

Junta Municipal



Asunción

ORD/Nº 332/06

(Trescientos Treinta y Dos/Cero Seis)

**QUE MODIFICA LA ORD. JM/Nº 43/94, DEL PLAN REGULADOR, Y ADMITE ROGRAMAS DE APART – HOTEL Y OTROS ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE EN LAS ÁREAS RESIDENCIALES.**

**VISTO:** El dictamen de las Comisiones de Planificación Física y Urbanística y de Legislación, con relación a la Nota Nº 387 (16/11/06) del Consejo del Plan Regulador, mediante la cual remite para estudio el Proyecto de Ordenanza que modifica la Ord. JM/Nº 43/94 del Plan Regulador, sobre **ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE Y APART - HOTEL**, y;

**CONSIDERANDO:**

Que, al respecto el Consejo del Plan Regulador en su dictamen de fecha 14 de noviembre del 2006, manifiesta que la Dirección de Administración Urbana dependiente de la Dirección de Desarrollo Urbano, presentó ante el Consejo una propuesta sobre definición de APART – HOTEL y otros establecimientos de hospedaje, a los efectos de proceder a una modificación parcial de la Ord. JM/Nº 43/94 del Plan Regulador, con el fin de admitir estos programas en las áreas residenciales.

Que, de acuerdo al Plan Regulador, en las **ÁREAS RESIDENCIALES Y EJES HABITACIONALES**, se prioriza el **uso habitacional**, entendido como tal los relacionados con las satisfacción de las necesidades humanas básicas de cobijo, descanso y alimentación; así como con el ejercicio de las actividades propias y connaturales de la vida en familia dentro de un marco de privacidad, que debe desarrollarse en un ámbito más o menos estable genéricamente denominado “**VIVIENDA**”, el cual admite diversas tipologías que no vienen al caso mencionar. El Plan Regulador prevé áreas específicas para estos programas, en las que se permiten otros usos complementarios y compatibles con esa actividad.

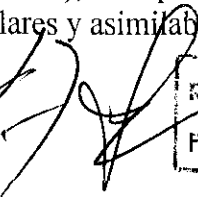


Que, en este contexto, no es lo mismo una **VIVIENDA** que un “**ESTABLECIMIENTO DE HOSPEDAJE**”, en el cual se brinda un “**servicio de alojamiento, alimentación y descanso en carácter transitorio**” a individuos o familias. Estos establecimientos se clasifican en diferentes tipologías y categorías.

Que, el conflicto surge cuando en las “**Áreas Residenciales**”, se pretende implantar los establecimientos de hospedaje, los cuales, por su funcionamiento traen aparejados en algunos casos, inconvenientes que afectan o alteran la tranquilidad y privacidad que es indispensable salvaguardar en los barrios residenciales.

Que, conforme a las consideraciones atendidas, se hace necesario aclarar algunos conceptos y definiciones:

**a)** Para que un “*establecimiento de hospedaje*” sea homologado a una “*vivienda multifamiliar*”, y por tanto pueda ser admitida en un Área Residencial, deberá reunir algunos requisitos que aseguren que el mismo no interfiera ni desvirtúe el uso habitacional, teniendo en cuenta que existen algunas tipologías de estos programas mas asimilables a un programa “*habitacional*” que a uno de comercio y de servicios, por su pequeña envergadura, equipamiento, y régimen operacional.

Que, estos son los casos de programas tipificados como “**RESIDENCIAL**”, “**PENSIÓN**” o “**ALBERGUE**” (con no más ~~Junta 10. Habitaciones~~), siempre y cuando mantengan un régimen de funcionamiento de características similares y asimilables a una vivienda, y...//



Recibido Fecha:	28 DIC 2006
Firma:	Alicia



Cont. Ord. N° 332/06

...//con la condición de no incluir otros programas complementarios tales como confiterías, cafeterías, restaurantes, salón de fiestas, salón de convenciones/seminarios, conferencias o instalaciones para cualquier otra actividad que no sea la estrictamente habitacional o que signifiquen afluencia de vehículos y personas que ocasionen molestias al vecindario, o generen ruidos, que demanden áreas de estacionamiento, o den lugar a un aumento del volumen de residuos, tal como se establece en las Reglamentaciones Generales del Plan Regulador (Art. 33°). Podrán contar sin embargo con servicios de cocina y lavandería dimensionados de acuerdo a la demanda resultante de su actividad de hospedaje, y siempre que sean de uso exclusivo de los residentes.

b) Asimismo, se incluye entre los programas compatibles con los usos habitacionales al tipificado como “**APART-HOTEL**”, constituido por **departamentos mínimos**, funcionalmente independientes, con locales o espacios básicos de: dormitorio/s, baño y una cocina o “kitchenet”, y un espacio de estar-comedor, que puede estar integrado o no al dormitorio, teniendo además áreas propias y comunes; siempre y cuando su régimen de funcionamiento **se asemeje o asimile al de un programa de vivienda multifamiliar**, y que además de cumplir con los indicadores urbanísticos de la zona, se ajuste a todas las restricciones establecidas para los programas de RESIDENCIAL, PENSIÓN, y ALBERGUE, mencionadas en el párrafo anterior.

c) Para todos los casos mencionados en los apartados a) y b), la cartelería queda limitada a tipografía –corpórea o no- sin iluminación interna, adosada o incorporada a la fachada, con un ancho no mayor de 1 metro y altura máxima de 0,50 mts.

Que, en base a las consideraciones hasta aquí expuestas el Consejo del Plan Regulador remite a esta Junta Municipal para su estudio el proyecto de modificación de la Ord. JM/N° 43/94 del Plan Regulador, admitiendo los programas de APART – HOTEL y otros establecimientos de hospedaje en las áreas residenciales, conforme a las características y disposiciones consignadas en los puntos a) y b) del considerando pertinente.

Que, luego de analizado el proyecto de ordenanza y las consideraciones expuestas por el Consejo del Plan Regulador, esta Comisión Asesora no encuentra objeciones para su aprobación, razón por la cual es de parecer recomendar al pleno:

Aprobar el Proyecto de Ordenanza que modifica la Ord. JM/N° 43/94 del Plan Regulador, y admite los programas de Apart – Hotel y otros Establecimientos de Hospedaje en las Áreas Residenciales; propuesta presentada por la Dirección de Administración Urbana dependiente de la Dirección de Desarrollo Urbano y remitido por el Consejo del Plan Regulador.

**Por tanto,**

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

**ORDENA:**

**Art.1°** Modificar la Ord. JM/N° 43/94 del Plan Regulador, ampliando el Art. 36°, inc “b” (AR1 - Sector B), el Art. 38° (AR 2) y ~~el~~ Art. ~~41°~~ (AR 3), agregando en cada uno de ellos, los siguientes párrafos:

*Asunción*



Cont. Ord. N° 332/06

**USOS CONDICIONADOS Y CONDICIONES DE USO:**

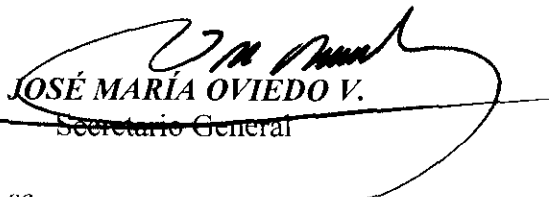
a) **Residencial, Pensión o Albergue:** (con no más de 10 habitaciones), siempre y cuando mantengan un régimen de funcionamiento de características similares y asimilables a una vivienda, y con la condición de no incluir otros programas complementarios tales como confiterías, cafeterías, restaurantes, salón de fiestas, salón de convenciones/seminarios, conferencias o instalaciones para cualquier otra actividad que no sea la estrictamente habitacional o que signifiquen afluencia de vehículos y personas que ocasionen molestias al vecindario, o generen ruidos, que demanden áreas de estacionamiento, o den lugar a un aumento del volumen de residuos, tal como se establece en las Reglamentaciones Generales del Plan Regulador (Art. 33°). Podrán contar sin embargo con servicios de cocina y lavandería dimensionados de acuerdo a la demanda resultante de su actividad de hospedaje, y siempre que sean de uso exclusivo de los residentes.

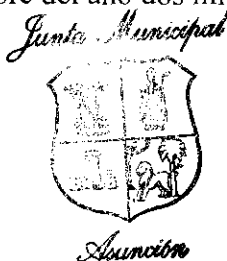
b) **Apart - Hotel:** constituido por departamentos mínimos funcionalmente independientes, con locales o espacios básicos de: dormitorio/s, baño y una cocina o "kitchenette", y un espacio de estar - comedor, que puede estar integrado o no al dormitorio, teniendo además áreas propias y comunes; siempre y cuando su régimen de funcionamiento se asemeje o asimile al de un programa de vivienda multifamiliar, y que, además de cumplir con los indicadores urbanísticos de la zona, se ajuste a todas las restricciones mencionadas para los programas de RESIDENCIAL, PENSIÓN, Y ALBERGUE, mencionadas en el párrafo anterior.

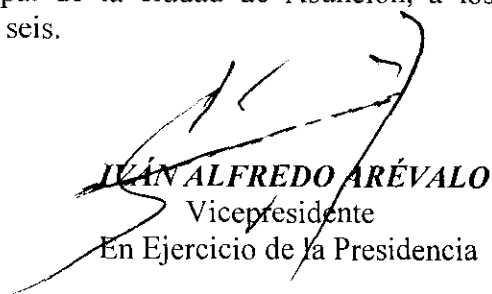
c) **Cartelería:** Para todos los casos mencionados en los apartados "a" y "b", la cartelería queda limitada a tipografía - corpórea o no - sin iluminación interna, adosada o incorporada a la fachada, con un ancho no mayor de 1 metro y altura máxima de 0,50 mts.

Art. 2° Comuníquese a la Intendencia Municipal.

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

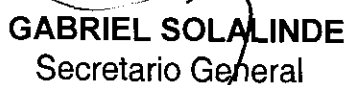
  
**JOSÉ MARÍA OVIEDO V.**  
Secretario General



  
**IVÁN ALFREDO ARÉVALO**  
Vicepresidente  
En Ejercicio de la Presidencia

Asunción, 08 ENE 2007

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

  
**GABRIEL SOLALINDE**  
Secretario General

  
**MARIA EVANGELISTA TROCHE DE GALLEGOS**  
Intendenta Municipal