

Ord. N° 107/12
(Ciento Siete / Doce)

QUE MODIFICA PARCIALMENTE LA ORDENANZA N° 182/04 “EJES HABITACIONALES”, EN SU ART. 5° Y CAPÍTULO “ANEXO”.

VISTO: El dictamen de la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial, con relación al Mensaje N° 1.209/11 S.G., de la Intendencia Municipal, a través del cual remite para estudio y consideración el Proyecto de Ordenanza que modifica el Art. 5° de la Ordenanza N° 182/04 “Que Crea los Ejes Habitacionales sobre las Avenidas Guido Boggiani, Primer Presidente, Santísima Trinidad, Dr. Felipe Molas López y Santa Teresa”, y la Minuta ME/N° 1.161/12, del Concejal Juan José Arnold, sobre la viabilidad de modificar la Ordenanza del Plan Regulador en la zona de la Avda. Dr. Guido Boggiani; y,

CONSIDERANDO:

Que, el Proyecto de Ordenanza remitido por la Intendencia Municipal a través del mensaje más arriba señalado expresa: “... desde la implementación de la Ord. N° 182/04 “Que Crea los Ejes Habitacionales”, el sector abarcado por el Eje Habitacional “Boggiani” ha sufrido un considerable incremento en los usos comerciales y de servicios, sobre todo por influencia del sector denominado “Zona Shopping” que ha adquirido gradualmente características de “Nueva Centralidad”.

Que, hemos recibido varias iniciativas de profesionales y propietarios afectados, que encuentran serias limitaciones en la factibilidad económica de sus emprendimientos, considerando la clara vocación comercial del sector y los escasos indicadores que la Ordenanza establece para los usos comerciales y de servicios.

Que, según relevamiento realizado por el Departamento SIG dependiente de la Dirección de Catastro Municipal, en el tramo de la Avda. Guido Boggiani, comprendido entre las calles Prócer Carlos Argüello y Facundo Machaín, se han encontrado un 47% de los lotes destinados al uso comercial o de servicios y un 53% al uso habitacional, lo que demuestra la clara vocación comercial de este eje. Otro dato significativo, lo constituye la inexistencia de Viviendas Multifamiliares en el sector, a pesar de los 7 años que lleva vigente la Ordenanza que crea los Ejes Habitacionales. Cabe destacar que para el cálculo de este dato estadístico se han excluido los lotes afectados por la Franja Mixta 2 generada en el entorno del supermercado “Hiperseis”.

Que el proyecto de referencia establece: “Art. 1°: Modificar el Art. 5° de la Ord. N° 182/04 “QUE MODIFICA LA ORDENANZA N° 43/94 DEL PLAN REGULADOR PARA LA CREACIÓN DE EJES HABITACIONALES SOBRE LAS AVENIDAS GUIDO BOGGIANI, PRIMER PRESIDENTE, SANTÍSIMA TRINIDAD, DR. FELIPE MOLAS LÓPEZ Y SANTA TERESA”, quedando redactado de la siguiente manera: (agregado: rojo; suprimido: ~~azul~~)

Establecer el siguiente Régimen Urbanístico para Ejes Habitacionales:

5.1 RÉGIMEN DE USO:

*** USOS PERMITIDOS:**

- **Hotelería**
- **VU** viviendas Unifamiliares
- **VB** viviendas Bifamiliares
- **VD** viviendas Dúplex
- **VM** viviendas Multifamiliares.





Cont. Ord. N° 107/12.

- **CH Conjuntos Habitacionales**, se regirá por la Ord. N° 12.225/83

*** USOS CONDICIONADOS Y CONDICIONES DE USO:**

- **Los edificios de viviendas multifamiliares o de Hotelería** podrán admitir otros usos complementarios, tales como **Comercios/Servicios (CS), Equipamientos Comunitarios e Institucionales (EQ)** según planilla; los **Depósitos de pequeña escala (D1)**, como apoyo a los usos antes mencionados que no podrán ser mayores al 30% del **tamaño máximo de la unidad del uso condicionado**, según rubro que figura en la Planilla de Uso del Anexo.

Para depósitos deberá preverse 1 (un) espacio para carga, descarga y maniobra de 40 m² por cada 100 m² cubierto dentro del lote.

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

- Las construcciones de Uso Mixto, ubicadas sobre la Avda. Guido Boggiani, y afectadas por el Eje Habitacional, podrán desarrollar los Usos No Habitacionales, con edificaciones de uso mixto permitidos en el Anexo, hasta un 60% del Área Edificable.

- **Las construcciones independientes** que no incluyan el uso de viviendas multifamiliares, y que desean desarrollar otros **usos compatibles con el área residencial**, cuyos rubros admitidos figuran en la Planilla de Usos, en el anexo, adoptarán el **coeficiente de edificabilidad 1,5**, con excepción del Eje Habitacional Boggiani, donde el Coeficiente de Edificabilidad será 2,0.

~~Además estos usos condicionados, sólo podrán desarrollarse en **Planta Baja, Entrepiso y Primer Nivel.**~~

- En estos **EJES HABITACIONALES**, todo proyecto de carácter Residencial, tendrá prioridad sobre cualquier otro tipo de uso o actividad, y no se permitirán aquellos que causen molestias al vecindario por generación de polvos, emanaciones u olores, ruidos molestos o trepidaciones, desperdicios de gran volumen, cargas o descargas permanentes o frecuentes de mercaderías, o instalaciones que atenten contra la seguridad.

*** USOS NO PERMITIDOS:** Todos los demás Usos.

5.2 INDICADORES URBANÍSTICOS:

*** Tasa de Ocupación Máxima (T.O.M.):**

- Para Viv. Unifamiliares y Bifamiliares: 70%.

- Para Viv. Multifamiliares, Usos Mixtos y Usos Condicionados: 60%.

- Para Conjuntos Habitacionales: se regirá por la Ord. N° 12.225/83.

- Margen de Tolerancia de tasa de ocupación: 5%

*** Coeficiente de Edificabilidad**

Ubicación	Dimensiones	Uso Residencial	Uso Mixto	Uso No Residencial
Sobre	Mayor que 600 m ² y frente mayor que 15 m.	10,5	5,85 - hasta 35% del área edificable para uso no residencial 2	1,5 1
Avenida	Menor que 600 m ² y frente menor que 15 m.	5,85	2,4 - hasta 35% del área edificable para uso no residencial 2	1,5 1
Sobre	Mayor que 600 m ² y frente menor que 15 m.	3,5	2,4 - hasta 25% del área edificable para uso no residencial	1,5
Calle	Menor que 600 m ² y frente menor que 15 m.	2,4	1,5 - hasta 25% del área edificable para uso no residencial	1,5

1 Sobre la Avda. Boggiani, el coeficiente será 2,0.

2 Sobre la Avda. Boggiani 60% del área edificable para uso no residencial

Área Edificable: Según la siguiente fórmula:

AE= Sup. Total del Terreno x Coefic. De Edif.

*** Retiros de Frente:**

- **Sobre Avenida:** 6 (seis) m. entre la línea municipal y la de edificación, salvo que se establezca otra dimensión en ordenanza particularizada.

- **Sobre Calle:** 3 (tres) m. desde la Línea Municipal (LM) a la Línea de Edificación (LE), en todo el frente.

- Se admitirá, con carácter optativo y solo en calles con ancho mayor o igual a 14,00 (catorce) m. entre Líneas Municipales (LM), la edificación sobre Línea Municipal (LM), hasta una longitud de 6 (seis) m. medida en el frente del lote. Esta edificación no podrá superar los 3 (tres) m. de altura, o 1 (un) nivel o planta. El resto de la edificación deberá mantener un retiro mínimo de 3 (tres) m. desde la Línea Municipal (LM) a la Línea de Edificación (LE).

~~- Los retiros de frente en ningún caso serán menores a 15 m². y deberán estar parqueizados y/o forestados, como mínimo, en un 60 % de su superficie.~~

- Las edificaciones localizadas sobre las calles que interceptan a la vía generadora del Eje y hasta la primera paralela, toda vez que no superen los 100 m. desde la línea municipal del Eje, estarán exentas de retiro hasta los 9,00 m. de altura, a partir de los cuales el retiro será de 3,00 m., siempre que dicha vía no sea otra avenida, en cuyo caso regirán los retiros correspondientes.

- **De los retiros en lotes de esquina:** se exigirá el retiro de 3 (tres) m. desde la Línea Municipal (LM) sobre el frente menor, o en su defecto a solicitud del propietario en el frente mayor, admitiéndose sobre el otro frente, edificación sobre Línea Municipal (LM) hasta una altura máxima de 12 (doce) m. o 4 (cuatro) niveles a partir del cual la ...//....

Junta Municipal



Asunción

Cont. Ord. N° 107/12.

...///... edificación deberá retirarse 3 (tres) m., siempre que el frente menor no corresponda a avenida en cuyo caso el retiro sobre la misma es obligatorio.

En todos los casos se deberá preservar el retiro en uno de los frentes. En casos que la esquina esté formada por 2 avenidas se deberá prever el retiro correspondiente estipulado sobre ambas vías.

- **Retiros Laterales y de Fondo:** Se regirá por la Ordenanza JM/N° 69/02.

Las ventanas con vistas sobre linderos deberán estar instaladas con una altura mínima de 1,70 m. de antepecho.

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

- Se establecen según el programa o rubro en el Anexo.

Art. 2° Modificar el Anexo de la Ord. N° 182/04, en los siguientes términos:

EJES HABITACIONALES
PLANILLA DE USOS: RESIDENCIAL, COMERCIO Y SERVICIO

USOS	TAMAÑO	ESTACIONAMIENTO
RESIDENCIAL (s/ Ord. Específica)	UNIDAD DE USO	
Vivienda Uni - familiar, Bi-familiar - Dúplex,	X	1
Vivienda Multi - familiar Conjunto Habitacional (S/ Ord. N° 12.225/83)	X	2
Hotel (s/ Ord. Específica)	X	3
Pensión (s/ Ord. Específica)	X	3
Asilo de ancianos (residencia)	X	3
Hogar Infantil	X	4
COMERCIO MINORISTA		
Antigüedades *	(2)	5
Art de Perfumería y cosmética	(2)	5
Art. De fotografía, cine, video y óptica, estudio fotográfico *	(2)	5
Art. De computadoras	(2)	5
Art. Deportivos	(2)	5
Art. Veterinarios	(2)	5
Art. Electrodomésticos del hogar	(2)	5
Artículos artesanales, regalos, souvenirs y de decoración	(2)	5
Autoservicios, Despensa	(4)	5



Cont. Ord. N° 107/12.

Bazar, Ferretería, artefactos de iluminación y del hogar	(2)	5
Boutique, Bijoutería y calzados	(3)	5
Calzados y artículos de cuero	(2)	5
Carnes, frutas y verduras	(2)	5
Vidrios, Cuadros, marcos y espejos	(2)	5
Confitería, bombonería y heladería	(3)	5
Farmacia, art. Medicinales	(3)	5
Florería, floricultura, viveros	(2)	5
Galería de Arte y exposición	(4)	5
Instrumentos médico hospitalarios, material odontológico, aparatos ortopédicos, y equipamientos científicos y de laboratorio	(2)	5
Joyería y relojería	(2)	5
Librería – papelería – juguetería	(3)	5
Mercería – lencería – regalos	(3)	5
Productos Alimenticios, bebidas y tabaco, (almacén, despensa)	(2)	5
Ferias, Autoservicios, Mercados y Supermercados	(6)	7
Tiendas, ropería	(6)	7
CULTURA, CULTO Y ESPARCIMIENTO		
Museo, Biblioteca, Archivo y Planetario	(3)	4
Centro Cultural, Auditorio	(4)	4
Centro de exposiciones	(4)	
Cine, cine-teatro, teatro, auditorio cerrado	(5)	9
Club social, cultural y deportivo	X	
Canchas de alquiler (s/ Ord. Específica)	X	
Corporaciones, cámaras y asociaciones profesionales	(5)	
Templo s/ Ord. Específica		
Agencia de empleos, periódicos y revistas, Fotocopias	(2)	5
Agencias Bancarias	(3)	11
Bancos, Cooperativas, Bolsas de valores	(3)	
Casas de cambio, financieras	(3)	11

Junta Municipal



Asunción



Cont. Ord. N° 107/12.

Consultorio: odontológico, médico, veterinario, psiquiátrico, terapéutico (sin internación)	(2)	12
Escritorios profesionales: Arq., Ing., Abog., Escrib., etc.	(2)	12
Gimnasios, sauna, masaje terapéutico	(4)	5
Laboratorios de análisis clínicos	(3)	12
Oficinas administrativas, consultoras, auditoras, Inmobiliaria	(3)	12
Peluquería, cosmetología	(4)	5
SERVICIO DE REPARACIÓN Y APOYO		
Arreglo de artefactos eléctricos y electrodomésticos	(1)	
Arreglo de calzados, relojes, artefactos de precisión	(1)	
Cerrajería	(1)	5
Lavaderos de autos (s/ Ord. específica)	(*)	
Lavandería, tintorería	(2)	5
Modista, sastre	(2)	5
Playas de Estacionamiento (s/ Ord. N° 2.785/79)		
Locutorios	(2)	
Agencias comerciales, de empleo, turismo, etc.	(1)	5
Restaurant sin música	(2)	5
Bar, Cafetería, Copetín, heladería	(3)	5
Panadería		5
Seguridad Privada y Transporte de Caudales	(2)	
Video Clubes	(1)	5
Cuartel de Bomberos	X	N
EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS E INSTITUCIONALES		
Oficinas Descentralizadas (Registro Civil, Teléfono, Agua, Luz)	(2)	N
Oficina pública con acceso de público	(3)	N
Oficina pública sin acceso de público	(2)	7
Instituciones de Enseñanza: Corte, Confección, Peluquería, Dactilografía, Computación	X	3
Instituciones Educativas: guardería, jardín de infantes, preescolar	(6)	3
Instituciones Educativas: escuela diferencial	X	3
Instituciones Educativas: Primaria y Secundaria	X	3
Instituciones Educativas: Universitaria		6

Junta Municipal



Asunción



Institutos Técnicos, Academias	(3)	3
Correos, Estafeta Postal, Locutorios	(2)	10
Comisarías y puestos policiales.	X	
Centros municipales y comunitarios.	X	
SANIDAD		
Centro de salud y dispensarios (sin internación)	(3)	12
Servicio Médico y Odontológico, clínica veterinaria sin internación	(2)	12
Sanatorios, Clínicas, Institutos Privados (con internación)	X	12

Obs. Los rubros no previstos en la Planilla de Usos del Anexo no serán permitidos.

Obs. Los rubros que se desarrollan en edificios independientes, y no como actividad complementaria en el edificio de viviendas multifamiliares, adoptará el coeficiente de edificabilidad diferenciado (1,5)

REFERENCIAS: TAMAÑOS DE LA UNIDAD DE USO

X Usos permitidos	1 = Hasta 50 m ²
() Usos condicionados	2 = Hasta 100 m ²
(*) Solo sobre Avenida	3 = Hasta 150 m ²
	4 = Hasta 250 m ²
	5 = Hasta 500 m ²
	6 = Más de 500 m ²

ESTACIONAMIENTO

1	1 módulo X cada unid. De Vivienda
2	2 módulos X cada 3 unid. De Vivienda
3	1 módulo X cada 3 habitaciones, o aulas
4	1 módulo X cada habitación
5	1 módulo X cada 50m ² de Área Construida (incluidos locales complementarios)
6	Área de Estacionamiento > al Área Construida (incluidos locales complementarios)
7	Sup. < 1000m ² Estac. = Sup. Construida Sup. > 1000m ² Estac. = 2 X Sup. Construida
8	3 módulo X cada unid. De lavado o atención
9	2 módulo X cada boca de expendio
10	1 módulo X cada 25m ² de Área con o sin cobertura
11	1 módulo X cada 50 m ² de Área Const. + 1 módulo adicional que supere los 50 m ²
12	1 módulo X cada 50 m ² de Área Const. (hasta 5 consultorios o escritorios) 1 módulo X cada consultorio o escritorio (p/ más de 5 consultorios o escritorios)

[Firma]

Junta Municipal



Asunción

[Firma]

Cont. Ord. N° 107/12.

N	Ver Ord. Específica o a cargo de Consejo del Plan Regulador
	1 mód. P/ vehículo Liviano = 25 m ² (c/ circulación) 1 mód. P/ vehículo de carga = 40 m ²

Que, como antecedente del presente proyecto de Modificación se halla la Ordenanza 473/10 por la cual se procedía a la corrección del Art. 5.2 de la Ord. 182/04 en su tabla de "coeficiente de Edificabilidad" como sigue:

•Coeficiente de Edificabilidad:

Ubicación	Dimensiones	Uso Residencial	Uso Mixto	Uso No Residencial
Sobre	Mayor o igual a 600 m ² y/o frente <u>mayor</u> que 15,00 m.	10,5	5,85 - hasta 35% del área edificable para uso no residencial	1,5
Avenida	Menor que 600 m ² y/o frente <u>menor</u> que 15,00 m.	5,85	2,4 - hasta 35% del área edificable para uso no residencial	1,5 *
Sobre	Mayor o igual a 600 m ² y/o frente <u>mayor</u> que 15,00 m.	3,5	2,4 - hasta 25% del área edificable para uso no residencial	1,5
Calle	Menor que 600 m ² y/o frente <u>menor</u> que 15,00 m.	2,4	1,5 - hasta 25% del área edificable para uso no residencial	1,5

Que, este texto fue resultado del análisis realizado por esta misma Comisión Asesora a través del Dictamen DPF N° 126/10 corrigiendo el "error material" que se observó en el texto original de la Ordenanza N° 182/04 en la sección "sobre Calle" apartado mayor o igual a 600 m2.

Que, en la Ordenanza N° 95/11 por la cual se agrega modificando a este mismo ítem (5.2) el texto de limitación de altura para la Avda. Primer Presidente no se contempló este extremo y sobre la misma existencia de la Ordenanza en cuestión más arriba señalada. Situación que debe ser enmendada aprovechando la redacción de este nuevo texto,







Cont. Ord. N° 107/12.

incluyendo las redacciones correctas de ambas Ordenanzas en un solo cuerpo a través del presente Proyecto para lograr una mayor claridad normativa y evitar rectificaciones o confusiones hermenéuticas.

Que, para tal efecto, deberá incluirse en el texto del Proyecto de Ordenanza la derogación expresa de ambas Ordenanzas a fin de unificar ambos textos”.

Que, la Minuta ME/N 1.161/12, del Concejal Juan José Arnold, en su parte pertinente señala: “....debemos ampliar las zonas para las actividades comerciales de manera a descomprimir el hacinamiento en el micro centro de la ciudad y expandirlas hacia la periferia. Un ejemplo es la Avda. Dr. Guido Boggiani, ya que en este sitio existen varios locales que se dedican al rubro comercial..” y recomienda como tarea para la Intendencia: “Realizar los estudios pertinentes sobre la viabilidad de modificar la Ordenanza del Plan Regulador, en lo referente a la categoría de la zona de la Avenida Dr. Guido Boggiani, convertirlo en zona mixta y facilitar de esta forma la apertura de mas locales comerciales en el lugar...”

Que, en similar situación la Comisión Asesora se ha expedido en relación a un pedido similar a este, de acuerdo al Dictamen N° 224/11, que ha resultado en la sanción de la Ordenanza N° 95/11 que en su texto ha previsto la conservación de la zona como Eje Habitacional, a los efectos de dar continuidad y preeminencia al uso “habitacional” por sobre cualesquiera otros usos proponiendo una limitación en la altura para el sector.

Que, en este sentido en el tramo desde la calle Tapua hasta la Avda. Madame Lynch se ha limitado la altura a cinco plantas desde el nivel de vereda de acuerdo al texto de inclusión que se halla plasmado en la Ordenanza N° 95/11 a la fecha vigente.

Que, convergen en relación a las modificaciones del texto de la Ordenanza N° 182/04 ante la Comisión Asesora sobre el Art. 5° de la misma (Indicadores Urbanísticos) y sobre el texto del Anexo de Usos del Proyecto remitido por el Ejecutivo así como el pedido de los vecinos de la Avda. Molas López.

Que como inclusión normativa novedosa y pertinente se encuentra el aumento de hasta el 60% área edificable para uso no residencial del anterior de tan solo 35% solo sobre la Avda. Boggiani que significará la depuración en cuanto a la posibilidad de aprobación de planos de varios locales de la zona así como la consolidación del sector con una clara vocación comercial más importante que en el resto de los Ejes Habitacionales.

Que, en este sentido resultará pertinente habiendo llegado a la conclusión de la necesidad de variar dicha normativa, con algunas modificaciones al texto original incluyendo la eliminación de las referencias numerales en los tamaños y usos con relación al proyecto original remitido por la Intendencia que resultó confuso y en varios ítems hasta erróneo, contemplar la salvedad en cuanto al error material detectado y variar el texto final de la Ordenanza modificatoria incluyendo un párrafo similar al observado para la Avenida Primer Presidente.

Que, en resumen hemos llegado al parecer que se recoge en la siguiente recomendación: Aplicar el mismo criterio normativo para la Avenida Felipe Molas López que el adoptado para la Avenida Primer Presidente por coherencia normativa.

Junta Municipal



Asunción

9



Cont. Ord. N° 107/12.

Que, en ese contexto, la Comisión Asesora cree pertinente recomendar la aprobación de la modificación parcial de la Ordenanza “Que Crea los Ejes Habitacionales sobre las Avenidas Guido Boggiani, Primer Presidente, Santísima Trinidad, Dr. Felipe Molas López y Santa Teresa” en sus Arts. 5, 5.1, 5.2 y el Anexo respectivo, derogando expresamente la Ordenanza N° 473/10 y modificar la Ordenanza N° 95/11.

Por tanto;

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

ORDENA:

Art. 1°: Modificar el Art. 5° de la Ordenanza N° 182/04 “*QUE MODIFICA LA ORDENANZA N° 43/94 DEL PLAN REGULADOR PARA LA CREACIÓN DE EJES HABITACIONALES SOBRE LAS AVENIDAS GUIDO BOGGIANI, PRIMER PRESIDENTE, SANTÍSIMA TRINIDAD, DR. FELIPE MOLAS LÓPEZ Y SANTA TERESA*” y la Ordenanza N° 95/11, en la tabla de Coeficiente de Edificabilidad, quedando redactado de la siguiente manera:

Establecer el siguiente Régimen Urbanístico para Ejes Habitacionales:

5.1. RÉGIMEN DE USO:

*** USOS PERMITIDOS:**

- **Hotelería**
- **VU** Viviendas Unifamiliares
- **VB** Viviendas Bifamiliares
- **VD** Viviendas Dúplex
- **VM** Viviendas Multifamiliares
- **CH** Conjuntos Habitacionales, se regirá por la Ord. N° 12.225/83

*** USOS CONDICIONADOS Y CONDICIONES DE USO:**

- **Los edificios de viviendas multifamiliares o de Hotelería** podrán admitir otros usos complementarios, tales como **Comercios/Servicios (CS), Equipamientos Comunitarios e Institucionales (EQ)** según planilla; los **Depósitos de pequeña escala (D1)**, como apoyo a los usos antes mencionados que no podrán ser mayores al 30% del **tamaño máximo de la unidad del uso condicionado**, según rubro que figura en la Planilla de Uso del Anexo.

Para depósitos deberá preverse 1 (un) espacio para carga, descarga y maniobra de 40 m² por cada 100 m² cubierto dentro del lote.

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

- Las construcciones de Uso Mixto, ubicadas sobre la Avda. Guido Boggiani y afectadas por el Eje Habitacional, podrán desarrollar los Usos No Habitacionales permitidos en el Anexo, hasta un 60% del Área Edificable.

- **Las construcciones independientes** que no incluyan el uso de viviendas multifamiliares, y que desean desarrollar otros **usos compatibles con el área residencial**, cuyos rubros admitidos figuran en la Planilla de Usos, en el anexo, adoptarán el **coeficiente de ...///....**

Junta Municipal



Asunción

...///... **edificabilidad 1,5**, con excepción del Eje Habitacional Boggiani, donde el Coeficiente de Edificabilidad será 2,0.

- En estos **EJES HABITACIONALES**, todo proyecto de carácter Residencial, tendrá prioridad sobre cualquier otro tipo de uso o actividad, y no se permitirán aquellos que causen molestias al vecindario por generación de polvos, emanaciones u olores, ruidos molestos o trepidaciones, desperdicios de gran volumen, cargas o descargas permanentes o frecuentes de mercaderías o instalaciones que atenten contra la seguridad.

* **USOS NO PERMITIDOS:** Todos los demás Usos. No

5.2. INDICADORES URBANÍSTICOS:

* **Tasa de Ocupación Máxima (T.O.M.):**

- Para Viv. Unifamiliares y Bifamiliares: 70%.
- Para Viv. Multifamiliares, Usos Mixtos y Usos Condicionados: 60%.
- Para Conjuntos Habitacionales: se registrá por la Ordenanza N° 12.225/83.
- Margen de Tolerancia de tasa de ocupación: 5%

* **Coeficiente de Edificabilidad**

Ubicación	Dimensiones	Uso Residencial	Uso Mixto	Uso No Residencial
Sobre	Mayor o igual a 600 m2 y/o frente mayor o igual a 15 m.	10,5	5,85 - hasta 35 % del área edificable para uso no residencial (2).	1,5 (1)
Avenida	Menor que 600 m2 y frente menor que 15 m.	5,85	2,4 - hasta 35 % del área edificable para uso no residencial (2).	1,5 (1)
Sobre	Mayor o igual a 600 m2 y/o frente mayor o igual que 15 m.	3,5	2,4 - hasta 25 % del área edificable para uso no residencial.	1,5
Calle	Menor que 600 m2 y frente menor que 15 m.	2,4	1,5 - hasta 25 % del área edificable para uso no residencial.	1,5

(1) Sobre la Avda. Boggiani, el coeficiente será de 2,0.

(2) Sobre la Avda. Boggiani 60% del área edificable para uso no residencial

Área Edificable: Según la siguiente fórmula:

AE= Sup. Total del Terreno x Coefic. de Edif.

* **Retiros de Frente:**

- **Sobre Avenida:** 6 (seis) m. entre la Línea Municipal y la de Edificación, salvo que se establezca otra dimensión en ordenanza particularizada.
- **Sobre Calle:** 3 (tres) m. desde la Línea Municipal (LM) a la Línea de Edificación (LE), en todo el frente.

Cont. Ord. N° 107/12.

- Se admitirá, con carácter optativo y solo en calles con ancho mayor o igual a 14,00 (catorce) m. entre Líneas Municipales (LM), la edificación sobre Línea Municipal (LM), hasta una longitud de 6 (seis) m. medida en el frente del lote. Esta edificación no podrá superar los 3 (tres) m. de altura o 1 (un) nivel o planta. El resto de la edificación deberá mantener un retiro mínimo de 3 (tres) m. desde la Línea Municipal (LM) a la Línea de Edificación (LE).
- Las edificaciones localizadas sobre las calles que interceptan a la vía generadora del Eje y hasta la primera paralela, toda vez que no superen los 100 m. desde la línea municipal del Eje, estarán exentas de retiro hasta los 9,00 m. de altura, a partir de los cuales el retiro será de 3,00 m., siempre que dicha vía no sea otra avenida, en cuyo caso regirán los retiros correspondientes.
- **De los retiros en lotes de esquina:** se exigirá el retiro de 3 (tres) m. desde la Línea Municipal (LM) sobre el frente menor, o en su defecto a solicitud del propietario en el frente mayor, admitiéndose sobre el otro frente, edificación sobre Línea Municipal (LM) hasta una altura máxima de 12 (doce) m. o 4 (cuatro) niveles a partir del cual la edificación deberá retirarse 3 (tres) m., siempre que el frente menor no corresponda a avenida en cuyo caso el retiro sobre la misma es obligatorio.

En todos los casos se deberá preservar el retiro en uno de los frentes. En casos que la esquina esté formada por 2 avenidas se deberá prever el retiro correspondiente estipulado sobre ambas vías.

- **Retiros Laterales y de Fondo:** Se regirá por la Ordenanza N° 69/02.
Las ventanas con vistas sobre linderos deberán estar instaladas con una altura mínima de 1,70 m. de antepecho.

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

- Se establecen según el programa o rubro en el Anexo.

En la Avenida Primer Presidente, en el tramo ubicado entre Tapua y en Avenida Madame Lynch, la altura máxima será de 5 (cinco) plantas contadas desde el nivel de vereda.

Art. 2°: Modificar el Anexo de la Ordenanza N° 182/04, en los siguientes términos:

EJES HABITACIONALES
PLANILLA DE USOS: RESIDENCIAL, COMERCIO Y SERVICIO

USOS	TAMAÑO UNIDAD DE USO	ESTACIONAMIENTO
RESIDENCIAL (s/ Ord. Específica)		
Vivienda Uni-Familiar, Bi-Familiar – Dúplex.	Uso permitido	1 módulo x c/ unidad vivienda
Vivienda Multi-Familiar, Conjunto Habitacional (s/ Ord. N° 12.225/83).	Uso permitido	2 módulos x c/ 3 unidad de viviendas
Hotel (s/ Ord. Específica)	Uso permitido	1 módulo x c/ 3 habitaciones



Pensión (s/Ord. Específica)	Uso permitido	1 módulo x c/ 3 habitaciones
Asilo de Ancianos (Residencia)	Uso permitido	1 módulo x c/ 3 habitaciones
Hogar Infantil	Uso permitido	1 módulo por cada habitación
COMERCIO MINORISTA		
Antigüedades (solo sobre avenida)	Condicionado hasta 100 m2	1 módulo por cada 50 m2 de área construida (incluido locales complementarios)
Artículos de Perfumería y Cosmética	Condicionado hasta 100 m2	1 módulo por cada 50 m2 de área construida (incluido locales complementarios)
Artículos de Fotografía, Cine, Video y Óptica, Estudio Fotográfico (solo sobre avenida)	Condicionado hasta 100 m2	1 módulo por cada 50 m2 de área construida (incluido locales complementarios)
Artículos de Computadoras	Condicionado hasta 100 m2	1 módulo por cada 50 m2 de área construida (incluido locales complementarios)
Artículos Deportivos	Condicionado hasta 100 m2	1 módulo por cada 50 m2 de área construida (incluido locales complementarios)
Artículos Veterinarios	Condicionado hasta 100 m2	1 módulo por cada 50 m2 de área construida (incluido locales complementarios)
Artículos Electrodomésticos del Hogar	Condicionado hasta 100 m2	1 módulo por cada 50 m2 de área construida (incluido locales complementarios)
Artículos Artesanales, Regalos, Souvenirs y de Decoración		1 módulo por cada 50 m2 de área construida (incluido locales complementarios)
Autoservicios, Despensa	Hasta 250 m2 condicionado	1 módulo por cada 50 m2 de área construida (incluido locales complementarios)
Bazar, Ferretería, Artefactos de Iluminación y del Hogar	Hasta 100 m2 condicionado	1 módulo por cada 50 m2 de área construida (incluido locales complementarios)
Boutique, Bijoutería y Calzados	Hasta 150 m2 condicionado	1 módulo por cada 50 m2 de área construida (incluido locales complementarios)
Calzados y Artículos de Cuero	Hasta 100 m2 condicionado	1 módulo por cada 50 m2 de área construida (incluido locales complementarios)
Carnes, Frutas y Verduras	Hasta 100 m2	1 módulo por cada 50 m2 de área construida (incluido locales complementarios)
Vidrios, Cuadros, Marcos y Espejos	Hasta 100 m2	1 módulo por cada 50 m2 de área construida (incluido locales complementarios)

Junta Municipal



Asunción



Confitería, Bombonería y Heladería	Hasta 150 m2	1 módulo por cada 50 m2 de área construida (incluido locales complementarios)
Farmacia, Artículos Medicinales	Hasta 150 m2	1 módulo por cada 50 m2 de área construida (incluido locales complementarios)
Florería, Floricultura, Viveros	Hasta 100 m2	1 módulo por cada 50 m2 de área construida (incluido locales complementarios)
Galería de Arte y Exposición	Hasta 250 m2	1 módulo por cada 50 m2 de área construida (incluido locales complementarios)
Instrumentos Médicos Hospitalarios, Material Odontológico, Aparatos Ortopédicos, y Equipamientos Científicos y de Laboratorio	Hasta 100 m2	1 módulo por cada 50 m2 de área construida (incluido locales complementarios)
Joyería y Relojería	Hasta 100 m2	1 módulo por cada 50 m2 de área construida (incluido locales complementarios)
Librería - Papelería – Juguetería	Hasta 150 m2	1 módulo por cada 50 m2 de área construida (incluido locales complementarios)
Mercería - Lencería – Regalos	Hasta 150 m2	1 módulo por cada 50 m2 de área construida (incluido locales complementarios)
Productos Alimenticios, Bebidas y Tabaco, (Almacén, Despensa)	Hasta 100 m2	1 módulo por cada 50 m2 de área construida (incluido locales complementarios)
Ferias, Autoservicios, Mercados y Supermercados	Más de 500 m2	Sup. > 1000 m2 Sup. Construida Sup. < 100 m2 2 x Sup. Construida
Tiendas, Ropería	Más de 500 m2	Sup. > 1000 m2 Sup. Construida Sup. < 100 m2 2 x Sup. Construida
CULTURA, CULTO, Y ESPARCIMIENTO		
Museo, Biblioteca, Archivo	Hasta 150 m2	10 % área de lectura o exposición
Planetario	Hasta 150 m2	1 c/ 10 butacas
Centro Cultural, Auditorio	Hasta 250 m2	Sup. > 1000 m2 Sup. Construida Sup. < 100 m2 2 x Sup. Construida
Centro de Exposiciones	Hasta 250 m2	
Cine, Cine-Teatro, Teatro, Auditorio Cerrado	Hasta 500 m2	1 módulo por cada 10 butacas
Club Social, Cultural y Deportivo	Permitido	
Canchas de Alquiler (s/ Ord. Específica)	Permitido	

Junta Municipal



Aunción



Corporaciones, Cámaras y Asociaciones Profesionales (solo sobre avenida)	Hasta 500 m2	
Templo s/ Ord. Específica		
Agencia de Empleos, Periódicos y Revistas, Fotocopia.	Hasta 100 m2	1 módulo por cada 50 m2 de área construida + 1 módulo adicional que supere 50 m2
Agencias Bancarias	Hasta 150 m2	1 módulo por cada 50 m2 de área construida + 1 módulo adicional que supere 50 m2
Bancos, Cooperativas, Bolsas de Valores (solo sobre avenida)	Hasta 150 m2	
Casas de Cambio, Financieras (solo sobre avenida)	Hasta 150 m2	1 módulo por cada 50 m2 de área construida + 1 módulo adicional que supere 50 m2
Consultorio: Odontológico, Médico, Veterinario, Psiquiátrico, Terapéutico (sin internación)	Hasta 100 m2	1 módulo por c/ 50 m2 de área construida hasta 5 locales 1 módulo por c/ local x más de 5 locales
Escritorios Profesionales: Arq., Ing., Abog., Escrib., etc.	Hasta 100 m2	1 módulo por c/ 50 m2 de área construida hasta 5 locales 1 módulo por c/ local x más de 5 escritorio o consultorio.
Gimnasios, Sauna, Masaje Terapéutico	Hasta 250 m2	1 módulo por cada 50 m2 de área construida + 1 módulo adicional que supere 50 m2
Spa	Hasta 250 m2	2 módulo por cada 50 m2 de área construida
Laboratorios de Análisis Clínicos	Hasta 150 m2	1 módulo por c/ 50 m2 de área construida hasta 5 locales 1 módulo por c/ local x más de 5 escritorio o consultorio.
Oficinas Administrativas, Consultoras, Auditoras, Inmobiliaria	Hasta 150 m2	1 módulo por c/ 50 m2 de área construida hasta 5 locales 1 módulo por c/ local x más de 5 escritorio o consultorio.
Peluquería, Cosmetología	Hasta 250 m2	1 módulo por cada 50 m2 de área construida (incluidos locales complementarios)
SERVICIO DE REPARACIÓN Y APOYO		
Cyber	Hasta 100 m2	1 módulo x cada 50 m2 de Área Construida (incluidos locales complementarios)
Imprenta y Serigrafía Digital	Hasta 100 m2	1 módulo x cada 50 m2 de Área Construida (incluidos locales complementarios)
Arreglo de Artefactos Eléctricos y Electrodomésticos	Hasta 50 m2	

Junta Municipal



Asunción



Cont. Ord. N° 107/12.

Arreglo de Calzados, Relojos, Artefactos de Precisión.	Hasta 50 m2	
Cerrajería	Hasta 50 m2	1 módulo x cada 50 m2 de Área Construida (incluidos locales complementarios)
Lavandería, Tintorería	Hasta 100 m2	1 módulo x cada 50 m2 de Área Construida (incluidos locales complementarios)
Modista, Sastre	Hasta 100 m2	1 módulo x cada 50 m2 de Área Construida (incluidos locales complementarios)
Playas de Estacionamiento (s/ Ord. N° 2.785/79)		
Playa de Venta de Vehículos	s/ ordenanza específica.	
Locutorios	Hasta 100 m2	
Agencias Comerciales, de Empleo, Turismo, etc.	Hasta 50 m2	1 módulo x cada 50 m2 de Área Construida (incluidos locales complementarios)
Restaurant, sin música ni espectáculos en vivo	Hasta 100 m2	1 módulo x cada 50 m2 de Área Construida (incluidos locales complementarios)
Bar, Cafetería, Copetín, Heladería	Hasta 150 m2	1 módulo x cada 50 m2 de Área Construida (incluidos locales complementarios)
Pizzería	Hasta 250 m2	1 módulo cada 2 mesas
Panadería,		1 módulo x cada 50 m2 de Área Construida (incluidos locales complementarios)
Seguridad Privada y Transporte de Caudales	Hasta 100 m2	
Video Clubes	Hasta 50 m2	1 módulo x cada 50 m2 de Área Construida (incluidos locales complementarios)
Cuartel de Bomberos	Uso permitido	1 módulo p/ vehículo Liviano= 25 m ² (c/ circulación) 1 módulo p/ vehículo de carga= 40 m ² .
Fotocopiadoras, Imprentas y Serigrafías Digitales	Hasta 50 m2	
EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS E INSTITUCIONALES		
Oficinas Descentralizadas (Registro Civil, Teléfono, Agua, Luz)	Hasta 100 m2	1 módulo p/ vehículo Liviano= 25 m ² (c/ circulación)
Oficina Pública con Acceso de Público	Hasta 150 m2	1 módulo p/ vehículo Liviano= 25 m ² (c/ circulación)



Cont. Ord. N° 107/12.

Oficina Pública sin Acceso de Público	Hasta 100 m2	Sup. < 1.000 m2 Estac. = Sup. Construida Sup. > 1.000 m2 Estac.= 2 x Sup. Construida.
Instituciones de Enseñanza: Corte, Confección, Peluquería, Dactilografía, Computación	Uso permitido	1 módulo cada 3 aulas.
Instituciones Educativas: Guardería, Jardín de Infantes, Preescolar	Más de 500 m2	1 módulo x cada 3 aulas
Instituciones Educativas : Escuela diferencial	Uso permitido	1 módulo x cada 3 aulas.
Instituciones Educativas: Primaria y Secundaria	Uso permitido	1 módulo x cada 3 aulas.
Instituciones Educativas: Universitaria		Área de Estacionamiento > al Área Construida (incluidos locales complementarios)
Institutos Técnicos, Academias	Hasta 150 m2	1 módulo x cada 3 aulas.
Correos, Estafeta Postal	Hasta 100 m2	1 módulo x cada 25 m2 de Área con o sin cobertura
Comisarías y Puestos Policiales.	Uso permitido	
Centros Municipales y Comunitarios.	Uso permitido	
SANIDAD		
Centro de Salud y Dispensarios (sin internación)	Hasta 150 m2	1 módulo x cada 50 m2 de Área Const. (hasta 5 consultorios o escritorios)
Servicio Médico y Odontológico, Clínica Veterinaria, todos sin internación	Hasta 100 m2	1 módulo x cada 50 m2 de Área Construida (hasta 5 consultorios o escritorios)
Sanatorios, Clínicas, Institutos Privados (con internación)	Uso permitido	1 módulo x cada 50 m2 de Área Construida (hasta 5 consultorios o escritorios)

Obs.: Los rubros no previstos en la Planilla de Usos del Anexo no serán permitidos.

Obs.: Los rubros que se desarrollan en edificios independientes, adoptarán el coeficiente de edificabilidad diferenciado (1,5) y sobre la Avda. Boggiani (2), no estarán limitados por los tamaños máximos establecidos en la planilla que antecede. Para los usos que adopten la tipología de galería comercial, cada salón deberá contemplar los tamaños máximos y rubros permitidos y condicionados en el anexo de la presente ordenanza.

Art. 3º: Derogar la Ordenanza N° 473/10.

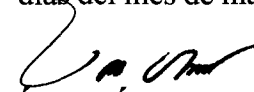





Cont. Ord. N° 107/12.

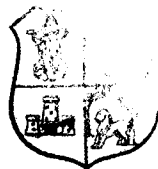
Art 4º: Comuníquese a la Intendencia Municipal.

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

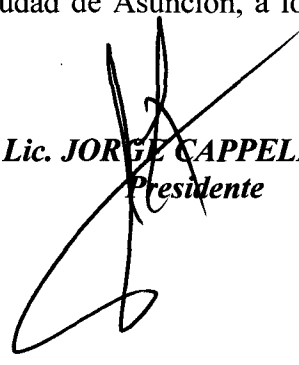

Abog. JOSÉ MARÍA OVIEDO V.
Secretario General

fb.

Junta Municipal



Asunción


Lic. JORGE CAPELLO
Presidente