

VISTO:

El artículo 180 y 186 de la Constitución Provincial que consagra las autonomías municipales y fija las facultades políticas y administrativas de los municipios...

El artículo 58 de la Constitución Provincial 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...

La ley 4146 de la provincia de Córdoba que regula los fraccionamientos en radios urbanos...

La Ordenanza N° 1344/05 de Uso del Suelo y sus modificatorias, Ordenanzas N° 1535/09 y 1563/09...

La Ordenanza N° 1503/08 y las ley 9626 que amplían el radio municipal de Villa Gral. Belgrano...

La ordenanza 1599/10 de Faldeo de las Sierras ...

El Proyecto de modificación del Código de Zonificación de Villa Gral. Belgrano, presentado por el Equipo Técnico Local (ETL) del Plan Estratégico Territorial de Villa Gral. Belgrano...Y

CONSIDERANDO:

Que la ampliación del territorio municipal, implica una gran oportunidad para la planificación del desarrollo , así como una gran responsabilidad para con las generaciones actuales y futuras de nuestra comunidad en preservar los importantes recursos que adquiere nuestro municipio: 5.624 ha , 12 km de la Camino Provincial S210 , abundante en paisajes y miradores naturales; 9.5 km del Río los Reartes, un recurso invaluable para nuestro Capital Hídrico, Ambiental y Turístico; y una gran reserva natural en la zona Oeste, poco explorada aún...

Que el crecimiento demográfico experimentado en la última década se fue asentando con un patrón de urbanización espontáneo, de acuerdo a la demanda y la oferta del mercado inmobiliario, generando la aparición de muchos nuevos barrios en forma de islas, desintegrados de nuestro casco urbano céntrico, dejando entre medio predios rurales, produciendo un déficit en la infraestructura urbana de dichos barrios y dificultades en la extensión de las redes de servicios, así como su mantenimiento...

Que es necesario promover una urbanización progresiva a la consolidación del casco urbano central, definiendo áreas de urbanización posibles por la factibilidad de provisión de servicios, de aquellas cuya urbanización se verá diferida, considerando además mecanismos de acceso a la tierra de los sectores sociales mas postergados...

Que a fin de preservar nuestro capital paisajístico, la fertilidad de la tierra y la sustentabilidad de los recursos ambientales del territorio es necesario evitar la excesiva partición del suelo y la urbanización de las márgenes de las rutas caminos secundarios, río y arroyos; preservando el interés ambiental, paisajístico y productivo, promoviendo el desarrollo y diversificación de la economía local y regional, hacia nuevas formas de producción, complementando nuestra actividad turística con las actividades agrícolas, ganaderas y forestales y la transformación de sus productos primarios...

Que las reservas de agua de nuestro territorio son limitadas . por lo que se hace necesario la conservación y cuidado a través de una estricta regulación...

Que la preservación de las riveras del río y arroyos requiere de la generación de franjas verdes de amortiguación con retiros y reservas sobre las márgenes de los cursos de agua a fin de garantizar la sustentabilidad de sus ecosistemas y el libre acceso de los vecinos y turistas...

Que es necesario adecuar y actualizar el racional uso del suelo y las actividades comerciales permitidas en la localidad para mejorar la calidad de vida de nuestros habitantes y visitantes, sin deteriorar nuestro Medio Ambiente...

Es por ello que...

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

Art. 1º) APRUEBASÉ el presente Código de Zonificación y Ordenamiento Territorial del Nuevo Ejido Municipal que rige para todo el radio Municipal de Villa General Belgrano y que pasa a formar parte como Anexo I de la presente Ordenanza.....

Art. 2º) DERÓGUENSE Ordenanzas Nros. 847/95, 594/88, 1253/02, 1270/03, 1277/03, 1332/05 y cualquier otra Ordenanza o disposición que se oponga a la presente.....

Art. 3º) ELÉVESE copia de la presente Ordenanza al Departamento Ejecutivo Municipal para su conocimiento.....

Art. 4º) COMUNÍQUESE, Publíquese, Dése al Registro Municipal y Archívese.....

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de la Municipalidad de Villa General Belgrano a los Dieciséis (16) días del mes de Noviembre del Dos Mil Once (2011).....

ORDENANZA N° 1655/11
FOLIOS N° 1735/1736/1737
J.F./g.c.

ANEXO I . ORDENANZA 1655 / 2011
CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DEL NUEVO EJIDO MUNICIPAL

Art. 1º) ESTABLÉZCASE como *Ámbito de Aplicación* de la presente Ordenanza, la totalidad del Radio Municipal de Villa General Belgrano según Ordenanza N° 1503/08 y la ley 9626/09 de la provincia de Córdoba, conforme al plano que constituye el Anexo I de la presente Ordenanza.....

Art. 2º) DEFINICIÓN DE TÉRMINOS TÉCNICOS:

- a) **ÁREAS ESPECIALES:** áreas caracterizadas por sus condiciones paisajísticas, ambientales o funcionales, que requieren un estudio urbanístico particular que posibilite proteger o promover sus valores , debe ser analizada y regulada por el Concejo Deliberante
- b) **ÁREAS URBANIZABLES:** áreas cuyas condiciones u oportunidad de urbanización son consideradas prioritarias o posibles en el corto y mediano plazo
- c) **ALTURA:** altura que no puede sobrepasar el volumen edificado.-
- d) **ÁREAS DE RESERVA Y PAISAJE PROTEGIDO:** Ver Ordenanza N° 1278/03.-
- e) **ÁTICO:** Se llamará planta de ático a aquella que esté contenida entre faldones de techo y que en sus paredes laterales exteriores no podrán elevarse a más de 0.60 mts del piso de la planta.(esta superficie se computa para el Fot si es habitable)
- f) **CORREDOR:** zona de conformación lineal que afecta las parcelas con frente a determinadas vías de circulación.-
- g) **ESPACIO VERDE:** espacio libre, provisto de vegetación, destinado al esparcimiento, juegos infantiles, paseos y actividades deportivas.-
- h) **FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (FOT):** es la relación entre las sumas de las superficies construidas de todas las plantas integrantes de un o los edificios y la superficie de la parcela.-
- i) **FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (FOS):** es la relación entre la superficie edificada en Planta Baja sobre el terreno y la superficie de la parcela.-
- j) **FRANJAS VERDES O FRANJAS DE AMORTIGUACIÓN PAISAJISTICA:** Son las áreas del territorio próximas a los cursos de aguas permanentes y no permanentes, así como a las rutas y caminos secundarios. En el caso de ríos, arroyo o espejos de agua estas franjas están limitadas por la línea de ribera y la línea municipal y en el caso de

las rutas o caminos secundarios quedan delimitadas por la línea fijada por Vialidad Nacional o Provincial según corresponda y la línea municipal.

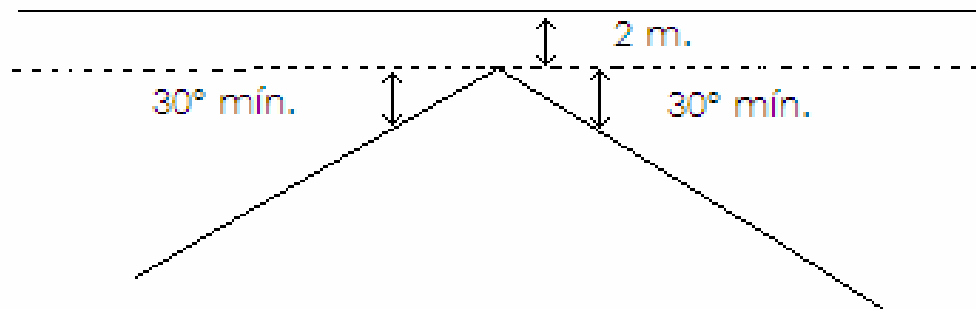
- k) **GRADO DE MOLESTIA:** graduación y clasificación de un uso o actividad en función de la perturbación, inconveniencia,
- l) incompatibilidad, peligrosidad y/o nocividad que ocasiona su desarrollo a otros usos y/o al medio ambiente.-
- m) **LÍNEA DE EDIFICACIÓN (L. E.):** línea que separa el área edificable de la no edificable dentro de los predios particulares.-
- n) **LÍNEA DE RIBERA (L. R.):** Representa el cauce máximo promedio del curso de agua, según los caudales que registra la Dirección Prov. De Aguas y Saneamiento (DIPAS) para cada Arroyo, temporario o permanente, y Río de nuestro municipio. En todos los casos la Línea de Ribera es fijada por la Dirección Prov. De Aguas y Saneamiento (DIPAS). La LR delimita el espacio de Reserva de Uso Público a la vera de los cursos de aguas permanentes o temporarios; dichos predios no podrán ser ocupados ni edificados por particulares, y solo podrán ser destinados a reserva paisajística, ambiental y de esparcimiento, con equipamientos del municipio.
- o) **LÍNEA MUNICIPAL (L. M.):** línea que separa el espacio de la vía pública actual y/o futura de las parcelas frentistas a las mismas. La Línea Municipal (LM) representa el límite del espacio de uso público del Municipio y el espacio particular de uso privado de los propietarios o poseedores. Las superficies delimitadas por la LM están destinadas al tránsito, comunicaciones y provisión de servicios públicos, no pudiendo ser ocupadas ni construidas por los particulares.
- p) **RETIRO:** espacio que obligatoriamente debe existir entre la Línea Municipal o Líneas Medianeras y la Edificación.-
- q) **SUBSUELO:** área edificada en forma subterránea, con un 75% de su volumen por debajo del relieve original del suelo, bajo el nivel de Planta Baja del edificio (+ - 0.00 mts), no computándose la superficie ocupada en la aplicación de índices FOS y FOT, solo para estos casos-
- r) **SUPERFICIE EDIFICABLE:** superficie de la parcela que puede ser ocupada con volúmenes construidos.-
- s) **SUPERFICIE CUBIERTA:** área edificada total de los volúmenes construidos de una parcela, que incluye las superficies parciales de los locales, entresijos, aleros y pórticos de un edificio incluyendo la sección horizontal de muros y tabiques en todas las plantas hasta las líneas divisorias laterales de las parcelas.-
- t) **SUPERFICIE EDIFICADA:** porción de la superficie de terreno de una parcela cubierta por la edificación.-

- u) **TEJIDO URBANO:** se refiere al carácter tridimensional de las estructuras físicas urbanas. Expresa el grado de concentración o dispersión de las construcciones en el área urbana.-
- v) **TIPOLOGÍA EDILICIA:** se refiere a la forma de implementación del volumen edificado en relación a la parcela. A los efectos de la presente Ordenanza se reconocen dos tipologías básicas:
 1. **EDIFICIO DE PERÍMETRO LIBRE:** el volumen edificados ocupa parte de la parcela, dejando entre su perímetro y los límites de la misma una franja de espacio libre de construcciones.-
 2. **EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS:** el volumen edificado puede apoyarse en los límites de la parcela, debiendo dejar las áreas libres y patios que correspondan.
- w) **USO DEL SUELO:** término que designa la actividad o propósito específico a que se destina un inmueble.-
- x) **USO DEL SUELO RESIDENCIAL:** el efectuado en edificios destinados a vivienda o moradas en forma permanente o transitoria sean individuales o colectivas.-
- y) **USO DEL SUELO INDUSTRIAL:** denomínese así al destinado al desarrollo de actividades referidas a:
 1. Producción de Bienes, transformación (física o química) o refinamiento de sustancias (orgánicas o inorgánicas).-
 2. Montaje o ensamblaje de componentes o partes.
 Deberá pasar por área de planeamiento y Concejo deliberante para su estudio y aprobación.
- y) **USO DEL SUELO RURAL:** área destinada a la explotación rural, agrícola o forestal, sujetas a la Ordenanzas de uso de Agroquímicos N° 1516/09.-

Art. 3°) DISPOSICIONES GENERALES

- a) Queda expresamente prohibida la exploración y explotación minera metalífera a cielo abierto así como el uso de elementos contaminantes
- b) en esta actividad en todo el ejido de VGB. El resto de las explotaciones se regirá por las leyes provinciales de Minería, reservándose la Municipalidad de Villa Gral. Belgrano la facultad de reglamentarlas para asegurar el bienestar de sus habitantes y el cuidado de su ambiente.
- c) Las disposiciones de la presente ordenanza deberán estar de acuerdo a lo establecido en el Código de Fraccionamiento y en caso de contradicciones en alguno de sus puntos prevalecerá sobre él.
- d) Las denominadas áreas rurales establecidas por esta ordenanza forman parte del ejido urbano y por lo tanto todo trámite de

- e) subdivisión, fraccionamiento, urbanización o edificación que se realice en ellas debe ser aprobado por la Municipalidad según las normativas vigentes.
- f) **DE LOS RETIROS**
- Por parcelas menores a 18 m. de frente los retiros de medianeras laterales serán equivalentes al 30% del frente distribuidos a ambos lados y en ningún caso será inferior a 1.5 m. . Para los edificios de más de una (1) planta, el retiro de la construcción no podrá ser menor a 3 mts.
 - Para construcciones ubicadas en ángulos de 30° respecto de la medianera, se permitirá un retiro de 2 m.-



Franjas Verdes o de Amortiguación Paisajística:

- Retiros de Línea Municipal sobre arroyo 18 m. de la Línea de Rivera.-
- Retiros de Línea Municipal sobre Río Los Reartes 30 m. de la Línea de Rivera.-
- Retiros de Línea Municipal del límite de rutas y caminos provinciales será de 15 mts..
- Retiros de Línea de Edificación de la Línea Municipal serán los correspondientes a cada zona en particular, no pudiendo ser inferior a los 10 m. en zonas de riveras de arroyos, 20 m en ribera del Río los Reartes y 25 m sobre márgenes de la Red Vial

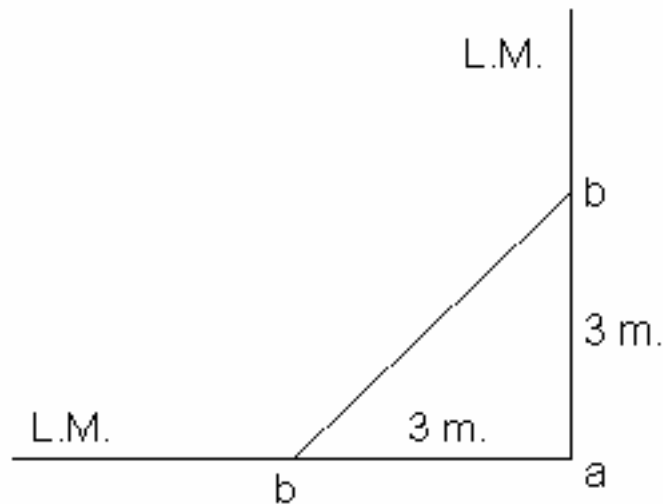
Las superficies reservadas como franjas verdes o de amortiguación paisajística pasan al dominio público municipal a perpetuidad sin más formalidades que la aprobación del plano. La Municipalidad no podrá darle otro destino que el de espacio verde o vías de circulación, no pudiendo ser parcelado, ni enajenado ni ocuparse con construcciones.

a) **DE LAS OCHAVAS**

- *Restricciones al Dominio, para los terrenos en esquinas, deberán dejar libre de ocupación (sin cerco).-*
- *Las dimensiones mínimas de este retiro se obtendrá de la siguiente manera:*

De la intersección de las Líneas Municipales concurrentes (a) se dejarán 3 m. mínimos hacia cada lado. La unión de estos puntos (b) traza una línea b –b que es el límite de ocupación.-

Sobre el triángulo formado, según lo explicado anteriormente, no deberá ir construcción ni cerca de ningún tipo, hasta una altura de 3 m.-



b) **DE LAS RECOVAS**

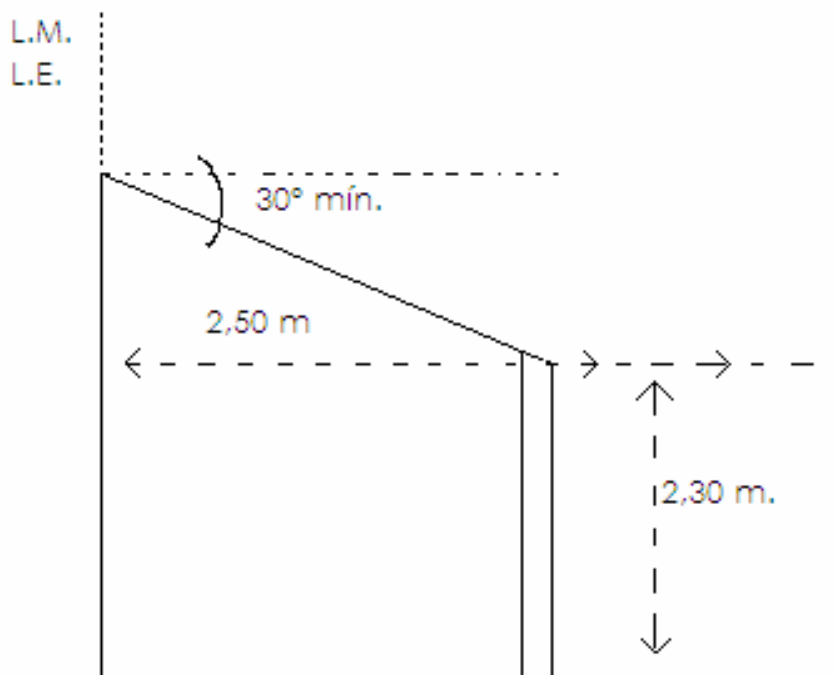
UBICACIÓN:

- **Área Central:** *exclusivamente Av. Julio A. Roca – Av. San Martín – Av. Ojo de Agua – Av. Los Manantiales.*
- **Corredor Comercial:** *Av. Las Magnolias entre Av. San Martín, Av. Comechingones y A. Champaquí.-*

DESCRIPCIÓN:

La altura mínima de las salientes medidas sobre el nivel de vereda será de 2.30 m. siempre que no supere los 2,5 m. de salientes.

Se podrán conformar galerías peatonales en los salientes de fachada en los edificios adyacentes en forma de aleros.-



Se prohíbe todo tipo de toldos que avance sobre la Línea Municipal. Los materiales a emplear en estos aleros serán conforme a la Ordenanza de Edificación vigente referente a techos.-

c) DEL ESTACIONAMIENTO:

Se prohíbe en todo el ejido municipal proyectar estacionamiento de vehículos sobre cualquier tipo de retiros. Los mismos deberán ser ubicados en las superficies habilitadas para construir

Se permitirá en todo el Radio Municipal la construcción de cocheras subterráneas bajo nivel de Planta Baja del edificio (+ - 0.00 mts), no computándose la superficie ocupada en la aplicación de índices FOS y FOT, solo para estos casos.-

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.

Excepto que se opte por edificio en PH, entiéndase por tal al edificio de más de dos (2) Unidades Habitacionales destinado a vivienda permanente y/o locales comerciales que no tengan como destino el alojamiento turístico y que posean carácter de Unidad Compacta, es decir, que deberán conformar un solo bloque edilicio.-

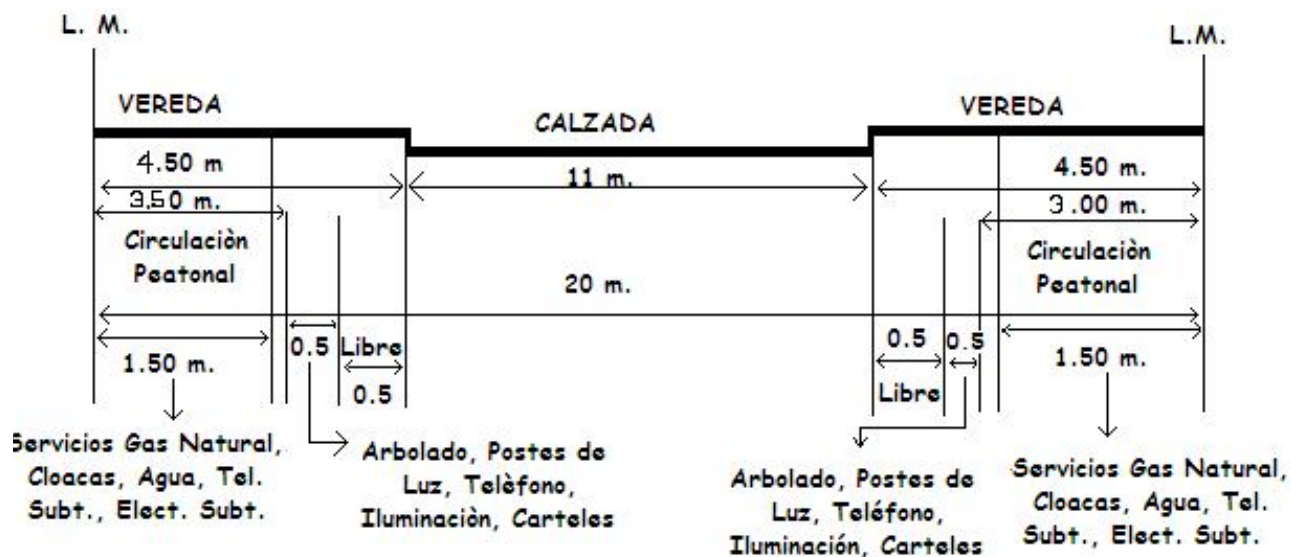
e) **FÍJENSE** las limitaciones impuestas por el Comando de Regiones Aéreas Argentina para Villa General Belgrano, la cual presenta las siguientes limitaciones:

1. **Superficie Horizontal Externa:** en un radio de 2.5 Km., dentro del centro de pista no podrá erigirse ningún objeto (torre, antena, edificación, etc.) que supere los 45 metros de altura considerando cotas iguales de la pista y el objeto.
2. **Superficie de Aproximación:** en la prolongación del eje de pista, en ambos sentidos, se deberá mantener libre de obstáculos, (desde la franja de pista, 30 metros después de la cabecera), un plano imaginario, con una pendiente ascendente del 5% hasta una longitud de 1600 metros desde la franja.
3. **Superficie de Transición:** desde la franja de pista (60 metros laterales a cada lado del eje de pista), se deberá respetar libre de obstáculos, un plano imaginario con una pendiente ascendente del 20%, hasta una altura de 45 metros, donde intercepta la superficie horizontal interna.

f) **EN** las superficies ribereñas afectadas con alta probabilidad de inundación ante la ocurrencia de crecientes extraordinarias (según el estudio y el informe realizado por el CIRSA), se solicitará previo a la presentación de solicitud de permiso de obra, el certificado de delimitación de línea de ribera de máxima creciente emanado por Dirección Hidráulica de la Provincia o el organismo que la reemplace.

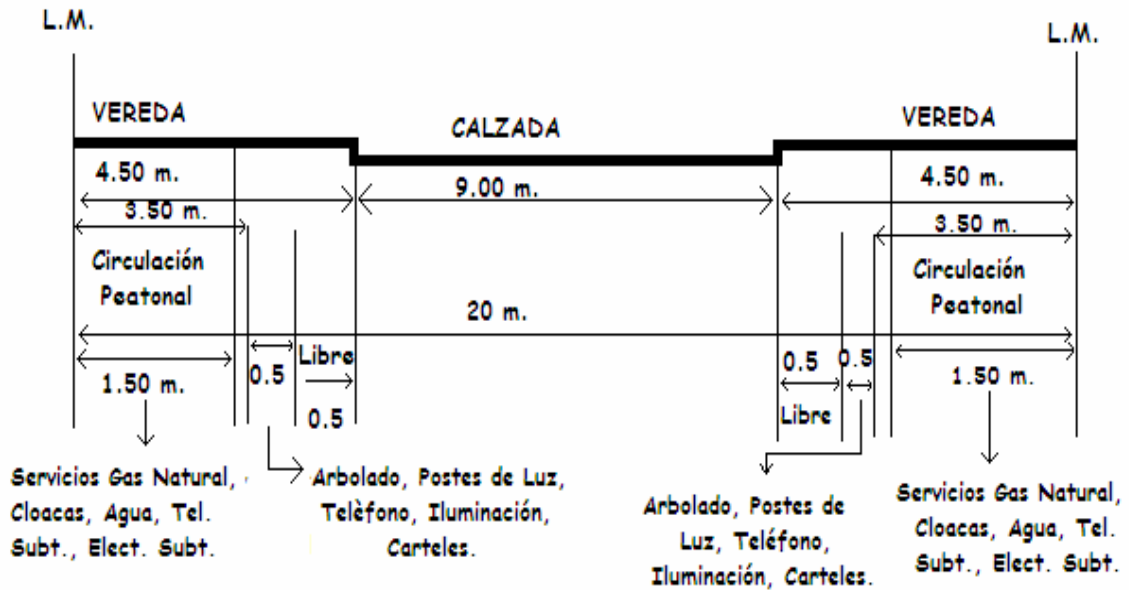
g) **ANCHO DE CALLES**

1. Fijase un ancho mínimo de 20 m. según el siguiente esquema:



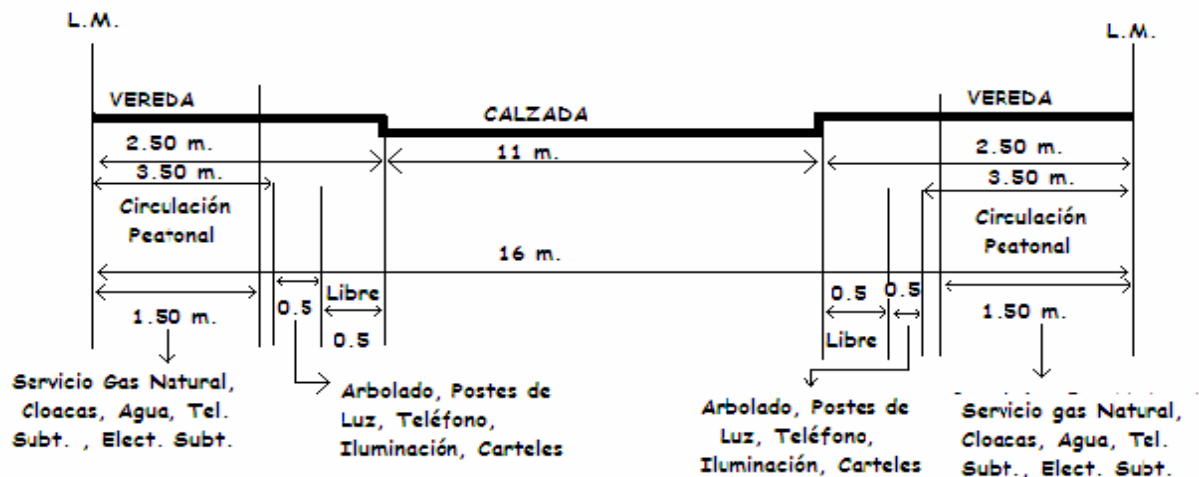
- Champaquí. (En toda su extensión).
- Av. Julio A. Roca (En toda su extensión).
- Av. San Martín hasta intersección Av. Las Magnolias.
- Av. Las Magnolias. (En toda su extensión).
- Av. Corrientes. (En toda su extensión).
- Calles loteo SEITZ (al Oeste del Aeroclub), Sección 5 con ancho definido de 20 m.
- Estados Unidos, desde La Pampa hasta Av. Argentina.
- Canadá. (En toda su extensión).
- Hornos. (En toda su extensión).
- Av. Argentina. (En toda su extensión).
- Av. Bernardino Rivadavia (Loteo Villa Castelar).
- A. Libertador General San Martín del Loteo Villa Castelar.
- Av. En Villa La Gloria. Loteo F666 entre Manzanas B, C, E, F y 6.
- Av. Calle 1 en Villa La Gloria Loteo F602 (Av. Los Zorros).

2. Fijase un ancho mínimo de 18 m. según se detalla en el siguiente esquema.



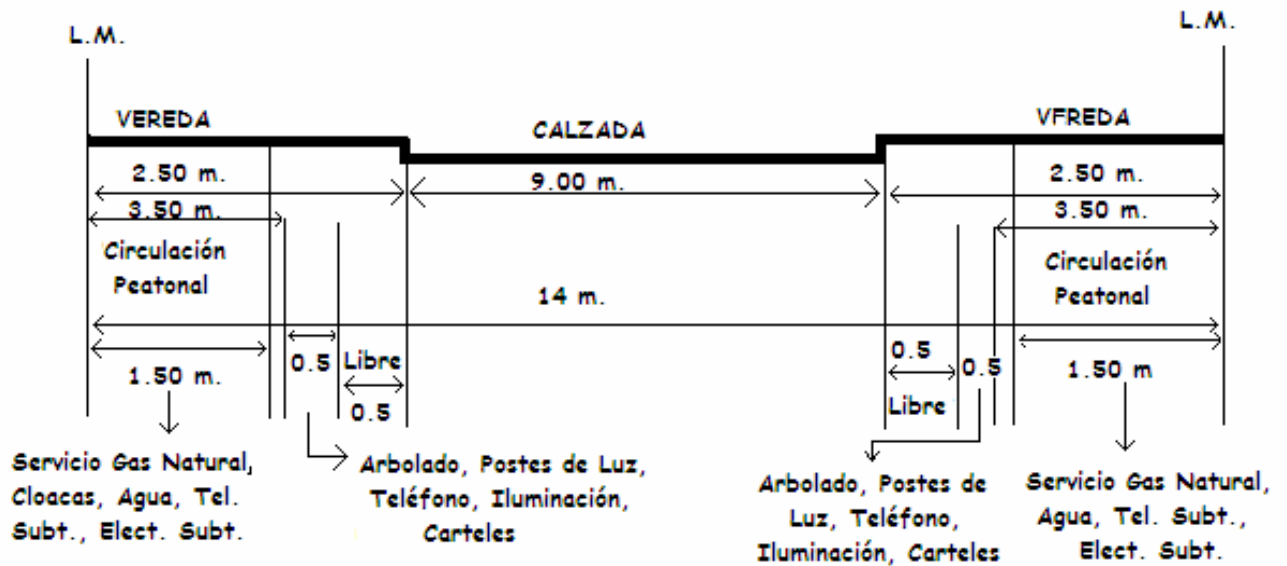
- *Calle Ojo de Agua. (En toda su extensión).*
- *Calle Los Manantiales hasta su intersección con calle Jorge Newbery.*
- *Calle Catamarca. (En toda su extensión).*

3. Fijase un ancho mínimo de calle de 16 m. según se detalla en el siguiente esquema.



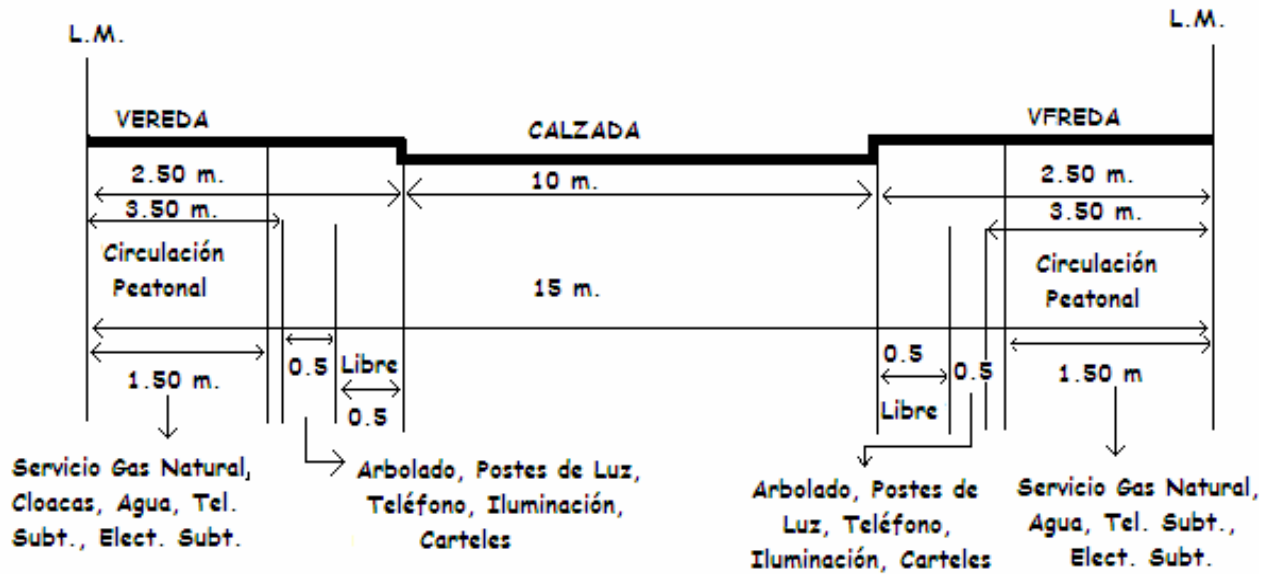
- *Calle Vélez Sarsfield. (En toda su extensión).*

4. Fijase un ancho mínimo de calle de 14 m. según se detalla en el siguiente esquema:



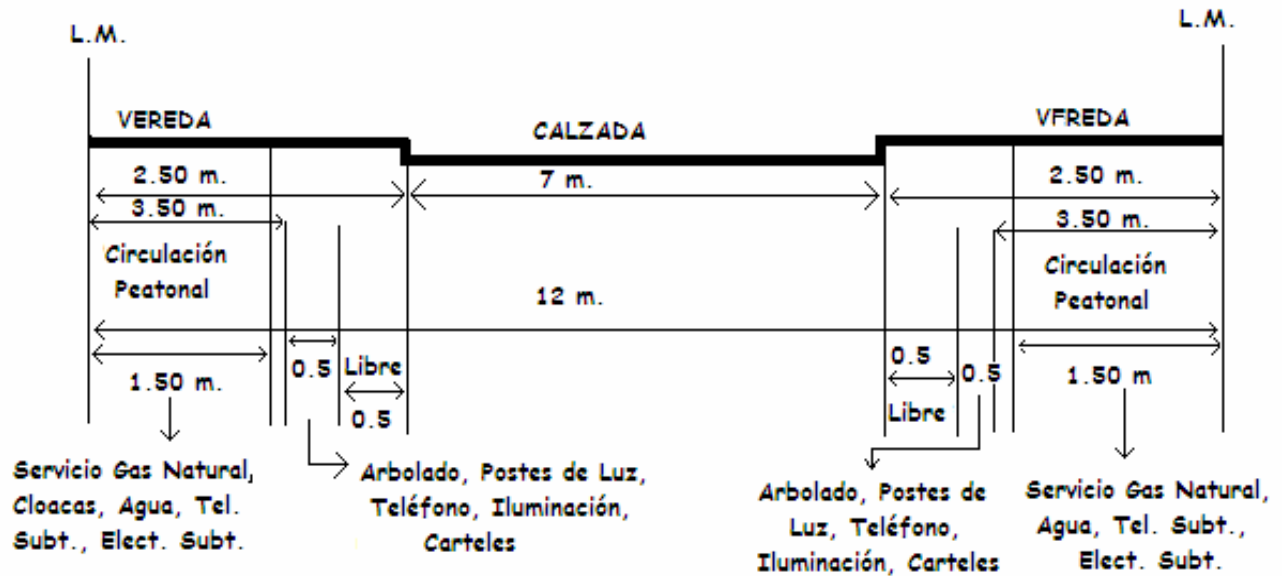
- *Plumerillo.*
- *Río Bermejo*
- *Río Santa Rosa, desde Av. Las Magnolias hasta arroyo El Sauce.*
- *Río Espinillo.*
- *Río del Medio.*
- *Río Quillinzo.*
- *Río Los Reartes.*
- *Av. Danubio.*
- *Río Anizacate.*
- *Formosa.*
- *La Rioja.*
- *Orcadas del Sur.*
- *Neuquén.*
- *Misiones.*
- *Estados Unidos desde La Pampa hasta 40 m. pasando calle Neuquén.*

5. Fijase un ancho mínimo de calle de 15 m. según se detalla en el siguiente esquema:



- Reconquista.
- Maipú.
- 11 de Octubre.
- A. Kufer.
- Av. Los Incas desde Champaquí hasta 3 de Febrero.

6. Fijase un ancho mínimo de calle de 12 m. según se detalla en el siguiente esquema:



Todas las calles no mencionadas en los puntos 1, 2, 3, 4 y 5.

Art. 4º) ÁREA CENTRAL (MODIFICADO por Ord. 1689/12–Art. 1º) ver al pie de esta Ordenanza

a) **UBICACIÓN:** Sector comprendido entre Arroyo “El Sauce” por el Oeste, incluyendo Manzanas 760, 761, Parcelas frentistas a Calle Venezuela, vereda Oeste, parcelas frentistas a calle Salta, hasta Calle Chile, frentistas de Calle Chile hasta Paraguay, frentistas vereda Oeste de Calle Honduras, Parcelas frentistas a Calle San Vicente Pallotti hasta Colombia, Parcelas frentistas a Puerto Rico, Calle Laprida, incluyendo parcelas sobre calle Vélez Sarsfield de la Manzana 560, Terminal de Ómnibus, Manzana 53, Parcela 7 y Manzana 54, Parcelas 7ª, 8, 9, 10, 11, 12 y 7b, parcelas frentistas a Av. San Martín, ambas aceras hasta cruce con Arroyo “La Toma”. Y por Arroyo “El Sauce” hasta Manzana 760.-

Se excluyen Áreas Especiales (Manzana 561 y 37).

b) **CARÁCTER:** Localización del equipamiento administrativo, comercial, financiero a escala regional y urbana.-

c) **MEDIDAS DE LOTES:** Frente Mínimo: 18 m.-
Superficie Mínima: 800 m².-

d) **SUPERFICIE EDIFICABLE Y ALTURA:**

FOS: 0.40

FOT: 0.80

ALTURA: Planta Baja + un piso + ático

(Altura tomada sobre Cordón Vereda)

PARCELAS FRENTISTAS A:

- *Av. Julio A. Roca – Av. San Martín.*
- *Ojo de Agua – Manantiales.*
- *25 de Mayo entre Julio A. Roca y Malvinas Argentinas.*
- *Uruguay entre Julio A. Roca y Honduras.*

FOS: 0.50

FOT: 1

ALTURA: Planta Baja + 2 pisos + ático

e) RETIROS:

Frente: 3 m.-

Medianera: 3 m.-

Julio A. Roca desde N° 1 hasta intersección con Av. Champaqui – Av. San Martín hasta Strauss ; Ojo de Agua desde Julio A. Roca hasta VEREDA Norte, comechingones, vereda sur hasta los incas y Manantiales desde Julio a. Roca hasta Laprida.

Frente: 0.-

Medianera Lateral: 0.-

Medianera de Fondo: 3 m.-

f) TIPOLOGÍA: Edificios comercio – administrativo y vivienda unifamiliar o colectiva.-

g) USOS:

Dominante: Comercial.-

Complementario: Residencial (ver cuadro de usos).-

h) ESTACIONAMIENTO EN ÁREA CENTRAL:

- *Comercios Minoristas: 1 módulo cada 150 m² de superficie total construida.-*
- *Vivienda Colectiva: 1 módulo cada 90 m² de superficie total construida.-*
- *Vivienda Individual: 1 módulo por unidad de superficie total construida.-*

- Sanatorios: 1 módulo cada 6 camas + 1 módulo por Consultorio Externo.-
- Bancos, Oficinas: 1 módulo cada 45 m² de superficie total construida.-
- Alojamiento: Conforme a Ordenanza 1275/03.-
- Edificios de Alquiler Permanente: Conforme a Ordenanza 1277/03.-

i) VEREDAS: en la totalidad de la Zona AREA CENTRAL se deberán ejecutar veredas conforme al Art. 36° Código de Edificación vigente.-

Art.5°) ÁREAS URBANAS ESPECIALES:

a) **UBICACIÓN:**

Sección 01 – Manzana 561 – Parcela 36

Sección 01- Manzana 37 – Parcela 23

Debe presentarse el Proyecto de Construcción y/o Habilitación Comercial a consideración del Honorable Concejo Deliberante.

Art. 6°) CORREDOR COMERCIAL

a) **UBICACIÓN:** Parcelas frentistas a calles Av. Champaquí, Av. Ojo de Agua y Av. Las Magnolias.-

b) **CARÁCTER:** Turístico, Comercial, Residencial, Administrativo.-

c) **MEDIDA DE LOTES:** Frente Mínimo: 18 m.-
Superficie Mínima: 800 m².-

d) **SUPERFICIE EDIFICABLE Y ALTURAS:**

FOS: 0.40

FOT: 0.80

ALTURA: Planta Baja + 1 piso + ático

e) **RETIROS:**

Línea Municipal..... 3m.-

Línea Medianera..... 3m.-

⊕ *Av. Las Magnolias entre Av. San Martín y vereda Este de Av.*

Comechingones:

De Frente: 0 m.-

Medianera Lateral: 0 m.-

Medianera de Fondo: 3 m.-

⊕ *Av. Champaquí en toda su extensión:*

De frente: 0 m.-

Medianera Lateral: 0 m.-

Medianera de Fondo: 3 m.-

f) **USOS:** *Comercio minorista con depósitos de superficie no mayor a 60 m², Residencial Turístico, Administrativo.-*

g) **ESTACIONAMIENTO EN CORREDOR COMERCIAL:**

- *Comercios Minoristas: 1 módulo cada 150 m² de superficie total construida.-*
- *Vivienda Colectiva: 1 módulo cada 90 m² de superficie total construida.-*
- *Vivienda Individual: 1 módulo por unidad de superficie total construida.-*
- *Sanatorios: 1 módulo cada 6 camas + 1 módulo por Consultorio Externo.-*
- *Bancos, Oficinas: 1 módulo cada 45 m² de superficie total construida.-*
- *Alojamiento: Conforme a Ordenanza 1275/03.-*

i) **VEREDAS:** *es obligación ejecutar veredas donde se encuentre materializado el Cordón Cuneta.-*

Art. 7º) CORREDOR TURÍSTICO

a) **UBICACIÓN:** la totalidad de parcelas frentistas a Ruta Provincial N° 5 del lado Oeste. Todas las parcelas del lado Este se rigen por la ordenanza N° 1599/10 " Faldeo de las Sierras Chicas". Quedan excluidos del uso como corredor turístico las parcelas que se conectan a la ruta por pasaje privado. . Donde no estén consolidadas las Manzanas, el Corredor Turístico tendrá 154 m. de ancho desde el Eje de la Ruta.

b) **CARÁCTER:** Residencial, alojamiento turístico, servicios gastronómicos y esparcimiento.-

c) **MEDIDAS DE LOTES:** Frente Mínimo: 18 m.-
Superficie Mínima: 800 m².-

d) SUPERFICIE EDIFICABLE Y ALTURAS:

FOS: 0.30

FOT: 0.40

ALTURA: Planta Baja + un piso + ático MODIFICADO POR Ord. 1689/12.- ver al pie de esta Ordenanza.

ALOJAMIENTO TURÍSTICO: conforme a Ordenanza N° 1275/03, Código de Alojamiento.-

e) **RETIROS:** Línea Municipal: 5 m.-
Línea Medianera: 3 m.-

f) **USOS:** Alojamiento, Restaurantes, ventas de Artesanías., servicios en general

g) **ESTACIONAMIENTO:** conforme a Código de Alojamiento (Ordenanza 1275/03).-

Los accesos se deberán producir exclusivamente a calles colectoras, paralelas a la Ruta Provincial N° 5.-

La construcción en este Corredor se ajustará a lo prescripto en la Ordenanza N° 1565/09 de Identidad Patrimonial-

h) **VEREDAS:** Obligación de construcción donde se cuente con cordón cuneta.-

Art. 8º) AREA ESPECIAL FALDEO DE LAS SIERRAS;

a) *UBICACIÓN: es el área comprendida entre los lotes frentistas a ruta provincial N° 5 lado Este y el límite del radio municipal en la divisoria de aguas de las sierras chicas y está regulado por ordenanza 1599/10.*

b) *CARÁCTER: Residencial y alojamiento turístico conforme a Ordenanza N° 1275/03, Código de Alojamiento.-*

c) *MEDIDAS DE LOS LOTES:*

Superficie mínima 1 hectárea.

Frente Mínimo: 60 metros, con en una relación 1 a 3.sobre los lados.-

d) *SUPERFICIE EDIFICABLES Y ALTURAS:*

F.O.T: 0.15. No se permiten superficies superiores a 1.500 m2.

ALTURAS: las construcciones no podrán superar los 30 metros del eje de la ruta 5. Se establece restricciones sobre las dorsales transversales a la ruta.

f) *RETIROS:*

Línea Municipal: Frente a ruta N° 5: 25 mts- Otros lotes: 10 mts.

Línea medianera y de Fondo 10 mts.

g) *USOS: viviendas particulares, alojamiento turístico, establecimientos gastronómicos,*

h) *CONDICIONES PARTICULARES: regulado por ord. 1599/10. Todo Proyecto de Construcción y/o Habilitación Comercial debe presentarse a consideración del Honorable Concejo Deliberante.y ser aprobado por éste.*

Art. 9) ZONA R

- a) **UBICACIÓN:** Zona comprendida entre Av. San Martín y Arroyo "El Sauce", Av. Las Magnolias y Av. El Mirador (Loteo Fabiny).-
- Ruta Provincial N° 5, arroyo "El Sauce", Av. Champaquí y límite del Área Suburbana.Sur-
 - Loteo Champaquí Golf.-
 - Ruta Provincial N° 5, arroyo "El Sauce y Av. Champaquí y Ojo de Agua.-
- b) **CARÁCTER:** Residencial con vivienda individual, Equipamiento Turístico (conforme a Código de Alojamiento, Ordenanza 1275/03), Comercial.-

- c) **MEDIDAS DE LOTES:** Frente Mínimo: 18 m.-
Superficie Mínima: 800 m².-

d) SUPERFICIE EDIFICABLE Y ALTURAS:

FOS: 0.30.-

FOT: 0.40.-

ALTURA: Subsuelo (min 80% bajo el nivel de terreno). Planta Baja + un piso + ático (sin restricción de alturas) **MODIFICADO POR Ord. 1689/12.- ver al pie de esta Ordenanza. Modificada por Ord. 1703/12.- Ver al pie de esta Ordenanza.**

- e) **RETIROS:**

Línea Municipal: 3 m.-

Línea Medianera: 3 m.-

- f) **USOS:** Residencial, complementario turismo (conforme a Ordenanza N° 1275/03 Código de Alojamiento.-)

- g) **ESTACIONAMIENTO:** Para actividad turismo rige Ordenanza 1275/03.-

- h) **VEREDAS:** Se efectuarán veredas en donde se encuentre materializado el cordón cuneta.-

Art. 10º) ZONA R1 (RESIDENCIAL MIXTO)

- a) **UBICACIÓN:** arroyo "Los Molles", por la calle Corrientes, límite Norte del Parque de la Villa, Av. Argentina y por este hasta límite Sur del loteo "Manantiales" y por este hasta arroyo "Los Molles", hasta fracción 46 y 47 hasta calle Jorge

Newbery y por este hasta límite Norte del loteo Villa Cal y por ese hasta Av. San Martín y por esa hasta límite Sur del Corredor Comercial Av. Las Magnolias, límite Oeste del Corredor Turístico, límite Norte del Corredor Comercial de la

- b) calle Ojo de Agua por arroyo "La Toma" hasta su encuentro con la Av. San*
- c) Martín y por el Sur la línea que determina el Área Central (fondo de parcelas frentistas a Av. San Martín, Manzana 54, Parcelas 5 y 6, Manzana 53, Parcelas 5 y 6, Manzana 551 Terminal de Ómnibus), calle Cabral, Av. Vélez Sarsfield, calle Jorge Newbery, Manzana 560, línea de fondo de las parcelas frentistas a Av. Los Manantiales, hasta arroyo "Los Molles" y Manzana 570 y parcelas frentistas vereda Sur de Av. Los Manantiales (Manzana 571), calle Colombia, parcelas frentistas a calle Honduras y calle Paraguay, Chile, frentistas a calle Salta y frentistas de Av. Julio A. Roca hasta arroyo "El Sauce" y por esta hasta su encuentro con arroyo "Los Molles".-*

Sector comprendido entre arroyo "La Toma", arroyo "El Sauce", incluyendo Manzana 36, 15, 32, parcelas frentistas a calle El Manzano y Manzanas 4, 5, 6 y 7, y línea de fondo de parcelas frentistas a Av. Las Magnolias.-

Sector comprendido entre arroyo "El Sauce", arroyo "Barranca de los Loros", límite del Área Urbana que defina fondos de parcelas frentistas a la Ruta Provincial N° 5 y de Av. Las Magnolias.-

b) CARÁCTER: Residencial, vivienda individual y colectiva, se admiten usos comerciales compatibles con la vivienda. Alojamiento Turístico.-

c) MEDIDA DE LOTES: Frente Mínimo: 18 m.-

Superficie Mínima: 800 m².-

d) SUPERFICIE EDIFICABLE Y ALTURAS:

FOS: 0.35.-

FOT: 0.50.-

ALTURA: Planta Baja + un piso + ático (9 m.-) MODIFICADO POR Ord. 1689/12.- ver al pie de esta Ordenanza. Modificada por Ord. 1703/12.- Ver al pie de esta Ordenanza.

e) *RETIROS: Línea Municipal: 3 m.-*

Línea Medianera: 3 m.-

f) *USOS:*

Dominante: Residencial.-

Complementario: Comercial de uso diario. Turismo.-

g) *ESTACIONAMIENTO: Un módulo cada 75 m² construidos de superficie total.-*

h) *VEREDAS: es obligatoria su ejecución donde se cuente con cordón cuneta.-*

Art. 11º) CORREDOR CAMINOS PROVINCIALES

a) *UBICACIÓN:*

1) *La totalidad de las parcelas frentistas ubicadas sobre la Avenida Argentina o Camino Provincial S 373 (Camino al Cristo Grande) hasta intersección con Camino Provincial S210,*

2) *Todas las parcelas frentistas de la Camino Provincial S210 (Camino a Atos Pampa) desde ruta 5 hasta el límite del ejido de Villa Gral. Belgrano con Atos Pampa*

3) *Todas las parcelas frentistas a la Camino Provincial s271 desde Champaquí Golf hasta la rotonda norte, límite con Los Reartes.*

En todas las parcelas donde aún no se encuentren consolidadas manzanas, el corredor se extiende desde la ruta hasta los 154mts. De cada lado.

b) *MEDIDAS DE LOTES: Superficie Mínima: 1 hectárea (10.000 m²-)*

Frente mínimo de los lotes 65 mts.

c) **SUPERFICIE EDIFICABLE Y ALTURAS:**

FOS: 0.10

FOT: 0.15

ALTURA: *Planta Baja + un piso + ático*

ALOJAMIENTO TURÍSTICO: *conforme a Ordenanza N° 1275/03, Código de Alojamiento.-*

d) **FRANJA VERDE DE AMORTIGUACIÓN PAISAJISTICA:** *15 metros desde la línea fijada por Vialidad en rutas y caminos provinciales*

RETIROS: *Línea de Edificación: 25 m.- de la Línea Municipal
Línea Medianera y de fondo : 10 m.-*

USOS: *Residencial , Alojamiento, comercial , servicios y emprendimientos no contaminantes ,*

ALOJAMIENTO: *conforme a Código de Alojamiento (Ordenanza 1275/03).-*

La construcción en este Corredor se ajustará a lo prescripto en la Ordenanza N° 1565/09 de Identidad Patrimonial-

i) **VEREDAS:** *Obligación de construcción donde se cuente con cordón cuneta.-*

Art. 12°) ZONA SUBURBANA NORTE Y SUR

a) UBICACIÓN:

1- Zona Sur: *Sector comprendido entre el Predio polideportivo municipal (como límite Norte), Arroyo el Sauce, Calle Cerro Áspero, Ruta N° 5 hasta el límite con Santa rosa de Calamuchita al Sur.*

El limite oeste es una línea imaginaria que continua el camino Provincial S373 hacia el sur hasta el límite con Santa Rosa de Calamuchita

Quedan incluidos 582 Villa Castelar, y F602 Villa La Gloria y F217,

2- Zona Norte: Sector comprendido entre los límites del loteo Bertone al sur, Corredor turístico Ruta 5 al Este, B° cuatro Horizontes al Norte y Camino Provincial S271 (Camino a los Reartes) al Oeste. Incluye la fracción Parcelas con denominación Secc 01, Mna. 157, Lotes del 1 al 7, Mna. 140 Lotes del 1 al 17, Parcela Rural H2524 Parcela 1985.

b) CARÁCTER: Residencial, vivienda individual.- En la zona sur se elimina el área rural integrando dos zonas con fraccionamientos menores y ya urbanizadas. .

c) MEDIDA DE LOTES:

1) ZONA SUR

Superficie Mínima: 2.500 m².-

Frente Mínimo: 25 m.- entendiéndose frente, un vector recto o la suma de dos segmentos que no formen entre sí un ángulo a inferior a 160^a ni superior a 200^a.

Lado mínimo: 50m.- entendiéndose lado, un vector recto o la suma de dos segmentos que no formen entre sí un ángulo a inferior a 160^a ni superior a 200^a.

En el criterio de superficie mínima de fraccionamiento se consideró que esta zona no cuenta con posibilidades de provisión de servicios de cloacas por ubicarse con desnivel contrario a la planta de tratamiento y los predios son cercanos y con pendiente al arroyo

2) ZONA NORTE

Considerando que este sector cuenta con mayores factibilidades de provisión de agua corriente y de extensión de redes de cloacas, los fraccionamientos podrán tener hasta un 30% de la superficie a fraccionar en lotes de 800 mts²; hasta un 20% de la superficie a fraccionar de 1200 mts² y el 50 % restante deberá ser de 1500 mts² o mas..

Estos fraccionamientos deberán afectar un 10 % a espacios verdes y un 10% a uso comunitario y ser transferido el dominio publico municipal.

En las subdivisiones simples que se realicen en la zona suburbana se exigirá la apertura de al menos una calle pública que garantice la futura conectividad y continuidad de la circulación dentro en la trama urbana del ejido de Villa General Belgrano.

SUPERFICIE EDIFICABLE Y ALTURAS:

FOS: 0.2.-

FOT: 0.4.-

ALTURA: Subsuelo (min 80% bajo el nivel de terreno). Planta Baja + un piso + ático (sin restricción de alturas) MODIFICADO POR Ord. 1689/12.- ver al pie de esta Ordenanza. Modificada por Ord. 1703/12.- Ver al pie de esta Ordenanza.

RETIROS:

Zona Norte

Línea Municipal: 3 m.-

Líneas Medianeras: 3 m.-

Zona Sur

Línea Municipal: 5 m.-

Líneas Medianeras: 5 m.-

USOS:

Residencial.-

Complementario: Comercial de uso diario. Turismo.- En parcelas previamente identificadas y con aprobación municipal.

ALOJAMIENTO: *conforme a Código de Alojamiento (Ordenanza 1275/03).-*

ESTACIONAMIENTO: *Sin requerimiento*

CALLES Y VEREDAS:

- 1- *Calles compactadas según esquemas A, A1 para red vial principal, B y C para red vial secundaria y terciaria respectivamente.*
- 2- *(Los espacios denominados "de transición" no tienen como destino la circulación peatonal, si no el paso de la infraestructura de servicios y la parquización y arbolado de la vena de las calles)*
- 3- *Será obligatoria la ejecución de cordón cuneta de tipo "cordón serrano" y de canales y alcantarillas contiguas a la calzada que garanticen el escurrimiento pluvial a través de ellas sin perjudicar el engranzado de las calles*

- 4- En la red vial principal el Municipio podrá exigir la construcción de una faja continua de hormigón o vía ciclo-peatonal de 1,40m de ancho a modo de vereda, sobre una o ambos márgenes o en el cantero central.

ARBOLADO URBANO Y PRIVADO: En toda el área se dará prioridad a las especies autóctonas, siguiendo la normativa específica para la zona del Código Forestal Municipal (Ordenanza 1587/10)

j) CONDICIONES PARTICULARES:

La posibilidad de ampliar las zona suburbana deberá contar con factibilidad de todos los servicios recolección de residuos, agua , luz, y la previsión de cloacas, accesibilidad y comunicación, **Los fraccionamiento en esta zona suburbana s deberán ceder el 20% de la superficie al dominio Municipal** (10% de carácter institucional y 10 % destinado a equipamiento comunitario)

ART. 13º) ÁREA ESPECIAL RÍO LOS REARTES

a) **UBICACIÓN:**

Comprenden la totalidad de las parcelas ubicadas entre el Río los Reartes dentro del ejido de Villa General Belgrano hasta el limite del Corredor Camino Provincial (camino s 210 a Atos Pampa)

b) **CARÁCTER:** residencial, turismo,

c) **MEDIDA DE LOS LOTES:** 1 hectárea . frente mínimo 65 mts.

d) **FRANJA VERDE DE AMORTIGUACIÓN PAISAJÍSTICA**
30 mts desde la línea de ribera del Río Los Reartes.

e) **SUPERFICIES EDIFICABLES Y ALTURAS::**

FOS 0,1 , FOT . 0,18

f) **RETIROS:** de línea municipal 25 mts

De Línea medianera: y de fondo: 10 mts

g) **USOS:** Residencial, Vivienda individual. Se admiten usos comerciales compatibles con las viviendas (Proveeduría en general). Alojamiento turístico.

h) **CONDICIONES ESPECIALES:**

- En las subdivisiones simples que se realicen en la zona especial Rio Los Reartes se exigirá la apertura de al menos una calle pública que garantice el acceso al Río-
- En los lotes frentistas al río solo se permiten viviendas unifamiliares.
- Los emprendimientos gastronómicos y de alojamiento solo se habilitaran a partir de los 200 mts de la franja verde de amortiguación sobre el rio y con planta de tratamiento de líquidos cloaca les. Queda expresamente prohibido el volcamiento de líquidos cloaca les o aguas servidas al lecho del río.
- Los emprendimientos de alojamiento turístico en esta área deberán tener una superficie mínima de 3 hectáreas.
- Se prohíbe la extracción de áridos en el lecho del río

Art. 14º) AREA RURAL.(de Urbanización Diferida) Modificada por Ord. 1703/12.- Ver al pie de esta Ordenanza.

a) UBICACIÓN: Todos los sectores no comprendidos en las zonas descriptas por los artículos anteriores del presente Código.-

b) CARÁCTER: Residencial, Industrial, Agropecuaria, Ganadera, Forestal. Productos Primarios, y emprendimientos no contaminantes.

c) USOS: condicionado a estudios de impacto ambiental

d) MEDIDAS DE PARCELAS: la relación entre metros de frente y fondo, responde al coeficiente máximo de 1 a 3.

SUPERFICIE MINIMA: 1 Hectárea

FRENTE MÍNIMO: 65 m

e) FOS: 0.10

FOT: 0.15

f) RETIROS Y ALTURAS:

RETIRO: 10 m.

ALTURA: 9 m.

g) CONDICIONES PARTICULARES:

- **Se debe garantizar en toda el área rural la libre transitabilidad de los caminos públicos existentes, principalmente para asegurar la circularon de los bomberos en caso de incendios.**
- **En las subdivisiones simples se debe garantizar la circulación y conectividad de las parcelas con las otras vías de acceso y comunicación.**
- **En los arroyos se deberá construir un cerco de protección hídrica a 18 metros de los cursos de agua permanente para evitar la contaminación por el guaneo de los animales. Los propietarios deberán proveer agua para el ganado alejado un mínimo de 50 metros de los cursos de agua.**
- **En toda el área rural tiene vigencia el código forestal que impide el desmonte y la extracción de leña.**

Art. 15°) ESTABLÉZCASE el Cuadro de Usos según Actividades por Tipo, el cual forma parte del Anexo II de la presente Ordenanza, el que consta de cinco (5) Fojas útiles.

Art. 16°) NOTAS

1. Estas instalaciones deberán contar con la aprobación de la Oficina Técnica de Planeamiento Urbano y el Honorable Concejo Deliberante.-
2. Supermercados hasta 500 m² de superficie cubierta incluido depósitos, con previsión de estacionamiento vehicular hasta 9 automóviles.-
3. Supermercados mayor a 500 m² hasta 1200 m² incluido depósitos, con previsión de estacionamiento mínimo de 15 vehículos.-
4. Autoservicio hasta 250 m² cubiertos incluido depósitos hasta 3000 m³, con previsión de estacionamiento mínimo de 4 vehículos.-
5. Hipermercados con superficie mayor a 1200 m², incluido depósitos, hasta 3000 m², con previsión de estacionamiento de 50 vehículos, condicionado a la aprobación del Honorable Concejo Deliberante.-
6. Hasta locales de 250 m² cubiertos incluido depósitos.-
7. Productos envasados sin fraccionamiento.-

8. *Este tipo de instalación deberá contar con aprobación del Honorable Concejo Deliberante si desea colocarse en otro lugar que no esté indicado.-*
9. *Este tipo de establecimiento se deberá adecuar a la Ordenanza N° 1320/04 (ruidos molestos).-*
10. *En cualquiera de las zonas no se permitirá el depósito de equipos y/o mercaderías a cielo abierto, debiendo utilizarse depósitos cerrados.-*
11. *Este tipo de actividad será permitida con cámara de pintura y aislación sonora conforme a lo establecido en la Ordenanza N° 1320/04 (Ruidos molestos).-*
12. *Condicionado a la aprobación del Honorable Concejo Deliberante.-*
13. *Condicionado a la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental.*
14. *Estación de servicio con y sin lavadero de auto: desde calle Mirador hacia el Norte y desde calle Plumerillo hacia el Sur, sobre el lado Oeste de la ruta N° 5.*
15. *Condicionado al cumplimiento del Código Forestal.*
16. *Estos establecimientos deben cumplimentar con todo lo exigido en la Ley Provincial de Agroquímicos N° 1516/09*
17. *Las antenas deberán cumplimentar con lo establecido en la Ordenanza de antenas N° 1595/10*

Art. 17°) ANEXO I
TIPOS DE DEPÓSITOS

a) DEPÓSITOS CLASE I

Depósitos de superficie mayor a 500 m² con gran movimiento de camiones y semanal de montacargas (superior a 350 m³ carga y descarga).-

- *Combustibles sólidos, líquidos y gaseosos.-*
- *Petróleo y sus derivados.-*
- *Cueros sin tratamiento.-*
- *Animales domésticos (perros, gatos) guarderías.-*
- *Aves vivas.-*
- *Ganado en pie.-*

- *Cueros y pieles sin tratar.-*
- *Lana sucia, algodón en rama, pelos y cerdas sin clasificar.-*
- *Máquinas eléctricas industriales.-*
- *Depósitos colectivos.-*
- *Automotores y camiones.-*
- *Buses transporte de pasajeros.-*
- *Productos químicos diversos.-*
- *Cueros salados y niquelados.-*
- *Desechos de hierro y otros metales.-*
- *Desechos en general excluido el hierro y otros metales.-*

b) DEPÓSITOS CLASE II

Depósitos con superficie superior a 200 m² y 350 m³ de carga y descarga por semana.-

- *Minerales a granel.-*
- *Carnes frescas y congeladas.-*
- *Maderas, mimbres.-*
- *Aceites comestibles, té, yerba.-*
- *Envases papel, plástico y cartón.-*
- *Drogas Medicinales, perfumes, productos de tocador.-*
- *Artículos de caucho.-*
- *cueros curtidos, suelas, pieles curtidas, talabartería.-*
- *materiales construcción, ladrillo, cemento, cal, arena, piedras, mármol, artículos de plomería, electricidad, calefacción y sanitarios.-*
- *Puertas y ventanas, armazones.-*
- *Vidrios y cristales.-*
- *Artículos del hogar, acolchados, alfombras.-*
- *Diarios y revistas.-*
- *Envases en general.-*
- *Artículos de hierro y acero.-*
- *Artículos de materiales no ferrosos.-*
- *Automotores y sus repuestos y accesorios.-*
- *Aparatos para telefonía y radio.-*
- *Cables y conductores eléctricos.-*
- *Artículos de deportes y musicales.-*
- *Árboles y plantas.-*
- *Accesorios para farmacias y hospitales.-*
- *Ferretería en general.-*
- *Juguetería.-*
- *Óptica.-*
- *Zapatillería.-*

- *Elásticos.-*
- *Flores y semillas.-*
- *Productos veterinarios.-*

e) **DEPÓSITOS CLASE III**

Depósitos menores a 200 m² y con volumen de 140 m³ semanal de carga y descarga.-

- *Productos de panificación.-*
- *Alimentos en general.-*
- *Bebidas sin alcohol y gaseosas.-*
- *Embutidos – fiambres.-*
- *Yerba, té, azúcares.-*
- *Productos lácteos y sus derivados.-*
- *Tabaco.-*
- *Textiles, tejidos.-*
- *Artes gráficas, materiales sin imprenta.-*
- *Calzado de cuero.-*
- *Artefactos eléctricos, radios, TV, lavarropa, heladeras, bazar, máquinas de coser, muebles de hierro.-*

d) **INDUSTRIAS CATEGORÍA I**

- *Industria metal mecánica.-*
- *Industria de curtido de cueros y teñidos de cueros pieles.-*
- *Frigoríficos y matanza de ganado, preparación y conservación de la carne.-*
- *Faena y congelado de aves, conejos y caza menor.-*
- *Preparación de carne para exportación.-*
- *Usinas de pasteurización de leche, elaboración de derivados de la leche de más de 10 empleados superficie mayor a 300 m² cubiertos.-*
- *Elaboración y refinación de aceites vegetales.-*
- *Elaboración de bebidas alcohólicas y sin alcohol, escala industrial, embotelladoras de más de 10 empleados superficie mayor a 300 m² cubiertos.-*
- *Elaboración y envasado de frutas, legumbres y hortalizas al natural, secas y en conservas incluso pulpas y jugos, dulces mermeladas jaleas, de más de 10 empleados superficie cubierta mayor a 300 m².-*
- *Molienda de cereales y verduras.-*
- *Elaboración de pastas alimenticias secas.-*

- *Elaboración de productos derivados del chocolate, fabricación de alfajores, golosinas, frutas brillantadas y confitadas, de más de 15 empleados y superficie cubierta menor a 300 m².*-
- *Elaboración de productos alimenticios diversos.*-
- *Tostadas, torrados y molienda de café , cacao y especias, de más de 10 empleados y superficie cubierta mayor a 300 m².*-
- *Elaboración de productos textiles, de más de 10 empleados y superficie cubierta mayor a 300 m².*-
- *Lavadero de lana.*
- *Aserraderos.*-
- *Impregnación de maderas.*-
- *Carpintería, madera industrial (incluso fabricación de muebles), de más de 10 empleados y superficie mayor a 300 m² cubiertos.*-
- *Fabricación de colchones.*-
- *Fabricación de muebles.*-
- *Fabricación de papel y productos de papel y cartón.*-
- *Fabricación de pulpa de madera, papel y cartón.*-
- *Fabricación de envases cajas de papel y cartón.*
- *Imprentas, editoriales e industrias conexas, de más de 10 empleados y superficie cubierta mayor a 300 m².*-
- *Fabricación de gases comprimidos y licuados excluidos los derivados del petróleo y carbón.*-
- *Fabricación de productos farmacéuticos y medicamentos con componentes ya elaborados, fraccionamiento y envasado.*-
- *Fabricación de jabones de tocador, cosméticos y otros productos de higiene y tocador.*
- *Planta para preparación de asfalto para caminos.*-
- *Plantas de elaboración de hormigón.*-
- *Fabricación de productos moldeados, laminados, extraídos e inyectados de material plástico.*-
- *Fabricación de productos de barro, arcilla, loza y porcelana, de más de 10 empleados y de superficie cubierta mayor a 300 m².*-
- *Fabricación de vidrio y productos de vidrio.*-
- *Fabricación de cuchillería, herramientas manuales y artículos generales de ferretería.*-
- *Molienda y procesamiento de minerales.*-
- *Corte y pulido de piedra (granito y mármol).*-
- *Orfebrería, platería y fabricación de joyas.*-
- *Fabricación de productos y componentes electrónicos y electrodomésticos.*-
- *Fabricación de acumuladores eléctricos (baterías).*-
- *Fabricación de conductores eléctricos.*-

- *Rectificación de motores.-*
- *Fabricación, armado y reparación de carrocerías en general.-*
- *Fabricación de bicicletas y rodados sin motor.-*
- *Fabricación de vehículos de tracción animal y de propulsión a mano.-*
- *Fabricación de instrumentos musicales.-*
- *Fabricación de escobas, plumeros, pinceles y afines.-*

e) INDUSTRIAS CATEGORÍA II

- *Panaderías industriales de más de 15 empleados y superficie mayor a 300 m² cubiertos.-*
- *Elaboración de pasteles, masas, sándwichs y productos similares.-*
- *Elaboración de fiambres, embutidos y similares.-*
- *Elaboración de productos derivados de la leche, demás de 5 empleados y superficie mayor a 200 m² cubiertos.-*
- *Elaboración y envasado de frutas, legumbres y hortalizas al natural, secas y en conserva, de más de 5 empleados superficie mayor a 200 m² cubiertos.-*
- *Elaboración de dulces, jaleas y mermeladas, de más de 5 empleados y superficie mayor a 200 m² cubiertos.-*
- *Elaboración de productos derivados del chocolate, fabricación de alfajores, golosinas y frutas brillantadas confitadas, de más de 15 empleados y superficie mayor de 200 m² cubiertos.-*
- *Tostados, torrados y molienda de café, cacao especias de más de 5 empleados y superficie mayor a 200 m² cubiertos.-*
- *Elaboración de bebidas alcohólicas y sin alcohol, embotelladoras de más de 5 empleados y superficie cubierta mayor a 200 m².-*
- *Elaboración de productos textiles, de menos de 10 empleados y superficie cubierta mayor a 200 m².-*
- *Fabricación de productos de cuero, de menos de 10 empleados y superficie cubierta mayor a 200 m².-*
- *Carpintería, fabricación de productos de madera, incluso muebles, de menos de 10 empleados y superficie cubierta mayor a 200 m².-*
- *Editoriales e industrias conexas, de menos de 10 empleados superficie cubierta mayor a 200 m².-*
- *Fabricación de productos de vidrio, vitreaux, cristales, grabado de vidrios, biselado, tallado pulido, de más de 10 empleados y superficie cubierta menor a 300 m².-*
- *Fabricación de cuchillos, de menos de 10 empleados superficie cubierta mayor a 200 m² emisión sonora menor a 70 decibeles.-*
- *Orfebrería, platería, de más de 10 empleados y superficie cubierta menor a 300 m², emisión sonora menor a 70 decibeles.-*

- *Fabricación de componentes electrónicos y electrodomésticos, emisión sonora menor a 70 decibeles.-*
- *Fabricación de instrumentos musicales.-*
- *Fabricación de escobas, plumeros, pinceles y afines.-*

f) INDUSTRIAS CATEGORÍA III

- *Elaboración de fiambres, embutidos similares, de menos de 15 empleados y superficie menor o igual a 200 m² cubiertos.-*
- *Elaboración de productos derivados de la leche, de menos de 5 empleados y superficie menor o igual a 200 m² cubiertos.-*
- *Elaboración de productos de panadería, de menos de 15 empleados y superficie menor o igual a 200 m² cubiertos.*
- *Elaboración de pastelería, masas, sándwichs y productos similares.-*
- *Elaboración y envasado de frutas, legumbres y hortalizas al natural, secas y en conservas, de menos de 5 empleados y superficie menor o igual de 200 m².-*
- *Elaboración de dulces, mermeladas jaleas, de menos de 5 empleados y superficie menor o igual de 200 m².-*
- *Elaboración de pastas alimenticias frescas.-*
- *Elaboración de productos derivados del chocolate, fabricación de alfajores, golosinas frutas brillantadas confitadas, de menos de 10 empleados y superficie menor o igual de 200 m² cubiertos.-*
- *Tostados, torrados molienda de café, cacao y especias, de menos de 5 empleados y superficie menor o igual a 200 m² cubiertos.-*
- *Elaboración de bebidas alcohólicas y sin alcohol embotelladoras menores, de menos de 5 empleados y superficie cubierta menor o igual a 200 m².-*
- *Elaboración de productos textiles, de menos de 5 empleados y superficie cubierta menor o igual a 200 m².-*
- *Fabricación de productos de cuero, de menos de 5 empleados y superficie cubierta menor o igual a 200 m².-*
- *Fabricación de productos de madera incluso muebles, de menos de 5 empleados y superficie cubierta menor o igual a 200 m².-*
- *Fabricación artesanal de productos de papel, cartón y similares, sin maquinaria.-*
- *Imprenta, editoriales e implicaciones con maquinaria tipo láser, corro de tinta, offset, cuya emisión sonora no supere los 50 decibels.-*
- *Fabricación de productos de barro, arcilla, loza y porcelana, de menos de 5 empleados, superficie cubierta menor a 200 m².-*
- *Fabricación de productos de vidrio, vitreaux, cristales, grabados de vidrios, biselado, tallado y pulido, de menos de 5 empleados,*

- superficie cubierta menor a 200 m² y emisión sonora menor a 50 decibeles.-
- Orfebrería y platería, de menos de 5 empleados, superficie cubierta menor a 200 m² y emisión sonora menor a 50 decibeles.-
- Fabricación de componentes electrónicos, de menos de 5 empleados, superficie cubierta menor a 200 m² y emisión sonora menor a 50 decibeles.-
- Fabricación de instrumentos musicales, de menos de 5 empleados, superficie cubierta menor a 200 m² y emisión sonora menor a 50 decibeles.-

Ordenanza 1689/12 – Modificatoria 1655/11

VISTO:

La Ordenanza 1655/11 – Código de Zonificación - Ordenamiento Territorial del nuevo Ejido Municipal, y...

CONSIDERANDO:

Que es necesario perfeccionar el Código de Zonificación - Ordenamiento Territorial del nuevo Ejido Municipal, para facilitar el manejo y actualización de las normas...

Que es necesario adecuar y actualizar el uso racional del suelo para mejorar la calidad de vida de nuestros habitantes y visitantes, sin deteriorar nuestro Ambiente...

Que se han llevado a cabo reuniones con profesionales de distintos sectores a fin de generar escenarios de consenso entre los actores urbanos... es que...

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

Art. 1º) ESTABLÉZCASE que para el Área Central definida en el Art. 4º de la Ordenanza 1655/11, **NO** deberá aplicarse lo establecido en el Art. 3º “Disposiciones Generales, Franjas Verdes o Amortiguación paisajística”.

Art. 2º) MODIFÍQUESE los Art. 7º, Art. 9º, Art. 10º, Art. 12º y Art. 14º, de la Ordenanza 1655/11 Ordenamiento Territorial del Nuevo Ejido Municipal – Código de Zonificación, para las zonas: Corredor Turístico, R (Residencial), R1 (Residencial Mixto), Sub-Urbana Norte, Sub-Urbana Sur y Área Rural respectivamente, **en lo que hace a la superficie edificable y alturas, estableciéndose los siguientes valores:**

Parámetro		Superficie Lote		Altura (metros)			
FOS	FOT	Desde	Hasta	Residencial	Turístico 1	Turístico 2	Turístico 3
0.30	0.45	0,00 m2	499,00 m2	6.00 m.	6.00 m.	6.00 m.	6.00 m.
0.20	0.40	500,00 m2	2.500,00 m2	9.00 m	9.00 m.	9.00 m.	9.00 m.
0.15	0.25	2501,00 m2	5.000,00 m2	9.00 m.	9.00 m.	10.50 m.	12.00 m.
0.12	0.25	5.001,00 m2	10.000 m2	9.00 m.	9.00 m.	10.50 m.	12.00 m.
0.10	0.20	10.001,00 m2	15.000,00 m2	9.00 m.	9.00 m.	12.00 m.	12.00 m.

0.10	0.10	15.001,00 m2	En adelante	9.00 m.	9.00 m.	12.00 m.	12.00 m.
------	------	--------------	-------------	---------	---------	----------	----------

ENTIÉNDASE como Turístico 1: el uso para complejo de cabañas, **Turístico 2:** complejos de alojamientos permanentes y/o transitorios, hosterías, hostel o alquileres de departamentos en dos (2) plantas (dúplex) y **Turístico 3:** a los Hoteles o emprendimientos de usos múltiples que incluyen la hotelería como una de sus finalidades (complejos habitacionales con alojamientos, etc.).

Para lotes menores a 500.00 m2, se deberá cumplir con los retiros según normativa vigente. (Ord. 1655/11, Art. 3º, Disposiciones generales, inc. " F" - De los Retiros).

Art. 3º) ESTABLÉZCASE para todas las zonas que el volumen máximo permitido por unidad constructiva es de 1.500 m2. Cuando el FOT permita construcciones mayores, estas deberán disgregarse en más de un volumen que guarden distancia no menor a dos veces la altura de la construcción.

Art. 4º) ESTABLÉZCASE que los retiros en las líneas medianeras laterales sean proporcionales al ancho del lote, según la siguiente tabla:

Ancho de Lote		Distancia			Ancho Mínimo Libre (%)
Desde	Hasta	Medianeros	Fondo	Frente	
1,00 m	18,00 m	Por zona	Por zona	Por zona	30
18,01 m	25,00 m	Por zona	Por zona	Por zona	35
25,01 m	30,00 m	Por zona	Por zona	Por zona	30
30,01 m	40,00 m	Por zona	Por zona	Por zona	25
40,01 m	en adelante	Por zona	Por zona	Por zona	20

Por parcelas menores a 18 metros de frente, los retiros de medianeras laterales serán equivalentes al 30% del frente distribuidos a ambos lados, y en ningún caso será inferior a 1,5 metros.

Por parcelas mayores a 18 metros de frente, los retiros de medianeras laterales serán distribuidas a ambos lados, y en ningún caso será inferior a 3 metros.

La altura a edificar permitida en terrenos con un ancho menor a 18 metros, estará dada según la siguiente tabla:

Ancho (m)		Altura (m)
0,00	12,00	4,50
12,01	18,00	6,50

Art. 5º) ELÉVESE copia de la presente Ordenanza al Departamento Ejecutivo Municipal para su conocimiento.

Art. 6º) COMUNÍQUESE, Publíquese, Dése al Registro Municipal y Archívese.

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de la Municipalidad de Villa General Belgrano, a los cuatro (04) días del mes de Julio de dos mil doce (2012).

ORDENANZA N° 1689/12
FOLIO N° 1800 / 1801
S.A.Q./ m.l.q.-

Ordenanza 1703/12 – MODIFICATORIA 1689/12

VISTO:

La Ordenanza 1689/12 y la Ordenanza 1655/12 – Código de Zonificación - Ordenamiento Territorial del nuevo Ejido Municipal, y...

CONSIDERANDO:

Que en diversas reuniones con los profesionales actuantes en la localidad, se manifestó la necesidad de modificaciones de las Ordenanzas citadas...

Que es necesario continuar perfeccionando el Código de Zonificación - Ordenamiento Territorial del nuevo Ejido Municipal, para facilitar el manejo y actualización de las normas...

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

Art. 1º) MODIFÍQUESE el Art. 2º de la Ordenanza 1689/12, quedando el mismo redactado de la siguiente manera:

Art. 2º) MODIFIQUESE los Arts. 9º, 10º, 12º y Art. 14º de la Ordenanza 1655/11 – Ordenamiento Territorial del nuevo ejido municipal..., para las zonas R (Residencial), R1 (Residencial Mixto), Área Sub-Urbana Norte y Sur y Área Rural respectivamente, **en lo que hace a la superficie edificable y alturas, estableciéndose los siguientes valores:**

Parámetro		Superficie Lote		Altura			
FOS	FOT	Desde	Hasta	Residencial	Turístico 1	Turístico 2	Turístico 3
0.30	0.45	1,00 m2	499,00 m2	6.00	-	-	-
0.30	0.40	500,00 m2	1.200,00 m2	9.00	-	-	-
0.25	0.35	1.201,00 m2	1.800,00 m2	9.00	-	-	-
0.20	0.35	1.801,00 m2	2.500,00 m2	9.00	-	-	-
0.15	0.30	2.501,00 m2	5.000,00 m2	9.00	9.00	10.50	12.00
0.12	0.25	5.001,00 m2	10.000,00 m2	9.00	9.00	10.50	12.00
0.10	0.20	10.001,00 m2	15.000,00 m2	9.00	9.00	12.00	15.00
0.10	0.10	15.001,00 m2	en adelante	9.00	9.00	12.00	15.00

La tabla precedente se aplicará en los casos de emprendimientos turísticos cuyos lotes sean de 3.500 mts2 según Código de Alojamiento. _____

ENTIÉNDASE como **Turístico 1:** el uso para complejo de cabañas, **Turístico 2:** complejos de alojamientos como posadas, hosterías, hostel, hostel, y departamentos o casas de alquiler por temporada. **Turístico 3:** Hotel tradicional, hotel boutique o emprendimientos de usos múltiples que incluyen la hotelería como una de sus actividades. _____

Para lotes menores a 500.00 m2, se deberá cumplir con los retiros según normativa vigente. (Ord. 1655/11, Art. 3º, Disposiciones generales, inc. " f"- De los Retiros). _____

Quedan fuera de estos valores la modalidad de vivienda colectiva.

Cuando el desarrollo sea en una sola planta (Planta Baja), se ampliará el valor del FOS en un 50% de la diferencia entre FOS y FOT. Toda la superficie de Techo deberá ser de cubiertas inclinadas. Los valores a aplicar son:

Parámetro		Superficie Lote		Construcción en PB
FOS	FOT	Desde	Hasta	FOS
0.30	0.45	1,00 m ²	499,00 m ²	0.38
0.30	0.40	500,00 m ²	1.200,00 m ²	0.35
0.25	0.35	1.201,00 m ²	1.800,00 m ²	0.30
0.20	0.35	1.801,00 m ²	2.500,00 m ²	0.28
0.15	0.30	2.501,00 m ²	5.000,00 m ²	0.23
0.12	0.25	5.001,00 m ²	10.000,00 m ²	0.19
0.10	0.20	10.001,00 m ²	15.000,00 m ²	0.15
0.10	0.10	15.001,00 m ²	en adelante	0.10

Art. 2º) MODIFÍQUESE la tabla del Art. 4º de la Ordenanza 1689/12, quedando la misma redactada de la siguiente manera:

Ancho de lote		Distancia Mínimas			Ancho Mínimo libre (%)
Desde	Hasta	Medianeros	Fondo	Frente	
1,00 m	18,00 m	Por zona	Por zona	Por zona	40
18,01 m	25,00 m	Por zona	Por zona	Por zona	35
25,01 m	30,00 m	Por zona	Por zona	Por zona	30
30,01 m	40,00 m	Por zona	Por zona	Por zona	25
40,01	en adelante	Por zona	Por zona	Por zona	20

Art. 3º) ELÉVESE copia de la presente Ordenanza al Departamento Ejecutivo Municipal para su conocimiento. _____

Art. 4º) COMUNÍQUESE, Publíquese, Dése al Registro Municipal y Archívese. _____

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de la Municipalidad de Villa General Belgrano, a los VEINTIUNO (21) días del mes de Noviembre del año Dos Mil Doce (2012). _____

ORDENANZA N° 1703/12
FOLIOS N° 1822 - 1823
S.A.Q./ m.l.q.-

