



MUNICIPALIDAD DE VILLA ELISA JUNTA MUNICIPAL



Avda. Tte. Américo Picco 2575 e/ Mcal. López y 16 de Julio - Villa Elisa, Paraguay
Teléfono: (595 21) 945 800

ORDENANZA Nº 8/2017.-

POR LA CUAL SE LA CUAL SE REGULA LOS PROYECTOS, CONSTRUCCIONES Y FUNCIONAMIENTO DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES", DE CONFORMIDAD A LO ESTABLECIDO EN LEY ORGÁNICA MUNICIPAL 3966/2010 EN EL CAPÍTULO V "DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES Y DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL" ARTÍCULOS 260 AL 266 Y LEY 5513/15 QUE MODIFICA LOS ARTÍCULOS 60, 62, 66, 70 Y 74 DE LA LEY Nº 125/91 "QUE ESTABLECE EL NUEVO RÉGIMEN TRIBUTARIO", Y LOS ARTÍCULOS 155 Y 178 DE LA LEY Nº 3.966/10 "ORGÁNICA MUNICIPAL".-----

Villa Elisa, 09 de octubre de 2017.-

VISTO: La minuta presentada por la Concejala Municipal Laura Amarilla sobre el pedido de elaboración de una Ordenanza Municipal que contemple lo estipulado en la Ley 5513/15 QUE MODIFICA LOS ARTÍCULOS 60, 62, 66, 70 Y 74 DE LA LEY Nº 125/91 "QUE ESTABLECE EL NUEVO RÉGIMEN TRIBUTARIO", Y LOS ARTÍCULOS 155 Y 178 DE LA LEY Nº 3.966/10 "ORGÁNICA MUNICIPAL" y al mismo tiempo regule la aprobación municipal de los reglamentos de Copropiedad y Conjuntos Habitacionales; y -----

CONSIDERANDO: Que, dicha minuta fue girada a las Comisiones Asesoras de Legislación e Infraestructura Pública y Servicios, las cuales han realizados los estudios pertinentes sobre el tema en cuestión y las mismas entienden que se hallan reunidos los requisitos necesarios para la aprobación del proyecto de Ordenanza en estudio.- Que, teniendo en cuenta el gran número de proyectos de construcciones para viviendas multifamiliares que se están realizando en nuestro municipio, por lo que se estima que esta Ordenanza ayudará a la mejor realización de estos proyectos por lo que solicitan la pronta expedición sobre el particular. Asimismo manifiestan, que, el proyecto se adecua plenamente a lo regulado por la Ley Orgánica Municipal 3966/2010 en el CAPÍTULO V "De los conjuntos habitacionales y de la propiedad horizontal" artículos 260 al 266 y Ley 5513/15 QUE MODIFICA LOS ARTÍCULOS 60, 62, 66, 70 Y 74 DE LA LEY Nº 125/91 "QUE ESTABLECE EL NUEVO RÉGIMEN TRIBUTARIO", Y LOS ARTÍCULOS 155 Y 178 DE LA LEY Nº 3.966/10 "ORGÁNICA MUNICIPAL".-----

POR TANTO; LA JUNTA MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE VILLA ELISA, REUNIDA EN CONCEJO, EN USO DE SUS ATRIBUCIONES.-

ORDENA:

Art. 1º.- Establecer el presente Reglamento con el fin de regular los proyectos, construcciones y funcionamiento de los Conjuntos habitacionales.-----

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

Art. 3º.- El diseño de las unidades habitacionales podrá contemplar los siguientes tipos de viviendas, unifamiliares, pareadas, en tiras, dúplex, y en bloques o multifamiliares.-----

Art. 4º.- Son viviendas unifamiliares aquellas unidades habitacionales que por sus características constructivas constituyen unidades aisladas (paredes, techo y piso no tienen contacto físico con otra unidad ni son comunes con otra unidad).-----

Art. 5º.- Son viviendas pareadas aquellas unidades habitacionales dispuestas de tal manera que tienen un muro común de medianería.-----

Art. 6º.- Son viviendas en tiras aquellas unidades habitacionales dispuestas en fila con dos muros en común, a excepción de las dos viviendas de los extremos que tienen un solo muro en común con su respectivo vecino.-----

Art. 7º.- Son viviendas en bloques o multifamiliares aquellas unidades habitacionales agrupadas en una sola unidad constructiva con una altura máxima de 7 pisos.-----

Art. 8º.- Defínase como viviendas en dúplex a aquellas unidades habitacionales cuyo programa funcional se desarrolla en dos niveles. Pueden estar agrupadas en forma pareada, en tiras o en bloques.-----

Art. 9º.- Defínase como unidad habitacional mínima a aquella cuyo programa funcional admite un solo ambiente, baño y cocina.-----



Laura E. Espinola de Figueredo
Secretaria Junta Municipal



SR. EVER DELVALLE
PRESIDENTE JUNTA MUNICIPAL
MUNICIPALIDAD DE VILLA ELISA - PARAGUAY



MUNICIPALIDAD DE VILLA ELISA JUNTA MUNICIPAL



Avda. Tte. Américo Picco 2575 e/ Mcal. López y 16 de Julio - Villa Elisa, Paraguay
Teléfono: (595 21) 945 800

Art. 10º.- Las unidades habitacionales mínimas, no tendrán una superficie menor a 32 metros cuadrados. Dicha área deberá estar constituida por las tres dependencias aludidas en el artículo anterior, de los muros que dividen hasta su cara exterior o eje medianero si corresponde, medido el conjunto perimetralmente de manera continua, sin desmembramientos.

Art. 11º.- Las unidades habitacionales podrán constituir propiedad autónoma o pertenecer en condominio a varias personas.

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

a) No ser inundables, ni estar deterioradas por explotaciones del suelo o subsuelo.

b) Tener topografía, niveles y altitudes capaces de asegurar los desagües.

En caso de que la topografía no le permita integrarse y de existir próximo al terreno un río o arroyo, se deberá prever un subsistema conectado a la planta de tratamiento de efluentes con derivaciones a los mismos.

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

Art. 14º.- En ningún caso se permitirá la instalación de industrias o talleres o el ejercicio de actividades que provoquen ruidos o emanaciones molestas dentro del conjunto habitacional, así como tampoco se permitirá introducir o mantener en depósitos dentro del conjunto habitacional, materiales inflamables, explosivos, radioactivos o antihigiénicos.

Art. 15º.- Cualquier cambio en las características arquitectónicas, funcionales y estructurales de las unidades o del conjunto habitacional, sea que afecte al todo o a una parte, deberá hacerse con la aprobación de la Municipalidad.

Art. 16º.- A los efectos de la aplicación de esta Ordenanza, los conjuntos habitacionales se clasifican del siguiente modo y con las características que se especifican:

a- CONJUNTO HABITACIONAL PARQUE.-

Área de implantación: más de 8.000 metros cuadrados.

Área ocupada por unidades habitacionales: 35 % máximo.

Área dedicada a equipamiento comunitario: 10 % máximo.

Área destinada a recreación: 55% mínimo.

Área de unidad de habitación: 80 metros cuadrados mínimos.

b- CONJUNTO HABITACIONAL RESIDENCIAL

Área de implantación: de 2.000 hasta 7.999 metros cuadrados.

Área ocupada por unidades habitacionales: 40 % máximo.

Área dedicada a equipamiento comunitario: 10 % máximo.

Área destinada a recreación: 50% mínimo.

Área de unidad de habitación: 56 metros cuadrados mínimos.

c- CONJUNTO HABITACIONAL MÍNIMO

Área de implantación: más de 8.000 metros cuadrados.

Área ocupada por unidades habitacionales: 35 % máximo.

Área dedicada a equipamiento comunitario: 10 % máximo.

Área destinada a recreación: 55% mínimo.

Área de unidad de habitación: 80 metros cuadrados mínimos.

Art. 17º.- Las viviendas clasificadas como pareadas (Art.5) podrán ser construidas en inmuebles cuya superficie sea de 300 metros cuadrados como mínimo. El área construida no podrá ocupar más del 75% del área total del inmueble. Las mismas podrán ser construidas en una o dos plantas (dúplex).

Art. 18º.- La superficie destinada a equipamientos comunitarios, deberá prever infraestructura de servicios, agua corriente, electricidad, desagüe cloacal, comunicaciones, pozos ciegos y sépticos. Estacionamiento vehicular, en la relación de un espacio por cada unidad habitacional en conjuntos parque, un espacio por cada tres unidades habitacionales, en conjuntos residenciales, o un espacio por cada cinco unidades habitacionales en conjuntos mínimos.



Juanita E. Espinola de Figueredo
Secretaria Junta Municipal



SILVIO DELVALLE
PRESIDENTE JUNTA MUNICIPAL
VILLA ELISA - PARAGUAY



MUNICIPALIDAD DE VILLA ELISA JUNTA MUNICIPAL



Avda. Tte. Américo Picco 2575 e/ Mcal. López y 16 de Julio - Villa Elisa, Paraguay
Teléfono: (595 21) 945 800

Accesos y circulaciones internas.-----

Tendederos de ropas.-----

Basureros y sitios de reciclajes.-----

Art. 19º.- La superficie destinada a recreación deberá prever:

Área de destinada a juegos infantiles, adecuadamente equipadas.

Área deportiva

Área de esparcimiento social

Parques y jardines

La superficie destinada a recreación, no podrá ser inferior a 5 metros cuadrados por habitante

Art. 20º.- Para conjuntos habitacionales que abarcan más de una manzana, los criterios de utilización de superficie mencionados en los tres artículos anteriores deberán respetarse en cada manzana individual. Para la aplicación de estos criterios la superficie total del conjunto no incluye las calles y avenidas comprendidas entre manzanas o perimetrales al conjunto.-----

Art. 21º.- Los servicios básicos exigidos para los conjuntos habitacionales son:

Provisión de agua corriente

Red de desagües fluviales

Red de desagües cloacales en las zonas en que exista

Red de energía eléctrica

Red de alumbrado Público

Red vial interna

Teléfonos públicos en razón de uno por cada cuatrocientos habitantes

Red para eventual centralización de gas

Art. 22º.- El sistema de circulación vehicular será jerarquizado a fin de asegurar las siguientes relaciones: a) Vinculación directa con los centros de trabajos y equipamiento comunitario a escala urbana a través de conexiones directas con el sistema vial principal, existente en la ciudad.-----

b) Conexión con el entorno inmediato.-----

c) 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. 23º.- El ancho de las calles perimetrales al conjunto u otra continuidad deberá regirse por las leyes y ordenanzas vigentes, debiendo contar con el equipamiento de calzada y de aceras respectivas, conforme con las especificaciones técnicas de la Municipalidad y aprobadas por esta.-----

Las aceras deberán tener un ancho de 3,50 metros sobre avenidas y 2,5 metros sobre calles.-----

Art. 24º.- El ancho mínimo de calzada de las calles comprendidas entre manzanas del conjunto será de 7 metros y su equipamiento se regirá conforme lo establece el artículo anterior.

Art. 25º.- El ancho mínimo de las aceras internas peatonales será de 1,5 metros y su equipamiento deberá responder a la estética del conjunto.-----

Art. 26º.- 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 conjunto.-----

Art. 27º.- Los servicios comunitarios básicos de los conjuntos habitacionales en todos los casos deberán servir de igual grado a todas las viviendas del conjunto.-----

Art. 28º.- Los servicios comunitarios básicos de los conjuntos habitacionales deberán estar constituidos acorde con la cantidad de viviendas, incluyendo:

a) Jardín de infantes y guarderías

b) Sala de primeros auxilios

c) Sala de Mantenimiento de los equipamientos

d) Sala de Control y Seguridad.

Las partes de este artículo, regirán en caso de que el entorno no pueda absolver la nueva demanda causada por el conjunto, o que se necesite implementar algunas áreas específicas.-----

Art. 29º.- De acuerdo a la tipología de viviendas establecidas en el artículo tres, se determinan las siguientes superficies mínimas por unidad de habitación:



Juana E. Espinola de Figueredo
Secretaría Junta Municipal



SR. EVER DELVALLE
PRESIDENTE JUNTA MUNICIPAL
VILLA ELISA - PARAGUAY



MUNICIPALIDAD DE VILLA ELISA JUNTA MUNICIPAL



Avda. Tte. Américo Picco 2575 e/ Mcal. López y 16 de Julio - Villa Elisa, Paraguay
Teléfono: (595 21) 945 800

- a) Unifamiliares: 60 metros cuadrados, con frente mínimo de 6 metros.-
- b) Pareadas: 56 metros cuadrados, con frente mínimo de 6 metros.-
- c) En tiras: 56 metros cuadrados, con frente mínimo de 6 metros.-
- d) En dúplex: 40 metros cuadrados en planta baja y 40 metros cuadrados en planta alta con frente mínimo de 6 metros.-

Art. 30º.- Las unidades habitacionales mínimas deberán integrar las viviendas en tiras y en bloques en una proporción mínima de uno cada 6 unidades habitacionales de las tipologías mencionadas.

Art. 31º.- Las separaciones entre tiras o bloques deberá ser como mínimo igual a la altura máxima de la construcción.

Art. 32º.- La presentación para la aprobación de cada proyecto de conjunto habitacional deberán cumplir con las normas dictadas por esta Municipalidad respecto a construcciones y deberá estar acompañadas por un memoria descriptiva del proyecto.

Todos los inmuebles que cuenten con régimen de propiedad horizontal, barrios cerrados u otros sistemas de copropiedad que tengan áreas propias y comunes, tales como Condominios, Dúplex, triplex y otros, deberán ser sometidas a la aprobación de la Junta Municipal.

Art. 33º.- A los efectos de la constitución de la copropiedad por piso o departamento o fracción de inmueble, toda persona física o jurídica, deberá acordar un reglamento de copropiedad y administración por acto de escritura pública o privada, que será inscripto en el Registro Nacional de la Propiedad en la sección correspondiente, así como de toda modificación que del mismo se hiciere; para la redacción y vigencia del primer reglamento de copropiedad y administración se deberá contar con el voto unánime de los propietarios o integrantes; para su reforma será suficiente el voto de los dos tercios de los propietarios, siempre que representen por lo menos la mitad del valor de lo edificado.

Art. 34º.- Cada propietario será titular del dominio exclusivo de su piso, departamento o fracción de inmueble y copropietario de las cosas de uso común y de aquellas necesarias para su seguridad. Se consideran comunes: a) El terreno, cimientos, muros maestros, techos, patios solares, azoteas, pórticos, galerías y vestíbulos comunes, escaleras, puertas de entradas, jardines; b) Instalaciones de servicios centrales como ascensores, montacargas, calefacción y refrigeración, aguas corrientes, gas, hornos incineradores de residuos, central telefónica; c) Dependencia del portero y de la administración; y d) Los tabiques o muros divisorios de los distintos departamentos. La presente enumeración no es limitativa, debiendo en cada caso determinarse el carácter común por convención de partes.

Art. 35º.- El derecho de cada propietario sobre las cosas comunes, será proporcional al valor de su piso, departamento o fracción de inmueble que le corresponda, el que será determinado por acuerdo de partes, o en su defecto, por el valor oficial fijado por la Dirección Nacional de Catastro a los efectos del pago del impuesto territorial a la Municipalidad.

Art. 36º.- Cada propietario tiene el derecho de usar los bienes comunes conforme a su destino, sin menoscabar el derecho de los demás.

Art. 37º.- Cada copropietario es responsable de los gastos de conservación y reparación de su piso, departamento o fracción de inmueble.

Art. 38º.- Los impuestos y tasas municipales se cobrarán a cada propietario independientemente, debiendo efectuarse las evaluaciones en forma individual, computándose a la vez la parte proporcional indivisa de los bienes comunes.

En el régimen de propiedad horizontal, barrios cerrados u otros sistemas de propiedad que tengan áreas propias y comunes, el valor inmobiliario se determinará de la manera precedente, estableciendo el valor de la tierra y de las mejoras y adjudicando a cada unidad inmobiliaria el valor del área propia y la parte proporcional del área común, según el Reglamento de Copropiedad inscripto en la Dirección General de los Registros Públicos.

La unidad mínima de cálculo para los inmuebles urbanos será el metro cuadrado, teniendo en cuenta su ubicación y la zonificación geoeconómica definida por los municipios. El valor de las construcciones se determinará por metro cuadrado y se establecerán categorías de conformidad con su antigüedad y las características particulares de las construcciones.



Juana C. Espinola de Figueredo
Secretaria Junta Municipal



Sr. EVER DELVALLE
PRESIDENTE JUNTA MUNICIPAL
VILLA ELISA - PARAGUAY



MUNICIPALIDAD DE VILLA ELISA JUNTA MUNICIPAL



Avda. Tte. Américo Picco 2575 e/ Mcal. López y 16 de Julio - Villa Elisa, Paraguay
Teléfono: (595 21) 945 800

Art. 39º.- Cada unidad habitacional del mismo deberá estar debidamente identificada en el proyecto a los efectos de su registro en la Municipalidad.

Art. 40º.- La recolección de basura o desechos se deberá especificar claramente en el reglamento de copropiedad y administración, y en todos los casos deberá asegurarse:

- a) Las máximas condiciones de higiene y salubridad.-
- b) Un método práctico de recolección encuadrado dentro de las disposiciones municipales.-

Art. 41º.- Todo conjunto habitacional deberá contar con una oficina administrativa a través de la cual se realizará los distintos trámites y pagos relacionados con el funcionamiento del conjunto y los servicios en general.

Art. 42º.- Comuníquese a la Intendencia Municipal, publíquese, cumplido, archivar.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DE LA JUNTA MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE VILLA ELISA, A LOS NUEVE DIAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL DIEZ Y SIETE.



Juan B. Espinola de Figueredo
Secretaria Junta Municipal



SR. EVER DELVALLE
PRESIDENTE JUNTA MUNICIPAL
VILLA ELISA - PARAGUAY

