



# MUNICIPALIDAD DE MARIANO ROQUE ALONSO

Boquerón esq. Ballivián | Tel.: (595 21) 752 202 - 754 540. | Email: municipalidad.mralonso@gmail.com

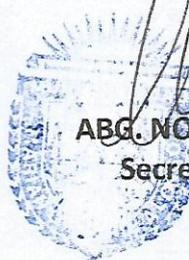
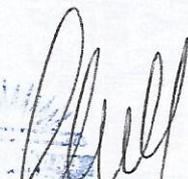
Mariano Roque Alonso, 30 de Marzo de 2016

Nota N° 459 /2.016 I.M

**SEÑOR:**  
**LIC. CHRISTIAN JORGGE, PRESIDENTE.**  
**HONORABLE JUNTA MUNICIPAL.**  
**PRESENTE:**

Tenemos el agrado de dirigirnos a Usted y por su digno intermedio al Cuerpo Legislativo Comunal, con el objeto de remitir el Expediente N° 3528 de fecha 23 de marzo del corriente año, presentado por el Ing. José Luis Ginzo Tuma, en el cual solicita el estudio y la Sanción de la Nueva Ordenanza Municipal referente al reglamento de Copropiedad conforme a la Ley 881/81

Agradeciendo su buena predisposición, lo saludamos atentamente.



**ABC. NORMA VALIENTE**  
Secretaria General

Secretaria Gral.



**CAROLINA ARANDA F.**  
Intendente Municipal

INTENDENCIA

MESA DE ENTRADA JUNTA MUNICIPAL  
MUNICIPALIDAD DE M.R. ALONSO

EXPEDIENTE N°: 057/16  
FECHA: 09 - 04 - 16  
HORA: 10:33  
VERIFICADO POR: 



## 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° 008/2016 de la Comisión Asesora Permanente de Legislación, por medio de cual se aprueba el Proyecto de Ordenanza “**QUE REGULA, LOS PROYECTOS, CONSTRUCCIONES Y FUNCIONAMIENTO DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES**”, y; -----

**CONSIDERANDO:** Que, la necesidad de contar con una reglamentación por las múltiples construcciones de viviendas multifamiliares (Tipo Dúplex) para el cobro de los tributos.-----

Que, en la Ley N° 3966/2010 Orgánica Municipal en su Art. N° 235 menciona el “Régimen General de Construcciones”, 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.-----

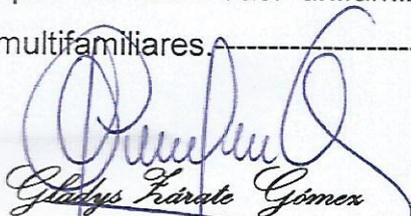
Que, la Administración Municipal deberá establecer y organizar los mecanismos para la Implementación del Proyecto.-----

Que, la Comisión Asesora Permanente de esta Junta Municipal, reunida ha realizado un Análisis y Estudio pormenorizado del contenido del proyecto, no habiendo impedimento Legal 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 todo los servicios de infraestructura.-----
- Art. 3°) El diseño de las unidades habitacionales podrán contemplar los siguientes tipos de viviendas: unifamiliares, pareadas, en tiras, dúplex, en bloques o multifamiliares.-----

  
Gladys Ferrate Gómez  
Secretaria General

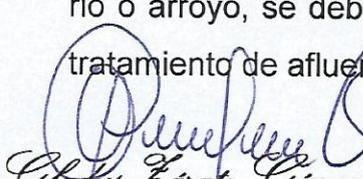


  
Lic. Christian Jorge  
Presidente J.M.



## ORDENANZA N° 013/2.016 J.M.

- 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 de hasta una altura máxima de 9.00 metros.-----
- 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 m<sup>2</sup>. 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 Número 677 y el Decreto 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 sub-suelo
- 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 sub-sistema conectado, a la planta de tratamiento de afluentes con derivaciones a los mismos.-----

  
Gladys Ferrate Gómez  
Secretaría General



  
Lic. Christian Jorge  
Presidente J.M.



## ORDENANZA N° 013/2.016 J.M.

- Art. 13°) Los conjuntos habitacionales no podrán ubicarse a una distancia menor de 1000 metros de vertederos de desperdicios, mataderos o instalaciones nocivas, peligrosas tóxicas o ruidosas, siempre que no existan normas específicas que requieran mayores distancias.-----
- Art. 14°) 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. 15°) 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. 16°) 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. 17°) Los conjuntos habitacionales se clasifican a los efectos de la aplicación de esta Ordenanza en:

### a) CONJUNTO HABITACIONAL PARQUE

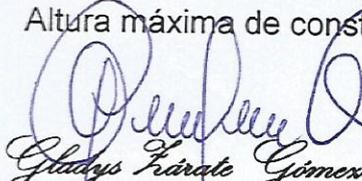
Área de implantación	más de 8000m <sup>2</sup>
Relación de áreas ocupadas Y libre:	60% espacio libre o abierto 40% área ocupada
Altura máxima de construcción	3 pisos (p.b.+ 2 pisos altos)
Área mínima de unidad de habitaciones	80.00 m <sup>2</sup>

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

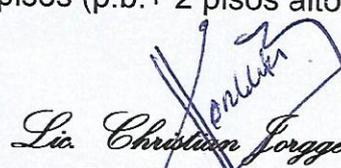
- Área destinada a juegos de niños adecuadamente equipada.
- Área deportiva creativa.
- Área de estacionamiento para vehículos en la relación de un espacio por orden unidad de vivienda.

### b) CONJUNTO TIPO RESIDENCIAL

Área de implantación:	desde 2.000 m <sup>2</sup> a 3.000m <sup>2</sup>
Relación de área ocupada y libre	40% espacio libre o abierto 60% área ocupada
Área mínima de unidad De habitación	60.00m <sup>2</sup>
Altura máxima de construcción:	3 pisos (p.b.+ 2 pisos altos)

  
Gladys Fariate Gómez  
Secretaría General



  
Lic. Christian Forjge  
Presidente J.M.



**ORDENANZA N° 013/2.016 J.M.**

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 área ocupada:	30% área libre o abierta
Y libre:	70% área ocupada
Área mínima de unidad de habitación:	32.00m2
Altura máxima de construcción:	3 pisos (p.b.+ 2 pisos altos)

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

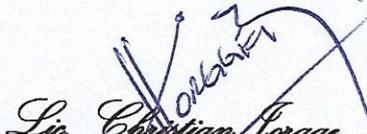
- Provisión de agua potable y/o corriente
- Redes de desagüe cloacales y pluviales
- Red de energía eléctrica
- Red de alumbrado publico
- Red vial interno
- Teléfono Público
- Red para eventual centralización de gas

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.

  
Gladys Ferrate Gómez  
Secretaria General



  
Lic. Christian Jorge  
Presidente J.M.



## ORDENANZA N° 013/2.016 J.M.

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.-----

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.---

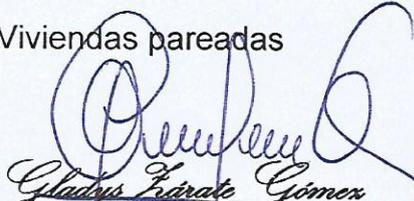
Art. 26º) De acuerdo a la tipología de viviendas establecida en el Art 3º se determinan las siguientes superficies mínimas por unidad de habitación.

Viviendas unifamiliares: 60.00m<sup>2</sup> c/frente min.

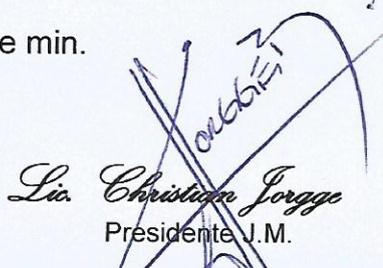
6.00m

Viviendas pareadas 50.00m<sup>2</sup> c/frente min.

6.00m

  
Gladys Fariate Gómez  
Secretaria General



  
Lic. Christian Jorge  
Presidente J.M.



## ORDENANZA N° 013/2.016 J.M.

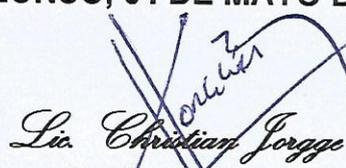
Viviendas tiras	50.00m <sup>2</sup> c/frente min. 6.00m
Viviendas en dúplex	40.00m <sup>2</sup> c/frente min. P.b y 40.00m <sup>2</sup> p.a frente min. 6.00m
Viviendas en bloques	altura mínima de construcción 9.00m
Unidad habitacional mínima	32.00m <sup>2</sup> c/u

- Art. 27º) Las habilidades habitacionales mínimas deberán integrar las viviendas en tiras y en bloque en una proporción mínima de uno por cada seis unidades habitacionales de las tipologías mencionadas.-----
- Art. 28º) La separación entre tiras o bloques deberá ser como mínimo igual a la altura máxima de la construcción.-----
- 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 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 práctico, 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, 04 DE MAYO DE 2.016.

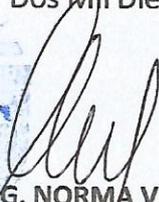
  
Gladys Farate Gómez  
Secretaria General

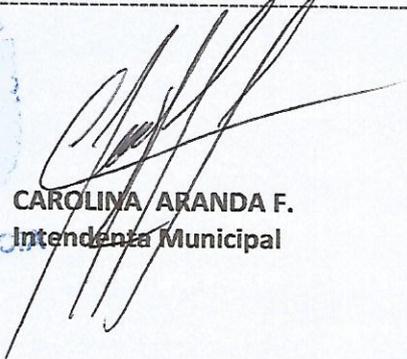


  
Lic. Christian Jorge  
Presidente J.M.

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

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

  
ABOG. NORMA VALIENTE  
Secretaria General

  
  
CAROLINA ARANDA F.  
Intendencia Municipal

MUNICIPALIDAD DE M. R. ALONSO  
SECRETARIA GENERAL  
RECIBIDO EN FECHA:  
16 MAYO 2016  
A las: 08:25 horas  
Responsable: 