



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
VILLA YACANTO DE CALAMUCHITA**

Aldo Delio Musumeci – Villa Yacanto – C.P. 5197

E-mail: concejodeliberanteyacanto@gmail.com

VISTO:

La presente Ordenanza se enmarca dentro de una estrategia integral de ordenamiento urbano y territorial, orientada a preservar la identidad edilicia, ambiental y jurídica de Villa Yacanto de Calamuchita frente al avance desregulado de sistemas constructivos no convencionales, entre ellos contenedores marítimos, viviendas transportables y construcciones prefabricadas, armadas o ensambladas sin control técnico. Desde una perspectiva técnica, esta normativa responde a la necesidad urgente de resguardar el tejido urbano formal, evitando la proliferación de unidades habitacionales improvisadas, debido a que no cumplen con condiciones mínimas de habitabilidad, salubridad y seguridad estructural exigidas por la Código de Edificación vigente y sus modificaciones.

Desde el punto de vista jurídico, esta ordenanza fortalece la seguridad legal y el control de la tenencia del suelo, evitando que se consoliden prácticas que puedan derivar en conflictos de larga duración, afectando tanto a particulares como al propio municipio.

En términos de planificación urbana, representa una herramienta preventiva que permite evitar la consolidación de núcleos habitacionales precarios o irregulares, que luego resultan difíciles y costosos de reconvertir o remover. La definición clara de lo permitido y lo prohibido en materia constructiva facilita la tarea de inspección, fiscalización y ordenamiento, y refuerza la autoridad normativa del Estado local.

Por último, su aplicación tendrá un impacto positivo directo en la comunidad: promoverá el cumplimiento de normas, fomentará la edificación bajo parámetros técnicos seguros, reducirá los conflictos vecinales por construcciones informales y protegerá el desarrollo urbanístico de Villa Yacanto en coherencia con su perfil turístico, natural y residencial.

Las atribuciones concedidas a la Municipalidad sobre el contralor y policía de construcciones, busca una armonía entre el diseño urbanísticos e identidad de la localidad.

Y CONSIDERANDO:

Que la presente ordenanza no solo establece una prohibición de viviendas no convencionales y la regulación sobre el acampe y permanencia de motorhomes, campers, casas rodantes en lugares no habilitados, sino que también define una postura institucional clara y profesional frente a una problemática creciente.

Esta normativa prioriza el desarrollo armónico, legal y sostenible de la localidad, regulando su emplazamiento en sitios habilitados y estableciendo las Inspecciones Municipales y penalidades correspondientes a quienes infrinjan las disposiciones. Asimismo, fue elaborada y consensuada con los profesionales locales y la Oficina de Obras Privadas, quienes coincidieron en la importancia de esta regulación para:

Cuidar y fomentar la mano de obra local

Proteger el entorno urbano y ambiental.

Garantizar el cumplimiento del Código de Edificación vigente.



- Elevar el valor venal de las tierras y propiedades.
- Otorgar una identidad coherente a las construcciones locales, en respeto al perfil y la tradición edilicia de Villa Yacanto de Calamuchita.

Por ello:

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
DE VILLA YACANTO
Sanciona con fuerza de
ORDENANZA**

Art. 1º): Las presentes disposiciones son obligatorias a los propietarios, usuarios, poseedores, profesionales, empresas y toda otra persona física o jurídica que sea habitante y o residente de la localidad o transeúnte y/o turista.

Art. 2º): La estética edilicia es de orden público (conforme al art.186º 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.

Art. 3º): El Departamento Ejecutivo podrá exigir que se solicite permiso de obra en los casos en que los trabajos, a su juicio, sean de importancia. Una vez efectuado el aviso de obra con la formalidad que determine la reglamentación, el Departamento Ejecutivo en conjunto con el Área Técnica evaluará el cumplimiento de la normativa vigente, y en su caso, otorgará la respectiva autorización.

**Art. 4º): PROHIBICIÓN DE PERMANENCIA Y USO DE VIVIENDAS Y LOCALES
COMERCIALES MÓVILES, PREFABRICADAS Y ESTRUCTURAS HABITACIONALES**

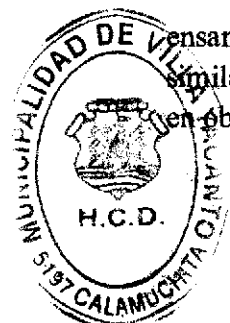
Queda prohibido en todo el ejido de Villa Yacanto de Calamuchita el estacionamiento, acampe, instalación permanente, temporal o transitorias de motorhomes, campers, casas rodantes, casillas rurales/madera, vehículos recreativos similares, colectivos adaptados, viviendas prefabricadas y premoldeadas, contenedores, estructuras metálicas transportables, casas trasladables, construcciones prearmadas o preensambladas (con entramados de madera, premoldeado de hormigón, metálicas, paneles SIP (Structural Insulated Panels), metálicas, PVC u otros materiales existentes), vagones de tren habitacionales, domos geodésicos e iglús o construcciones reconocidas con otra terminologías que utilizan materiales similares o iguales a las mencionadas que no cumplan con las disposiciones y normas CIRSOC y SISMORESISTENTES que se utilicen como casas habitacionales (temporales y permanentes) y como locales comerciales.

A tales fines se entiende por:

- **MOTORHOME:** vehículo acondicionado como vivienda móvil, cuentan con cabina, sala de estar, cocina e instalaciones para asearse. Tienen reservorio de agua limpia y residual. Pueden conectarse a servicios y, en algunos casos, cuentan con módulos despleables para aumentar el espacio de los ambientes.



- **CASA O CASILLA RODANTE:** remolque acondicionado con características similares a una vivienda móvil, pero que debe ser transportado por un vehículo motorizado. Están equipadas con mobiliario básico como cocina y baño. Pueden conectarse a servicios.
- **CASILLA RURAL:** Pequeña construcción transportable o semi-fija, generalmente de chapa y/o madera, diseñada originalmente como refugio de campo o puesto rural. Se utiliza como vivienda transitoria o permanente, con o sin conexión a servicios, y suele contar con equipamiento básico para habitarla.
- **CAMIONETA O CAMIÓN CAMPER:** camiones todo terreno adaptado o módulos rígidos que se instalan sobre la caja de una camioneta pick up estándar. Pueden o no tener secciones desplegables, incluir cocina e instalaciones para asearse.
- **VEHICULOS RECREATIVOS SIMILARES:** vehículo que, sin ser específicamente motorhome, casas rodantes o camión camper, sean utilizados para alojamiento temporal de personas.
- **COLECTIVOS ADAPTADOS:** Vehículos de transporte público de pasajeros que han sido retirados de circulación y acondicionados internamente con mobiliario, instalaciones sanitarias y servicios básicos para ser utilizados como vivienda, ya sea de forma transitoria o permanente.
- **CONTENEDORES:** estructuras metálicas originalmente destinada al transporte adaptadas para uso como vivienda.
- **VIVIENDAS TRANSPORTABLES O TRASLADABLES:** cualquier construcción prefabricada o modular diseñada para ser trasladada completa o parcialmente a distintos lugares sin ser edificadas in-situ.
- **CONSTRUCCIONES PREFABRICADAS:** viviendas cuyas partes o módulos principales han sido prefabricados previamente en un taller o fábrica y ensamblados en el terreno.
- **DOMOS GEODÉSICOS:** Estructuras habitacionales de forma semiesférica, compuestas por un entramado de triángulos que distribuyen las cargas de manera eficiente. Pueden construirse con madera, metal u otros materiales livianos y ser utilizados como viviendas temporales o permanentes.
- **IGLÚS:** Estructuras de forma semiesférica o poligonal, de tamaño reducido, construidas con materiales modernos (PVC, tela impermeabilizada, paneles aislantes, etc.) que remiten a las viviendas tradicionales árticas, utilizadas como soluciones habitacionales transitorias o alternativas.
- **VAGONES DE TREN:** Unidades ferroviarias destinadas originalmente al transporte de pasajeros o carga, que son reconvertidas y acondicionadas para funcionar como espacios habitacionales, incorporando instalaciones mínimas para su ocupación humana.
- **CONSTRUCCIONES PREARMADAS:** Edificaciones cuyas partes principales son fabricadas previamente en taller o fábrica y posteriormente montadas en el terreno, con un grado mínimo de intervención in situ. Pueden componerse de paneles, módulos o bloques.
- **CONSTRUCCIONES PREENSAMBLADAS:** Estructuras cuyas piezas son diseñadas y ensambladas parcialmente en origen, con un montaje final rápido en el sitio definitivo. Suelen ser similares a las prearmadas, aunque con mayor grado de integración previa y menor flexibilidad de diseño en obra.



- **ESTACIONAMIENTO:** superficie habilitada para que se detengan los vehículos recreativos durante el día, con el motor apagado, sin despliegue de mobiliario externo y sin intenciones de pernoctar.
- **ÁREA DE ACAMPE PARA VEHÍCULOS RECREATIVOS:** superficie destinada a la instalación eventual de vehículos recreativos con conexión a servicios y/o despliegue de mobiliario externo, con la intención de pernoctar por más de un día, con fines recreativos o turísticos.
- **AGUAS GRISES:** aguas que se originan en la ducha, la pileta del baño, y la pileta para lavar vajilla. Pueden contener materia orgánica e inorgánica, productos químicos de limpieza, grasas y/o aceites.
- **AGUAS NEGRAS:** aguas generadas por el metabolismo humano procedentes de los sanitarios de vehículos recreativos. Pueden contener materia orgánica, papel, agentes patógenos y sustancias químicas como bactericidas, desodorantes y/o disgregantes.
- **AGUAS RESIDUALES:** aguas grises y negras de composición variada provenientes de uso doméstico o de otra índole, y que por tal motivo haya sufrido degradación en su calidad original.
- **TANQUES DE ALMACENAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES:** depósitos que almacenan las aguas grises y negras del vehículo recreativo.

Art. 5°): Quedan excluidas de las restricciones establecidas en la presente normativa aquellas construcciones tradicionales, ejecutadas íntegramente en obra, con materiales convencionales y técnicas constructivas aceptadas, consideradas como sistema tradicional autorizados como lo son los sistemas de construcción en seco, como Wood Frame, Steel Framing, así como construcciones con madera de Quebracho, Pino, Ciprés, Eucaliptus y otras especies provenientes de reforestación, siempre que dichas construcciones cumplan con las disposiciones del Código de Edificación vigente, las Normas CIRSOC y las normas sismorresistentes aplicables, debiendo presentar el correspondiente certificado de aptitud técnica que acredite su adecuación técnica y estructural.

Art. 6°) Los motorhomes, casas rodantes y vehículos recreativos similares podrán pernoctar únicamente en las áreas de acampe que el DEM establezca.

Art. 7°) Los usuarios de vehículos recreativos deberán:

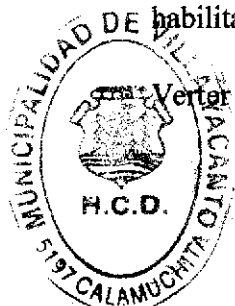
Circular con toda indicación nacional y provincial referida a la documentación de vehículos de tal naturaleza.

Respetar los sitios habilitados para circular, estacionar o pernoctar, como también los pesos y/o alturas máximas permitidas.

Mantener el vehículo en muy buenas condiciones para evitar derrames y/o pérdidas de químicos, aguas residuales o combustible en la vía pública.

Recargar el agua de consumo del vehículo exclusivamente en redes de aprovisionamiento de sitios habilitados para tal fin. La Municipalidad no se responsabilizará por la potabilidad del agua.

Verter las aguas residuales únicamente en los sitios habilitados para tal fin.



Art. 8º) Queda prohibido, sin excepciones, en todo el Municipio de Villa Yacanto:

- Permanecer estacionados en lugares / paseos públicos.
- Acampar, pernoctar, estacionar y/o permanecer en lugares no habilitados o autorizados a tal fin.
- Verter, derramar, descartar aguas residuales (grises y/o negras) en las áreas de acampe, espacios públicos, bocas de tormenta, avenidas, calles, banquetas, rutas, caminos internos, urbanos o rurales, alcantarillas o cualquier otro espacio que no esté habilitado a tal fin.
- Aprovisionar de agua limpia al vehículo recreativo directamente desde cursos de agua naturales, sea para abastecer las reservas, para su lavado y/o cualquier otra finalidad.

Art. 9º) Los sitios habilitados por la Municipalidad para la disposición de residuos sólidos, líquidos, y aguas grises y negras de motorhomes, casas rodantes y vehículos recreativos similares deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. Sistemas de drenaje adecuados para la recepción de aguas grises y negras.
2. Contenedores de residuos sólidos con recolección periódica.
3. Normas de higiene que garanticen la correcta disposición y manejo de residuos, evitando la contaminación de espacios públicos y recursos naturales.

Art. 10º) Todo camping o establecimiento privado que permita el estacionamiento y pernocte de motorhomes, casas rodantes y vehículos recreativos similares deberá estar autorizados según lo que establece el Código de Edificación en el Art. 9 y Art. 180, y deberá contar obligatoriamente con las siguientes instalaciones para la correcta disposición de desechos:

1. Puntos de vaciado de tanques de aguas grises y negras: Infraestructura adecuada para el vaciado y tratamiento de las aguas residuales generadas por los vehículos, con sistemas de drenaje que cumplan con las normativas sanitarias vigentes.
2. Contenedores de residuos sólidos: Disposición de contenedores suficientes y adecuados para la recolección de residuos generados por los usuarios de los vehículos, con un sistema regular de recolección de basura.
3. Mantenimiento de las instalaciones: Las áreas destinadas a la disposición de desechos deberán mantenerse en óptimas condiciones de higiene y limpieza, con un control periódico por parte del establecimiento privado.

Art. 11º) Todas las edificaciones alcanzadas por la presente ordenanza, según lo establecido en el Artículo 4, que ya se encuentren construidas y cuenten con planos debidamente autorizados, deberán completar el revestimiento integral de la unidad funcional, cubriendo la totalidad de su perímetro y desde el piso hasta el techo con una mampostería que cumpla con las condiciones de sismoresistente, no pudiendo quedar expuestas a la intemperie placas de fibrocemento, madera o durlock. Se sugiere, para las terminaciones, opciones como ladrillo a la vista o mampostería revocada y pintada, conforme a lo dispuesto en el Artículo 179 del Capítulo 17 del Código de Edificación. El plazo máximo para dar cumplimiento a esta obligación será hasta el día 31 de diciembre de 2025. Vencido dicho término, las edificaciones que no cumplan serán consideradas en infracción.



Para las edificaciones ubicadas en la zona céntrica de la localidad, el plazo máximo para la ejecución del revestimiento será de sesenta (60) días a partir de la notificación, con el objetivo de mitigar el impacto visual negativo sobre las calles principales y ofrecer una mejor imagen urbana al visitante.

Asimismo, la Municipalidad podrá celebrar convenios con los propietarios para establecer plazos específicos y razonables que permitan adecuarse a la normativa vigente. En caso de incumplimiento de los plazos, tanto generales como los establecidos por convenio, los responsables serán pasibles de las sanciones y multas previstas en la normativa vigente.

Art. 12º) CLAUSULA TRANSITORIA

Exceptúese a los titulares de viviendas prefabricadas que se encuentren habilitadas con anterioridad y/o que hayan presentado solicitud de aprobación de su instalación, también aquellos que demuestren la adquisición fehacientemente mediante facturas de este tipo de viviendas prefabricadas, antes de la entrada de vigencia de la presente Ordenanza y teniendo tiempo hasta el 31 de diciembre de 2025 (plazo de finalización).

Art. 13º) Sanciones. Toda infracción a las disposiciones del presente Decreto será sancionada por el Juzgado de Faltas Municipal conforme al siguiente régimen:

- a) La unidad de medida para la imposición de multas será la Unidad Fija (UF), conforme lo establecido en el artículo 10 del Código Municipal de Faltas, equivalente al valor de un litro de nafta especial de YPF.
- b) Cualquier incumplimiento a los artículos precedentes será sancionado con una multa de entre 300 (trescientos) a 2000 (dos mil) Unidades Fijas, conforme a la gravedad de la infracción constatada.
- c) En caso de detectarse una primera reincidencia, el monto de la multa se duplicará, y el vehículo podrá ser remolcado y trasladado al depósito municipal, generándose un cargo adicional en concepto de acarreo, el cual deberá ser abonado como condición previa para su retiro.
- d) En caso de instalación o permanencia de casas prefabricadas, premoldeadas o similares que no cuenten con los permisos requeridos o contravengan lo dispuesto por la normativa urbanística vigente, el Departamento Ejecutivo podrá ordenar, a costa del infractor, la demolición y/o remoción de las mismas.

Art. 14º) DÉSE copia la presente al Honorable Tribunal de Cuentas de Villa Yacanto, para su conocimiento y efectos que estime corresponder.

Art. 15º) COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y DÉSE AL REGISTRO MUNICIPAL Y ARCHÍVESE.

ORDENANZA MUNICIPAL N°1105/2025

Dada en la Sala de Sesiones del HCD de Villa Yacanto en Sesión Ordinaria correspondiente a la fecha de 7 de agosto de 2025, Acta N° 20/2025.


María del Pilar Navarro
Secretaría Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Yacanto




HERNÁN BATTISTI
Presidente H. Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Yacanto

ORDENANZA MUNICIPAL N°1105/2025 6