



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
VILLA YACANTO DE CALAMUCHITA**
Aldo Delio Musumeci – Villa Yacanto – C.P. 5197
E-mail: concejodeliberanteyacanto@gmail.com

VISTO:

Los artículos 2073 y subsiguientes del Código Civil y Comercial de la Nación, que legislan sobre la nueva figura legal de Conjuntos Inmobiliarios.

Y CONSIDERANDO:

Que todos los Conjuntos inmobiliarios lo son con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales, según lo establece el Código Civil. Agregando que todos los aspectos relativos a las zonas autorizadas, dimensiones, usos, cargas y demás elementos urbanísticos correspondientes a los Conjuntos Inmobiliarios, se rigen por las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción.

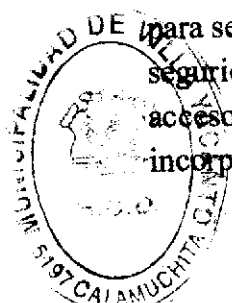
La presente normativa tiene por objeto regular el uso, el fraccionamiento y la ocupación del suelo de los conjuntos inmobiliarios previstos en el art. 2073 y siguientes del Código Civil y Comercial de la Nación.

Que es necesario orientar la expansión del área urbanizable, articulada al núcleo urbano consolidado, dotada de los servicios adecuados y protegida de riesgos ambientales.

Es objetivo principal de esta normativa, generar oferta de suelo urbanizado contemplando el grado de consolidación alcanzado en el núcleo urbano original, y el crecimiento poblacional futuro; contribuyendo al aprovechamiento de la infraestructura existente, orientando la apertura de tierras urbanas. Contribuir a la sostenibilidad en el manejo de recursos públicos, tendiendo a la ciudad compacta.

Los conjuntos inmobiliarios pueden variar según el tipo de desarrollo y las necesidades de sus propietarios; existen Conjuntos Inmobiliarios Residenciales, Comerciales e Industriales.

Los conjuntos inmobiliarios de desarrollo Residencial, que nos ocupa la presente Ordenanza Municipal, tienen por finalidad, mejorar la calidad de vida. Proveer un entorno seguro, cómodo y agradable para vivir. Fomentar la comunidad, crear un sentido de pertenencia y comunidad entre los residentes, facilitando la interacción social. Ofrecer servicios y comodidades. Proveer acceso a servicios y comodidades que mejoren el día a día de los residentes. Valorización del Inmueble; Aumentando el valor de las propiedades a través de una buena planificación y mantenimiento de las áreas comunes y servicios. Asimismo, se caracterizan por tener, Áreas Comunes: Espacios comunitarios como jardines, parques, espacios verdes para fines sociales. Servicios: Infraestructura para servicios básicos como agua, electricidad, gas, y en algunos casos, servicios adicionales como seguridad privada, mantenimiento y limpieza. Accesibilidad: Buenas conexiones de transporte y accesos viales para facilitar la movilidad de los residentes. Sostenibilidad: En muchos casos, se incorporan prácticas y tecnologías sostenibles, sistemas de reciclaje y áreas verdes.



Por ello:

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

CAPÍTULO I Definiciones y Marco Normativo

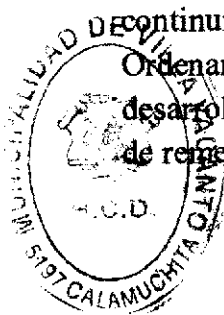
Art. 1 - Concepto – Ámbito de aplicación. La presente Ordenanza establece la reglamentación urbanística de los Conjuntos Inmobiliarios RESIDENCIALES y/o CON DESTINO A VIVIENDAS, previstos en el artículo 2073 y siguientes del Código Civil y Comercial de la Nación, que se ubiquen dentro del ejido municipal de Villa Yacanto. Todo fraccionamiento destinado a crear un Conjunto Inmobiliario dentro del ejido de Villa Yacanto, cuya superficie, sea superior a dos (2) Hectáreas, que impliquen una alteración a la continuidad de la trama urbana o se encuentre en zona no urbanizada a la fecha, deberán ajustarse a lo prescripto por la presente Ordenanza.

Art. 2 - Definición de términos técnicos. A los fines de una correcta aplicación de la presente ordenanza, entiéndase por:

- a) Inmueble general o parcela catastral de origen: El o los inmuebles afectados al régimen jurídico de Conjuntos Inmobiliarios.
- b) Unidad funcional o subparcela catastral privada: Cada una de las unidades que componen la subdivisión del conjunto inmobiliario.
- c) Unidad funcional o subparcela catastral en estado de indivisión forzosa y perpetua de lugares y bienes comunes.

Art. 3 - Alcance y Autoridad de Aplicación. Los Conjuntos Inmobiliarios RESIDENCIALES deberán respetar el desarrollo de la trama urbana existente y futura (CÓDIGO DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN) como así también las características ambientales, paisajísticas y relieves naturales del sector donde se encuentren localizados. A tal efecto, previamente a cualquier trámite, se deberá presentar un proyecto de fraccionamiento por ante la Secretaría de Obras Públicas del municipio, o la que en el futuro la reemplace, para su evaluación y viabilidad. Dicha Secretaría será autoridad de aplicación de la presente ordenanza.

La aprobación del proyecto está condicionada a que el Conjunto Inmobiliario, según su ubicación, configuración y carga a la circulación del sector no produzca un impacto negativo a la continuidad y fluidez del sistema vial en que se inserte, conforme las previsiones de las Ordenanzas vigentes y sus modificatorias, y de estudios particulares de planificación, que a tal fin desarrollen las áreas competentes. En sus casos, el proyecto deberá incluir las obras o alternativas de mejoramiento según la normativa vigente.



Art. 4 - Preexistencia. Las urbanizaciones preexistentes y consolidadas a la fecha de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, deberán adecuarse gradualmente a las previsiones normativas establecidas en la presente y serán autorizadas por la autoridad de aplicación, quien establecerá el plazo máximo para la adecuación a la presente Ordenanza, teniendo en consideración las circunstancias y características de la urbanización preexistente.

Art. 5 - Procedimiento. Deléguese al Departamento Ejecutivo las facultades necesarias para reglamentar el procedimiento administrativo necesario, para la aprobación de los Conjuntos Inmobiliarios; debiendo contar los proyectos finales con la aprobación del Honorable Concejo Deliberante. El Órgano de Aplicación deberá remitir al HCD el proyecto final con su respectivo dictamen, donde conste el cumplimiento con las exigencias de la presente ordenanza.

CAPÍTULO II Parte General

Art. 6 - Reglamento del Conjunto Inmobiliario. El reglamento del Conjunto Inmobiliario deberá respetar las ordenanzas vigentes respecto a zonificación, urbanización, código de edificación y concordantes. El reglamento de copropiedad del Conjunto Inmobiliario deberá ser aprobado por el Honorable Concejo Deliberante previo dictamen del Órgano de Aplicación.

Art. 7 - Zonificación. Será requisito para la aprobación definitiva del Conjunto Inmobiliario la realización de las obras de servicios requeridas por el Código de Urbanismo y Edificación, y sus Modificaciones. Los Conjuntos Inmobiliarios con destino a vivienda, solo podrán establecerse en las áreas, que establezca el Código de Urbanismo y Edificación, y la normativa municipal a crearse a tal fin.

Art. 8 - Superficies Máximas y Dimensiones del Conjunto Inmobiliario. Las superficies máximas a afectar con la figura de Conjunto Inmobiliario, cuando el destino sea unidades para vivienda, no podrán superar la superficie máxima de veinte (20) hectáreas; para el caso excepcional que supere dicha superficie; el Honorable Concejo Deliberante podrá mediante Resolución debidamente fundada autorizar un Conjunto Inmobiliario de mayor dimensión a la antes citada. El cómputo de las superficies máximas indicadas debe realizarse en base a la suma de la superficie de las parcelas resultantes, no considerándose las calles internas, espacios verdes, espacios institucionales, ni superficie afectada a calles públicas.

Art. 9 - Espacios verdes internos. Los Conjuntos Inmobiliarios que superen las dos hectáreas de superficie total, deberán destinar un 10% (diez por ciento) mínimo de la superficie total, para áreas de desarrollo de actividades recreativas y sociales a espacios comunes verdes (no computándose aquellos de acceso o comunicación), las que no podrán edificarse, salvo construcciones complementarias al destino específico. Los Conjuntos Inmobiliarios que superen las cinco hectáreas de superficie total, deberán destinar un 15% (quince por ciento) mínimo de la superficie total correspondientes a las unidades funcionales.



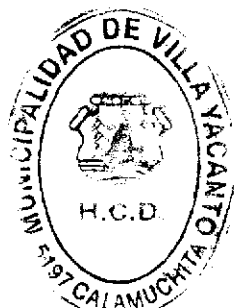
Art. 10 - Cerramiento. El cerramiento deberá respetar la armonía y estética del entorno, no debiendo impedir la visual (alambrado tejido, rejas, cerco vivo, etc.), no pudiendo hacerlo con muros ciegos de mampostería.

Art. 11 - Conexión a la Vía pública y calles internas. Los Conjuntos Inmobiliarios deberán estar conectados en forma directa a una calle pública; para el caso de que por la ubicación geográfica de Conjunto Inmobiliario se produjera una alteración en la circulación vial; se exigirá una calle perimetral, que se transferirá sin cargo al dominio público municipal, debiendo la misma garantizar la circulación vial. Las calles internas para el tránsito vehicular del Conjunto inmobiliario deberán tener un ancho mínimo de 6 metros y las veredas de 2 metros. Tanto para las calles perimetrales, con las calles internas deberá disponer a cargo exclusivo del Conjunto Inmobiliario, de la infraestructura establecida en la ordenanza Código de Urbanismo y Edificación, y su Modificación (Ordenanza N° 923/2020) para calles públicas o la que a futuro la reemplace.

Art. 12 - Plan de evacuación. Los Conjuntos Inmobiliarios que superen la superficie de dos (2) hectáreas, deberán contar con un plan de evacuación e infraestructura necesaria, autorizados por las autoridades municipales correspondientes; debiendo prever, además, dentro de dicho plan, la cantidad necesaria de vías de escape.

Art. 13 - Forestación. Se deberá colocar un mínimo de tres árboles en cada frente de unidad funcional resultante. Las especies y características de dichos árboles serán los que defina el área municipal correspondiente.

Art. 14 - Redes De Servicios. Todo Conjunto Inmobiliario deberá a su exclusivo cargo afrontar los gastos que demanden las obras complementarias que aseguren un correcto suministro al Conjunto Inmobiliario de los servicios de Agua, Gas, Energía Eléctrica y Cloacas (en el caso de que la zona en que se enclava el Conjunto Inmobiliario sea servida por dicho Servicio). Asimismo, deberá contar con el alumbrado de las vías de acceso y comunicación y del perímetro del Conjunto. Deberá contar con tratamiento de los líquidos cloacales, sea conectado a la red pública o de tratamiento interno. Todo esto debidamente autorizado, en forma previa, por las autoridades correspondientes. Correrá por cuenta y cargo del Conjunto Inmobiliario el diseño, desarrollo, conservación y mantenimiento de calles, desagües, espacios verdes, alumbrado, red de energía, red de gas, red colectora cloacal, recolección de residuos, cerramiento perimetral y cualquier otro servicio u obra de aprovechamiento común o particular, que la administración del mismo ejecute dentro del perímetro. También deberá disponer para cada unidad funcional resultante, los servicios de red eléctrica subterránea, red de gas natural, red de distribución de agua potable, red colectora cloacal, planta de tratamiento interna, o similar (con biodigestor).



Art. 15 - Residuos Sólidos Urbanos. El conjunto inmobiliario deberá prever la recolección de residuos, debiendo, previamente, convenir con la municipalidad o con los puntos de acopio y recolección externos al Conjunto, sobre el dominio público. La Gestión de los Residuos Sólidos Urbanos en los Conjuntos Inmobiliarios Residenciales, se llevará adelante mediante Contenedores Comunes. Se colocan en áreas estratégicas del conjunto para facilitar el acceso a todos los residentes. La recolección de dichos residuos por parte del Municipio se realizará en un único punto común para todas las unidades habitacionales, que deberá tener el conjunto inmobiliario, asegurando la Salubridad y Estética. De esta manera lograr que el conjunto se encuentre limpio y ordenado, mejorando la calidad de vida de los residentes de las unidades habitacionales y de toda la comunidad.

CAPÍTULO III Parte Especial – Unidades Funcionales

Art. 16 - Unidades funcionales. En las unidades funcionales resultantes de los Conjuntos Inmobiliarios, se permitirán las construcciones de viviendas familiares por parcela según el siguiente detalle:

- A) Superficie de parcela mínimo de 2500 m², una (1) unidad de vivienda unifamiliar.
- B) Frente mínimo de 30 metros.
- C) Retiro de Línea de Edificación de Cuatro (4) metros el que será uniforme a lo largo de cada cuadra, salvo en las parcelas en esquina, las que podrán distribuir los retiros de acuerdo a las siguientes condiciones.
- D) FOS (Factor de Ocupación del Suelo) del 25%
- E) FOT (Factor de Ocupación Total) del 0,4.

En las unidades solo podrán tener una (1) unidad de vivienda unifamiliar. Las viviendas podrán destinarse a vivienda permanente y no podrán tener como destino el alojamiento turístico, comercial, ni otro destino. No se permitirán los Conjuntos de Vivienda Multifamiliar o viviendas en bloque o PH.

Art. 17- Responsabilidades. El órgano de aplicación deberá remitir al HCD el proyecto final con su respectivo dictamen, donde consiste el cumplimiento con las exigencias de la presente Ordenanza.

El reglamento de copropiedad del Conjunto Inmobiliario deberá ser aprobado por el Honorable Concejo Deliberante previo dictamen del Órgano de Aplicación.

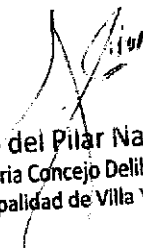


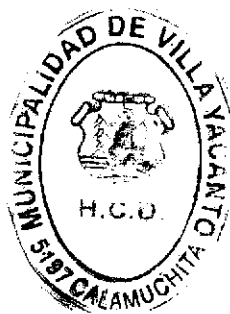
Art. 18 - DÉSE copia la presente al Honorable Tribunal de Cuentas de Villa Yacanto, para su conocimiento y efectos que estime corresponder.

Art. 19- Comuníquese, publíquese, dese al registro municipal y archívese

ORDENANZA MUNICIPAL N°1102/2025

Dada en la Sala de Sesiones del HCD de Villa Yacanto en Sesión Ordinaria correspondiente a la fecha de 03 de julio de 2025, Acta N°17/2025.


María del Pilar Navarro
Secretaría Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Yacanto




HERNAN BATTISTI
Presidente H. Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Yacanto