

Junta Municipal



Asunción

ORD. N° 53/02  
(Cincuenta y Tres/Cero Dos)

**"EQUIPAMIENTOS DE USOS COMUNITARIOS DE BARRIOS RESIDENCIALES EN ÁREAS DE BAJA Y MEDIA DENSIDAD (ARI Y AR2)"**

**VISTO:** El dictamen de la Comisión de Planificación Física y Urbanística, con relación a la Nota presentada por el Consejo del Plan Regulador, (ME/N° 639; 21/10/02), a través de la cual remite para estudio, el **PROYECTO DE ORDENANZA** referente a **"EQUIPAMIENTOS DE USOS COMUNITARIOS DE BARRIOS RESIDENCIALES EN ÁREAS DE BAJA Y MEDIA DENSIDAD (ARI Y AR2)"**, y;

**CONSIDERANDO:**

Que, la Nota del Consejo del Plan Regulador, manifiesta cuanto sigue: *"VISTO las necesidades de flexibilizar los usos comunitarios en las áreas residenciales de baja y media densidad (ARI y AR2), y, CONSIDERANDO que, fueron remitidos al Consejo Plan Regulador para su estudio, expedientes referentes a terminales de paradas de transporte público, instalaciones prestadoras de servicios públicos del Municipio y otros que bajo las actuales normativas vigentes no serían factibles..."*

Que además menciona: *"... Que, la Ordenanza 43/94 no contempla ciertas actividades de uso comunitario en las áreas residenciales de baja y media densidad. Que, dichas actividades son necesarias para su desarrollo y que satisfacen necesidades cotidianas para los habitantes del barrio. Que, se tienen numerosos pedidos por parte de la ciudadanía de habilitar ciertos tipos de comercios y servicios que por su naturaleza no ocasionan molestias al vecindario y son complementarios a la vivienda o al uso residencial..."*

Que, igualmente dice: *"...Que, dichos comercios y servicios no son permitidos por la actual ordenanza y en otros casos las condicionantes son muy estrictas, especialmente en lo referente al área máxima permitida por lote mínimo (50 y 100 m<sup>2</sup>). Que, dichos comercios y servicios, se instalan y funcionan sin permiso Municipal a pesar de la negativa y por lo tanto dejan de tributar. Que, con tal motivo el Consejo Plan Regulador solicita a la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano y a la Dirección General de Asesoría Legal, la elaboración de un anteproyecto de Ordenanza referente a las actividades de usos comunitarios de barrios residenciales de baja y media densidad..."*

Que, expresa además: *"... Que en fecha 17 de octubre la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano y la Dirección General de Asesoría Legal remiten el Proyecto de Ordenanza con las correcciones pertinentes y las recomendaciones realizadas por los miembros del Consejo del Plan Regulador ..."*

Que, finalmente, manifiesta: *"...Por tanto este Consejo, pone a consideración de la Junta Municipal el Proyecto de Ordenanza referente a uso específico de equipamientos comunitarios en las áreas Residenciales de Baja y Media Densidad (ARI y AR2)."*

Junta Municipal  
  
Asunción

Firma: *Blanca*  
13 NOV. 2002



Cont. ORD. N° 53/02

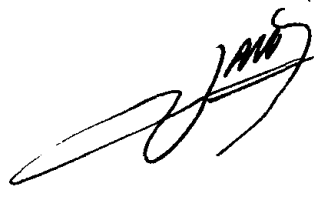
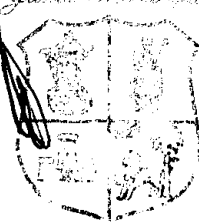
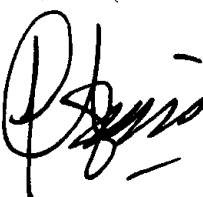
Que, luego de realizar el análisis correspondiente del Proyecto de Ordenanza, remitido por el Consejo del Plan Regulador, la Junta Municipal ha resuelto aprobar el mencionado Proyecto

Por tanto,

**LA JUNTA MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE ASUNCION, REUNIDA EN CONCEJO**

**ORDENA:**

- Art. 1°** Las actividades permitidas en las áreas Residenciales de Baja y Media Densidad (AR1 y AR2), y que por su naturaleza apunten a satisfacer las necesidades de servicios y actividades comunitarias en los barrios, tendrán carácter de condicionadas y se clasifican en
- a) Comerciales (C)
  - b) De Servicios (S)
  - c) Industriales inocuas (I)
  - d) Equipamientos comunitarios (EQ)
- Art. 2°** Las actividades comerciales y de servicios, previstas en el Art. 3° de la presente Ordenanza, podrán ser habilitadas previa fiscalización y cumplimiento de las siguientes condiciones:
- a) La actividad desarrollada debe ser compatible con el uso habitacional del sector.
  - b) La actividad comercial a desarrollar se permitirá solamente si contempla el uso habitacional de la construcción existente en el inmueble. En ningún caso el área destinada a la actividad comercial podrá superar el 25 % de la superficie edificada destinada al uso habitacional.
  - c) Bajo ninguna circunstancia deberá producir ruidos, emitir olores, humos u otras fuentes de contaminación ambiental, y asimismo, deberá contar con el informe detallado y favorable de la Dirección de Protección Ambiental.
  - d) No deberá alterar el tránsito vehicular ni la capacidad de estacionamiento del sector. La Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano determinará los casos en los cuales la Dirección de Tránsito deberá realizar un estudio pormenorizado de las condicionantes y establecer las pautas para su habilitación. Los programas a implantarse deberán contar con estacionamiento vehicular dentro de la propiedad afectada, de conformidad a lo previsto en la Ordenanza del Plan Regulador.
  - e) No deberá alterar el paisaje urbano, con construcciones, modificaciones de fachada, cartelera, uso del espacio destinado al retiro u otras modificaciones que pudieran desnaturalizar la función habitacional.
- Art. 3°** Permitir en carácter **CONDICIONADO**, las siguientes actividades comerciales y servicios, en las áreas residenciales de Baja y Media Densidad (AR1 y AR2):



Cont. ORD. N° 53/02

- Ventas de alimentos: carne, pescado, frutas, verduras, pastas, pan, y comestibles en general.
- Librería, juguetería, papelería, artículos varios
- Farmacia, perfumería
- Peluquería, manicura, masajes.
- Mercería, lencerías, regalos
- Artículos artesanales
- Arreglo de relojes, joyas, computadora, radio, TV
- Arreglos de artículos del hogar.
- Arreglo de calzados y bolsos
- Cerrajerías, ferreterías
- Confecciones de prendas de vestir (modista, sastre)
- Oficinas administrativas: unipersonales, sociedades anónimas y Sociedad de Responsabilidad Limitada
- Consultorios médicos, odontológicos y veterinarios
- Estudios fotográficos
- Florerías
- Venta de artículos de computadoras.
- Cabinas telefónicas.
- Oficinas administrativas.
- Lavanderías.
- Escritores profesionales en general
- Video Clubes
- Agencia de empleos
- Galerías de Arte.

**Art. 4°** Se permitirán en las Áreas Residenciales de Media Densidad (AR2) las industrias de carácter inocuo con un área máxima de 100 m<sup>2</sup>, debiendo especificarse detalladamente la actividad a ser desarrollada y cumplir con las condiciones previstas en el Art 2°.

**Art. 5°** Los equipamientos comunitarios previstos en el Art 6° de la presente Ordenanza podrán ser habilitados previa fiscalización y cumplimiento de las siguientes condiciones.

- a) Deberá especificarse detalladamente la actividad a desarrollarse.
- b) Bajo ninguna circunstancia deberá producir ruidos, emitir olores, humos u otras fuentes de contaminación ambiental, y asimismo deberá contar con el informe detallado y favorable de la Dirección de Protección Ambiental
- c) No deberá alterar el tránsito vehicular ni la capacidad de estacionamiento del sector. La Dirección de Tránsito deberá realizar un estudio pormenorizado del impacto vial y establecer las medidas de mitigación de dicho impacto.

*Junta Municipal*  
  
*Asunción*

Junta Municipal



Asunción

Cont. ORD. N° 53/02

- d) Las construcciones deberán adecuarse a la morfología dominante del barrio y cumplir con todos los indicadores urbanísticos previstos para la zona
- e) Deberá someterse a estudio y dictamen favorable del Consejo del Plan Regulador en los trámites de aprobación de planos y para la otorgación de Licencias Municipales.

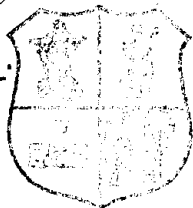
Art. 6° Permitir en carácter de **CONDICIONADO** los siguientes equipamientos comunitarios en las Áreas Residenciales de Media Densidad (AR2):

- a) Oficinas públicas de Registro civil, electoral y políticas.
- b) Correo.
- c) Cooperativas.
- d) Paradas Terminales de Transporte Público Urbano, taxis y remises.
- e) Instituciones de enseñanza: corte y confección, peluquería, dactilografía, computación, danza, declamación, canto, música, pintura, dibujo, escultura, idiomas
- f) Bibliotecas.
- g) Instituciones Educativas: guardería, jardín de infantes, preescolar
- h) Comisarias y puestos policiales.
- i) Mercados municipales de barrios.
- j) Centros municipales y comunitarios
- k) Centros de salud y dispensarios públicos.
- l) Instalaciones prestadoras de servicios públicos del Municipio.
- m) Clubes sociales de ayuda a la comunidad.

Art. 7° Comuníquese a la Intendencia Municipal.

Dada en la Sala de Sesiones de la Junta Municipal de la ciudad de Asunción, a los seis días del mes de noviembre del año dos mil dos

Abog. *Jose Maria Oviedo*  
**JOSE MARTI OVIEDO V.**  
Secretario General



Asunción

*Oscar Ampuzano B.*  
**OSCAR AMPUZANO B.**  
Presidente Interino.

mp.

Asunción, 25 NOV. 2002

TÉNGASE POR ORDENANZA, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE, DESE AL REGISTRO MUNICIPAL Y CUMPLIDO, ARCHIVAR.

*Victor Valdovinos Cangas*  
**VÍCTOR VALDOVINOS CANGAS**  
Secretario General



*Felix Argaña Contreras*  
**ARQ. FÉLIX ARGÑA CONTRERAS**  
Intendente Municipal Interino

II.