

Mariano Roque Alonso, 06 de Agosto de 2018.-

Señor

Presidente de la Junta Municipal de Mariano Roque Alonso

Sr. DELIO SALDÍVAR

Presente.

De nuestra mayor consideración:

Tenemos el agrado de dirigirnos a Ud. y por su intermedio al Pleno del Cuerpo Legislativo Municipal, a fin de presentar el Anteproyecto de modificación de la Ordenanza N° 013/2.016 "POR LA CUAL SE ESTABLECE LOS MECANISMOS PARA LA REGLAMENTACIÓN DE LOS PROYECTOS, CONSTRUCCIONES Y FUNCIONAMIENTO DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES".-


En los últimos años el Municipio de Mariano Roque Alonso, producto de su privilegiada ubicación geográfica, así como el ostensible mejoramiento de la infraestructura vial que lo une a la ciudad Capital, se ha constituido en una zona atractiva para emprendimientos, tanto público como privados, que tratan de ofrecer soluciones a la creciente demanda habitacional, por lo que es imperiosa la necesidad de adecuar las ordenanzas a los nuevos tiempos, con relación a los Proyectos llamados Conjuntos Habitacionales.-

Por lo expuesto, se solicita su estudio, consideración y dictamen pertinente por parte de las Comisiones Asesoras Permanentes de esta Junta Municipal.-

Atentamente.


Ing. FELIPE BRITÉZ
Concejal Municipal


Ing. JORGE MAGNO CANDIA
Concejal Municipal

MESA DE ENTRADA JUNTA MUNICIPAL
MUNICIPALIDAD DE M.R. ALONSO
EXPEDIENTE N°: 1058/18
FECHA: 07-08-18
HORA: 06:15
VERIFICADO POR: 

COMISIONES ASESORAS PERMANENTES DE LEGISLACIÓN E INFRAESTRUCTURA PÚBLICA Y SERVICIOS.

Mariano Roque Alonso, 28 de Agosto de 2.018. -

DICTAMEN N° 061/2.018 J.M. -

Pág.1/6.-

Señor

DELIO SALDÍVAR

Presidente Junta Municipal

PRESENTE:

VISTA: La Minuta de fecha **06 de agosto de 2.018**, ingresada a la Junta Municipal bajo el rótulo de Expediente N° **658/2.018**, de fecha **07 de agosto de 2.018**, por la cual los Concejales Ing. Felipe Britéz e Ing. Jorge Magno Candia se dirigen al Cuerpo Legislativo a fin de "...presentar el Anteproyecto de modificación de la Ordenanza N° **013/2.016 "POR LA CUAL SE ESTABLECE LOS MECANISMOS PARA LA REGLAMENTACIÓN DE LOS PROYECTOS, CONSTRUCCIONES Y FUNCIONAMIENTO DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES"**"; y; -----

CONSIDERANDO: Que, en los últimos años el Municipio, producto de su privilegiada ubicación geográfica, así como el ostensible mejoramiento de la infraestructura vial que lo une a la ciudad Capital, se ha constituido en una zona atractiva para emprendimientos, tanto público como privados, que tratan de ofrecer soluciones a la creciente demanda habitacional, por lo que es imperiosa la necesidad de adecuar las ordenanzas a los nuevos tiempos, con relación a los Proyectos llamados Conjuntos Habitacionales.-----

Que, en la Ley N° 3966/2010 "Orgánica Municipal", en **CAPÍTULO III – Normas Generales sobre Construcciones e Instalaciones**, específicamente en su **Artículo 235.-Régimen General de Construcciones**, establece que "...Toda persona interesada en construir, ampliar, reformar o demoler una obra deberá obtener previamente un permiso de la municipalidad y ajustarse a las normas establecidas en las leyes y en las ordenanzas. Esta disposición rige igualmente para las entidades y organismos de derecho Público y privado. Los permisos Municipales de construcción serán actos administrativos reglados y se limitaran a verificar el cumplimiento de las normas establecidas en las leyes y ordenanzas.-----

Que, la Administración Municipal deberá establecer y organizar los mecanismos para la Implementación del Proyecto.-----

Que, las Comisiones Asesoras Permanentes de esta Junta Municipal, reunidas han realizado un análisis y estudio pormenorizado del contenido del Proyecto, no habiendo impedimentos legal ni técnicos para la Aprobación del mismo.-----

POR TANTO: estas Comisiones, luego del respectivo estudio: -----

RECOMIENDAN:

Art. 1º) **APROBAR** las modificaciones de la Ordenanza N° **013/2.016 "POR LA CUAL SE ESTABLECE LOS MECANISMOS PARA LA REGLAMENTACIÓN DE LOS PROYECTOS, CONSTRUCCIONES Y FUNCIONAMIENTO DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES"**, la cual queda redactada de la siguiente manera.-----

Art. 2º) Denominase Conjunto Habitacional, a la reunión de varias unidades de habitación que conforman físicamente un todo, las cuales están asentadas en una extensión de terreno de dominio común provisto de todo los servicios de infraestructura.-----

- Art. 3º) El diseño de las unidades habitacionales podrán contemplar los siguientes tipos de viviendas: unifamiliares, pareadas, en tiras, dúplex, en bloques o multifamiliares.-----
- Art. 4º) Defínense como viviendas unifamiliares aquellas unidades de habitación que por sus características físicas y constructivas constituyen unidades aisladas.-----
- Art. 5º) Defínense como viviendas pareadas a aquellas unidades de habitación dispuestas de tal manera que tienen un muro común de medianería.-----
- Art. 6º) Defínense como viviendas en tiras a aquellas unidades de habitaciones dispuestas en filas con dos (2) muros en común, a excepción de las dos viviendas de los extremos que tienen un muro común en medianería.-----
- Art. 7º) Defínense como viviendas en dúplex a aquellas unidades de habitación cuyo programa funcional se desarrolla en dos niveles, y que pueden estar agrupadas en par o en tiras.-----
- Art. 8º) Defínense como viviendas en bloques o multifamiliares a aquellas unidades de habitación agrupadas en una sola unidad constructiva sin límites de altura; a excepción de las que se encuentren dentro del área de influencia o cono de aproximación de la pista de aterrizaje del Aeropuerto Silvio Pettirossi; para éste caso, será la Dirección Nacional de Aeronáutica Civil (DINAC) quien indique las alturas máximas de las mismas.-----
- Art. 9º) Defínense como unidad habitacional mínima a aquellas cuyo programa funcional admite un solo ambiente, baño y cocina.-----
- Art. 10º) Las unidades habitacionales mínimas, no tendrán una superficie menor a 32.00 m². Dicha área deberá estar constituida por las tres dependencias aludidas en el artículo anterior, de los muros que dividan hasta su canal exterior o eje medianero, si corresponde, medida de conjunto perimetralmente.-----
- Art. 11º) Las unidades habitacionales podrán constituir propiedad autónoma o pertenecer en condominio a varias personas, y se regirán por lo dispuesto por la Ley N°677 y el Decreto N° 2216 que lo reglamenta.-----
- Art. 12º) La fracción de emplazamiento deberá observar las siguientes condiciones de aptitud:
- 12.1 No ser inundable ni estar deterioradas por explotaciones del suelo y/o subsuelo.-
- 12.2 La topografía, niveles y altitudes serán capaces de asegurar los desagües. En caso de que la topografía no le permita integrarse al sistema general de desagüe de la ciudad, y de existir próximo al terreno, río o arroyo, se deberá prever un subsistema conectado, a la planta de tratamiento de afluentes con derivaciones a los mismos.-----
- Art. 13º) Los conjuntos habitacionales no podrán ubicarse a una distancia menor de 1.000 metros de vertederos de desperdicios, mataderos o instalaciones nocivas, peligrosas

toxicas o ruidosas, siempre que no existan normas específicas que requieran mayores distancias.-----

Art. 14º) La localización del Conjunto deberá responder a las áreas establecidas para sectores habitacionales prescriptas, implicando esto, una extensión razonable de los actuales servicios de infraestructura y un adecuado uso de los equipamientos comunitarios existentes y/o a incorporar.-----

Art. 15º) En ningún caso se permitirá la instalación de industrias o talleres o el ejercicio de actividades que provoquen ruidos o emanaciones molestas en el Conjunto Habitacional, así como tampoco se permitirá introducir o mantener en depósitos en el conjunto, materiales inflamables, explosivos o antihigiénicos.-----

Art. 16º) Los conjuntos habitacionales se clasifican a los efectos de la aplicación de esta Ordenanza en:

a) CONJUNTO HABITACIONAL PARQUE

Área de implantación:	más de 8.000m2.-
Relación de áreas ocupadas y libres:	60% espacio libre o abierto.- 40% área ocupada.-
Altura máxima de construcción:	de acuerdo a lo establecido en el Art. 8º de la presente Ordenanza.-
Área mínima de unidad de habitación:	igual o mayor a 40.00 m2.-

1) El espacio abierto estará destinado a equipamiento y deberá prever:

- Área destinada a juegos de niños adecuadamente equipada.-
- Área deportiva creativa.-
- Área de estacionamiento para vehículos en la relación de un espacio por orden unidad de vivienda.-

b) CONJUNTO TIPO RESIDENCIAL

Área de implantación:	desde 2.000 m2 a 8.000m2.-
Relación de áreas ocupadas y libres:	40% espacio libre o abierto.- 60% área ocupada.-
Altura máxima de construcción:	de acuerdo a lo establecido en el Art. 8º de la presente Ordenanza.-
Área mínima de unidad de habitación:	igual o mayor a 40.00 m2.-

2) El espacio libre estará destinado a equipamiento comunitario y deberá prever:

- Área destinada a juegos de niños adecuadamente equipado.-
- Área recreativa.-
- Área de estacionamiento para vehículos en la relación de un espacio por cada cinco unidades de vivienda.-

c) CONJUNTO HABITACIONAL MINIMO

Área de implantación:	de 600 m2 a 1.999 m2.-
Relación áreas ocupadas y libres:	30% área libre o abierta.- 70% área ocupada.-
Altura máxima de construcción:	3 pisos (p.b.+ 2 pjsos altos).-
Área mínima de unidad de habitación:	32.00m2.-

Residencial, deberán antes de su aprobación por parte del Municipio, presentar una Consulta Previa a éste. Se considera que por la envergadura de éstos Proyectos, es imperiosa la necesidad que el uso del suelo sea concertado entre el interesado y la Municipalidad, quien deberá velar por los lineamientos que permitan el adecuado desarrollo urbano del Municipio. Tanto la Consulta Previa, como la Aprobación Final de estos Proyectos, deberá hacerse a través de la Junta Municipal.-----

En cuanto al Proyecto denominado Conjunto Habitacional Mínimo, sólo requerirá de la aprobación de la Junta Municipal, si el área a construir es superior a 500 m², tal como lo establece la Ordenanza N° 013/2.017 J.M., en su CAPÍTULO VII – Artículo 150º.-----

Cualquier cambio en las características arquitectónicas y estructurales de las unidades ya sea parcialmente o en conjunto, deberá hacerse con la aprobación de la Municipalidad.-----

Art. 18º) Los servicios básicos exigidos para los conjuntos habitacionales son:

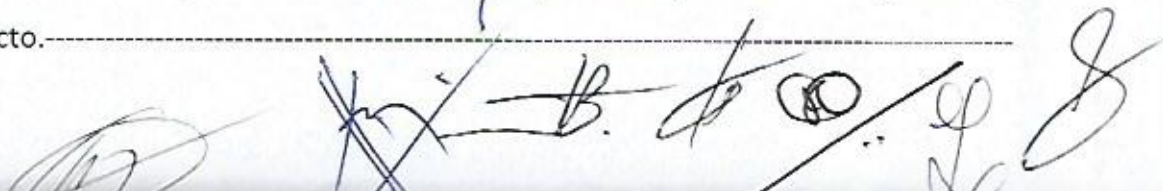
- Provisión de agua potable y/o corriente.-
- Redes de desagüe cloacales y pluviales.-
- Red de energía eléctrica.-
- Red de alumbrado público.-
- Red vial interno.-
- Teléfono Público.-
- Red para eventual centralización de gas.-

Art. 19º) El sistema de circulación vehicular será jerarquizado a fin de asegurar las siguientes relaciones: vinculación directa con los centros de trabajos y equipamiento comunitario a escala urbana a través de conexiones directas con el sistema vial Principal existente de la ciudad, conexión con el entorno inmediato; vinculación entre las distintas partes del conjunto, así como el servicio de las unidades de viviendas y de los demás usos específicos que contemple el proyecto.-----

Art. 20º) El ancho de las calles perimetrales al conjunto u otra continuidad deberá regirse por la Ley N° 222, debiendo contar con el equipamiento de Calzada y de aceras respectivas conforme con las especificaciones técnicas de la Municipalidad de Mariano Roque Alonso y aprobado por esta.-----

Las aceras deberán estar equipadas de la siguiente forma:

- a. Sobre avenidas: tendrán un ancho de 5.50 m y su equipamiento deberá estar de acuerdo a las especificaciones técnicas aprobadas por la Municipalidad al respecto.-----



b. Sobre las calles: tendrán un ancho de 2.50m y su equipamiento deberá estar de acuerdo a las especificaciones técnicas aprobadas por la Municipalidad al respecto.-----

Art. 21º) El ancho mínimo de calzada de las calles vehiculares internas de conjunto será de 7.00m y su equipamiento se regirá conforme a lo establecido en el Art.20º.-----

Art. 22º) El ancho mínimo de las aceras internas peatonales será de 1.5 m y su equipamiento deberá responder a la estética del conjunto.-----

Art. 23º) El sistema de circulación peatonal deberá relacionar cada una de las partes del conjunto entre sí a nivel funcional y recreativo y asegurar la conexión con el entorno.-

Art. 24º) El equipamiento comunitario básico de los conjuntos habitacionales en todos los casos deberá servir en igual grado a todas las viviendas del conjunto.-----

Art. 25º) El equipamiento comunitario básico de los conjuntos habitacionales deberá estar constituido según la cantidad de viviendas por:

De 50 a 200 viviendas

- Un jardín de infantes y guardería.-
- Una sala de primeros auxilios.-
- Comercio diario.-
- Espacios verdes de uso comunitario (incluye recreación de niños y esparcimiento de adultos).-
- Servicio de esparcimiento, control y seguridad.-

Este artículo regirá solamente en caso del equipamiento no pueda absolver la nueva demanda o que se necesite complementar algunas áreas específicas.-----

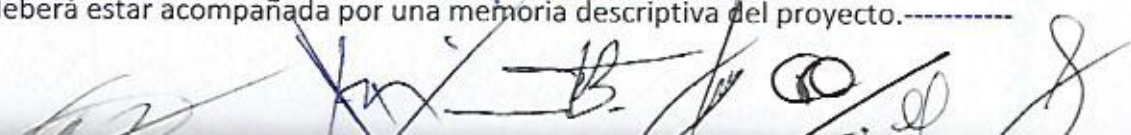
Art. 26º) De acuerdo a la tipología de viviendas establecida en el Art 3º se determinan las siguientes superficies mínimas por unidad de habitación.

Viviendas unifamiliares:	60.00m ² c/frente min. 6.00m
Viviendas pareadas	50.00m ² c/frente min. 6.00m
Viviendas tiras	50.00m ² c/frente min. 6.00m
Viviendas en dúplex	40.00m ² c/frente min. P.B. y 40.00m ² P.A. frente min. 6.00m
Viviendas en bloques	altura mínima de construcción 9.00m
Unidad habitacional mínima	32.00m ² c/u

Art. 27º) La densidad ocupacional estará dada por el índice familiar de 4,5 hab/flia. y a los efectos de cálculo de densidades los siguientes parámetros; 1 dormitorio = 1,5 habitantes; 2 dormitorios = 3 habitantes; 3 dormitorios = 4,5 habitantes.-----

Art. 28º) La separación entre tiras o bloques deberá ser como mínimo el equivalente a la altura de 3 (tres) niveles de los bloques en cuestión.-----

Art. 29º) La presentación y aprobación de cada proyecto de conjunto habitacional deberá estar conforme a las normas establecidas en el Reglamento General de construcciones y además deberá estar acompañada por una memoria descriptiva del proyecto.-----



Art. 30º) Todo conjunto habitacional deberá presentar un proyecto de reglamento de co-propiedad conforme a la Ley Nº 677 y el Decreto Nº 2216 de acuerdo con cada unidad habitacional que deberá estar debidamente identificada en el proyecto a los efectos de su registro en la Municipalidad.-----

Art. 31º) La recolección de basuras y/o desechos se deberá especificar claramente en el Reglamento interno de co-propiedad y administración y en todos los casos deberá asegurarse:

1. Las máximas condiciones de higiene y salubridad.
2. Un método practico, a fin de recolección a través de los servicios Municipales.-----

Art. 32º) Todo conjunto habitacional deberá contar con una oficina administrativa a través de la cual se realizarán los distintos trámites y pagos relacionados con el funcionamiento del conjunto y los servicios en general.-----

Art. 33º) Derogar todas aquellas Ordenanzas contrarias a la presente.-----

Art. 34º) TÉNGASE POR ORDENANZA, comuníquese a quienes corresponda y cumplido archívese.-----

ES NUESTRO DICTAMEN, Salvo mejor parecer de la Plenaria.-----

-Comisión de Legislación:

Sr. RAFAEL GÓMEZ
Miembro

Abog. EMANUEL VERÓN
Presidente

Sr. SANTACRUZ GARAY
Miembro

Sr. FÉLIX ARRÚA
Miembro

- Comisión de Infraestructura Pública y Servicios:

Sr. RAFAEL GÓMEZ
Miembro

Ing. FÉLIX BRITZ
Presidente

Abog. EMANUEL VERON
Miembro

Lic. CHRISTIAN JORGGE
Miembro

Ing. JORGE MAGNO CANDIA
Miembro



ORDENANZA N° 007/2.018 J.M.

“POR LA CUAL SE MODIFICA LA ORDENANZA N° 013/2.016 J.M. “POR LA CUAL SE ESTABLECE LOS MECANISMOS PARA LA REGLAMENTACIÓN DE LOS PROYECTOS, CONSTRUCCIONES Y FUNCIONAMIENTO DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES”

VISTO: El Dictamen N° 061/2.018 de las Comisiones Asesoras Permanentes de Legislación, Infraestructura Pública y Servicios, y Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial, por medio de cual se recomienda la aprobación del Proyecto de modificación de la **Ordenanza N° 013/2.016 J.M.** de fecha 04 de mayo de 2.016 **“POR LA CUAL SE ESTABLECE LOS MECANISMOS PARA LA REGLAMENTACIÓN DE LOS PROYECTOS, CONSTRUCCIONES Y FUNCIONAMIENTO DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES”**, y;

CONSIDERANDO: Que, en los últimos años el Municipio, producto de su privilegiada ubicación geográfica, así como el ostensible mejoramiento de la infraestructura vial que lo une a la ciudad Capital, se ha constituido en una zona atractiva para emprendimientos, tanto público como privados, que tratan de ofrecer soluciones a la creciente demanda habitacional, por lo que es imperiosa la necesidad de adecuar las ordenanzas a los nuevos tiempos, con relación a los Proyectos llamados Conjuntos Habitacionales.-----

Que, en la Ley N° 3966/2010 “Orgánica Municipal”, en **CAPÍTULO III – Normas Generales sobre Construcciones e Instalaciones**, específicamente en su **Artículo 235.- Régimen General de Construcciones**, establece que “...Toda persona interesada en construir, ampliar, reformar o demoler una obra deberá obtener previamente un permiso de la municipalidad y ajustarse a las normas establecidas en las leyes y en las ordenanzas. Esta disposición rige igualmente para las entidades y organismos de derecho Público y privado. Los permisos Municipales de construcción serán actos administrativos reglados y se limitaran a verificar el cumplimiento de las normas establecidas en las leyes y ordenanzas.-----

Que, la Administración Municipal deberá establecer y organizar los mecanismos para la Implementación del Proyecto.-----

Que, las Comisiones Asesoras Permanentes de esta Junta Municipal, reunidas han realizado un análisis y estudio pormenorizado del contenido del Proyecto, no habiendo impedimentos legal ni técnicos para la Aprobación del mismo.-----

POR TANTO: LA JUNTA MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE MARIANO ROQUE ALONSO, reunida en Concejo y en uso de sus atribuciones:

ORDENA:

Art. 1°) ESTABLECER, los mecanismos para la Reglamentación de **LOS PROYECTOS, CONSTRUCCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES.**-----

Art. 2°) Denominase Conjunto Habitacional, a la reunión de varias unidades de habitación que conforman físicamente un todo, las cuales están asentadas en una extensión de terreno de dominio común provisto de todos los servicios de infraestructura.-----

Sra. Gladys Zárate Gómez
Secretaria General




Sr. Deito Saldívar
Presidente J.M.




ORDENANZA N° 007/2.018 J.M.

- Art. 3º)** El diseño de las unidades habitacionales podrán contemplar los siguientes tipos de viviendas: unifamiliares, pareadas, en tiras, dúplex, en bloques o multifamiliares.-----
- Art. 4º)** Defínense como viviendas unifamiliares aquellas unidades de habitación que por sus características físicas y constructivas constituyen unidades aisladas.-----
- Art. 5º)** Defínense como viviendas pareadas a aquellas unidades de habitación dispuestas de tal manera que tienen un muro común de medianería.-----
- Art. 6º)** Defínense como viviendas en tiras a aquellas unidades de habitaciones dispuestas en filas con dos (2) muros en común, a excepción de las dos viviendas de los extremos que tienen un muro común en medianería.-----
- Art. 7º)** Defínense como viviendas en dúplex a aquellas unidades de habitación cuyo programa funcional se desarrolla en dos niveles, y que pueden estar agrupadas en par o en tiras.-----
- Art. 8º)** Defínense como viviendas en bloques o multifamiliares a aquellas unidades de habitación agrupadas en una sola unidad constructiva sin límites de altura; a excepción de las que se encuentren dentro del área de influencia o cono de aproximación de la pista de aterrizaje del Aeropuerto Silvio Pettirossi; para éste caso, será la Dirección Nacional de Aeronáutica Civil (DINAC) quien indique las alturas máximas de las mismas.-----
- Art. 9º)** Defínense como unidad habitacional mínima a aquellas cuyo programa funcional admite un solo ambiente, baño y cocina.-----
- Art. 10º)** Las unidades habitacionales mínimas, no tendrán una superficie menor a 32.00 m2. Dicha área deberá estar constituida por las tres dependencias aludidas en el artículo anterior, de los muros que dividan hasta su canal exterior o eje medianero, si corresponde, medida de conjunto perimetralmente.-----
- Art. 11º)** Las unidades habitacionales podrán constituir propiedad autónoma o pertenecer en condominio a varias personas, y se registrarán por lo dispuesto por la Ley N°677 y el Decreto N° 2216 que lo reglamenta.-----


Sra. Gladys Zarate Gomez
Secretaria General




Sr. Delio Saizivar
Presidente J.M.



Junta Municipal
MARIANO ROQUE ALONSO - PARAGUAY



ORDENANZA N° 007/2.018 J.M.

Art. 12º) La fracción de emplazamiento deberá observar las siguientes condiciones de aptitud:

12.1 No ser inundable ni estar deterioradas por explotaciones del suelo y/o subsuelo.-

12.2 La topografía, niveles y altitudes serán capaces de asegurar los desagües. En caso de que la topografía no le permita integrarse al sistema general de desagüe de la ciudad, y de existir próximo al terreno, río o arroyo, se deberá prever un subsistema conectado, a la planta de tratamiento de afluentes con derivaciones a los mismos.-

Art. 13º) Los conjuntos habitacionales no podrán ubicarse a una distancia menor de 1.000 metros de vertederos de desperdicios, mataderos o instalaciones nocivas, peligrosas tóxicas o ruidosas, siempre que no existan normas específicas que requieran mayores distancias.-

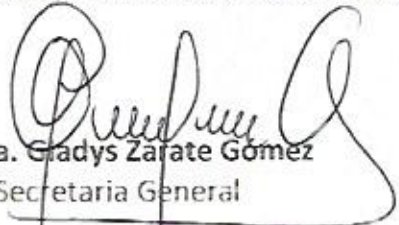
Art. 14º) La localización del Conjunto deberá responder a las áreas establecidas para sectores habitacionales prescriptas, implicando esto, una extensión razonable de los actuales servicios de infraestructura y un adecuado uso de los equipamientos comunitarios existentes y/o a incorporar.-

Art. 15º) En ningún caso se permitirá la instalación de industrias o talleres o el ejercicio de actividades que provoquen ruidos o emanaciones molestas en el Conjunto Habitacional, así como tampoco se permitirá introducir o mantener en depósitos en el conjunto, materiales inflamables, explosivos o antihigiénicos.-


Art. 16º) Los conjuntos habitacionales se clasifican a los efectos de la aplicación de esta Ordenanza en:

a) CONJUNTO HABITACIONAL PARQUE

Área de implantación :	más de 8.000m ² .-
Relación de áreas ocupadas y libres:	60% espacio libre o abierto.- 40% área ocupada.-
Altura máxima de construcción:	de acuerdo a lo establecido en el Art. 8º de la presente Ordenanza.-
Área mínima de unidad de habitación:	igual o mayor a 40.00 m ² .-


Sra. Gladys Zarate Gómez
Secretaria General




Sr. Delio Saldívar
Presidente J.M.



Junta Municipal

MARIANO ROQUE ALONSO - PARAGUAY



ORDENANZA N° 007/2.018 J.M.

- 1) El espacio abierto estará destinado a equipamiento y deberá prever:
- Área destinada a juegos de niños adecuadamente equipada.-
 - Área deportiva creativa.-
 - Área de estacionamiento para vehículos en la relación de un espacio por orden unidad de vivienda.-

b) CONJUNTO TIPO RESIDENCIAL

Área de implantación:	desde 2.000 m ² a 8.000m ² .-
Relación de áreas ocupadas y libres:	40% espacio libre o abierto.- 60% área ocupada.-
Altura máxima de construcción:	de acuerdo a lo establecido en el Art. 8° de la presente Ordenanza.-
Área mínima de unidad de habitación:	igual o mayor a 40.00 m ² .-

- 2) El espacio libre estará destinado a equipamiento comunitario y deberá prever:
- Área destinada a juegos de niños adecuadamente equipado.-
 - Área recreativa.-
 - Área de estacionamiento para vehículos en la relación de un espacio por cada cinco unidades de vivienda.-

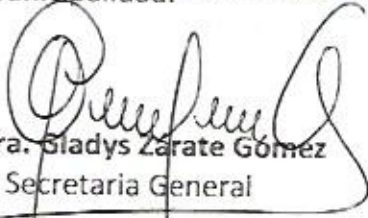
c) CONJUNTO HABITACIONAL MINIMO

Área de implantación:	de 600 m ² a 1.999 m ² .-
Relación áreas ocupadas y libres:	30% área libre o abierta.- 70% área ocupada.-
Altura máxima de construcción:	3 pisos (p.b.+ 2 pisos altos).-
Área mínima de unidad de habitación:	32.00m ² .-


Art.17º) Los Proyectos clasificados como Conjunto Habitacional Parque y Conjunto Tipo Residencial, deberán antes de su aprobación por parte del Municipio, presentar una Consulta Previa a éste. Se considera que por la envergadura de éstos Proyectos, es imperiosa la necesidad que el uso del suelo sea concertado entre el interesado y la Municipalidad, quien deberá velar por los lineamientos que permitan el adecuado desarrollo urbano del Municipio. Tanto la Consulta Previa, como la Aprobación Final de estos Proyectos, deberá hacerse a través de la Junta Municipal.

En cuanto al Proyecto denominado Conjunto Habitacional Mínimo, sólo requerirá de la aprobación de la Junta Municipal, si el área a construir es superior a 500 m², tal como lo establece la Ordenanza N° 013/2.017 J.M., en su CAPÍTULO VII – Artículo 150º.

Cualquier cambio en las características arquitectónicas y estructurales de las unidades ya sea parcialmente o en conjunto, deberá hacerse con la aprobación de la Municipalidad.


Sra. Gladys Zarate Gomez
Secretaria General




Sr. Delio Saldívar
Presidente J.M.



ORDENANZA N° 007/2.018 J.M.

Art. 18º) Los servicios básicos exigidos para los conjuntos habitacionales son:

- Provisión de agua potable y/o corriente.-
- Redes de desagüe cloacales y pluviales.-
- Red de energía eléctrica.-
- Red de alumbrado público.-
- Red vial interno.-
- Teléfono Público.-
- Red para eventual centralización de gas.-

Art. 19º) El sistema de circulación vehicular será jerarquizado a fin de asegurar las siguientes relaciones: vinculación directa con los centros de trabajos y equipamiento comunitario a escala urbana a través de conexiones directas con el sistema vial. Principal existente de la ciudad, conexión con el entorno inmediato; vinculación entre las distintas partes del conjunto, así como el servicio de las unidades de viviendas y de los demás usos específicos que contemple el proyecto.-----

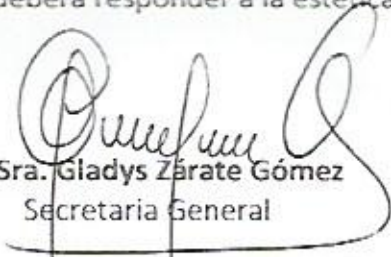
Art. 20º) El ancho de las calles perimetrales al conjunto u otra continuidad deberá regirse por la Ley N° 222, debiendo contar con el equipamiento de Calzada y de aceras respectivas conforme con las especificaciones técnicas de la Municipalidad de Mariano Roque Alonso y aprobado por esta.-----

Las aceras deberán estar equipadas de la siguiente forma:

- a. Sobre avenidas: tendrán un ancho de 5.50 m y su equipamiento deberá estar de acuerdo a las especificaciones técnicas aprobadas por la Municipalidad al respecto.-----
- b. Sobre calles: tendrán un ancho de 2.50m y su equipamiento deberá estar de acuerdo a las especificaciones técnicas aprobadas por la Municipalidad al respecto.-----

Art. 21º) El ancho mínimo de calzada de las calles vehiculares internas de conjunto será de 7.00m y su equipamiento se regirá conforme a lo establecido en el Art.20º.-----

Art. 22º) El ancho mínimo de las aceras internas peatonales será de 1.5 m y su equipamiento deberá responder a la estética del conjunto.-----


Sra. Gladys Zárate Gómez
Secretaria General




Sr. Delio Saldivar
Presidente J.M.



ORDENANZA Nº 007/2.018 J.M.

Art 23º) El sistema de circulación peatonal deberá relacionar cada una de las partes del conjunto entre sí a nivel funcional y recreativo y asegurar la conexión con el entorno.-

Art 24º) El equipamiento comunitario básico de los conjuntos habitacionales en todos los casos deberá servir en igual grado a todas las viviendas del conjunto.-----

Art. 25º) El equipamiento comunitario básico de los conjuntos habitacionales deberá estar constituido según la cantidad de viviendas por:

De 50 a 200 viviendas

- Un jardín de infantes y guardería.-
- Una sala de primeros auxilios.-
- Comercio diario.-
- Espacios verdes de uso comunitario (incluye recreación de niños y esparcimiento de adultos).-
- Servicio de esparcimiento, control y seguridad.-

Este artículo regirá solamente en caso del equipamiento no pueda absolver la nueva demanda o que se necesite complementar algunas áreas específicas.-----

Art. 26º) De acuerdo a la tipología de viviendas establecida en el Art 3º se determinan las siguientes superficies mínimas por unidad de habitación.

Viviendas unifamiliares:	60.00m ² c/frente min. 6.00m
Viviendas pareadas	50.00m ² c/frente min. 6.00m
Viviendas tiras	50.00m ² c/frente min. 6.00m
Viviendas en dúplex	40.00m ² c/frente min. P.b y 40.00m ² p.a frente min. 6.00m
Viviendas en bloques	altura mínima de construcción 9.00m
Unidad habitacional mínima	32.00m ² c/u


Art. 27º) La densidad ocupacional estará dada por el índice familiar de 4,5 hab/flia. y a los efectos de cálculo de densidades los siguientes parámetros; 1 dormitorio = 1,5 habitantes; 2 dormitorios = 3 habitantes; 3 dormitorios = 4,5 habitantes.-----

Art. 28º) La separación entre tiras o bloques deberá ser como mínimo el equivalente a la altura de 3 (tres) niveles de los bloques en cuestión.-----

Art. 29º) La presentación y aprobación de cada proyecto de conjunto habitacional deberá estar conforme a las normas establecidas en el Reglamento General de construcciones y además deberá estar acompañada por una memoria descriptiva del proyecto.-----


Sra. Gladys Zárate Gómez
Secretaria General



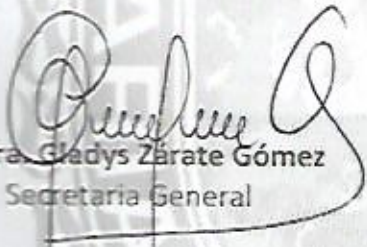

Sr. Danilo Saldivar
Presidente J.M.



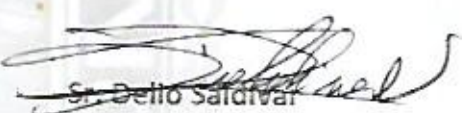
ORDENANZA N° 007/2.018 J.M.

- Art. 30º) Todo conjunto habitacional deberá presentar un proyecto de reglamento de co-propiedad conforme a la Ley N° 677 y el Decreto N° 2216 de acuerdo con cada unidad habitacional que deberá estar debidamente identificada en el proyecto a los efectos de su registro en la Municipalidad.-----
- Art. 31º) La recolección de basuras y/o desechos se deberá especificar claramente en el Reglamento interno de co-propiedad y administración y en todos los casos deberá asegurarse:
1. Las máximas condiciones de higiene y salubridad.
 2. Un método practico, a fin de recolección a través de los servicios Municipales.-----
- Art. 32º) Todo conjunto habitacional deberá contar con una oficina administrativa a través de la cual se realizarán los distintos trámites y pagos relacionados con el funcionamiento del conjunto y los servicios en general.-----
- Art. 33º) Derogar todas aquellas Ordenanzas contrarias a la presente.-----
- Art. 34º) **TÉNGASE POR ORDENANZA**, comuníquese a quienes corresponda y cumplido archívese.-----

MARIANO ROQUE ALONSO, 29 DE AGOSTO DE 2.018.-


Sra. Gladys Zárate Gómez
Secretaria General




Sr. Dello Saldivar
Presidente J.M.

MUNICIPALIDAD DE M. R. ALONSO
SECRETARIA GENERAL
RECIBIDO EN FECHA:
2018 AGO 29

TENGASE POR ORDENANZA, comuníquese a quienes corresponda y cumplido archívese.

Dada en la ciudad de Mariano Roque Alonso, a los tres días del mes de Septiembre del año Dos Mil Dieciséis.-----



NORMA E. VALIENTE
Secretaría General

Secretaría Gral.



CAROLINA ARANDA F.
Intendente Municipal

INTENDENCIA



MUNICIPALIDAD DE M. R. ALONSO
SECRETARIA GENERAL
RECIBIDO EN FECHA:
31 AGO. 2018