



**MUNICIPALIDAD DE FILADELFIA
CAPITAL DEL XVI DEPARTAMENTO DE BOQUERON
JUNTA MUNICIPAL**

ORDENANZA N° 13/2012.-

POR LA QUE SE REGLAMENTA LOS CONJUNTOS HABITACIONALES, O DE ALQUILER, INQUILINATOS, EN EL MUNICIPIO DE FILADELFIA.-

VISTO: el artículos 167° y concordantes de la Constitución Nacional; los artículos 12°, 36° inc. a), 260°, 261°, 262° y 263° de la Ley N° 3966/10 “Orgánica Municipal”.-

CONSIDERANDO; Que, el crecimiento poblacional de Filadelfia implica también la inmigración de muchas personas y familias que se trasladan a la ciudad de Filadelfia. Asimismo, esta situación conlleva a una gran demanda de alquileres de viviendas que normalmente no es posible cubrir, permitiendo ello el surgimiento de alquileres de viviendas precarias, sin condiciones mínimas para ser utilizadas como viviendas y donde surgen los niños como los más perjudicados, ya que habitan en lugares sin espacios suficientes ni condiciones higiénicas favorables para un desarrollo saludable y digno.-

Que, el presente Proyecto de Ordenanza pretende iniciar un proceso de adecuación de aquellos Conjuntos Habitacionales existentes y de aquellos que serán creados en el futuro.-

Que, es atribución de la Junta Municipal la derogación o modificación parcial o total de las Ordenanzas Municipales.-

Por tanto;

**LA JUNTA MUNICIPAL DE LA MUNICIPALIDAD DE FILADELFIA,
REUNIDA EN CONCEJO**

ORDENA:

DE LAS DEFINICIONES.

INQUILINATO: situación de hecho en la que una persona, pareja o familia, o varias de ellas, ocupa una vivienda transitoriamente a cambio de un pago, periódico o no, a un propietario.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]



MUNICIPALIDAD DE FILADELFIA
CAPITAL DEL XVI DEPARTAMENTO DE BOQUERON
JUNTA MUNICIPAL

ALQUILER: Entiéndase por Alquiler toda concesión de una o más viviendas a cambio de un pago establecido de mutuo acuerdo entre el propietario de la vivienda y un interesado.

PROPIETARIO: titular del inquilinato que es concedido en alquiler.

INQUILINO/INTERESADO: persona responsable que solicita en alquiler una vivienda para morar, por si o con terceros, de manera transitoria.

VIVIENDA: local perteneciente al propietario ofrecido en alquiler, y que reúne los requisitos establecidos en las normativas vigentes.

DE LOS TIPOS DE VIVIENDAS.

Art. 1°. ESTABLECER los tipos de viviendas a ser utilizados como inquilinatos.

- a) Viviendas Familiares.
- b) Viviendas Individuales.
- c) Viviendas individuales múltiples.

Art. 2°. DEFÍNASE como Viviendas Familiares: aquellos locales en alquiler destinados para familias compuestas como mínimo con un hijo.

Art. 3°. DEFÍNASE como Viviendas Individuales: aquellos locales en alquiler destinados para parejas sin hijos, o personas solas.

Art. 4°. DEFÍNASE como Viviendas Individuales Múltiples: aquellos Inquilinatos en la que se encuentran más de 1 (uno) Vivienda Individual destinada a parejas sin hijos y personas solas, asentadas en un mismo inmueble.

Art. 5°. ESTABLECER, los requisitos mínimos que deberán contar con diferentes tipos de viviendas, establecidas en el Artículo 1° de la presente ordenanza a saber:

[Handwritten signatures]



MUNICIPALIDAD DE FILADELFIA
CAPITAL DEL XVI DEPARTAMENTO DE BOQUERON
JUNTA MUNICIPAL

a)- Las Viviendas Familiares, que deberán contar con dos (2) habitaciones, 1 cocina, 1 comedor, 1 baño moderno, piso de material, totalizando un mínimo de 45 metros cuadrados. Asimismo, deberá contar con un espacio libre sin construcción, patio, de 35 metros cuadrados como mínimo.

b)- Las Viviendas Individuales que deberán contar con 1 habitación y un baño moderno, totalizando un mínimo de 25 (veinticinco) metros cuadrados. Asimismo, deberá contar con un espacio libre sin construcción, patio, de 25 metros cuadrados como mínimo.

c)- Las Viviendas Individuales Múltiples, deberán contar con los requisitos establecidos en el inciso b) del presente artículo.

Art. 6°. Los conjuntos habitacionales o residenciales se clasificarán en:

a) los ubicados en terrenos mayores de ocho mil metros cuadrados de superficie, en cuyo caso deberán contar con un área libre mínimo del treinta por ciento de la superficie total del terreno;

b) los situados en terrenos entre dos mil y siete mil novecientos noventa y nueve metros cuadrados, los cuales deberán contar con un área libre mínimo de veinticinco por ciento de la superficie total del terreno; y,

c) los edificados en predios entre seiscientos y un mil novecientos noventa y nueve metros cuadrados, deberán contar con un área libre mínima del veinte por ciento calculado sobre la superficie total del terreno.

Art. 7°. Los conjuntos habitacionales o residenciales estarán provistos, como mínimo, de los servicios de agua potable, energía eléctrica, desagües cloacales y pluviales, red de alumbrado público, red vial interna de un mínimo de doce metros de ancho y los demás servicios necesarios de la comunidad.

Art. 8°. Para la consideración como Conjunto Habitacional o de Alquiler, las mismas deberán contar como mínimo con un baño moderno, una habitación, una cocina y un espacio vacío en el terreno que signifique el 20% del total del predio afectado.

Comisión



MUNICIPALIDAD DE FILADELFIA
CAPITAL DEL XVI DEPARTAMENTO DE BOQUERON
JUNTA MUNICIPAL

Art. 9°. Las unidades habitacionales mínimas, no tendrán una superficie menor de 25.00m². Dicha área deberá estar constituida por las tres dependencias aludidas en el artículo anterior, de los muros que dividan hasta su cara exterior, medida el conjunto perimetralmente de manera continua, sin desmembramiento.

Art. 10°. La localización, construcción y habilitación, así como el tipo de diseño de las unidades de los conjuntos habitacionales o residenciales serán autorizadas por Resolución de la Municipalidad.

Art. 11°. Los edificios construidos por pisos o departamentos conforme al régimen establecido por el Código Civil, serán objeto de regulación por Ordenanza, en la que se determinarán la superficie mínima de las unidades, las facilidades de acceso y de circulación y las medidas de prevención contra incendio.

Art. 12°. Los propietarios de Conjuntos Habitacionales, o alquileres de viviendas, deberán solicitar su registro en la Municipalidad de Filadelfia.

Art. 13°. **PROHÍBIR**, el alquiler de las denominadas Viviendas Individuales y/o Viviendas Individuales Múltiples a familias con hijos o, a grupos de más de 2 (dos) personas, contrariando el destino y objetivo de estos tipos de viviendas, según se especifica en los Artículos 3° y 4° de esta Ordenanza.

Art. 14°. **DETERMINAR**, que todo propietario deberá contar necesariamente con los planos y planillas de la obra afectada para el alquiler, aprobados por la Municipalidad de Filadelfia. La inobservancia de este artículo será considerado falta grave.

Art. 15°. **DISPONER**, que todo propietario, administrador, apoderado, o subarrendador, deberá obligatoriamente refrendar un Contrato de Alquiler de inmuebles con el interesado o inquilino.

Art. 16°. **DISPONER**, que todo propietario, administrador, apoderado, o subarrendador, deberá presentar a la Municipalidad, una copia del contrato de alquiler suscripto con el interesado o inquilino:

1. Nombre y Apellido.
2. Número de Cédula de Identidad.
3. Lugar o certificado de trabajo.








MUNICIPALIDAD DE FILADELFIA
CAPITAL DEL XVI DEPARTAMENTO DE BOQUERON
JUNTA MUNICIPAL

La inobservancia de este artículo será considerado falta grave.

Art. 17° ENCOMENDAR, la aplicación y ejecución de lo dispuesto al Departamento de Planificación Física, Urbanística y Obras de la Intendencia Municipal, mediante una difusión masiva de la reglamentación y posterior control y verificación por el Cuerpo de Inspectores Municipales.

Art. 18° DISPONER, que en caso de verificarse la comisión de faltas graves o gravísimas, corresponderá remitirse los antecedentes al Juzgado de Faltas Municipales.

Art. 19° A fin de valorar las faltas leves, graves y gravísimas, será necesario remitirse a la Ordenanza Municipal N° 05/2007.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

Art. 20°. ESTABLÉZCASE, la prohibición de letrinas en los distintos tipos de viviendas identificadas en la presente ordenanza.

Art. 21°. DISPONER, la adecuación a las nuevas disposiciones de todos los inquilinatos existentes a la fecha de promulgación de la presente Ordenanza, en un plazo de 60 (sesenta) días.

Art. 22° DERÓGUESE, totalmente la Ordenanza Municipal N° 06/2008.

Art. 23° COMUNÍQUESE a la Intendencia Municipal.

Dada en la sala de Sesiones de la Honorable Junta Municipal de Filadelfia, a un día del mes de octubre del año dos mil doce.




Gilberto Ferreira Cristaldo
Secretario Junta Municipal




Holger Bergen Hoots
Presidente Junta Municipal

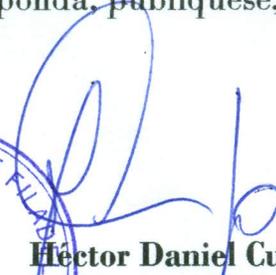




MUNICIPALIDAD DE FILADELFIA
CAPITAL DEL XVI DEPARTAMENTO DE BOQUERON
JUNTA MUNICIPAL

Filadelfia, 12 de octubre de 2012.-

Téngase por Ordenanza de la Municipalidad de Filadelfia, comuníquese a quienes corresponda, publíquese, regístrese y cumplido archívese.-



Héctor Daniel Cuquejo
Secretario General



Berthold Dürksen L.
Intendente Municipal