

ORDENANZA N° 27/2022 J.M.

POR LA CUAL SE REGLAMENTA LAS DISPOSICIONES DE LOS ARTÍCULOS 227° Y 229° DE LA LEY N° 3966/2010 ORGÁNICA MUNICIPAL, QUE FACULTAN A LAS MUNICIPALIDADES A ESTABLECER DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOTES, CALLES Y AVENIDAS.-

Ciudad del Este, 28 de setiembre de 2022.-

VISTO: El mensaje N° 457/I.M., por la que el Ejecutivo Municipal remite el Proyecto de Ordenanza POR LA QUE SE REGLAMENTA LAS DISPOSICIONES DE LOS ARTÍCULOS 227° Y 229° DE LA LEY N° 3966/2010 ORGÁNICA MUNICIPAL, QUE FACULTAN A LAS MUNICIPALIDADES A ESTABLECER DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOTES, CALLES Y AVENIDAS, para estudio y consideración del legislativo comunal, y;

CONSIDERANDO: Que, la Ley N° 3966/10 Orgánica Municipal, en su art. 36 dispone: "La Junta Municipal tendrá las siguientes atribuciones: a) sancionar ordenanzas, resoluciones, reglamentos en materias de competencia municipal; (...). En su art. 38 dicta: "La iniciativa de proyectos de Ordenanzas corresponde a los miembros de la Junta Municipal, al Intendente Municipal y a los ciudadanos por iniciativa popular, en la forma establecida en esta Ley. (...)". Y, en su art. 39 reza: "Los proyectos de Ordenanzas y de Resoluciones serán remitidos por el plenario de la Junta Municipal para estudio y dictamen de las comisiones asesoras. Concluido el estudio, será devuelto al plenario para su consideración".-

Que, el art. 227 de la ley N° 3966/2010 dispone: "Se considerará superficie mínima de lote urbano 360 (trescientos sesenta) metros cuadrados. / Cada Municipalidad podrá, a través de Ordenanza, establecer dimensiones mínimas superiores al párrafo anterior. / Excepcionalmente, para implementar soluciones habitacionales de carácter social o autorizar los asentamientos de hecho que sean anteriores a la vigencia de esta Ley, podrán establecerse medidas menores aprobadas por Ordenanza". Asimismo, el art. 229 de la misma ley dicta: "(...) Excepcionalmente, para implementar soluciones a los asentamientos de hecho de carácter social, anteriores a la vigencia de esta Ley, se podrán fijar medidas inferiores, siempre que permita el acceso de vehículos de emergencia, por Ordenanza aprobada por una mayoría absoluta de dos tercios de la Junta Municipal".-

Que, haciendo un análisis minucioso del proyecto de Ordenanza, y las consideraciones de la exposición de motivos, las Comisiones asesoras consideran viable la aprobación del mismo, habida cuenta de que nuestro sistema legislativo en tal materia se encuentra desfasado y basado en una ley anterior ya derogada, por lo que corresponde una actualización de nuestro digesto legislativo municipal. Al mismo tiempo, cabe mencionar que el desarrollo urbanístico de nuestra ciudad se encuentra en auge y es insoslayable contar con una reglamentación acorde al crecimiento experimentado por nuestra urbe.-

El dictamen de la Comisión de Legislación y de Planificación y Ordenamiento Territorial aprobada en Sesión Ordinaria de fecha 28 de setiembre del año 2022, Según Acta Nro. 54; **por tanto:**

LA JUNTA MUNICIPAL DE CIUDAD DEL ESTE REUNIDA EN CONCEJO ORDENA

Artículo 1°.- La presente Ordenanza tiene por objeto reglamentar los inmuebles privados y lotes municipales y calles que se encuentren con situación de hecho a los efectos de los artículos 227 y 228 de la Ley N° 3966/10 Orgánica Municipal.-

Artículo 2°.- No están afectadas por la presente Ordenanza las empresas loteadoras, inmobiliarias o propietarios de inmuebles que realizarán contribución obligatoria.-

Artículo 3°.- Podrán acogerse los fraccionamientos de inmuebles privados, fraccionamiento y/o loteamientos municipales o privados municipales con situación de hecho o urbanizaciones de

CORRESPONDE A LA ORDENANZA N° 27/2022 J.M.

interés social, conforme el Art. 241 de la Ley 3966/10 Orgánica Municipal.-

Artículo 4°.- En las fracciones que no reúnan las dimensiones mínimas de 360m², en casos excepcionales, el propietario podrá solicitar el fraccionamiento o loteamiento para la venta por razones de interés social humanitaria; trátase de una situación de hecho, apremios económicos, insolvencia u otro debidamente acreditado en el expediente, debiendo reunir los siguientes requisitos:

a) Presentar pruebas irrefutables como ser planos y planillas aprobadas antes de la vigencia de la Ley N° 3966/10 Orgánica Municipal, diagnóstico médico, orden de internación, cirugía, comprobante de pagos de hechos en estos conceptos, intimaciones de pago, contrato privado u otros documentos o pruebas que acredite, que parte del inmueble ya fue vendido anteriormente antes de la vigencia del presente documento a fin de verificar que se presenta el fraccionamiento actualmente para el trámite administrativo y legal, a través de su declaración jurada autenticada por escribanía o por la Municipalidad.-

b) En el mismo caso, de acuerdo a los términos de la Ley 4198/10 que modifica los artículos 239, 240 y 247 de la Ley N° 3966/10 Orgánica municipal, los fraccionamientos o loteamientos de terrenos que no estén destinados a la venta, podrán ser aprobados sin las exigencias mínimas de superficie establecidas en la Ley, siempre y cuando se traten de particiones de condominio, donaciones o anticipos de herencia o alguna otra figura legal que no implique la enajenación onerosa de las fracciones. Las circunstancias mencionadas en este punto deben ser expresamente descriptas en la solicitud y fehacientemente demostrada por el solicitante.-

c) Del fraccionamiento solicitado puede resultar superficie igual o mayor a 85 m² (ochenta y cinco metros cuadrados).-

d) Como medida excepcional de calle, servidumbre de paso o pasillo, podrá aprobarse hasta 6 (seis) metros de anchura en situación de hecho fehacientemente comprobada.-

e) Las fracciones a independizar deberán contar con áreas libres no menores al 25% de su superficie.-

f) Los planos que se presenten para aprobación de fraccionamiento de superficie resultante igual o mayor a 85 m² deberán plasmar la superficie construida en cada lote, detallando en cuadro de superficie e informes periciales. Dichas construcciones deben contar con, en lo mínimo, los siguientes compartimientos: cocina, bario, ambiente multiuso, cuya superficie total sea igual o mayor a 32 m² (treinta y dos metros cuadrados).-

g) Que las construcciones sean estructural y funcionalmente independientes, entendiéndose como independencia estructural, la condición de no existir estructuras (muros o pilares portantes compartidos); de manera que la intervención de cualquier parte de la construcción no afecte la estabilidad de la obra y entendiéndose por independencia funcional, la condición en un ambiente de uso.-

h) Que los muros linderos tengan por lo menos 0,20m de espesor de cada edificación independiente.-

i) Que los predios tendrán una salida directa a la vía pública o a través de pasaje común o pasillos de acceso. Cuando el pasillo sirve de acceso a más de una fracción, pasara al dominio Público Municipal.-

Artículo 5°.- PODRÁN fraccionarse una propiedad con construcciones y dimensiones mínimas legales para anexar parte de ella, baldía o no, a otra colindante, cuando el resto del lote fraccionado quede con una superficie no menor a 85 m² (ochenta y cinco metros cuadrados). Esto

CORRESPONDE A LA ORDENANZA N° 27/2022 J.M.


deberá estar debidamente detallado en los planos y planillas.-

Artículo 6°.- Autorízase excepcionalmente a los efectos de solucionar situaciones de hecho o urbanizaciones de interés social, la aprobación de fraccionamientos o loteamientos de los solares urbanos con menos de 360 m² de superficie, previa presentación de los planos de construcción aprobados por la Municipalidad de Ciudad del Este, cuando se trate de una urbanización de interés social.-


Artículo 7°.- Aplicase la presente Ordenanza a otras figuras legales como las de propiedad horizontal o copropiedad, los predios que no se ajustan a estos requisitos.-

Artículo 8°.- Queda derogada la Ordenanza N° 37/05 J.M. y todas otras disposiciones contrarias a la presente Ordenanza.-

Artículo 9°.- COMUNICAR, a quienes corresponda y cumplido archivar.-


CLAUDIO RAMON DURANOÑA M.
Secretario General J.M.




ABG. PEDRO ACUÑA
Presidente J.M.

