

QUE DEROGA LA ORDENANZA N° 06/2005 Y ESTABLECE REGLAS Y NORMAS PARA LOTEAMIENTOS DE INMUEBLES EN EL DISTRITO DE HOHENAU.-----

VISTO:

La necesidad de mejorar, corregir y adecuar disposiciones para fraccionamiento de inmuebles situados dentro del distrito de Hohenau, conforme a la minuta presentada en el Plenario de esta Junta Municipal, y-----

CONSIDERANDO:

Que, un importante núcleo habitacional que avanza dentro del Distrito de Hohenau, los propiciadores de este evento, con el consabido beneficio de poblarla, trae aparejada el crecimiento poblacional en esta zona, debiéndose reglamentar los fraccionamientos de inmuebles y utilización de suelo en este Distrito.-

Que, todo tipo de leyes y ordenanzas tienen su activa modificación, debiendo adecuarlas conforme a la utilización y permisividad que le otorgue el Municipio; así como la adecuada normativa que regule igualmente la declaración de zonas ó tipos residenciales. -----

Que, todo ello se presentó conforme a la Ley Orgánica Municipal N° 3966/2010 y demás antecedentes que fueron debidamente llevados a estudio por la Comisión de Infraestructura Pública, Servicios, Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial; Transporte Público y Tránsito, Asesoría Jurídica de la Junta Municipal y de la Intendencia Municipal, así como las recomendaciones que fueron incluidas para agilizar la utilización y cumplimiento.-----

**La Junta Municipal de Hohenau, reunida en Concejo
ORDENA:**

CAPITULO I

DEL LOTEAMIENTO DE INMUEBLES

- Art. 1°:** **DEFINICIÓN.** Se entenderá por **Loteamiento de Inmueble** a toda división, sub-división o partición del mismo en dos o más fracciones, situados en zona urbana o rural del distrito de Hohenau. Las expresiones loteamiento, fraccionamiento, parcelamiento serán consideradas como equivalentes a los efectos de la presente Ordenanza. Las partes resultantes de la división o loteamiento del inmueble, podrán ser designadas o denominadas indistintamente como lote, fracción o parcela. Las denominaciones que se detallan a continuación tendrán el siguiente significado:
- a) **Plan Regulador:** Programa o proyecto que planifica el desarrollo ordenado del Municipio en lo general y particular, según su situación geográfica;
 - b) **Urbanización:** Delimitación de terreno apto, proyectado para la implementación de diversos tipos de núcleos residenciales;
 - c) **Loteamiento, fraccionamiento o parcelamiento:** Constituye la división en dos o más partes de un inmueble mayor, conforme a los fines proyectados.-----
- Art. 2°:** El loteamiento que se lleve a cabo con fines de urbanización, sean estos de carácter residencial, comercial, así como de carácter industrial o para otros usos, se registrará por la presente Ordenanza y deberá hallarse en concordancia con el Plan Regulador (si hubiere), aprobado por la Municipalidad.-----
- Art. 3°:** La presente Ordenanza se aplicará a todo loteamiento cuya aprobación fuera solicitada por personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, sin excepción alguna. Igualmente será aplicable a divisiones que tienen por finalidad la anexión de una parte de un inmueble a otro, a inmuebles provenientes de sucesiones, particiones de condominio o sea cual fuere el origen, motivo o finalidad del proyecto, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 240 de la ley 3966/2010 Orgánica Municipal.-----

MUNICIPALIDAD DE HOHENAU | Página 1 de 6

SECRETARÍA - JUNTA MUNICIPAL
PRESIDENCIA - JUNTA MUNICIPAL
SECRETARÍA
Municipalidad de Hohenau
Secretaría General
Francisco Morales
Intendente Municipal

ORDENANZA MUNICIPAL N° 03/17 (TRES)

- Art. 4°:** Toda solicitud de aprobación de loteamiento, así como de urbanización de inmuebles o anexiones en su caso, previstos en esta Ordenanza, será estudiada y analizada primeramente por los Departamentos Municipales pertinentes y por la Intendencia Municipal, dentro del plazo máximo de sesenta días, contados desde el cumplimiento de la totalidad de los requisitos por parte del propietario. Una vez **Aprobada Provisoriamente**, el expediente será remitido a la Junta Municipal para su estudio de conformidad al Art. 245 inciso b) de la Ley Orgánica Municipal N° 3966/10 y su modificatoria la Ley N° 5346/14, quien derivará todos los antecedentes a la Comisión Asesora pertinente para su estudio, y una vez concluido, su tratamiento será puesto a consideración de la plenaria quien aprobará o rechazará el proyecto en **Forma Definitiva**, conforme a los dictámenes y antecedentes remitidos, contando con un plazo de sesenta días, contados desde su recepción en la Mesa de Entrada de la Junta Municipal. Si la Junta no se pronunciara dentro del plazo citado, el proyecto de fraccionamiento se considerará **Aprobado en Forma Automática, siempre y cuando**, se hayan cumplido las obligaciones impuestas al Propietario en los Artículos 246 "Obligaciones del Propietario y 247 "Contribución Inmobiliaria Obligatoria" establecidos en la Ley N° 5346/14. -----
- Art. 5°:** Todo propietario o mandatario que esté interesado en el loteamiento o fraccionamiento de un inmueble de su propiedad o de su mandante, podrán presentar una consulta previa del proyecto de loteamiento al Departamento de Obras y Catastro de la Municipalidad, acompañando de un anteproyecto, para adecuarlo a los requisitos y exigencias previstos en la Legislación municipal. El citado departamento deberá expedirse en un plazo máximo de quince (15) días contados desde su recepción.-----
- Art. 6°:** El proyecto o anteproyecto consultado, tendrá una vigencia útil de 90 días como plazo máximo para su presentación formal, contados desde la emisión del informe o dictamen por el Departamento respectivo a los efectos de mantener la vinculación del estado original del proyecto con la consulta y correcciones dispuestas por el Departamento interviniente.-----
- Art. 7°:** Todos los loteamientos con fines comerciales, deberán exhibir un cartel legible en las áreas a ser loteadas conteniendo las siguientes indicaciones: la denominación del proyecto de loteamiento, el nombre del o de los propietarios, los apoderados para administrar y vender, los números telefónicos de los mismos, el número de la Resolución Definitiva del loteamiento, y el número de la constancia de pago del impuesto a la publicidad. **Su inobservancia será considerada FALTA GRAVE.**-----
- Art. 8°:** La designación indicada en el artículo precedente, deberá hallarse impresa en carteles que serán ubicados en el predio afectado como en el lugar de acceso de una vía principal que conecte hasta el predio, cuyos gastos correrán a costas del propietario. **Su inobservancia será considerada FALTA GRAVE.**-----
- Art. 9°:** En la solicitud de aprobación de loteamiento o fraccionamiento, el solicitante deberá manifestar los fines del loteamiento proyectado, sea abierto o cerrado, y un relatorio sobre la proyección que se pretende dar. En el primer caso tendrá la conectividad y amanzanamiento que se logre proyectar conjuntamente con los Departamentos Municipales correspondientes a efectos de sean congruentes con otros proyectos aledaños o contiguos. En el segundo caso, a más de lo indicado, EL PROPIETARIO tiene la POSIBILIDAD de OPTAR POR un Club de Campo, Barrio cerrado, Barrio abierto con restricciones, Unidades conjuntas del tipo dúplex dentro del ejido urbano, Barrios ambientales con o sin restricciones, Barrios exclusivos residenciales o del tipo dúplex alejados del ejido municipal o rural.-----
- Art. 10°:** La solicitud de aprobación de loteamiento o fraccionamiento y el relatorio presentado, que no se adecuen al proyecto pretendido por medidas de seguridad, por la peligrosidad de la superficie o área a ser fraccionada, por equivocación o por cualquier otro motivo que sobrevenga, podrá ser sustituida posteriormente por otro proyecto similar al presentado, y que se adecuen a las normativas y medidas de seguridad previstas en la presente Ordenanza.--
- Art. 11°:** En los loteamientos o fraccionamientos en el ejido municipal, todas las medidas de fraccionamiento serán de estricto cumplimiento aprobados por la entidad competente; así como las conexiones de todos los servicios básicos, como ser distribución de agua corriente, redes de energía eléctrica trifásica, alumbrado público, desagües pluviales y cloacales, y su conexión a la red dependiendo de la ubicación del loteamiento. Los anteproyectos de las



ORDENANZA MUNICIPAL N° 03/17 (TRES)

citadas conexiones de servicios básicos, deberán contar con la debida aprobación de las entidades competentes (ANDE, Junta de Saneamiento, etc.) y serán presentados con la solicitud del loteamiento. **Su inobservancia será considerada FALTA GRAVÍSIMA.**-----

- Art. 12°:** No se aprobarán proyectos de loteamiento con fines de venta o comerciales, cuando por su ubicación geográfica o hábitat, lugares de reserva pública, de los declarados como reserva forestal, o cualesquiera otros inmuebles, imposibilite su habitabilidad o se constituyan como lugares insalubres, de polución de olores nauseabundos y/o fumigación de cultivos que dañen la salud; de dificultad para la instalación de viviendas por no contar con base sólida de suelo.-----
- Art. 13°:** Todo proyecto de loteamiento deberá ajustarse al Art. 241 de la Ley 3966/10 Orgánica Municipal y disposiciones de la presente Ordenanza, debiendo contar con la firma del o de los propietarios, y la firma del Profesional interviniente matriculado, con título profesional habilitado legalmente en el país, pago de la patente Profesional al día en el Distrito de Hohenau, inscripción ante la Dirección de Catastro Nacional, y en el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones.-----
- Art. 14°:** No se aprobarán los loteamientos de terrenos que contravengan leyes, ordenanzas y/o resulten inapropiados a criterio del Departamento de Obras y Catastro o la Junta Municipal por cualquiera de las siguientes razones:
- a) Cuando el proyecto y uso del terreno no se ajuste al Plan Regulador Municipal, y a la zonificación prevista por el Municipio.
 - b) Cuando no reúne los requisitos exigidos en esta Ordenanza y el Propietario y/o apoderado no se responsabilicen por dar cumplimiento a la misma en el loteamiento presentado.
 - c) No se autorizarán aprobación de loteamientos cuando a criterio del Departamento de Obras y Catastro, del Ejecutivo o Junta Municipal, la fracción que será utilizada en el proyecto, no reúna las condiciones necesarias para el levantamiento de edificaciones, núcleos habitacionales, propiedades horizontales, sea por seguridad, salubridad, falta de título de propiedad inscripto en el Registro Público o cualquier otra circunstancia que amerite su rechazo.-----
- Art. 15°:** Los lotes que forman parte del proyecto de loteamiento presentado, deberán tener como mínimo un frente de 12 (doce) metros y una superficie de 360 (trescientos sesenta) metros cuadrados y regirse siempre por la zonificación correspondiente y según fueren declarados como residenciales, comerciales, industriales, de propiedad horizontal u otro tipo de construcciones, estableciéndose las excepciones para los casos en que las medidas sean inferiores al mínimo establecido. El trazado de las vías públicas previstas en el proyecto de loteamiento tendrá un ancho normal de 16 (diez y seis) metros incluyendo veredas. En este caso excepcional se dispondrá de un ancho menor solamente cuando sea debidamente justificado, previo control y dictamen del Departamento de Obras y Catastro; y de la Comisión Asesora de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial de la Junta Municipal. *Las avenidas tendrán un ancho mínimo de 32 (treinta y dos) metros.*-----
- Art. 16°:** Todo proyecto de loteamiento presentado contará con el trazado de las vías públicas según su dimensión y deberá conectarse con las calles colindantes para su salida, tanto al frente, sus costados y fondo. Ello estará previsto siempre conforme con el Plan Regulador Municipal.----
- Art. 17°:** Igualmente se presentará con el Proyecto, los espacios verdes y públicos a ser destinados para plaza y edificaciones públicas previstas en la Ley Orgánica Municipal N° 3966/10, cuya ubicación será establecida por el Ejecutivo Municipal, de conformidad a lo dispuesto en la Ley 3966/2010 Orgánica Municipal.-----
- Art. 18°:** Además de los requisitos previstos en el Art. 241 de la Ley 3966/2010 Orgánica Municipal, cada Proyecto de loteamiento, adjuntará:
- a) Fotocopia autenticada del documento de identidad del/os solicitante/s.
 - b) Informe o anteproyecto de la Administración Nacional de Electricidad ANDE y de la Junta de Saneamiento, respecto a la posibilidad de provisión de servicios de energía eléctrica tipo trifásica y agua potable conectada a la red urbana y/o de pozo artesiano





ORDENANZA MUNICIPAL N° 03/17 (TRES)

con tanque elevado. Además deberá prever la conexión al sistema cloacal si existe proximidad a la red urbana, ó en su caso, a futuro.-----

- Art. 19°:** En casos especiales de inmuebles que se encuentren en situación irregular, se solicitará al propietario el estudio de Evaluación de Impacto Ambiental, indicado en la Ley 294/93. Así mismo, se solicitará mensura judicial, cuando existan dudas sobre dimensiones, linderos y la superficie no esté debidamente delimitada; ó existan otras cargas sobre el inmueble, usufructos, inscripción de litis, embargos, indisponibilidades sobre el ó los inmuebles objeto del proyecto o sobreposición de titulación de inmuebles.-----
- Art. 20°:** Una vez aprobado en forma definitiva el proyecto de loteamiento presentado, el propietario ó mandatario, dispondrá el cumplimiento efectivo de las obligaciones impuestas en los Art. 246 y 247 modificados por la Ley 5346/14 dentro del plazo legal previsto, para luego solicitar la CERTIFICACIÓN de la Aprobación Definitiva, previa VERIFICACIÓN del cumplimiento antes mencionado.-----
- Art. 21°:** El amojonamiento de loteamientos será efectuado por un profesional Topógrafo, utilizando materiales que serán colocados según:
- a) Los mojones esquineros de cada Manzana deberán ser de hormigón, de 1,00 m. (un metro) de largo, con un grosor de 4" x 4", introduciendo 0,80 m. (ochenta centímetros en el suelo y sobresaliendo 0,20 m. (veinte centímetros), pintados con pintura al aceite color blanco.-
 - b) Los mojones de cada Lote resultante, deberán ser de madera dura y resistente, de 0,80 m. (ochenta centímetros) de largo, con un grosor de 2" x 2", introduciendo 0,65 m. (sesenta y cinco centímetros) en el suelo y sobresaliendo 0,15 m. (quince centímetros), pintados con pintura al aceite color amarillo.-
- Su inobservancia será considerada FALTA GRAVE.**-----
- Art. 22°:** La limpieza de los lotes y espacios públicos; y la apertura de las vías públicas, será inicialmente responsabilidad de los propietarios loteadores y posteriormente pasará a ser responsabilidad de la Municipalidad, una vez que las fracciones sean transferidas al municipio. Sin embargo, la conservación de los mojones es de exclusiva responsabilidad del propietario. **Su inobservancia será considerada FALTA GRAVE.**-----
- Art. 23°:** Queda a cargo del propietario o mandatario la presentación del listado de adquirentes de lotes y los contratos inscriptos en los Registros Públicos, previsto en el Art. 250 modificado por la Ley 5346/14, en un plazo de treinta días, para conocimiento e inscripción en el Registro de Catastro Municipal. **Su inobservancia será considerada FALTA GRAVE.**-----

CAPITULO II

DE LOS FRACCIONAMIENTOS EN SITUACIONES ESPECIALES:

- Art. 24°:** Los fraccionamientos de inmuebles con medidas inferiores a la mínima legal indicada; podrán ser aprobados únicamente si cada fracción individualizada cuenta con construcciones, ya sea de viviendas o demás dependencias tanto de material, metal o madera, y su adquisición o construcción fuese anterior a la promulgación de la presente Ordenanza, demostrable por instrumento público o privado; debidamente verificado con su correspondiente constancia; en Acta labrada y tomas fotográficas, a cargo del Departamento de Obras.-----
- Art. 25°:** El o los propietarios interesados, deberán presentar la solicitud por escrito con un relatorio sobre el origen y motivo del fraccionamiento, adjuntando el comprobante de pago del impuesto inmobiliario al día, ante Mesa de Entrada de la Municipalidad, la que previamente será verificada por el Departamento de Obras y la de Catastro, debiendo reunir las requisitos previstos en el Artículo anterior.-----
- Art. 26°:** El o los interesados en la aprobación del proyecto, deberán presentar al inicio de sus trámites, los planos aprobados de las construcciones existentes en el predio; o en su defecto, deberán presentar todas estas documentaciones:
- a) todos los requisitos exigidos en el Art. 241 de la Ley Orgánica Municipal N° 3966/10.



ORDENANZA MUNICIPAL N° 03/17 (TRES)

Art. 38°: La escala de multas será la siguiente:

- a) **Falta leve:** Apercibimiento o multa de 1 (uno) a 20 (veinte) jornales mínimos
- b) **Falta grave:** De 21 (veinte y uno) a 40 (cuarenta) jornales mínimos.
- c) **Falta gravísima:** De 41 (cuarenta y uno) a 80 (ochenta) jornales mínimos.-----

Art. 39°: La Suspensión de los trabajos de Loteamiento, fraccionamiento, Urbanización de inmuebles o anexión de un inmueble a otro, se dispondrá toda vez que el o los propietarios o mandatarios realicen las obras sin haber dado cumplimiento a los prescripciones previstas en la presente Ordenanza y en la Ley N° 3966/10 Orgánica Municipal sin perjuicio de la aplicación de las multas conforme a las previsiones dispuestas en el Art. 34 de la presente Ordenanza.-----

Art. 40°: Establécese el plazo de 10 (diez) días, a partir de la entrega del Acta de intervención y/o boleta de contravención al imputado para efectivizar las multas correspondientes en la tesorería municipal, previa calificación provisoria que deberá realizarse en el Juzgado de Faltas. -----

Art. 41°: Establécese que por falta de pago a la multa dentro del plazo fijado en el artículo anterior, se aplicarán intereses punitivos del 30 % (treinta por ciento) anual sobre la multa respectiva.----

DISPOSICIONES FINALES Y TRANSITORIAS

Art. 42°: La presente Ordenanza tendrá fuerza obligatoria desde el día siguiente de su publicación íntegra en cuanto menos un diario de amplia circulación local, a falta de diarios de circulación local o de recursos económicos para la publicación, la ordenanza tendrá fuerza obligatoria después de la exposición de su texto íntegro durante 10 días, por lo menos en sitios públicos del municipio o mediante la difusión por otros medios idóneos, escritos, radiales, televisivos o medios electrónicos durante el mismo plazo.- -----

Art. 43°: El Capítulo II de la presente Ordenanza, tendrá una difusión masiva por todos los medios periodísticos posibles, inclusive remisión de notas a las Oficinas Notariales, Jurídicas, Inmobiliarias de la Zona, Comisiones vecinales y demás Organizaciones a fin de tomar conocimiento y hacer saber de dicha disposición a sus asociados y a la ciudadanía.-----

Art. 44°: **DERÓGASE** la Ordenanza N° 06/2005 de fecha 12 de Abril de 2005, así como cualquier otra disposición contraria a la presente Ordenanza.-----

Art. 45°: **COMUNÍQUESE** al Ejecutivo Municipal para su debido cumplimiento y los fines que corresponda. -----

DADA EN LA SALA DE SESIONES DE LA JUNTA MUNICIPAL DE HOHENAU, A LOS DOS DÍAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO DOS MIL DIEZ Y SIETE. -----



Lic. Patricia Vargas
Secretaria Junta Municipal



Dr. Enrique Hahn Villalba
Presidente Junta Municipal

Tengase por Ordenanza, envíese copias al Ministerio del Interior y la Gobernación de conformidad con la Ley N° 3699/2010 "Orgánica Municipal", publíquese y cumplido archívese. Hohenau, No. de... JUNIO DE 2017.



Abog. Norma L. Valenzuela
Secretaria Municipal



Sr. Francisco Morales
Intendente Municipal