



MUNICIPALIDAD DE PARAGUARÍ
JUNTA MUNICIPAL
ORDENANZA N°: 307/2021



Gobierno Municipal
2015-2020

“POR LA CUAL SE ESTABLECEN REQUISITOS FORMALES Y NORMAS PARA LA APROBACIÓN DE LOS PROYECTOS DE LOTEAMIENTOS PRESENTADOS EN LA MUNICIPALIDAD DE PARAGUARI.”

LA JUNTA MUNICIPAL DE PARAGUARI, REUNIDA EN CONCEJO SANCIONA COMO

ORDENANZA:

ARTÍCULO 1°: Se entenderá por loteamiento toda división o parcelamiento de inmueble en dos o más fracciones destinadas a la venta en zonas urbana, suburbana o rural, con fines de urbanización, conforme Ley 3966/10, Art. 239.-

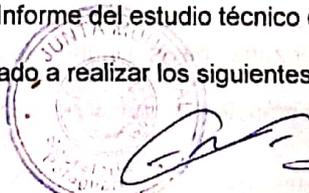
Los proyectos de loteamientos deberán cumplir con las disposiciones establecidas en las leyes y ordenanzas correspondientes a su desarrollo urbano.

La Municipalidad proporcionará al interesado en el loteamiento los criterios generales que deberá respetar, a fin de armonizar con los trazados de las calles previstas en los terrenos adyacentes o con los estudios relativos al Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial.

ARTÍCULO 2°: Todo loteamiento requerirá la aprobación provisoria de la Municipalidad, (Ley 3966/10, Art. 245) que será otorgada después de que el interesado haya dado cumplimiento a los siguientes requisitos:

- a) Toda persona tanto física, como jurídica; públicas o privadas, sin excepción alguna, solicitará la aprobación del proyecto presentando:
 - Nota dirigida al Intendente Municipal
 - Documento de identidad policial del interesado/a.
 - Copia autenticada del título de propiedad.
 - Plano del proyecto de loteamiento e informe pericial de los lotes, calles, fracciones destinadas a plazas y edificios públicos, márgenes de recursos hídricos si las hubiere; en formato digital e impreso en cuatro ejemplares sin tachaduras ni enmiendas; elaborado y firmado por un profesional matriculado registrado en este municipio y por los interesados.
 - Comprobante de pago de la patente del profesional al día expedido por este Municipio.
 - Copia del registro expedido por el MOPC al día.
 - En caso de condominio se requerirá las firmas de los condóminos y la fotocopia de cédula de identidad de cada uno.
- b) Certificado de condiciones de dominio expedido por la Dirección General de los Registros Públicos;
- c) Comprobantes de pago del Impuesto Inmobiliario al día;
- d) La mensura del inmueble a ser loteado será ratificada por un profesional diplomado y habilitado por ley. La mensura tendrá carácter judicial, si el inmueble presentara defectos de orden jurídico y/o geométrico de fondo y forma;
- e) Evaluación del Impacto Ambiental: En los casos señalados en la Ley N° 294/93 "DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL" y sus reglamentaciones; y
- f) Dictamen de Asesoría Jurídica de la Intendencia Municipal, para la verificación de los títulos de propiedad presentados y demás documentos requeridos, Informe del Departamento de Medio Ambiente y del Departamento de Obras Públicas, para la realización de apertura de caminos y la poda o tala de árboles si las hubiere e Informe del estudio técnico del Departamento de Catastro

ARTÍCULO 3°: El loteador estará obligado a realizar los siguientes trabajos:





MUNICIPALIDAD DE PARAGUARÍ
JUNTA MUNICIPAL
ORDENANZA N°: 307/2021



Gobierno Municipal
2015-2020

a) Apertura y limpieza de las avenidas y calles previstas en el proyecto; los loteamientos que linden con rutas nacionales o internacionales deberán prever una calle interna, paralela a dichas rutas.

Excepcionalmente, para implementar soluciones a los asentamientos de hecho de carácter social, anteriores a la vigencia de ésta ordenanza, se podrán fijar medidas inferiores, siempre que permita el acceso de vehículos de emergencia.

b) ajuste de las rasantes de las vías públicas;

c) limpieza y demarcación de las fracciones cedidas para plazas y edificios públicos,

d) realización e instalación de infraestructura de prestación de los servicios de:

d.1- RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA: Ampliaciones de Línea de Media Tensión ya sea Monofásica o Trifásica (dependerá de la línea existente en la zona), Montaje de Nuevos Puestos de Distribución ya sea Monofásica (transformadores de 25 KVA) o Trifásicas (Transformadores de 100 KVA), Montaje de Alumbrado Público a vapor de sodio de 150 W – APH51, opcional, para el montaje de los transformadores se tendrá en cuenta la siguiente relación:

- Máximo para 30 lotes Transformador de 25 KVA.
- Máximo para 70 lotes Transformador de 100 KVA.
- Las Postaciones necesariamente deberán ser de H° A° de baja tensión en promedio de 29 mts, los transformadores a ser utilizados serán con especificaciones técnicas de la ANDE y su aprobación.
- El proyecto deberá contener un informe técnico de un electricista profesional registrado en la ANDE, adjuntando el proyecto de red de distribución de energía eléctrica en el que deberá estar detallado los materiales a ser utilizados para la instalación de servicios de electricidad y alumbrado público, como postes, conductores, transformadores, luminarias y otros, mencionados en el párrafo anterior

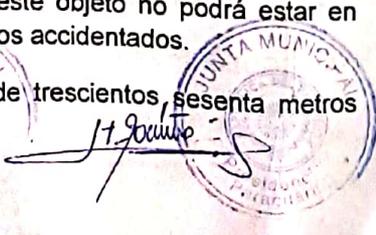
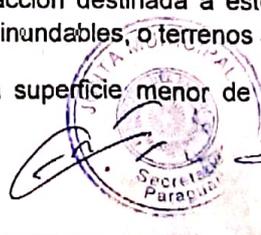
d.2- AGUA POTABLE Y OBRAS DE DRENAJE: conforme a lo que dicta la ley 1614 en su decreto reglamentario Art. N°: 94, Nuevas Urbanizaciones, aprobadas y autorizadas por el prestador de la Zona.

Tomando como parámetro que el consumo de agua es de 180 litros per cápita, que dá como resultado 900 litros diarios por familia, considerando una familia que cuenta con cinco integrantes. Por ende corresponde la perforación futura de pozos profundos, para el abastecimiento de agua potable de los loteamientos, con sus accesorios, tanques llenados y sus respectivos equipamientos para la distribución del líquido vital. Ej.: Pozo con 15 m³/h de producción y tanque elevado con una capacidad estimada de 15.000 litros. Teniendo en cuenta que se deberá respetar las reglamentaciones legales vigentes para los servicios de provisión de agua potable y saneamiento conforme especificaciones técnicas de la ERSSAN; la empresa loteadora garantizará la provisión de agua potable.

e) en caso de que el loteador incumpliese con las disposiciones enunciadas en este artículo se procederá al rechazo y devolución del proyecto de loteamiento.

ARTÍCULO 4°: La ubicación en el proyecto de loteamiento de la fracción destinada para plaza y edificios públicos deberá ser en un lugar equidistante de la mayor parte de los lotes que se encuentren en el contorno de la fracción loteada. Si la fracción a ser cedida tiene una superficie mayor a la que comúnmente se necesita para una plaza, aquella será dividida en dos o más plazas, sobre la base de la referida equidistancia. La fracción destinada a este objeto no podrá estar en lugares anegadizos, entendiéndose por zonas bajas e inundables, o terrenos accidentados.

ARTÍCULO 5°: Los lotes no deberán tener una superficie menor de trescientos sesenta metros





MUNICIPALIDAD DE PARAGUARÍ
JUNTA MUNICIPAL
ORDENANZA N°: 307/2021



Gobierno Municipal
2015-2020

Excepcionalmente por ordenanza podrán establecerse medidas menores para implementar proyectos tendientes a solucionar situaciones de hecho o urbanización de interés social.

ARTÍCULO 6°: Las avenidas deberán tener un ancho de treinta y dos metros. Las calles deberán tener un ancho de dieciséis metros, incluyendo las veredas. Por Ordenanza se podrán fijar medidas inferiores según las excepciones establecidas. Los loteamientos que linden con rutas nacionales o internacionales deberán prever una calle de comunicación interna, paralela al espacio reservado para dichas rutas.

El inmueble a lotear contará con todas las calles adyacentes a la avenida principal en estado de transitabilidad y mínimamente con una vía de circulación de acceso principal al fraccionamiento que estará empedrada, asfaltada o adoquinada en su totalidad, a costa del loteador.

ARTÍCULO 7°: Los inmuebles que alcancen o superen las dos hectáreas de superficie, el loteador deberá transferir gratuitamente, sin indemnización y a su costa, una fracción equivalente al 5% (**cinco por ciento**) para plazas y/o edificios públicos, si el inmueble fuere igual o superior a tres hectáreas deberá transferir el 7% (**siete por ciento**), dicha transferencia el loteador deberá realizarla dentro del plazo de un año.

ARTÍCULO 8°: Las márgenes (**derecha e izquierda**) de los cauces hídricos estarán sujetas, en toda su extensión, a las siguientes restricciones:

- Una zona de uso público con un ancho de cinco metros para zonas urbanas, y,
- De diez metros para zonas rurales, conforme a la ley 3239 de los recursos hídricos del Paraguay, Art. 23.

ARTÍCULO 9°: Procedimiento de Aprobación.

El loteamiento requiere la aprobación provisoria de la Intendencia Municipal y la aprobación definitiva de la Junta Municipal, conforme al procedimiento que se detalla más abajo:

a) Aprobación provisoria de la Intendencia:

Una vez cumplidos los requisitos establecidos en ésta Ordenanza y en la legislación vigente, la Intendencia Municipal dictará una resolución fundada, aprobando provisoriamente el loteamiento en cuestión, dentro del plazo máximo de sesenta días, contados desde el cumplimiento de la totalidad de los requisitos por parte del propietario.

Si la Intendencia Municipal no se expide dentro del plazo estipulado, se considerará aprobado en forma automática.

En caso de aprobación automática, la Intendencia Municipal deberá, a pedido del interesado, emitir una constancia en la que se certifique dicha aprobación.

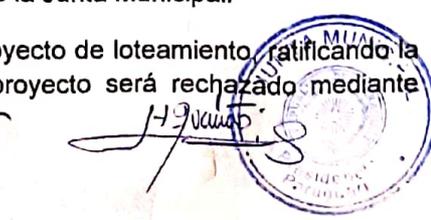
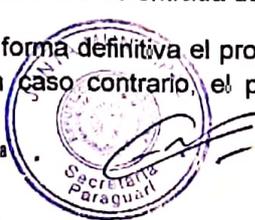
De existir objeciones, la Intendencia Municipal deberá rechazar el proyecto mediante resolución fundada.

El loteador no está autorizado a la comercialización de los lotes con la aprobación provisoria.

b) Aprobación definitiva o ratificación de la Junta:

Una vez aprobado provisoriamente el loteamiento por parte de la Intendencia Municipal el expediente, será puesto a consideración de la Junta Municipal, la que deberá expedirse en el plazo máximo de sesenta días, contados desde su recepción en mesa de entrada de la Junta Municipal.

Si no existieren objeciones, se aprobará en forma definitiva el proyecto de loteamiento, ratificando la resolución de la Intendencia Municipal. En caso contrario, el proyecto será rechazado mediante resolución fundada.





MUNICIPALIDAD DE PARAGUARÍ
JUNTA MUNICIPAL
ORDENANZA N°: 307 /2021



Gobierno Municipal
2015-2020

c) Aprobación automática:

Si la Junta Municipal no se pronunciara dentro del plazo previsto en el inciso anterior, el proyecto de loteamiento se considerará aprobado en forma automática, siempre y cuando se hayan cumplido las obligaciones impuestas al propietario en esta Ordenanza.

En ese caso, la Intendencia Municipal deberá, a pedido de interesado, emitir una constancia en la que se certifique dicha aprobación definitiva ante el silencio de la Junta Municipal, previa verificación del cumplimiento de las obligaciones impuestas al propietario mencionadas en el párrafo anterior."

Procedimiento de Aprobación.

El loteamiento requiere la aprobación provisoria de la Intendencia Municipal y la aprobación definitiva de la Junta Municipal.

El loteador, a su costa, tramitará ante el Servicio Nacional de Catastro la asignación de la nomenclatura catastral de las parcelas destinadas a calles, plazas, edificios públicos, lotes y franjas de recursos hídricos si las hubiere, una vez asignadas presentar al Municipio para el archivo. En la transferencia de dominio de las fracciones destinadas para plazas y espacios públicos, se expresará el destino de las fracciones transferidas.

ARTÍCULO 10°: En caso de infracción a la presente ordenanza constatada por la Dirección de Obras, Dirección de Medio Ambiente y la Dirección de Catastro, dependientes de esta Institución Municipal, deberá efectuarse un emplazamiento de 15(quince) días al propietario del inmueble loteado, a los efectos del cumplimiento de las disposiciones de la presente ordenanza, bajo apercibimiento de la anulación de la Resolución de Aprobación Provisoria del Loteamiento.

ARTÍCULO 11°: En caso de no ser posible la provisión de algunos de los servicios numerados, la imposibilidad deberá ser acreditada con certificado expedido por los organismos técnicos correspondientes. la Municipalidad a través de las Direcciones que correspondan, analizara hacer lugar o no la urbanización propuesta, conforme a la importancia que revista el servicio faltante para el sector a urbanizar, con acuerdo de la Junta Municipal

ARTÍCULO 12°: COMUNÍQUESE: A LA INTENDENCIA MUNICIPAL, PUBLÍQUESE Y LUEGO ARCHÍVESE.-

APROBADO POR LA JUNTA MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE PARAGUARÍ, A LOS OCHO DIAS DEL MES DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO.



Emilio Ariel Marecos B.
Srta. Gral. Junta Municipal



Prof. Hugo Cesar Cáceres Sopino.
Presidente Junta Municipal

TÉNGASE POR ORDENANZA, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y DESE AL ARCHIVO MUNICIPAL, DE CONFORMIDAD AL ART. N°: 41 Y 43 DE LA LEY N°: 3.966/10, ORGÁNICA MUNICIPAL.

Paraguari, 19 de Marzo del 2021.



Mg. Miguel A. Fleitas R. D.
Secretario General



Mg. Lilian L. Burgos de Baruja
Intendente Municipal