



Recibido Fecha 31 MAR 2014

Firma: NOSSI

ORD. N° 358/14  
(Trescientos Cincuenta y Ocho / Catorce)

**“QUE ESTABLECE INCENTIVOS PARA EDIFICIOS HABITACIONALES EN ÁREAS RESIDENCIALES DE ASUNCIÓN”.**

**VISTO:** El Dictamen de la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial, con relación a la Nota ME/Nº 2.051/14, del Consejo del Plan Regulador, a través de la cual presenta para su estudio el Proyecto de Ordenanza, en respuesta a los pedidos de régimen de excepcionalidad, derivados a través de los siguientes documentos: 1) Nota JM/Nº 2.264/13, a través de la cual se remitió la Resolución JM/Nº 5.143/13, con relación a la Nota ME/Nº 1.649/13 de Mirna Herebia Gali; 2) Nota JM/Nº 2.427/13, por la cual se remitió la Minuta ME/Nº 3.035/13 del Concejal Augusto Wagner; 3) Nota JM/Nº 2.890/13, por la cual se remitió la Resolución JM/Nº 6.187/13, referente a la Nota ME/Nº 1.344/12 del Consejo del Plan Regulador; la Minuta ME/Nº 3.064/13 del Concejal Augusto Wagner y el Memorándum SG/Nº 1.619/13, de la Secretaría General de la Corporación, con relación a la minuta verbal del Concejal Augusto Wagner; y,

**CONSIDERANDO:**

**1- ANTECEDENTE:**

Que, el Dictamen del Consejo del Plan Regulador, expresa cuanto sigue: “*La Resolución JM/Nº 5.143/13, dice entre otros: “...para solicitar una EXCEPCIONALIDAD en la construcción de un petit Edificio cuyo planos ya se encuentran aprobados por la Municipalidad de Asunción, en ejecución y que tiene 4 niveles (Planta Baja: pequeña recepción y área de estacionamientos y TRES PLANTAS TIPO, SIN SUBSUELO. La excepcionalidad que vengo cordial y respetuosamente a solicitar consiste en realizar la construcción de un nivel más de la PLANTA TIPO, es decir un quinto nivel... ”.*

“*Que, considerando las atribuciones de ese Consejo de acuerdo a las previsiones del Art. 294 in fine de la Ord. N° 43/94, vemos conveniente su derivación a fin de mejor estudio*”

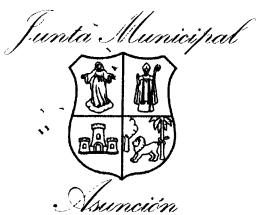
*Que, analizando el pedido en el expediente de referencia, el terreno y el proyecto no cumplen con las condicionantes previstas en el Art. 294 de la Ord. 43/94 sobre excepcionalidades para la construcción.*

*Que, la Minuta ME/Nº 3.035/13, dice en su propuesta: “Poner a consideración de la Junta Municipal de Asunción, la propuesta de modificación de los Arts. 36, 39 y 42 de la Ordenanza N° 43/94, de permitir el aumento de la altura a un piso más, en las Zonas Residenciales, para aquellas edificaciones que sean destinadas exclusivamente a vivienda, además de eliminar en la redacción de la misma la referencia de altura en metros”.*

*Que, este Consejo ha considerado oportuno, realizar el tratamiento conjuntamente de todos estos pedidos en razón a la identidad en la materia de ellos, teniendo en cuenta la propuesta normativa arrimada por el Ejecutivo municipal en relación a esta inquietud enmarcada en la posibilidad cierta de densificación de ciertas zonas, y del compromiso del Intendente en relación al incentivo de la tipología “Edificios de Estacionamientos” en la ciudad.*

*Asimismo, visto esta contingencia se hace pertinente con el tratamiento de la posibilidad de aumentar la altura de las construcciones en áreas residenciales y otros, e incluir así también en este tratamiento a otros indicadores urbanísticos a los efectos de propiciar un régimen de “tolerancias”, a fin de viabilizar la aprobación de proyectos y regularizaciones de obras a fin de salvar pequeñas diferencias constructivas detectadas en el momento de la*





Cont. Ord. N° 358/14

*Inspección Final de Obras, y a la vez incentivar la construcción de ciertos tipos de usos (como el residencial y el de estacionamientos) estableciendo determinados porcentajes y otra medidas urbanísticas de tolerancias para posibilitar el crecimiento de la ciudad y la flexibilización de la aplicación estricta y matemática de la normativa, pero siempre dentro de límites razonables.*

*Que, se ha considerado así mismo pertinente dejar en claro que este aliciente no colisiona ni se superpone con las reglamentaciones existentes relacionadas a las "Excepcionaldades", previstas en los Arts. 293 y 294 de la Ordenanza N° 43/94 que claramente exponen la posibilidad de aumentar (en ciertos valores) los indicadores urbanísticos para determinados sectores de la ciudad cuando cumplan también con determinadas condiciones de tamaños y situación particulares de los terrenos donde se asienten, además estos están referidos solamente a "Proyectos" de construcción, y excluyen entre sus previsiones al Área Residencial de baja densidad (AR1A) y a otros sectores.*

*Que, el establecimiento de criterios o márgenes de tolerancias, dan la posibilidad fáctica de la implantación de proyectos que se encuadran dentro de las previsiones generales conforme a la normativa, pero que en la aplicación estricta y numérica de las formulas sobrepasan en índices bajos el resultado matemático de las mismas, que se traduce en rechazos y replanteos innecesarios y perjudiciales.*

*Que, el indicador altura se halla limitado particularmente en las áreas residenciales hasta ciertos metrajes, así como en ejes patrimoniales (Mcal. López), en ciertas áreas del Plan Regulador que se rigen por criterios propios (Áreas de Uso Específico, Zonas de Urbanización Concertada) y/o en tramos específicos de determinadas arterias que se encuentran en áreas reguladas solo por formulas.*

*Que, las alturas vienen siendo limitadas en las áreas Residencias como sigue: Para las Áreas Residenciales de Baja Densidad 1 - AR1: Hasta 04 niveles, para las Áreas Residenciales de Media Densidad 2 - AR2: Hasta 05 niveles o 15 metros y para las Áreas Residenciales de Alta Densidad 3 - AR3: Hasta 7 niveles o 21 metros. En los demás sectores de la ciudad por la aplicación de la fórmula de número de pisos, y en los Ejes Habitacionales por la aplicación directa de los coeficientes relacionados al área edificable.*

*Que, para la inserción de mayor altura, como principal premisa debe precautelarse primeramente "el paisaje urbano", a los efectos de no causar el encajonamiento de las arterias por el volumen de las construcciones creando el efecto embudo en las visuales y de aprisionamiento de la luz y el viento. Esta protección puede ser dada por la aplicación de diversos conceptos constructivos, y particularmente por el retiro de las construcciones de la línea municipal.*

*Que, así mismo, a fin de propiciar un posible crecimiento en dicho indicador, a los efectos de realizar una distribución ecuánime en razón a las diferencias en cuanto a alturas en las distintas zonas, el método más razonable no es la generalización de un nivel más para todas estas zonas, sino encontrar porcentajes similares del área edificable que posibiliten el crecimiento igualitario y proporcional de las alturas, precautelando las zonas protegidas por cuestiones paisajísticas que cuenten con límites claros de altura.*

*Que para tal fin, se han realizado cálculos de simulación de la aplicación de distintos porcentajes, a fin de garantizar el establecimiento de proporciones justas en las distintas zonas de uso que fueron identificadas como aplicables para este beneficio, que serán numeradas taxativamente en el proyecto que acompaña a este dictamen.*





Que, en relación al indicador estacionamiento, nos encontramos ante la problemática establecida del transporte, que deriva en la mayor circulación de vehículos particulares dentro del precario sistema vial de la ciudad colmatándolo e incidiendo particularmente en la merma de los lugares públicos para el estacionamiento, que deriva en la urgencia del establecimiento de mayor cantidad de lugares de estacionamientos particulares de uso público y por ende de la necesidad de encontrar un incentivo para tal medida. Así mismo, se debe considerar la estructura urbana del Centro Histórico y sectores aledaños, con construcciones de valor patrimonial y Edificios añosos que por su antigüedad no cuentan con previsiones de lugares de estacionamientos.

Que, en la propia Ley N° 881/81 en su apartado del Impuesto a la Construcción, se encuentra una medida tributaria interesante, la cual es el establecimiento de una alícuota menor para los denominados “Edificios de Estacionamientos”.

Que, no obstante esta aparente ventaja, la misma para que tenga un efecto real en el sentido de considerar su implementación como “atractiva” para el inversor, debe acompañarse así mismo de una consideración menor en la base imponible. Es decir, en los valores de los costos por metro cuadrado de la construcción en particular establecidos año a año en la Ordenanza Tributaria, o bien creando una categoría especial reducida para ellos, o reduciendo en cierto porcentaje de acuerdo a los valores equiparables de la tipología similar a la misma.

Esto, ajustándose a criterios de estricta justicia, considerando que estas construcciones no pueden representar el mismo costo de las demás secciones del Edificio -cuando sean mixtos o de complemento- o inclusive a los valores por metro cuadrado de cualesquiera otro tipo de construcciones con mayores detalles y terminaciones (oficinas, comercios, departamentos) cuando sean independientes.

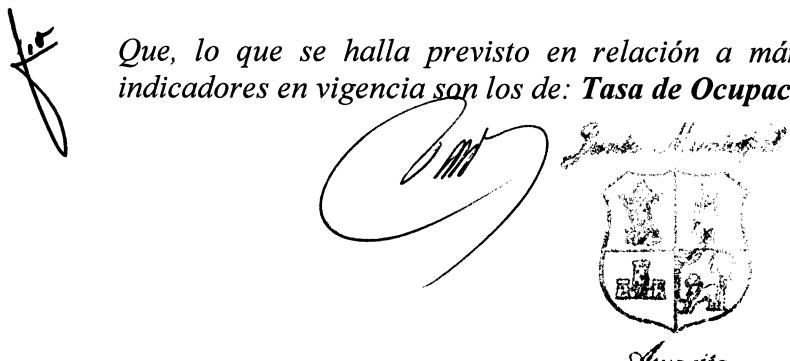
Que, también se ha considerado interesante replicar el criterio aplicado en la redacción de la Ordenanza de creación de la Zona de Urbanización Concertada “Ykua Sati” -Complejo Blue Tower-, en el sentido de excluir del cálculo del área edificable a las superficies destinadas a estacionamiento.

Que, en relación a este indicador “estacionamiento”, debe ser entendido no en puridad como un “uso” en particular, sino como un “apoyo y complemento” al establecimiento de otros usos que lo circundan o lo contengan (oficinas, comercios, etc), de allí que la limitación de su ubicación física solo en ciertas zonas, considerándolos como “usos” resulta en si un despropósito urbanístico.

Que, así también, en la misma lógica de la tolerancia en relación a las alturas, puede ser aplicado ciertos criterios (como los más arriba indicados) que hacen posible –dentro de las reglamentaciones vigentes del estacionamiento- propiciar el establecimiento de mayor cantidad de módulos y hacer más rentable y atractivo el cumplimiento de la normativa en cuanto a proyectos.

Que, así también la posibilidad de inserción de lugares de estacionamientos en altura, dará a lugar a la disminución de la construcción de subsuelos para este tipo de complementos, que también redundaría en la precautelación del medio ambiente y de la seguridad en la construcción.

Que, lo que se halla previsto en relación a márgenes de tolerancias atinentes a los indicadores en vigencia son los de: Tasa de Ocupación y de Densidad.





Que, la previsión al respecto de Tasa de Ocupación se halla prevista en la Ordenanza N° 211/05 (Doscientos Once/Cero Cinco) “Que Complementa la Ord. N° 43/94 del Plan Regulador, y aquellas que la modifican, y establece el margen de tolerancia admisible en la tasa de ocupación permitida para todas las áreas del municipio de Asunción”.

Que dice: “VISTO: El dictamen de la Comisión de Planificación Física y Urbanística, con relación a la Nota N° 200 (30/05/05) presentada por el Consejo del Plan Regulador donde remite el Proyecto de Ordenanza que complementa la Ord. N° 43/94 del Plan Regulador y aquellas que la modifican, y establece el MARGEN DE TOLERANCIA EN LA TASA DE OCUPACIÓN PERMITIDA PARA TODAS LAS ÁREAS DEL MUNICIPIO DE ASUNCIÓN; y;

CONSIDERANDO: Que, en atención a la necesidad de establecer parámetros más flexibles que faciliten el desarrollo de las construcciones y su ajuste a las normativas vigentes dentro de un margen de tolerancias, se ha estudiado los posibles casos que se darían en las áreas residenciales con la aparición de nuevas modalidades de viviendas multifamiliares.

Que, estas modalidades son las viviendas tipo Dúplex, Triplex y Conjuntos Habitacionales que se implantan en la ciudad existente que ya cuenta con un fraccionamiento en lotes de 12 x 30 y a veces a pesar de cumplir con todas las exigencias de iluminación y ventilación no se puede alcanzar el área requerida de superficie libre por escaso margen y el proyecto es rechazado.

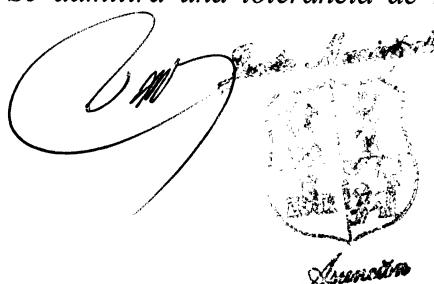
Que, la Ley establece dentro de toda la ciudad una tasa de ocupación máxima del 75% que significa dejar como mínimo un 25 % de área libre, que en el proyecto de ordenanza se plantea cumplir en todos los casos y sólo en aquellas áreas en donde la exigencia es mayor, se propone la tolerancia del 5% que, para el caso del 40% significa 42%, para el caso de 35%, aproximadamente 37%, para el caso del 30% significaría 31,5%.

Que, en ese contexto, la Comisión Asesora dictaminante no encuentra objeciones al Proyecto de Ordenanza remitido por el Consejo del Plan Regulador.

Por tanto, LA JUNTA MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE ASUNCIÓN, REUNIDA EN CONCEJO, ORDENA: Art. 1º- Establecer un margen de tolerancia admisible de hasta el 5% sobre el indicador urbanístico de la tasa de ocupación máxima permitida para todas las áreas del Municipio de Asunción.

Este margen de tolerancia se aplicará solo dentro del límite legal de ocupación igual o menor al 75% de la superficie total del terreno y no permitirá en ningún caso sobrepasar dicho porcentaje... ”.

Que, asimismo el Art. 5º de la Ordenanza N° 241/2005 “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 AR1A las tipologías de Vivienda Bifamiliar y Conjunto Habitacional” que dice: “Modificar el art. 32, 32.1, 32.2 y 32.3 de la Ordenanza 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 (AR1), hasta 250 Hab/Ha, 5.2 ÁREA RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD (AR2) hasta 600 Hab/Ha y 5.3 ÁREA RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD (AR3) hasta 1.000 Hab/Ha. Se admitirá una tolerancia de hasta un 20% en más, en el cálculo de densidades.





*Que, viendo la vigencia de estos criterios en cuerpos separados, se ve la necesidad de unificarlos en un solo texto a fin de evitar dispersiones innecesarias.*

**POR TANTO, ESTE CONSEJO DEL PLAN REGULADOR DICTAMINA:** 1º- Recomendar aprobar el *Proyecto de Ordenanza “Que establece márgenes de tolerancia para el Cálculo de los Indicadores Urbanísticos y crea incentivos para el establecimiento de estacionamientos”*, como sigue:

**PROYECTO DE ORDENANZA:** *“Que establece márgenes de tolerancia para el Cálculo de los Indicadores Urbanísticos y crea incentivos para el establecimiento de estacionamientos”.*

**Art. 1º-** Establecer un margen de tolerancia admisible para los siguientes indicadores urbanísticos.

**1.1. Tasa de Ocupación:** De hasta el 5% sobre el indicador urbanístico de la tasa de ocupación máxima permitida para todas las áreas del Municipio de Asunción.

Este margen de tolerancia se aplicará solo dentro del límite legal de ocupación igual o menor al 75% de la superficie total del terreno y no permitirá en ningún caso sobrepasar dicho porcentaje.

**1.2. Densidad:** Se admitirá una tolerancia de hasta un 20% en más, en el cálculo de densidades para todas las Áreas Residenciales (AR) establecidas en la Ordenanza 43/94 “Plan Regulador de la Ciudad de Asunción.

**1.3. Altura:** Se admitirá los siguientes márgenes de tolerancia en cuanto al área edificable para la aplicación del indicador altura:

**ÁREAS RESIDENCIALES:** Área Residencial de Baja Densidad (AR1) Sector A: solo hasta un nivel más de lo permitido y para el Sector B: hasta dos niveles más de lo permitido para la zona.

Para el Área Residencial de Baja Densidad (AR2) Sectores A y B: hasta el 30% sobre el área edificable permitida.

Para el Área Residencial de Alta Densidad (AR3) Sector A: hasta el 35% sobre el área edificable permitida y para el Sector B: hasta el 40 % sobre el área edificable permitida

**FRANJAS MIXTAS:** FM 1, Sectores A (a excepción del Eje Patrimonial Mcal. López) y B, FM2 y FM3, ÁREA CENTRAL (AC), EJE VILLA MORRA (EV) Y EJE HABITACIONAL (EH) solo para lotes con frente sobre calle, hasta el 30% del área edificable permitida.

Para la aprobación y construcción de las superficies provenientes de los márgenes de tolerancia más arriba señalados deberá respetarse un retiro de tres metros (3,00 mts) para el primer nivel suplementario medido sobre el plano de techo del último nivel permitido para la zona. Para el siguiente nivel suplementario se exigirá un retiro de seis metros (6.00 mts) y así sucesivamente en los diferentes niveles, adicionando el retiro de 3,00 mts a cada nivel posible de manera escalonada.

La aplicación del presente régimen es para aquellas zonas que cuenten con limitación expresa de número de pisos, como para aquellas que se hallen reguladas por formula.





**1.4. Tamaños Máximo de la Unidad de Uso: Usos Mixtos en Franjas Mixtas:** En los sectores destinados a usos residenciales y que sean complementarios de Edificios corporativos ubicados en las Franjas Mixtas en general, podrán ser destinados a Oficinas profesionales siempre y cuando se hallen seccionados en módulos individuales de hasta 80 m<sup>2</sup> cada uno.

**1.5. Estacionamientos:** La superficie destinada a estacionamientos ubicados a partir del 1er nivel de los Edificios en altura, no serán computados para el cálculo del área edificable.

Para el cálculo del impuesto a la construcción de las superficies destinadas a estacionamiento de los Edificios en Altura, en relación a los costos por metro cuadrado de construcción de estas superficies, las mismas serán tasadas por un monto equivalente al 50% sobre los costos establecidos en la Ordenanza Tributaria para este tipo de construcciones.

Los Edificios destinados a Estacionamientos podrán ser ubicados en todas las zonas del Plan Regulador y deberán respetar los indicadores urbanísticos de la zona en que se implanten y para el cálculo del impuesto a la construcción, serán tasados de acuerdo al método individualizado en el párrafo anterior.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Para todos estos indicadores solamente serán aplicables para "nuevos" proyectos a ser implementados.

**Art. 2º- Modificar la Ordenanza N° 241/2005 “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 AR1A las tipologías de Vivienda Bifamiliar y Conjunto Habitacional” en su artículo 5to que quedará redactado como sigue:**

Art. 5to. “Modificar el art. 32, 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 (AR1), hasta 250 Hab/Ha, 5.2 ÁREA RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD (AR2) hasta 600 Hab/Ha y 5.3 ÁREA RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD (AR3) hasta 1.000 Hab /Ha.

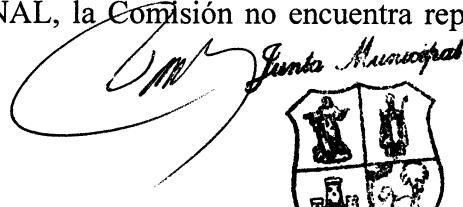
**Art. 3º- Derogar la Ordenanza N° 211/05 “Que complementa la Ord. N° 43/94 del Plan Regulador, y aquellas que la modifican, y establece el margen de tolerancia admisible en la tasa de ocupación permitida para todas las áreas del municipio de Asunción”.**

**Art. 4º- De forma”.**

## **2- PARECER DE LA COMISIÓN ASESORA:**

Que, el costo del suelo en la ciudad ha sufrido un incremento notable, en el sentido de hacer casi imposible la adquisición de lotes propios para familias de clase media o baja, lo que se traduce en la necesidad de buscar estrategias que puedan ser concatenadas a fin de encontrar los métodos que trabajen en pos de ese fin y de posibilitar en gran manera la posibilidad de encontrar la mayor rentabilidad para la inversión privada en este sector.

Que, la Comisión Asesora ha examinado los extremos propuestos en esta Ordenanza y en relación a la propuesta original presentada por el Concejal Augusto Wagner que añade al aumento de un solo nivel sin necesidad de retiro alguno en todas las áreas residenciales con el objetivo de apoyar la densificación de la ciudad, particularmente focalizado en el USO HABITACIONAL, la Comisión no encuentra reparos. Por lo que el proyecto arrimado a





consideración de la Comisión Asesora deberá ser adaptado para ese fin sin detrimento del resto del citado proyecto, el cual a criterio de la misma, cuenta con razones valederas, sin embargo deberá ser dividido en dos cuerpos distintos a saber, uno en razón a lo que se relacione al aumento de alturas y uso en las áreas no residenciales y otro que abarque toda la problemática y/o el incentivo que busque darse al indicador estacionamiento por técnica legislativa.

Que, para lo que atañe al indicador ALTURA, en el proyecto original remitido a consideración de la Comisión Asesora y, en su momento debido, deberá complementarse dicho apartado con la consideración de ciertas situaciones particulares relacionadas a los retiros y a la forma de interpretación de su aplicación en relación a situaciones especiales con retiros particularizados como es el caso de la Avenida Eusebio Ayala, a los lotes situados en esquina, y a aquellos lotes que cuentan con dos frentes (salida a ambas calles).

Que, la actual normativa en los Sectores AR1 A y B la altura máxima es de 3 (tres) niveles; en el Área Residencial de Media Densidad Sector A (AR2 A), es de 4 (cuatro) niveles; en el Área Residencial de Media Densidad Sector B (AR2 B), es de 5 (cinco) niveles; luego en el Área Residencial de Alta Densidad Sector A (AR3 A), igualmente 5 (cinco) niveles y finalmente en el Área Residencial de Alta Densidad Sector B (AR3 B), es de 7 (siete) niveles, esto a fin de contar con un pantallazo de la nueva posibilidad que esta normativa trae.

Que, conforme a lo expuesto, la Comisión Asesora dictaminante recomienda aprobar la modificación de la Ordenanza N° 43/94, en relación al indicador altura.

### 3- TRATAMIENTO EN EL PLENO:

Que, en ese contexto, y tras el debate generado durante el tratamiento del dictamen de referencia surge, a propuesta del Concejal Carlos Galarza, la modificación del título de la presente ordenanza, quedando acordado en los siguientes términos: “Incentivos para Edificios Habitacionales en Áreas Residenciales de Asunción”.

Que, asimismo, a propuesta del Concejal Carlos Galarza, se acuerda mantener las disposiciones establecidas actualmente para las Áreas Residenciales de Baja Densidad Sector “A” (AR1 A), y que los incentivos de esta nueva ordenanza rijan para las siguientes áreas residenciales: AR1 B; AR2 A y B; y AR3 A y B.

*Por tanto,*

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

### ORDENA:

- Art. 1º** Establecer el aumento de un nivel más sobre lo permitido en las siguientes áreas residenciales:  
a) Áreas Residenciales de Baja Densidad Sector “B” (AR1 B).  
b) Áreas Residenciales de Media Densidad Sectores “A” y “B” (AR2 A y B).  
c) Áreas Residenciales de Alta Densidad Sectores “A” y “B” (AR3 A y B).

Este beneficio podrá ser implementado siempre y cuando la construcción esté destinada en su totalidad al uso habitacional y se haya ajustado a los demás parámetros urbanísticos para la zona en cuestión.

Junta Municipal  
Asunción

*Junta Municipal*



*Asunción*

Cont. Ord. N° 358/14

*Art 2º Comuníquese a la Intendencia Municipal.*

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

*Ja. Ov.*  
**JOSÉ MARÍA OVIEDO V.**  
Secretario General

SG/ed

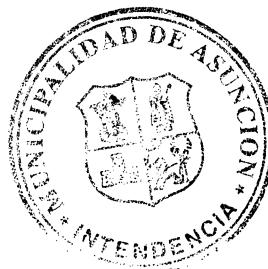


*VÍCTOR OTILIO SÁNCHEZ*  
Presidente Ad Hoc

Asunción, 11 ABR 2014

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

*Alice*  
**ALICE DELGADILLO SERVIN**  
Secretaria General



*Arnaldo Samaniego González*  
**ARNALDO SAMANIEGO GONZALEZ**  
Intendente Municipal