- Suspensión en el uso de la firma.

Quando en la remediación de las infracciones se establezca un plazo de cumplimiento, una vez vencido el mismo, se aplicarán sanciones conminatorias diarias que fijará el Órgano de Aplicación con el fin de promover el cumplimiento de lo establecido.

Los apercibimientos y las suspensiones sólo se aplicarán a los Profesionales y Empresas matriculadas.

Art. 6 º) AGREGUESE el artículo 107 bis al Anexo I del Código de Edificación, Ordenanza 1258/03, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

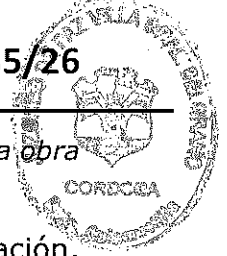
En los casos en que se detectare la existencia de una obra que no cumpliera lo establecido en la presente ordenanza y que, como consecuencia de ello, genere riesgo, problemas de seguridad o de salubridad la Municipalidad procederá a la clausura preventiva, sin más trámite. Se notificará al infractor para que efectúe su descargo en el término de 5 (cinco) días de notificado y se lo conminará a que corrija lo hecho en



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

Nº 00003296

2335/26



infracción. Una vez solucionada lo hecho en infracción se habilitará nuevamente la obra sin perjuicio de la imposición de la sanción que corresponda.

Art. 7º) MODIFIQUESE el artículo 112 del Anexo I del Código de Edificación, Ordenanza 1258/03, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

Art. 112º) REINCIDENCIA:

Será reincidente el que, habiendo sido sancionado por una falta, incurriera en otra de igual tipo dentro del término de dos (2) años a partir de quedar firme la misma.

En tal caso el máximo de la sanción podrá elevarse al doble y así sucesivamente si continúa la reincidencia.

El que no remediara, corrigiera y acordará de acuerdo a los términos de esta ordenanza la construcción de que se trate luego del establecimiento de una penalidad (clausura preventiva, clausura, multa), será considerado reincidente.

Art. 8º) ELÉVESE copia al Departamento Ejecutivo Municipal para su conocimiento.


Art. 9º) COMUNÍQUESE, Publíquese, Dese al Registro Municipal y Archívese.

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de Villa General Belgrano a los **veintisiete** días del mes de **mayo** de **dos mil veintiséis (2026)**.

ORDENANZA Nº: 2335/26.-

FOLIOS Nº: 3293, 3294, 3295, 3296.-

E.M.G.P/L.M.-


LORENA MARTINEZ
SECRETARIA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE




MARIANO E. GARCÍA PRADO
Presidente
Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Gral Belgrano