

Junta Municipal



Asunción

ORDENANZA QUE MODIFICA ALGUNOS ARTICULOS DE LA ORDENANZA JM/Nº 43/94 "PLAN REGULADOR DE LA CIUDAD DE ASUNCION"

JM/Nº 19/95

VISTO : El dictamen de la Comisión de Legislación, con relación a la Minuta presentada por el Concejal Arq. Jorge Rubiani de fecha 30 de mayo de 1995, y

CONSIDERANDO : Que por la referida minuta solicita la modificación de los Arts. 33, 41, 51, 53, 192, y 193 de la Ordenanza JM/Nº 43/94 "Que modifica y sustituye las Ordenanzas JM/Nros. 19/93 y 40/93 del Plan Regulador de la ciudad de Asunción;

Que habiendo estudiado los antecedentes y fundamentos de las modificaciones propuestas, esta Comisión sugiere la modificación de los Arts. 33, 41 y 53 de la citada Ordenanza, de acuerdo al texto propuesto en la minuta del Concejal Arq. Jorge Rubiani;

Que con relación a la modificación del Art. 51, se sugiere reemplazar el texto propuesto por el Concejal Arq. Jorge Rubiani por el siguiente: Retiros: "Sobre linderos: 3 m. desde la medianera siempre que existan aberturas de luminación o ventilación hacia ellas".

Que el texto propuesto por la Comisión sigue el espíritu de los planes Reguladores anteriores que contenían similares disposiciones y que quizás, por omisiones involuntarias no fueron incorporados al presente plan;

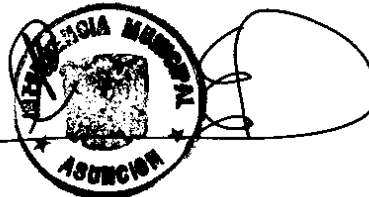
Que con relación a la propuesta de modificación de los Arts. 192 y 193, si bien se comparten las consideraciones expuestas por el Concejal referente a las transcripciones erróneas en el texto vigente, esta Comisión considera prudente la postergación de su tratamiento, pues se plantean algunas dudas razonables que precisan ser aclaradas, tales como la situación actual del Hipódromo y su incompatibilidad con el Art. 16 de la Ley Nº 881/81, y las atribuciones otorgadas al Consejo del Plan Regulador para determinar los usos, tasa de ocupación y densidad;

Por tanto:

JUNTA MUNICIPAL



ASUNCION



Junta Municipal



Asunción

Cont. JM/Nº 19/95

LA JUNTA MUNICIPAL DE ASUNCION, REUNIDA EN CONCEJO

ORDENA :

Art. 1º

Modificar el Art. 33º de la Ordenanza JM/Nº 43/94 por el siguiente texto:

Establecer las siguientes reglamentaciones generales para las Areas Residenciales:

En estas áreas todo proyecto de carácter residencial (vivienda) tendrá prioridad sobre cualquier otro tipo de asentamiento. Para el cálculo del área construida primará siempre la densidad habitacional del sector. En estas áreas no se permitirá la localización de programas que produzcan molestias al vecindario por aglomeración de personas o vehículos, por generar olores, polvos, ruidos o desperdicios de volúmen; así como tampoco se permitirá la carga y descarga permanente de gran volumen e instalaciones que atenten contra la seguridad.

NIVELES DE POLUCION PERMITIDOS: Según reglamentaciones de la Municipalidad y las recomendaciones específicas del Instituto Nacional de Tecnología y Normalización (INTN) y del Servicio Nacional de Saneamiento Ambiental (SENASA).

NORMA DE PRESERVACION: Los sitios o construcciones que figuren como bienes de interés público, histórico o artístico en el registro de bienes patrimoniales, de la Municipalidad de Asunción, estarán sujetos a normas y disposiciones emanadas de la misma.

Estacionamiento: En todos los predios con frentes menores o iguales a 8 (ocho) metros no se exigirán áreas de estacionamiento, toda vez que la construcción no supere 2 (dos) niveles y tenga un área edificada no mayor a 360 (trescientos sesenta) m².

Art. 2º

Modificar el Art. 41º de la Ordenanza JM/Nº 43/94 por el siguiente texto:

Establecer el siguiente régimen de Uso de suelo en las AREAS RESIDENCIALES DE ALTA DENSIDAD (AR3)

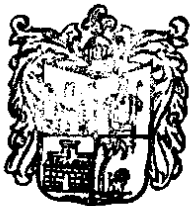
Usos permitidos:

Viviendas Unifamiliares (V.U.)

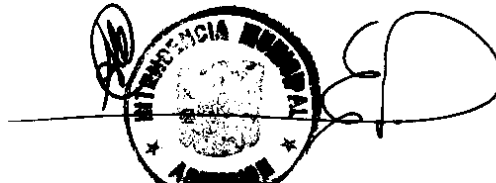
Viviendas Multifamiliares (VM): tipo Duplex.

Bloques Multifamiliares (BM)

JUNTA MUNICIPAL



ASUNCION



Junta Municipal



Asunción

Cont. JM/Nº 19/95

Conjuntos Habitacionales(CH)

Usos condicionados y Condiciones de uso:

Comercios y Servicios de Pequeña Escala (CS1):

Comercios y Servicios de Mediana Escala (CS2):

Comercios y Servicios de Gran Escala (CS3):

Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Pequeña y Mediana Escala (EQ1), (EQ2).

Rubros: Según listado del Anexo 1.

Tasa de ocupación máxima: hasta 65% de la superficie del terreno.

Límites de utilización del terreno: Planta baja, Entrepiso y Primer nivel.

Rubros: Según listado del Anexo 1

Industrias Inócuas de Pequeña Escala (I, 1p):

Rubros: Según listado del Anexo 1.

Tamaño máximo de la unidad de uso: 100 m².

Límites de utilización del terreno: 1 local por frente mínimo convencional (12 metros)

Depósitos de Pequeña y Mediana Escala:

Tamaño máximo de la unidad de uso: hasta 10% del área edificable.

Usos no permitidos: Todos los demás.

Art. 3º

Reemplazar el Art. 51º de la Ordenanza JM/Nº 43/94 por el siguiente texto:

Establecer las siguientes reglamentaciones particulares de uso para la FRANJA MIXTA 1 (FM 1).

FRANJA MIXTA 1-A:

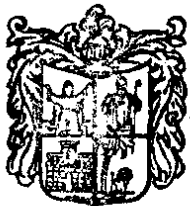
Coefficiente de edificación: 3 sobre Avenidas y 2 sobre calles.

Sobre la Avda. Mcal. López desde Brasil hasta Sacramento, y desde Capitán Arguello hasta Denis Roa, la altura máxima permitida es de hasta 12 m. Esta limitación se extiende hacia el interior del predio hasta los 28 m. de longitud, medidos desde la línea municipal existente, respetando los retiros correspondientes.

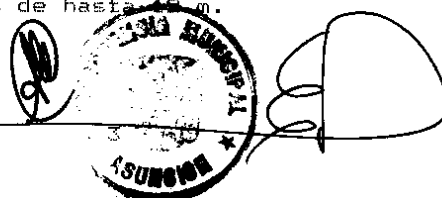
En lotes que tengan frentes sobre la primera calle paralela a Mcal. López y en la manzana ubicada sobre esta Avda., en los tramos arriba indicados, la tasa de ocupación máxima permitida será de hasta el 70% de la superficie del terreno.

En la Avda. Brasilia entre Luis de Granada y Tte. 2º Nicasio Insaurrealde, la altura máxima permitida es de hasta 12 m. En la calle Denis Roa, en toda su extensión, la altura máxima permitida es de hasta 12 m.

JUNTA MUNICIPAL



ASUNCION



Junta Municipal



Asunción

Cont. JM/Nº 19/95

Áreas Edificables= Superficie del terreno x Coeficiente de edificabilidad.

Nº de pisos= Área Edificable

% de tasa de ocupación máxima x superficie del terreno.

Densidad: Doble de la densidad mayor de las áreas que atraviesa.

Tasa de ocupación máxima: hasta 70% de la sup. del terreno

Tamaño máximo de la unidad de uso:

Viviendas Multifamiliares: Total del área edificable.

Comercios y Servicios y Equipamientos Comunitarios: hasta 50% del área edificable.

Depósitos e Industrias: hasta 10% del área edificable.

Retiros:

Sobre calles: 3 m. mínimo desde la línea municipal a la línea de edificación.

Sobre avenidas: 6 m. mínimo, según Cap. Red Vial.

Sobre linderos: 3 m. desde la medianera siempre que existan aberturas de iluminación o ventilación hacia ellas.

Letreros: Según Ordenanza específica.

Ochavas: Según Ordenanza Nº 26.104/91 que aprueba el Reglamento de la Construcción.

Voladizos: Solo se permitirán voladizos de balcones o marquesinas de 2 m. de ancho, medidos desde la línea de edificación sobre el retiro, siempre que éste no esté situado dentro del proyecto de ensanche de la vía y sea destinado a jardín, y no ocupe más del 30% de la longitud del frente del predio.

Estacionamiento:

Viviendas Unifamiliares: 1 módulo por vivienda.

Viviendas Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales: 2 módulos por cada 3 unidades de viviendas.

Comercios y Servicios, Equipamientos Urbano, Depósito e Industrias: Según listado de Rubros Anexo 1.

En todos los casos el estacionamiento deberá ubicarse fuera del área de retiro y dentro de la propiedad.

JUNTA MUNICIPAL



ASUNCION



Junta Municipal



Asunción

Cont. JM/Nº 19/95

FRANJA MIXTA 1-B:

Coefficiente de Edificabilidad: 5 Aplicación según fórmula.

Area Edificable= Superficie del terreno x coeficiente de edificabilidad.

Nº de pisos= $\frac{\text{Area Edificable}}{\text{Superficie del terreno}}$

% de tasa de ocupación máxima x superficie del terreno.

Densidad: Equivalente al doble de la densidad mayor de las áreas que atraviesa.

Tasa de ocupación máxima: hasta 70% de la Superficie del terreno.

Tamaño máximo de la unidad de uso:

Viviendas Unifamiliares (VU), Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales: total del área edificable.

Comercios y Servicios (CS) y Equipamientos Comunitarios (EQ): hasta 75% del área edificable.

Depósitos e Industrias Inócuas (D,I1): hasta 10% del área edificable.

Retiros:

Sobre calle: 3 m. mínimo desde la línea municipal a la línea de edificación.

Sobre avenidas: 6 m. mínimo, según Cap. Red. Vial.

Sobre linderos: 3 m. desde la medianera siempre que existan aberturas de iluminación o ventilación hacia ellas.

Ochavas: Según Ordenanza Nº 26.104/91 que aprueba el Reglamento de la Construcción.

Voladizos: Sólo se permitirán voladizos de balcones abiertos o marquesinas de 2 m. de ancho, medidos desde la línea de edificación sobre el retiro, siempre que éste no esté situado dentro del proyecto de ensanche de la vía y sea destinado a jardín, y no ocupe más del 30% de la longitud del frente del predio.

Estacionamiento:

Viviendas Unifamiliares (VU): 1 módulo por vivienda.

Viviendas Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales (VM) y CH): 2 módulos por cada 3 unidades de vivienda.

Comercios y Servicios, Equipamientos Urbanos, Depósitos e Industrias: según listado de Rubros Anexo 1.

En todo los casos el estacionamiento deberá ubicarse fuera del área de retiro y dentro de la propiedad.

JUNTA MUNICIPAL



ASUNCION



Junta Municipal



Asunción


Cont. JM/Nº 19/95

Art. 4º **Modificar el Art. 53º de la Ordenanza JM/Nº 43/94 por el siguiente texto:**

Las FM 2 involucran a las manzanas ubicadas a ambos lados de avenidas y calles, entre éstas y la primera paralela siguiente o su proyección virtual, siempre que esta calle paralela o proyección no supere una distancia de 150 (ciento cincuenta) metros, medida desde el eje de la calle que determina la franja.

Art. 5º **Comuníquese a la Intendencia Municipal.**

Dada en la Sala de Sesiones de la Junta Municipal de Asunción, a los cuatro días del mes de octubre del año mil novecientos noventa y cinco.


DR. MARCIAL VILLALBA
Secretario





DR. CORNELIO CABALLERO
Presidente

MV/ab.

Asunción, 16 de octubre de 1995.

TENGASE POR ORDENANZA, COMUNIQUESE, PUBLIQUESE, DESE AL REGISTRO MUNICIPAL Y CUMPLIDO, ARCHIVAR.


ESC. ANA MARIA MOREL
Secretaria General Int.




DR. CARLOS FILIZZOLA
Intendente Municipal