



Asunción

ORD. N° 101/07
(Ciento Uno/Cero Siete)

“QUE AUMENTA EL COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD PARA LOTES CON FRENTE SOBRE LA AV. SAN MARTÍN ENTRE ESPAÑA Y MOLAS LÓPEZ, PARA USO EXCLUSIVAMENTE HABITACIONAL, AMPLIANDO LA ORD. JM/N° 49/07”.

VISTO: El dictamen Comisión de Planificación Física y Urbanística, con relación al Mensaje N° 707/07 S.G., a través del cual la Intendencia Municipal remite el Proyecto de Ordenanza “QUE AUMENTA EL COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD PARA LOTES CON FRENTE SOBRE LA AVDA. SAN MARTÍN, ENTRE ESPAÑA Y MOLAS LÓPEZ, PARA USO EXCLUSIVAMENTE HABITACIONAL”, elaborado por el Dpto. de Ordenamiento Urbano, dependiente de la Dirección de Administración Urbana, y;

CONSIDERANDO:

INFORME TÉCNICO:

Que, por Memorando N° 33/07 D.O.U. (26/07/07), el Dpto. de Ordenamiento Urbano de la Dirección de Administración Urbana, expresa cuanto sigue: “...la Avda. San Martín en el tramo entre España y Molas López, actualmente corresponde a FRANJA MIXTA 2 (FM2) y FRANJA MIXTA 1 B (FM 1B)...”.



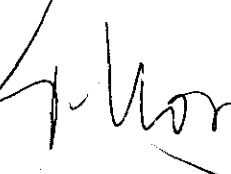
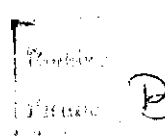
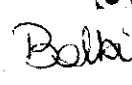
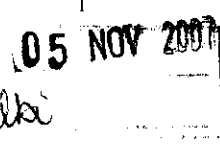
“..estamos de acuerdo con el criterio de incentivar el uso Habitacional, sobre todo en áreas que tienen vocación y condiciones para absorber mayor densidad habitacional, y podemos aseverar que la Av. San Martín cuenta con tales condiciones y además con una muy buena cobertura de infraestructura y servicios...”

“...el sector en cuestión ha tenido un desarrollo acelerado, desde todo punto de vista, y aumentar la altura de los edificios a 10 niveles, con un mayor coeficiente de edificabilidad, para el uso Habitacional, constituiría un incentivo para el desarrollo de Viviendas Multifamiliares, que contribuirían a disminuir el déficit habitacional, promoviendo así mismo una economía de escala...”

“...sin embargo, se debería precautelar las condiciones ambientales, estéticas, de habitabilidad y constructivas, del sector, teniendo en cuenta además que el mismo se halla rodeado de Áreas de Baja Densidad (AR1 y AR2), y que se debería compatibilizar los perfiles de altura, a fin de que no exista desproporciones desequilibrantes entre las áreas.

“...de hecho en las FRANJAS MIXTAS, no existe “tope de altura”, sino que se rige por la fórmula: N° de Pisos = COEF X Sup. Terreno, dividido por la tasa de ocupación. Es decir a menor tasa de ocupación, mayor altura, y resguardando la relación espacio libre-ocupado, estipulado por la Máxima Tasa para la zona (30% de área libre y 70% de área ocupada)...”

“...el coeficiente de edificabilidad es un indicador urbanístico que regula, el área edificable que conjugado con la Sup. del terreno define la cantidad de m2 factible de edificar en dicho lote (área ~~Junta Municipal~~ combinar con la tasa de ocupación, define la altura de las construcciones. Por lo expuesto, no se debería suprimir...”



Cont. Ord. N° 101/07

...// el coeficiente y admitir simplemente una “máxima altura” indiscriminadamente, ya que esto traería confusiones...”

“...en dicha Ord. 49/07 ya promulgada solo se menciona el aumento del coeficiente de edificabilidad, sin mencionar tal coeficiente...”

“...CONCLUSIÓN: Es nuestro parecer que se podría aumentar el coeficiente de edificabilidad a “7”, solo en casos que el uso sea exclusivamente Habitacional. Este coeficiente permitiría una altura de 10 niveles, con la tasa de ocupación máxima del 70% (3 niveles más de lo que permite la actual normativa).

“...sin embargo es nuestro parecer que se debería limitar la altura a 10 niveles, ya que una mayor altura acarrearía el desequilibrio con las área adyacentes como ya se mencionara...”

“...Para Usos mixtos y no habitacionales se mantendría el actual coeficiente “5”, aunque se limitaría a una altura Máxima de 10 niveles...”

“...Se señala que con la normativa actual, con el coeficiente 5 y la Tasa Máxima de Ocupación del 70%, se alcanza 7 niveles, y disminuyendo la tasa de ocupación al 50% se podría llegar a 10 niveles. Por tanto también se recomienda no admitir más de 10 niveles en dicha FMI-B, para ningún Uso...”

“...por lo expuesto se presenta el Proyecto de Ordenanza “que aumenta el coeficiente de edificabilidad para lotes con frente sobre la Avda. San Martín entre España y Molas López, para uso exclusivamente habitacional”.

Por tanto,

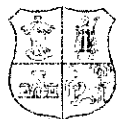
LA JUNTA MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE ASUNCIÓN, REUNIDA EN CONCEJO

ORDENA :

Art. 1° Ampliar la Ordenanza N° 49/97, estableciendo un Coeficiente de Edificabilidad 7 (siete) y una altura máxima de 10 (diez) niveles, para los lotes ubicados sobre la Avda. San Martín en el tramo comprendido entre la Avda. España y la Avda. Molas López.

Este incremento del coeficiente y la altura máxima de 10 (diez) niveles será aplicable solo para los programas de uso EXCLUSIVAMENTE HABITACIONAL, en ningún caso se admitirá otro uso o actividad complementaria permitida o condicionada en la zona.

Art. 2° Para los USOS MIXTOS, Y USOS NO HABITACIONALES, se deberán ajustar a todos los Indicadores Urbanísticos y Régimen de Uso correspondiente al área, y la altura máxima no deberá superar los 10 niveles, aunque la aplicación de la fórmula lo permitiera.



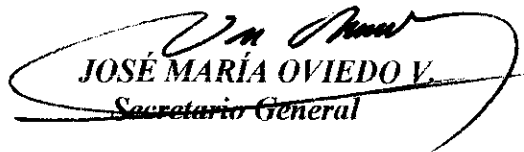
Asunción

Cont. Ord. N° 101/07

Art. 3° Cualquier infracción a la presente ordenanza, será sancionada con la clausura definitiva de la actividad adicional desarrollada y la aplicación de una multa proporcional a 60 (sesenta) salarios mínimos.

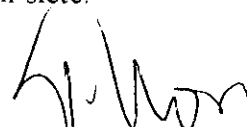
Art. 4° Comuníquese a la Intendencia Municipal.

Dada en la Sala de Sesiones de la Junta Municipal de la ciudad de Asunción, a los veinticinco días del mes de octubre del año dos mil siete.


JOSE MARÍA OVIEDO V.
Secretario General

mp.




FRANCISCO YORE-CLAUSEN
Vicepresidente
En Ejercicio de la Presidencia