

Junta Municipal



Asunción

Ord. N° 241/05
(Doscientos Cuarenta y Uno / Cero Cinco)

QUE MODIFICA LA ORDENANZA N° 43/94 DEL PLAN REGULADOR, EN LO REFERENTE A CAMBIO DE DENSIDAD EN EL ÁREA RESIDENCIAL 1 (AR1) Y (AR2), Y ADMITE COMO USO PERMITIDO EN "ARIA" LAS TIPOLOGIAS DE VIVIENDA BIFAMILIAR Y CONJUNTO HABITACIONAL.

VISTO: El dictamen de la Comisión de Planificación Física y Urbanística, con relación el Mensaje N° 315/05 S.G., a través del cual la Intendencia Municipal remite para estudio el Proyecto de modificación de la Ordenanza JM/N° 43/94 del Plan Regulador, que admite como Uso Permitido las tipologías de Viviendas **BIFAMILIARES Y CONJUNTOS HABITACIONALES** en Áreas Residenciales 1 A (AR1) y cambio de densidad de R1 y R2, elaborado por la Dirección General de Desarrollo Urbano; y,

CONSIDERANDO:

Que, la Dirección de Administración Urbana, a través del Memo N° 38/05 DAU (22/02/05) firmado por la Arq. María Teresa Miranda, menciona: "...*Considero relevante y urgente su tratamiento y pronta aprobación atendiendo a las profundas transformaciones que vienen afectando a las zonas de baja densidad de la ciudad que paulatinamente ha elevado su densidad con la aparición de programas habitacionales diferentes a los permitidos (Unifamiliares). Esta situación nos obliga a rever las normativas vigentes a fin de adecuar a la realidad ya consolidada; y a reorientar el crecimiento urbano de la ciudad dentro de un marco y criterios urbanísticos que precautelen las posibles transformaciones venideras*".

Que, la Dirección General de Desarrollo Urbano, a través de la Comisión Técnica Especial en su Memo N° 02/05 COTE (04/01/05), firmado por las Arquitectas Graciela de Paz, Gilda de Aponte y Delia de Simancas, expresa: "*Que existen numerosos casos en la presentación de planos que contemplan estas tipologías de viviendas y no pueden ser aprobados por trasgredir la normativa vigente. - Que estas tipologías de Viviendas se vienen desarrollando con frecuencia, debido al alto costo de la tierra en Asunción, dándose como solución para no emigrar a otros municipios vecinos y abaratar el costo de la vivienda. - Que para entrar en el tema, se debería aclarar el concepto de "vivienda". En el Plan Regulador (Ord. 43/94), no se define a la vivienda, sino al "uso residencial", como aquel cuyo uso es predominantemente habitacional, desarrollado en las diversas tipologías de viviendas: Unifamiliar, Multifamiliar, Conjunto Habitacional, (omitiendo la tipología de bifamiliar). - Siempre de acuerdo al Plan Regulador, se entiende por "VIVIENDA UNIFAMILIAR", una vivienda para una familia en un lote convencional (12 X 30).- Esta definición es bastante deficiente, por cuanto que lo definido se incluye en la definición. Por otro lado, podría interpretarse que si la vivienda esta implantada en un lote "no convencional", con dimensiones menores al "legal" de 12X30, estaría en situación irregular. Sin embargo se debería tener en cuenta que existen lotes menores al mínimo legal, en loteamientos antiguos, en fraccionamientos en situación de hecho, y otros"*

Junta Municipal

Asunción

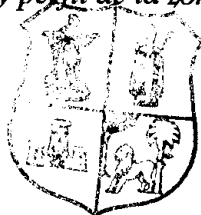
Recibido Fecha 30 DICI 2005
Firma:



Que, además menciona: "...- Por lo expuesto, es nuestro criterio, que se debería incluir en la normativa la definición de "vivienda", como la construcción destinada a brindar morada permanente a personas, y que reúna como mínimo, ambientes para dormir, cocinar, comer, estar (separados o integrados) y asearse, cuya superficie mínima por familia, no será menor a 32,00 m² (ver Ord. 12.225/83). - En este marco, y a los efectos de la normativa, se puede clasificar la "vivienda", según su tipología en: a) Vivienda Unifamiliar: edificación para albergar una familia, en forma permanente, asentada en un lote, y con acceso independiente. b) Vivienda Bifamiliar: Edificación preparada para albergar, en forma permanente, a 2 (dos) familias en una unidad constructiva o unidades independientes con acceso común o independientes, asentadas en un lote con una sola Cuenta Catastral, contando cada una de estas unidades con los locales básicos. - En este punto cabe aclarar que esta tipología bifamiliar no se contempla en el Plan Regulador vigente, situación que frecuentemente origina conflictos, sobre todo en lo que hace a la aprobación de planos, puesto que si la edificación cuenta con dos cocinas se la considera vivienda multifamiliar. El criterio de considerar la cantidad de cocinas para definir el N° de hogares, es válido, ya que se considera un hogar al conjunto de personas que "comen de una olla común", identificando al hogar con la familia. Es muy corriente en nuestro medio que los hijos que forman una nueva familia, construyan su vivienda en el mismo predio de sus progenitores, ya sea en un piso superior, integrándose a la unidad preexistente, o formando un departamento aislado, al fondo, mas aún en la coyuntura socioeconómica actual, en la que es muy difícil acceder a un lote para la construcción de una vivienda, y por tanto en una racionalización de recursos, se llega a estas soluciones, sin que por esto deba ser considerada una vivienda multifamiliar...".

Que, prosigue igualmente: "...-Por lo expuesto es nuestro parecer que se debería incluirse esta Tipología de Vivienda Bifamiliar, en la normativa, ya que es una situación muy característica y frecuente, para evitar considerarla como vivienda multifamiliar, ya que esta última tiene una connotación que implica una mayor envergadura; y de esta manera definir entonces como Vivienda Multifamiliar a aquella que alberga más de 2 familias. - En los casos de Vivienda Bifamiliar, y sólo a los efectos del cobro de los impuestos a la construcción, debería adoptarse para ambos casos la denominación correspondiente a "multifamiliar", ya que la Ley 881/81 no contempla la tipología Bifamiliar. - El planteamiento que aquí se realiza implica un cambio conceptual en la normativa del Plan Regulador ya que se debería modificar las densidades para las Áreas Residenciales de Baja Densidad AR1, que actualmente dispone una densidad de 180 Hb/Ha, en un lote mínimo legal de 360,00 m², haciendo imposible implantar dos unidades de viviendas (si en 10.000m² entran 180 Hb, en 360 m² entran 6,48 Hb), considerando el índice familiar de 5 Hb por familia. Es decir solo se admite 6,48 Hb. (6,5 Hb), y si el parámetro actualmente adoptado: 1 dormitorio = 1,66 Hb.; 2 dormitorios = 3,5 Hb.; 3 dormitorios = 5 Hb.; 4 dormitorios = 6.6 Hb. - Con estos índices y parámetros adoptados (no escritos), una Vivienda Bifamiliar no cumpliría la densidad establecida (180 Hb/Ha), en lote mínimo legal...".

Que, expresa además: "... - Por otro lado los Conjuntos Habitacionales (CH) que se ajusten a los indicadores urbanísticos de zona también deberían permitirse ya que no desvirtúan el carácter y perfil de la zona, y solo tienen un régimen ...///





...///... administrativo/legal particular que se enmarca en la figura en la Propiedad Horizontal por Piso y Departamento. - En la Propuesta de Modificación del Plan Regulador, se incluyó estas tipologías de viviendas (Bifamiliar y Conjunto Habitacional), admitiéndolas en las Áreas de Baja Densidad (AR1 a), estableciéndose la densidad de 250 Hb/Ha., para AR1, y un índice familiar de 4,5 Hb/familia., con los siguientes parámetros: 1 dormitorio = 1,5 Hb.; 2 dormitorios = 3 Hb.; 3 dormitorios = 4,5 Hb.; A partir de 3 (tres) dormitorios y hasta 6 (seis) dormitorios se mantiene el índice familiar de 4,5 Hb/familia, siempre que el programa sea de vivienda unifamiliar. - Con estos índices y ajustes se podría salvar los conflictos que vienen sucediéndose, respecto a la aprobación de planos. Por otro lado, al admitir esta tipología Bifamiliar en las AR1a, se racionaliza el uso de la tierra en una economía de escala, permitiendo una mayor densificación, y por tanto una capacidad de absorción demográfica mayor, sin alterar substancialmente la morfología ni el perfil urbano, ya que la tasa de ocupación y el coeficiente de edificabilidad se encargarían de regular los llenos y vacíos (densidad constructiva y áreas libres)....”.

Que, finalmente dice: “...Por otro lado la densidad del Área Residencial de Media Densidad (AR2), establecida en el Plan Regulador (Ord. 43/94), de 400Hb/Ha., con coeficientes de 2,4 y 3,25 y permite una mayor densidad demográfica a la consignada, conforme con los indicadores y usos establecidos (Viv. Multifamiliar, Conjuntos Habitacionales). En estudios realizados en gabinete, 600 Hb/Ha sería la densidad adecuada, de acuerdo con los valores de los indicadores vigentes en la normativa 43/94, y así salvar las dificultades que surgen en la aprobación de planos por esta incoherencia. Por todo lo expuesto se recomienda: a) **Modificar la Normativa del Plan Regulador (Ord. 43/94); b) Incluir las Tipologías de Vivienda Bifamiliar y Conjunto Habitacional y admitirla como uso permitido en la AR1a; c) Aumentar la Densidad para el AR1; d) Poner explícitamente, en la normativa los parámetros técnicos adoptados (índice familiar y Hb/dormitorio); e) Aumentar la Densidad del Área Residencial de Media Densidad (AR2)...**”

Que, la Asesoría Legal, a través del Dictamen N° 2.102 (27/04/05) de los Abogados Alice Delgadillo y Jorge Cáceres Frutos, dice: “Visto el Proyecto de Modificación de la Ord. N° 43/94 (Plan Regulador) referente a densidad en el Área Residencia, esta Asesoría no encuentra objeciones a la misma”.

Que, en ocasión de las reuniones de trabajo mantenidas en fechas 19 y 26 de agosto del corriente con presencia de representantes del Ejecutivo Municipal, de la Comisión Técnica Especial de la Dirección General de Desarrollo Urbano Arquitectas: Graciela de Paz, Gilda de Aponte y Delia de Simancas, y de la Dirección de Asesoría Legal, Abog. Alice Delgadillo; se expusieron los criterios de la propuesta, tomando parte de las deliberaciones en el estudio en particular del proyecto de referencia; y como consecuencia del criterio adoptado en Comisión, la misma es de parecer aprobar el Proyecto de Ordenanza que Modifica la Ord. 43/94 del Plan Regulador, en lo referente a cambio de densidad en el Área Residencial 1 (AR1) y (AR2), y admitir como Uso Permitido en “AR1A” las tipologías de Viviendas Bifamiliares, y Conjuntos Habitacionales.

Junta Municipal

Asunción



Que, a través del Mensaje N° 537/05 S.G., la Intendencia Municipal remite la Resolución N° 1.468/05 I., que veta parcialmente la Ordenanza JM/N° 241/05 que modifica la Ordenanza N° 43/94 del Plan Regulador, en lo referente a cambio de densidad en el Área Residencial 1 (AR1) y 2 (AR2), y admite como uso permitido en "AR1A" las tipologías de Vivienda Bifamiliar, Multifamiliar y Conjunto Habitacional

CONTENIDO DEL VETO:

Que, en el considerando de la Resolución N° 1.468/2005 I., menciona que a través de la citada ordenanza la Junta Municipal ordena "Modificar el Art. 10 y el inciso 10.1 de la Ordenanza JM/N° 43/94 del Plan Regulador".

Que, por Memorándum N° 23/05 del 3 de octubre de 2005, la Arq. Gilda de Aponte y la Arq. Delia de Simancas del Departamento de Ordenamiento Urbano, dependiente de la Dirección General de Desarrollo Urbano, elevan el proyecto de las modificaciones a la citada ordenanza, expuestas "in extenso", agregando los ajustes que se sugieren (resaltados en color) y las justificaciones que se detallan en las "Observaciones", al pie de la página del proyecto, el cual se transcribe textualmente a continuación:

REFERENTE A DENSIDAD EN EL ÁREA RESIDENCIAL 1 (AR1) Y (AR2), Y ADMITIR COMO USO PERMITIDO EN AR1 A, LAS TIPOLOGÍAS DE VIVIENDAS BIFAMILIAR, DUPLEX Y CONJUNTOS HABITACIONALES.

LA JUNTA MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE ASUNCIÓN, REUNIDA EN CONCEJO
ORDENA:

Art. 1°- Modificar el Artículo 10° y el inc. 10.1 de la Ordenanza N° 43/94, quedando redactado de la siguiente forma:

- Definir como:

USO RESIDENCIAL (R): Aquel cuyo uso es prioritario y predominantemente habitacional, desarrollado en las diversas tipologías de viviendas: Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Vivienda Multifamiliar, y Conjunto Habitacional.

Entiéndase por **VIVIENDA** la construcción destinada a brindar morada permanente a personas, y que cuenten, como mínimo, con los ambientes básicos para dormir, cocinar, comer, estar (separados o integrados), y local para asearse, y cuya superficie mínima total no sea menor a 32 m².

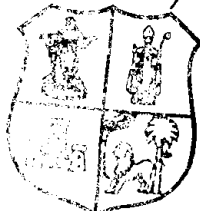
Adóptese como índice familiar 4,5 Hb/flia, y a los efectos del cálculo de densidades, los siguientes parámetros:

1 dormitorio= 1,5 Hb.

2 dormitorios= 3 Hb.

3 dormitorios= 4,5 Hb.

Junta Municipal



Asunción



* Para más de tres dormitorios se adoptará igualmente 4,5 habitantes.

A los efectos de la presente norma, se definen las siguientes Tipologías de Viviendas:

TIPOLOGÍAS DE VIVIENDAS:

* **VIVIENDA UNIFAMILIAR:** Edificación destinada a albergar 1 (una) familia, con acceso independiente, que cuenta con todos los locales básicos, de uso privativo de la familia, cuya superficie cubierta mínima no debe ser menor a 32,00 m².

* **VIVIENDA BIFAMILIAR:** Edificación preparada para albergar 2 (dos) familias, en una sola unidad constructiva o unidades funcionalmente independientes, que cuentan cada una de ellas con los locales básicos, acceso común o independiente, asentadas ambas en un mismo lote catastrado con una sola Cta. Cte. Ctral, con dimensiones mínimas legales (360,00 m²) (*1), pudiendo acogerse al régimen de Propiedad Horizontal por Piso y Departamento.

* **VIVIENDA MULTIFAMILIAR:** Edificación preparada para albergar más de 2 (dos) familias, en un lote, con una sola Cta. Cte. Ctral. en unidades de viviendas completas e independientes funcionalmente, que se desarrollan en uno o más pisos, que pueden implantarse en forma separada, o agruparse en uno o más bloques, pudiendo acogerse al régimen de Propiedad Horizontal por Piso y Departamento.

* **CONJUNTO HABITACIONAL:** Agrupamiento de viviendas unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares desarrolladas en uno o más pisos, implantados en un predio con una sola Cta. Cte. Ctral., Debiendo acogerse al Régimen de Propiedad Horizontal por Piso y Departamento, y provisto de todos los servicios de infraestructura básica. La Altura de los edificios se regirá por los indicadores urbanísticos establecidos según las zonas del Plan Regulador.

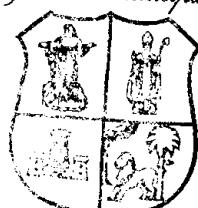
Art. 2°- Modificar el Art.19° de la Ord. N° 43/94, quedando redactado como sigue: - Definir como **ÁREA RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD (AR 2)**, aquella que admite hasta 600 Hb/Ha.

Art.3°- Modificar el Art. 20° de la Ord. N° 43/94, quedando redactado como sigue: - Definir como **ÁREA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD (AR 1)** aquella que admite hasta 250 Hb/Ha.

Art. 4°- Modificar el Artículo 31° del Capítulo III, de la Ordenanza N° 43/94 del Plan Regulador, quedando redactado de la siguiente manera:

ÁREA RESIDENCIAL: DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN:

- Definir como **ÁREAS RESIDENCIALES (AR)**, a aquellas destinadas al uso prioritario y predominantemente habitacional. En dichas áreas tendrán cabida las diversas tipologías de viviendas: Unifamiliares, Bifamiliares, Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales, según las densidades previstas en cada una de ellas





Art.5°- Modificar el Art. 32°, inc 32.1, 32.2 y 32.3, de la Ordenanza N° 43/94 del Plan Regulador, quedando redactado como sigue:

- Las **ÁREAS RESIDENCIALES (AR)**, se clasifican según su densidad en:

- 5.1. **ÁREA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD (AR 1)**, hasta 250 Hab/Ha.
- 5.2. **ÁREA RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD (AR 2)**, hasta 600 Hb/Ha.
- 5.3. **ÁREA RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD (AR 3)**, hasta 1.000 Hb/Ha.

- Se admitirá una tolerancia de hasta un 20 % en más, en el cálculo de densidades.

Art. 6°- No modificar el Art. 33° de la Ord. N° 43/94 del Plan Regulador, por las razones ya debatidas en la reunión llevada a cabo en la Comisión de Planificación Física y Urbanística, en la que se había consensuado que "las densidades demográficas son indicadores de especial importancia e interés para la planificación urbana, y sirven como parámetros para el dimensionamiento de los servicios públicos y de infraestructura en general, así como para la distribución equitativa de los Equipamientos Comunitarios de Salud, Educación y Seguridad, entre otros. Además, sirven para regular las distintas capacidades de absorción poblacional en las distintas áreas. De hecho estas modificaciones de las densidades planteadas en la presente norma, pretenden flexibilizar estos valores, admitiendo incluso un margen de tolerancia, sin desvirtuar ni minimizar la importancia que conlleva establecer gradaciones demográficas en las distintas zonas de la Ciudad, conforme al perfil urbano que se le pretende otorgar.

No tendría razón, entonces establecer límites de densidades, si no se tendrán en cuenta para las áreas a construir, ya que esto regula las condiciones de habitabilidad.

Se sugiere mantener el Art. 33° de la Ordenanza 43/94, con las modificaciones establecidas en la Ord. 19/95, y por tanto desaparece el Art. 6° del Proyecto.

Art. 7°- Modificar el Art. 35° de la Ord. N° 43/94 del Plan Regulador, quedando redactado de la siguiente forma:

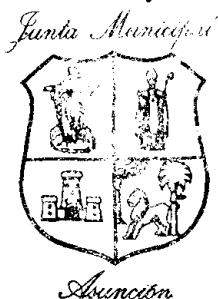
Establecer el siguiente Régimen de Uso de Suelo en las **ÁREAS RESIDENCIALES DE BAJA DENSIDAD (AR 1)**:

Usos Permitidos: Viviendas Unifamiliares (VU), Bifamiliares (VB) y Conjuntos Habitacionales (CH), que se ajusten a todos los indicadores urbanísticos de la Zona.

Usos Condicionados: Viviendas Multifamiliares (*2), según Anexo 1 de la Ord. 43/94 y Ord. 53/02.

Usos No Permitidos: Todos los demás.

Art.8°- Modificar el Art. 36° incisos a y b, en los párrafos correspondientes a los Usos Permitidos, Usos Condicionados y Usos no Permitidos, quedando redactado de la siguiente forma:





Establecer las siguientes Reglamentaciones Particulares de uso para el **ÁREA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD (AR 1)**:

a. **SECTOR A (AR1A):**

Usos permitidos: Viviendas Unifamiliares (V.U.), Viviendas Bifamiliares (VB), y Conjunto Habitacional (CH), que se ajusten a todos los indicadores urbanísticos de la zona.

Usos condicionados: Viviendas Multifamiliares (VM), que se ajusten todos los indicadores establecidos para el Sector, especialmente la Densidad Habitacional (*3), según Anexo 1 de la Ord. 43/94, y la Ord. 53/02.

Usos no permitidos: Todos los demás.

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 1,5

ÁREA EDIFICABLE: Superficie del terreno x coeficiente de edificabilidad.

ALTURA MÁXIMA: 3 Plantas sobre el nivel de vereda o 9 m. tomados en la cota media del frente del predio.

TASA DE OCUPACIÓN MÁXIMA: Hasta el 60% de la superficie total del terreno **RETIROS:**

Sobre calle: 3m mínimo desde la línea municipal a la línea de edificación, permitiéndose la construcción de un límite físico (rejas), u otros elementos que no impidan la visibilidad desde la vía pública.

Sobre Avenidas: 6 m. mínimo según Capítulo de Red Vial.

Predios Ubicados en esquina: Se exigirá el retiro de 3 m. desde la línea municipal, en un solo frente y sobre la calle más importante que será definida por la Dirección General de Desarrollo Urbano (Ord. 181/04).

Se permitirá el uso de 6 m., del frente del retiro, para estacionamiento descubierto o sin techo, siempre y cuando el mismo no se encuentre dentro del área prevista para ensanche (Ord. 181/04).

OCHAVAS: Según Ord. 26.104/91 (Reglamento General de Construcción).

VOLADIZOS: Solo se permitirán voladizos de balcones abiertos o marquesinas, de 2 m de profundidad, medidos desde la línea de edificación y sobre el retiro, siempre que el mismo no esté afectado por el ensanche de la vía, y que sea destinado a jardín (Ord. 181/04).

CARTELES Y LETREROS: Según Ordenanza específica.

ESTACIONAMIENTO: 1 módulo por unidad de vivienda, y 2 módulos por cada tres unidades de vivienda, y según rubros de ANEXO 1. (* 4)

b. **SECTOR B (AR1 B):**

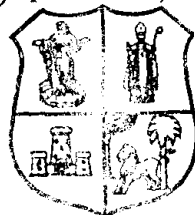
Usos Permitidos: Viviendas Unifamiliares (V.U.), Viviendas Bifamiliares (VB), Conjunto Habitacional (CH), que se ajusten a todos los indicadores urbanísticos de la zona.

Usos Condicionados: Viviendas Multifamiliares (VM), que se ajusten todos los indicadores establecidos para el Sector, especialmente la Densidad Habitacional (*3), y según Anexo 1 de la Ord. 43/94 y la Ord. 53/02.

Usos no Permitidos: Todos los demás.

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 1,5

ÁREA EDIFICABLE: Superficie del terreno x coeficiente de edificabilidad.





ALTURA MÁXIMA: 3 Plantas sobre el nivel de vereda o 9 m. tomados en la cota media del frente del predio.

TASA DE OCUPACIÓN MÁXIMA: Hasta el 60% de la superficie total del terreno **RETIROS:**

Sobre calle: 3m mínimo desde la línea municipal a la línea de edificación, permitiéndose la construcción de un límite físico (rejas), u otros elementos que no impidan la visibilidad desde la vía pública.

Sobre Avenidas: 6 m. mínimo según Capítulo de Red Vial.

Predios Ubicados en esquina: Se exigirá el retiro de 3 m. desde la línea municipal, en un solo frente y sobre la calle más importante que será definida por la Dirección General de Desarrollo Urbano (Ord. 181/04).

Se permitirá el uso de 6 m. del frente del retiro, para estacionamiento, descubierto o sin techo, siempre y cuando el mismo no se encuentre dentro del área prevista para ensanche (Ord. 181/04).

OCHAVAS: Según Ord. 26.104/91 (Reglamento General de Construcción).

VOLADIZOS: Solo se permitirán voladizos de balcones abiertos o marquesinas, de 2 m de profundidad, medidos desde la línea de edificación y sobre el retiro, siempre que el mismo no esté afectado por el ensanche de la vía, y que sea destinado a jardín (Ord. 181/04).

CARTELES Y LETREROS: Según Ordenanza específica.

ESTACIONAMIENTO: 1 módulo por unidad de vivienda, y 2 módulos por cada tres unidades de vivienda, y según rubros de ANEXO 1. (* 4)

Art. 9º- Quedan derogadas las ordenanzas que se oponen a la presente.

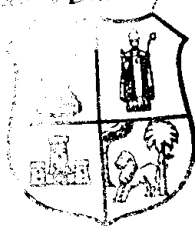
OBSERVACIONES: Todo texto escrito con "**letras azules**", corresponde a las modificaciones sugeridas por el Ejecutivo en su resolución del veto parcial.

(*1): Se hace necesario incluir la dimensión mínima legal del lote (360 m²), a fin de permitir 3 ó más viviendas (tipo dúplex), en terrenos de más de 360 m², haciendo una relación proporcional (Si en un lote de 360 m², se permiten 2 Viv., en 540 m², se debería permitir 3 viv.) ya que esta tipología es muy solicitada y no afecta el perfil de la zona, si se respetan todos los indicadores, especialmente la densidad y la tasa de ocupación.

(*2) y (*3): En las Áreas Residenciales de Baja Densidad (R1), se incluyó las Viviendas Multifamiliares (VM), como uso condicionado, por las razones expuestas en (*1). De hecho en la Ord. 43/94, ya se permitía la VM, en carácter condicionado, en AR1B, en el proyecto se eliminó. Lo que se agrega en esta propuesta es lo ya establecido en la Ord. 43/94 y homologar R1A a R1B, en lo que se refiere al uso de la VM.

(*4): Se agregó todo el texto que corresponde al artículo modificado (35º y 36º), ya que el encabezado del artículo dice: "quedando redactado en la siguiente forma", por tanto se debe incluir "in extenso". Sin embargo, se ajustó el texto a las modificaciones sucesivas que sufrieron dichos artículos.

Que, finalmente atendiendo las consideraciones expuestas, el Ejecutivo Municipal resuelve en su Art. 1º - VETAR parcialmente la Ordenanza JM/Nº 241/05, por las consideraciones expuestas en la presente.





REUNIONES CON REPRESENTANTES DEL EJECUTIVO:

Que, se realizaron reuniones de trabajo con representantes del Ejecutivo Municipal para la revisión del veto, en fechas 25 de noviembre y 2 de diciembre del corriente, con la participación de las Arq. Gilda de Aponte y Delia de Simancas de la Dirección General de Desarrollo Urbano, la Arq. Graciela de Paz de la Dirección de Planeamiento Urbano, y la Abog. Alice Delgadillo, de la Dirección de Asesoría Legal.

ANALISIS DE LAS COMISIONES ASESORAS DICTAMINANTES:

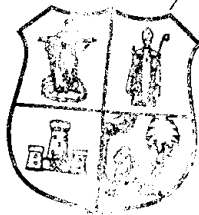
Que, las Comisiones Asesora entienden que el veto del Ejecutivo Municipal se origina fundamentalmente en tres cuestiones:

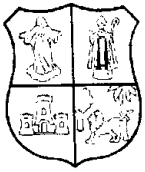
1- Art. 1º, en la definición de VIVIENDA BIFAMILIAR, donde dice: *...asentadas en un lote con Cta. Cte. Ctral...* debería agregarse *“con dimensiones mínimas legales (360,00 m2)”*. Sin embargo, teniendo en cuenta la fundamentación obrante en la Observación (*1) de la resolución del veto, las Comisiones Asesoras consideran que no es pertinente incluir la modificación planteada, habida cuenta que a los afectos impositivos Vivienda Bifamiliar solamente es para dos viviendas, y que al permitirse la construcción de tres viviendas el caso sería considerado Vivienda Multifamiliar. Por tanto la definición de Vivienda Bifamiliar queda en los mismos términos de la Ord. JM/Nº 241/05.

2- Art. 6º, referente a la primacía de la densidad habitacional en las Áreas Residenciales; la Comisiones consideran que la norma debe ser cumplida contemplando todos los indicadores urbanísticos de la zona sin relegar ninguno. Además, si uno va a profundizar el texto del veto, con más razón deviene en irrelevante la permanencia de esa frase, porque al elevar los índices de densidad y al admitir una tolerancia de 20% se tiene en los hechos una tácita eliminación de la mencionada primacía, con lo cual se considera que no corresponde la propuesta de eliminación del Art. 6º planteada en la resolución del veto.

3- La omisión de la tipología de Vivienda Multifamiliar, que esta admitida en carácter condicionado, en AR1B, no fue incluida en la redacción de la propuesta de modificación de la ordenanza por un error material, por tanto corresponde reponer la mencionada tipología omitida involuntariamente.

Que, por otro lado, consideramos que debe quedar expresamente prohibida en las Áreas Residenciales de Baja Densidad Sector A (AR1A), las actividades permitidas por la Ord. JM/Nº 53/02, referidas fundamentalmente al comercio de distintos rubros, a fin de salvaguardar el carácter estrictamente residencial para el caso de AR1A, eliminando de esta forma el margen actualmente existente que permite en la práctica forzar y desnaturalizar el sentido de la norma vigente. Esto debe ser establecido de forma explícita y solamente para las AR1A, teniendo en cuenta que la Ord. 53/02 se aplica en forma general de las AR1, y no discrimina AR1 A de B.





PARECER DE LAS COMISIONES:

Que, en consecuencia, las Comisiones Asesoras creen pertinente aceptar parcialmente el veto a la Ordenanza N° 241/05 “Que modifica la Ord. 43/94 del Plan Regulador, en lo referente a cambio de densidad en el Área Residencial 1 (AR1) y 2 (AR2), y admite como uso permitido en “AR1A” las tipologías de vivienda bifamiliar, multifamiliar y conjunto habitacional”, sustanciado por el Ejecutivo Municipal a través de la Resolución N° 1.468/2005 I., (06/10/05), y por consiguiente proceder a la adecuación de la Ordenanza JM/N° 241/05.

Que, en ese contexto, el Pleno de la Corporación sanciona en esta misma secuencia, la Resolución JM/N° 5.091/05.

Por tanto;

LA JUNTA MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE ASUNCIÓN, REUNIDA EN CONCEJO

ORDENA:

Art. 1°: Modificar el Art. 10° y el inciso 10.1 de la Ordenanza JM/N° 43/94 del Plan Regulador, quedando redactado de la siguiente forma:

Definir como:

USO RESIDENCIAL (R): Aquel cuyo uso es prioritario y predominantemente habitacional, desarrollado en las diversas tipologías de viviendas: Vivienda Unifamiliar, Vivienda Bifamiliar, Vivienda Multifamiliar, y Conjunto Habitacional. Entiéndase por **VIVIENDA, como la construcción destinada a brindar morada permanente a personas, y que cuenten, como mínimo con los ambientes básicos: para dormir, cocinar, comer, estar (separados o integrados), y local para asearse, cuya superficie mínima total no sea menor a 32 m2.**

Adóptese como índice familiar 4,5 Hb/flia. estableciéndose a los efectos del cálculo de densidades, los siguientes parámetros:

1 dormitorio = 1,5 Hb.

2 dormitorios = 3 Hb.

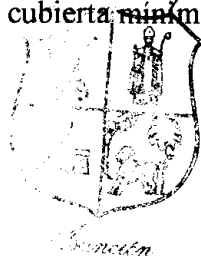
3 dormitorios = 4,5 Hb.

*** Para más de 3 dormitorios se adoptara igualmente 4,5 habitantes.**

A los efectos de la presente norma, se definen las siguientes tipologías:

LAS VIVIENDAS ADMITEN LAS SIGUIENTES TIPOLOGÍAS

*** VIVIENDA UNIFAMILIAR:** Edificación destinada a albergar 1 (una) familia, con acceso independiente, que cuenta con todos los locales básicos de uso privativo de la familia, y cuya superficie cubierta mínima no debe ser menor a 32 m2.





* **VIVIENDA BIFAMILIAR:** Edificación destinada a albergar 2 (dos) familias, en una sola unidad constructiva o unidades funcionalmente independientes, que cuenta cada una de ellas con los locales básicos, acceso común o independiente, y asentadas en un lote catastrado con una sola Cta. Cte. Ctral.; pudiendo acogerse al régimen de Propiedad Horizontal por Piso y Departamento.

* **VIVIENDA MULTIFAMILIAR:** Edificación destinada a albergar más de 2 (dos) familias, en un lote con una sola Cta. Cte. Ctral. en unidades de viviendas completas e independientes funcionalmente, que se desarrollan en uno o más pisos, y que pueden implantarse en forma aislada o agruparse en uno o más bloques, pudiendo acogerse al régimen de Propiedad Horizontal por Piso y Departamento.

* **CONJUNTO HABITACIONAL:** Agrupamiento de viviendas unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares desarrolladas en uno o más pisos, implantados en un predio con una sola Cta. Cte. Ctral., debiendo acogerse al régimen de Propiedad Horizontal por Piso y Departamento, y provisto de todos los servicios de infraestructura básica. La altura de los edificios se regirá por los indicadores urbanísticos establecidos según las zonas del Plan Regulador.

Art. 2°: Modificar el Art. 19° de la Ordenanza JM/N° 43/94 del Plan Regulador, quedando redactado como sigue:

Definir como ÁREA RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD aquella que admite hasta 600 Hb/Ha.

Art. 3°: Modificar el Art. 20° de la Ordenanza 43/94 del Plan Regulador, quedando redactado como sigue:

Definir como ÁREA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD aquella que admite hasta 250 Hb/Ha.

Art. 4°: Modificar el Art. 31° del Capítulo III, de la Ordenanza JM/N° 43/94 del Plan Regulador, quedando redactado de la siguiente manera:

ÁREA RESIDENCIAL: DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

Definir como **ÁREAS RESIDENCIALES (AR)**, a aquellas destinadas al uso prioritario y predominantemente habitacional. En dichas áreas tendrán cabida las diversas tipologías de viviendas: Unifamiliares, Bifamiliares, Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales, según las densidades previstas en cada una de ellas.

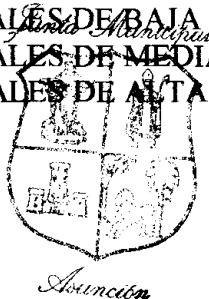
Art. 5°: Modificar el Art. 32° incisos 32.1, 32.2 y 32.3 de la Ordenanza JM/N° 43/94 del Plan Regulador, quedando redactado como sigue:

LAS ÁREAS RESIDENCIALES (AR), se clasifican según su densidad en:

5.1. ÁREAS RESIDENCIALES DE BAJA DENSIDAD (AR 1), hasta 250 Hb/Ha.

5.2. ÁREAS RESIDENCIALES DE MEDIA DENSIDAD (AR 2), hasta 600 Hb/Ha.

5.3. ÁREAS RESIDENCIALES DE ALTA DENSIDAD (AR 3), hasta 1.000 Hb/Ha.





*** Se admitirá un margen de tolerancia de hasta un 20% a más, en el cálculo de densidades.**

Art. 6°: Modificar el Art. 33° de la Ordenanza JM/N° 43/94 del Plan Regulador, eliminando el texto: "Para el cálculo del área construida primará siempre la densidad habitacional del sector" quedando redactado como sigue:

Establecer las siguientes reglamentaciones generales para las Áreas Residenciales:

En estas áreas todo proyecto de carácter residencial (vivienda) tendrá prioridad sobre cualquier otro tipo de asentamiento. 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 volumen; así como tampoco se permitirá la carga y descarga permanente de gran volumen e instalaciones que atenten contra la seguridad.

NIVELES DE POLUCIÓN 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 PRESERVACIÓN: 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.

Art. 7°: Modifica el Art. 35° de la Ord. 43/94 del Plan Regulador, debiendo quedar redactado en los siguientes términos:

Establecer el siguiente Régimen de Uso de Suelo en las **ÁREAS RESIDENCIALES DE BAJA DENSIDAD (AR 1):**

Usos Permitidos:

Viviendas Unifamiliares (VU), Bifamiliares (VB) y Conjuntos Habitacionales (CH), que se ajusten a todos los indicadores urbanísticos de la zona.

Usos Condicionados:

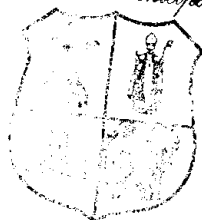
Viviendas Multifamiliares (VM), según Anexo 1 de la Ord. 43/94 y Ord. 53/02, esta última solo para AR1B.

Usos No Permitidos:

Todos los demás.

Art. 8°: Modificar el Art. 36° inc. "a" y "b", de la Ordenanza JM/N° 43/94 del Plan Regulador, quedando redactado en los siguientes términos:

Establecer las siguientes Reglamentaciones Particulares de uso para el **ÁREA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD (AR 1):**





a. SECTOR "A" (ARIA):

Usos permitidos:

Viviendas Unifamiliares (V.U.), Viviendas Bifamiliares (VB), y Conjunto Habitacional (CH), que se ajusten a todos los indicadores urbanísticos de la zona.

Usos condicionados:

Viviendas Multifamiliares (VM), que se ajusten todos los indicadores establecidos para el Sector, especialmente la Densidad Habitacional.

Usos no permitidos:

Todos los demás, quedando expresamente prohibidas en las Áreas Residenciales de Baja Densidad Sector A (ARIA) las actividades permitidas por la Ord. JM/N° 53/02.

Coefficiente de Edificabilidad: 1,5

Área Edificable:

Superficie del terreno x coeficiente de edificabilidad.

Altura Máxima:

3 Plantas sobre el nivel de vereda o 9 m, con un margen de tolerancia de hasta el 15%, tomados en la cota media del frente del predio.

Tasa de Ocupación Máxima:

Hasta el 60% de la superficie total del terreno.

Retiros:

Sobre Calle: 3m. mínimo desde la línea municipal a la línea de edificación, permitiéndose la construcción de un límite físico (rejas), u otros elementos que no impidan la visibilidad desde la vía pública.

Sobre Avenidas: 6 m. mínimo o según Capítulo de Red Vial, u ordenanza específica.

Predios ubicados en esquina: Se exigirá el retiro de 3 m. desde la línea municipal, en un solo frente y sobre la calle más importante que será definida por la Dirección General de Desarrollo Urbano (Ord. 181/04).


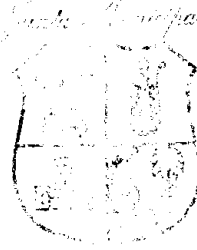

Se permitirá el uso de 6 m., del frente del retiro, para estacionamiento descubierto o sin techo, siempre y cuando el mismo no se encuentre dentro del área prevista para ensanche (Ord. 181/04).

Ochavas:

Según Ord. 26.104/91 (Reglamento General de Construcción).

Voladizos:

Solo se permitirán voladizos de balcones abiertos o marquesinas, de 2 m de profundidad, medidos desde la línea de edificación y sobre el retiro, siempre que el mismo no esté afectado por el ensanche de la vía, y que sea destinado a jardín (Ord. 181/04).

Junta Municipal
Asunción



Carteles y Letreros:

No se permitirán.

Estacionamiento:

1 módulo por unidad de vivienda, y 2 módulos por cada tres unidades de vivienda.

b. SECTOR "B" (AR1 B):

Usos Permitidos:

Viviendas Unifamiliares (V.U.), Viviendas Bifamiliares (VB), Conjunto Habitacional (CH), que se ajusten a todos los indicadores urbanísticos de la zona.

Usos Condicionados:

Viviendas Multifamiliares (VM), que se ajusten todos los indicadores establecidos para el Sector, especialmente la Densidad Habitacional, y según Anexo 1 de la Ordenanza N° 43/94 y la Ordenanza N° 53/02.

Usos no Permitidos:

Todos los demás.

Coefficiente de Edificabilidad: 1,5

Área Edificable:

Superficie del terreno x coeficiente de edificabilidad.

Altura Máxima:

3 Plantas sobre el nivel de vereda o 9 m, con un margen de tolerancia de hasta el 15%, tomados en la cota media del frente del predio.

Tasa de Ocupación Máxima:

Hasta el 60% de la superficie total del terreno.

Retiros:

Sobre Calle: 3m. mínimo desde la línea municipal a la línea de edificación, permitiéndose la construcción de un límite físico (rejas), u otros elementos que no impidan la visibilidad desde la vía pública.




Sobre Avenidas: 6 m. mínimo o según Capítulo de Red Vial, u ordenanza específica.

Predios ubicados en esquina: Se exigirá el retiro de 3 m. desde la línea municipal, en un solo frente y sobre la calle más importante que será definida por la Dirección General de Desarrollo Urbano (Ord. 181/04).

Se permitirá el uso de 6 m. del frente del retiro, para estacionamiento, descubierto o sin techo, siempre y cuando el mismo no se encuentre dentro del área prevista para ensanche (Ord. 181/04).

Ochavas:

Según Ord. 26.104/91 (Reglamento General de Construcción).

Junta Municipal
Asunción

Junta Municipal



Asunción

Cont. Ord. N° 241/05.

Voladizos:

Solo se permitirán voladizos de balcones abiertos o marquesinas, de 2 m. de profundidad, medidos desde la línea de edificación y sobre el retiro, siempre que el mismo no esté afectado por el ensanche de la vía, y que sea destinado a jardín (Ord. 181/04).

Carteles y Letreros:

Según Ordenanza específica.

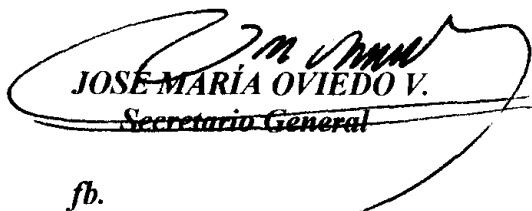
Estacionamiento:

1 módulo por unidad de vivienda, y 2 módulos por cada tres unidades de vivienda., y según rubros de ANEXO 1 de la Ord. 43/94.

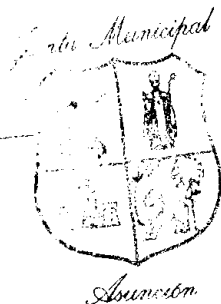
Art. 9°: Quedan derogadas las ordenanzas que se oponen a la presente.

Art. 10°: Comuníquese a la Intendencia Municipal.

Sancionada la Ordenanza, en la ciudad de Asunción, a los catorce días del mes de setiembre del año dos mil cinco. Vetada por la Intendencia Municipal, a través de la Resolución N° 1.468/05 I, de fecha seis de octubre del año dos mil cinco, remitida por Mensaje N° 537/05 y aceptado el veto de la Intendencia Municipal por Resolución JM/N° 5.091/05, de fecha dieciséis de diciembre del año dos mil cinco, quedando consecuentemente sancionada la presente Ordenanza.


JOSE MARÍA OVIEDO V.
Secretario General

fb.

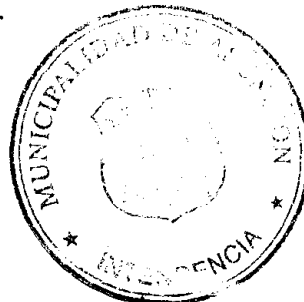



MARIO MARTÍN ARÉVALO F.
Presidente

Asunción, 13 ENE 2006

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


MARIO RAFAEL VELAZQUEZ - F
Secretario General




ENRIQUE RIERA ESCUDERO
Intendente Municipal