



Malvinas, nos une

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

**CAPÍTULO I
Definiciones y Marco Normativo**

ARTÍCULO 1º.- Concepto. Son Conjuntos Inmobiliarios (C.I) los expresamente indicados en el Artículo 2073 del Código Civil y Comercial de la Nación.

-

ARTÍCULO 2º.- Alcance y ámbito de vigencia. La presente ordenanza tiene por objeto regular todo fraccionamiento y/o urbanización que utilice la figura de C.I dentro el ejido Municipal de la Localidad de Villa General Belgrano. -

ARTÍCULO 3º.- Marco legal y normas de aplicación supletoria. Para la aprobación y regulación de C.I en los casos de aspectos no contemplados en esta ordenanza, regirá supletoriamente la siguiente normativa o la que a futuro la reemplace:

a) Ordenanza 1655/11 "Nuevo Ordenamiento Territorial de VGB" y sus modificatorias.

b) Ordenanza 1258/03 "Código de Edificación" y sus modificatorias

c) Ordenanza 2065/2020 "Nuevo Fraccionamiento de Suelo"

d) Ordenanza 1587/10 "Nuevo Código Forestal"

e) Ordenanza 1580/10 "Tolerancia Cero".

ARTÍCULO 4º.- Aplicación e interpretación normativa. Toda aprobación, resolución o dictamen respecto de C.I deberá contemplar y resolver a favor de la alternativa que garantice optimizar la conectividad de la trama vehicular y una mejor distribución del espacio verde tanto privado como público. -

ARTÍCULO 5º.- Órgano de Aplicación. Se establece como Órgano de Aplicación de la presente ordenanza a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos o a la que a futuro la reemplace o la secretaría y/o dirección que oportunamente designe el DEM. -

ARTÍCULO 6º.- Procedimiento: Establézcase como procedimiento administrativo para la aprobación de los C.I lo establecido en el capítulo 1, sección 9, artículos 41 a 52 de la ordenanza nº 2065/20, debiendo contar los proyectos con la aprobación del Honorable Concejo Deliberante, a los fines de la conformación del expediente, previo informe no vinculante del Departamento Ejecutivo y con los procedimientos específicos establecidos en la presente ordenanza. El Órgano de Aplicación deberá remitir al HCD el dictamen correspondiente al anteproyecto, donde consten las excepciones a las ordenanzas vigentes, a fin



Malvinas, nos une

de velar por el cumplimiento del espíritu de las Ordenanzas mencionadas en el artículo 3º de la presente.

CAPÍTULO II
Parte General

ARTÍCULO 7º.- Reglamento De Copropiedad: el reglamento de copropiedad del Conjunto Inmobiliario deberá ser aprobado por el Honorable Concejo Deliberante previo informe del Órgano de Aplicación. Este deberá adecuarse y cumplimentar las bases mínimas establecidas por el código urbanístico y de edificación de la localidad y demás normativa aplicable, pudiendo ser más restrictivo que lo establecido en ordenanzas respectivas. -

ARTÍCULO 8º.- Calles Internas: en todos aquellos espacios comunes que resultaren del Conjunto Inmobiliario y cuya función sea la de tránsito vehicular, deberá disponer de la infraestructura establecida en la ordenanza 2065/20 para calles públicas o la que a futuro la reemplace. -

Artículo 9º. - Redes De Servicios: todo Conjunto Inmobiliario deberá disponer para cada unidad 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.

Deberá cumplimentarse lo establecido en la ordenanza de Fraccionamiento de tierras respecto de PROVISIÓN DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA.

Artículo 10.- Espacios Cedidos Al Dominio Público: los Conjuntos Inmobiliarios deberán cumplir con lo establecido en el art. 27 de la ordenanza de fraccionamiento n° 2065/20, más un adicional del cinco por ciento (5%), respecto a espacios verdes y espacios de uso comunitario que deberán transferir sin cargo al dominio público municipal. -

ARTÍCULO 11.- Conectividad Pública: Los Conjuntos Inmobiliarios podrán diseñarse de acuerdo a una de estas dos alternativas, realizadas por el desarrollista:

a) Contar con una calle perimetral, que se transferirá sin cargo al dominio público municipal y cuyo diseño deberá ser aprobado por el Órgano de Aplicación. Dicha calzada garantizará la circulación de la trama urbana circundante y dispondrá de la infraestructura de apertura de calle, cordón cuneta, arbolado urbano, alumbrado público y pavimento. -

b) Calles privadas, abiertas al uso público que garanticen la circulación de la trama urbana. Esta opción deberá ser aprobada por el Órgano de Aplicación y ratificada por el HCD. -



Malvinas, nos une

CAPÍTULO III
C.I con destino de vivienda.

ARTÍCULO 12.- Zonificación: Los Conjuntos Inmobiliarios con destino a vivienda, no podrán establecerse en: Área Central; Zona R, Zona R1, Corredor Comercial, Faldeo de las Sierras y Corredor Turístico. -

ARTÍCULO 13.- Superficies Máximas y Dimensiones del CI. Las superficies máximas a afectar con la figura de C.I cuando el destino sea de unidades para vivienda, no podrá superar la superficie máxima de OCHO (8) hectáreas. El polígono que conformen la totalidad de las parcelas resultantes y las calles internas no podrá tener lados con una longitud mayor a los CUATROCIENTOS (400) metros lineales. 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. -

ARTÍCULO 14.- Superficie y frente de Unidades resultantes: Los valores de superficie y frente mínimo de las unidades resultantes, cuando el destino se trate de unidades para vivienda, deberán adecuarse a las disposiciones establecidas por ordenanza Municipal Nº 1655/11.-

ARTÍCULO 15.- Unidades de Vivienda: En las unidades resultantes de los Conjuntos Inmobiliarios, se permitirá la construcción de viviendas unifamiliares por parcela según el siguiente detalle:

- A) Superficie de parcela de 800 m² hasta 1.599 m².....una (1) unidad de vivienda unifamiliar.
- B) Superficie de parcela de 1.600 m² en adelante.....dos (2) unidades de vivienda unifamiliar.

Las viviendas unifamiliares podrán destinarse únicamente 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. -

ARTÍCULO 16.- Establecimientos turísticos: Dentro de los C.I. regulados en el presente capítulo, no podrán instalarse establecimientos con destino de alojamiento turístico, comercial y/o profesional. -

ARTÍCULO 17.- Espacios Verdes Internos- Los C.I. enunciados en este capítulo deberán contar con espacios verdes internos cuya superficie no podrá ser menor al diez por ciento (10 %) de la superficie neta de la suma de las unidades resultantes, y cuya forma deberá ser apta para el destino indicado. -



Malvinas, nos une

CAPÍTULO IV**C.I con destino Parque Industrial, empresarial, comercial, profesional o similar**

ARTÍCULO 18.- Zonificación: la zona de emplazamiento, las superficies máximas, dimensiones, superficie, frente de unidades resultantes, y demás requisitos de los Conjuntos Inmobiliarios de este capítulo deberá ser establecida y autorizada por el HCD en virtud del proyecto presentado con dictamen del Órgano de Aplicación. -

ARTÍCULO 19.- El HCD dispondrá de amplias facultades para aprobar, modificar o rechazar los proyectos presentados, una vez analizados en base al dictamen del Órgano de Aplicación. -

CAPÍTULO V**Complejos y Conjuntos de Viviendas Ya Existentes.**

ARTÍCULO 20.- Lo establecido en el presente capítulo impulsa el proceso de conversión de complejos turísticos de alojamiento, a unidades individuales de residencia y/o alquiler permanente bajo la figura de Conjuntos Inmobiliarios. -

ARTÍCULO 21.- Alcance: Están alcanzados todos los establecimientos que se encuentren al momento de sanción de la presente, habilitados como Complejo de Cabañas o Casas de Alquiler Temporario, o que cuenten con planos aprobados de las categorías indicadas, previo a la sanción de la presente ordenanza y cuyas características del inmueble ya sea por superficie, dimensiones o ubicación de las unidades edificadas no permitan cumplimentar con lo establecido en los capítulos II; III y IV de la presente. -

ARTÍCULO 22.- Pautas y Parámetros a Cumplir: El anteproyecto presentado por el titular del emprendimiento y su profesional actuante, debe ceñirse a los siguientes parámetros:

- a. **Servicios:** Cada unidad que resulte de la subdivisión debe estar provista de manera individual y con sus medidores correspondientes de los servicios de energía eléctrica, agua potable de red, gas natural y/o de cilindros, cloacas o biodigestores. -
- b. **Conectividad Vial:** El polígono resultante debe estar vinculado a la trama vehicular urbana actual, siempre que no haya obstáculos físicos insuperables. Se deberá publicar en los medios de comunicación y redes sociales, la apertura de nuevas calles públicas. -
- c. **Calles Públicas:** Las calles de interconexión con la trama vehicular urbana actual deberán ser transferidas sin costo al dominio público. -
- d. **Nomenclatura:** Las calles públicas llevarán la misma denominación con las que se conectan. De crear alguna nueva, llevará la nomenclatura temática elegida para el barrio en el que se encuentre. Las calles de orden privado que se encuentren dentro del polígono podrán tener otra nomenclatura. -



Malvinas, nos une

- e. **Circulación:** En las calles que pasen a pertenecer al dominio público deberán removerse portones y todo tipo de barreras fijas o móviles, permanentes o temporarias que obstaculicen el tránsito público. Podrán permanecer, a modo de referencia histórica, aquellos portales que indiquen el nombre del Complejo turístico convertido. -
- f. **Señalización:** La señalización de las calles públicas en los nuevos sectores será señalizada con la nomenclatura correspondiente por cargo y orden del propietario del establecimiento a reconvertir bajo la normativa vigente. -
- g. **Dimensiones de Lotes.** La superficie mínima deberá ser la establecida en el 2065/2020.-
- h. **FOS Y FOT.** Deberá cumplirse con el FOS Y FOT de la zona donde esté emplazado el establecimiento a convertir, quedando facultado el HCD a adaptar las medidas con un criterio fundado. En la publicidad que se realice de la venta de las unidades, deberá publicarse en forma clara y precisa la superficie edificable disponible de cada unidad. -
- i. **Retiros.** El retiro mínimo en todos los casos será de 3 metros, quedando facultado el HCD a adaptar las medidas con un criterio fundado. -
- j. **Planos, Relevamientos.** Deberán presentarse los planos de las unidades construidas y/o los relevamientos de las mismas a la hora de presentar el anteproyecto de fraccionamiento. -
- k. **Plan de Reforestación.** El anteproyecto de fraccionamiento deberá contener un relevamiento de la flora realizado por profesional habilitado a tal fin, cumpliendo con la Ordenanza del Código Forestal y tolerancia Cero y un proyecto de reforestación de establecimiento convertido. El propietario del establecimiento deberá encargarse de la forestación urbana. -

ARTÍCULO 23.- Los C.I. enunciados en este capítulo se encuentran exentos del cumplimiento de lo establecido en el Artículo 10 del capítulo segundo respecto a espacios verdes e institucionales de dominio público. -

ARTÍCULO 24.- Calles Internas: La infraestructura de calles internas deberá ser diagramada en base a la distribución de las unidades existentes y evaluada por el Órgano de Aplicación. -

ARTÍCULO 25.- El HCD dispondrá de amplias facultades para aprobar, modificar o rechazar los proyectos presentados, una vez analizados en base al dictamen del Órgano de Aplicación que deberá contemplar como mínimo los siguientes criterios:

- a. Superficies Máximas y Dimensiones del C.I
- b. Superficie y frente de Unidades resultantes.
- c. Calles internas
- d. Infraestructura de servicios
- e. Espacios verdes internos.
- f. Conectividad vial



Malvinas, nos une

g. Y todo aquel aspecto relativo a la proyección del crecimiento urbanístico y la habitabilidad de las unidades.

ARTÍCULO 26.- Elévese copia de la presente al Departamento Ejecutivo Municipal para su conocimiento.

ARTÍCULO 27.- Comuníquese, publíquese, dese al Registro Municipal y Archívese.

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de Villa General Belgrano a los **cuatro** días del mes de **mayo** de **Dos Mil Veintidós (2022)**.

ORDENANZA N°: 2145/22.-

FOLIOS N°: 2965, 2966, 2967, 2968.-

S.V.V/M.G.P.-



Malvinas, nos une

FUNDAMENTOS

Los Artículos 2073 a 2086 del capítulo VI "Conjuntos Inmobiliarios" del código Civil y Comercial de la República Argentina, el decreto provincial N° 1963/2016 "Programa de escrituración de Loteos en la Provincia de Córdoba", y su modificatoria Decreto provincial N° 492/2020, la ordenanza de fraccionamiento de la localidad de Villa General Belgrano N° 2065/2020, el código de zonificación establecido por ordenanza N° 1655/11, el código de edificación regulado por ordenanza N° 1258/03

Que el "Conjunto Inmobiliario" es un derecho real establecido en el Art. 1887 del Código Civil y Comercial de la Nación, cuyo objeto es regular todos aspectos que la ley de Propiedad Horizontal no hace de forma adecuada, y que es de interés municipal mantener el esquema urbanístico característico de la localidad, y que debe ser objetivo primordial garantizar la circulación y transitabilidad dentro de la localidad.

Que en la localidad existen diversos complejos de cabañas, que hoy han migrado del uso turístico al de viviendas permanentes;

Que el régimen de propiedad horizontal no es el adecuado para los casos indicados previamente, siendo el adecuado la figura de Conjuntos Inmobiliarios;

Que la conversión de complejos de cabañas en viviendas de alquiler permanente va a ayudar a mejorar la difícil situación a la que se enfrentan muchos vecinos y vecinas de Villa General Belgrano que no logran alquilar un inmueble donde establecer su hogar;

Que el Código Civil y Comercial de la Nación Argentina, específicamente establece en su artículo 2075 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. "

Que en virtud de lo establecido por el Código de Fondo que rige la materia Civil y Comercial en nuestro país, es función de este Cuerpo Deliberante dictar la legislación correspondiente en la materia a nivel local.