

**ORD. N° 450/14**  
**(Cuatrocientos Cincuenta / Catorce)**

**“QUE MODIFICA EL ANEXO I DE LA ORDENANZA N° 43/94 Y UNIFICA NORMATIVAS RELATIVAS AL ESTACIONAMIENTO”.**

**VISTO:** El dictamen de la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial, con relación a los siguientes documentos:

1- Minuta ME/N° 656/11, del Concejal Augusto Wagner, a través de la cual solicita la modificación del Anexo I de la Ordenanza N° 43/94 del “Plan Regulador”, y de la Ordenanza N° 331/09, en lo relacionado a nuevas denominaciones de usos y a la exigencia de estacionamiento requerido, según planillas que se adjuntan a la minuta.

2- Nota ME/N° 2.077/14, del Consejo del Plan Regulador, a través de la cual remite el Proyecto de modificación de la Ordenanza N° 319/03, que a su vez modifica el Artículo 296 de la Ordenanza N° 43/94 “Que modifica y sustituye las Ordenanzas Nos. 19/93 y 40/93 que establece el Plan Regulador de la ciudad de Asunción”, que fuera incorporado a la misma por medio del Numeral 1.7 de la Ordenanza N° 37/96

3- Nota ME/N° 2.252/14, del Consejo del Plan Regulador, a través de la cual hace referencia a la necesidad de adecuación de la normativa actual en relación al indicador “Estacionamiento” y, en ese sentido, remite el Proyecto de Ordenanza que “Modifica el Anexo I de la Ordenanza N° 43/94 y unifica normativas relativas al estacionamiento”; y

**CONSIDERANDO:**

Que, el Dictamen del Consejo del Plan Regulador dice: “...en el proyecto de Modificación presentado a través de la Minuta N° 656/11, tramitada ante la Comisión de Planificación, se propone la modificación de la Ordenanza 331/09 en relación a nuevas denominaciones de usos y a la exigencia de estacionamiento requerido según una propuesta de planilla que detalla con las propuestas inmersas en este Consejo:

*De acuerdo a las planillas que constan en documento adjunto, y se encuentran impresas en formato horizontal para mayor comprensión, en las mismas constan los textos de la Ordenanza vigente, con las propuestas de modificación*

*Que, la Ordenanza 358/14 “Que establece incentivos para Edificios Habitacionales en Áreas Residenciales de Asunción” dice en la parte pertinente de su considerando en relación al presente tratamiento cuanto sigue: “Que, esta Comisión ha examinado los extremos propuestos en esta Ordenanza y en relación a la propuesta original presentada por el Concejal Augusto Wagner que atañe 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 esta Comisión no encuentra reparos. Por lo que el proyecto arrimado a consideración de esta Comisión 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, teniendo en cuenta estos dos puntos, se procede a su tratamiento conjunto de este tema, considerando el mandato de la Ordenanza 358/14 en lo que atañe...//...*

...//... al punto “estacionamientos”, y a la redacción original de la normativa emanada por este Consejo, en relación al indicador “estacionamientos”.

Se tomó en consideración los proyectos presentados por el Concejal Augusto Wagner y a la asesoría del Sr. Rafael Cassanello, Jefe del Dpto. de Estudios Viales y Estacionamientos de la Dirección General del Área Urbana, Dirección de Planeamiento Urbano, en el particular de la modificación del Anexo de la Ordenanza 43/94 y en relación a un proyecto propio que atañe a los estacionamientos en ÁREAS Industriales, a fin de paliar los equívocos y falta de adecuación de la normativa existente en relación a estos sectores de la ciudad.

Para mayor aclaración de los usos nuevos incluidos en este Proyecto se agrega – proveniente de la Ord. 296/13, ampliada y corregida- : - **Para depósitos de Pequeña, Mediana y Gran Escala:** 1 módulo de Área de Carga y Descarga de 40m<sup>2</sup>, por cada 250 m<sup>2</sup> de Depósito.

**-Para Supermercado:** El doble de la superficie del Salón de Ventas siempre y cuando esta área supere los 1.000 m<sup>2</sup> (tomadas de esta solo las áreas efectivas, descontando las áreas de cajas, depósitos, de producción, de cámaras y áreas administrativas que se evaluarán por sus propios indicadores, se excluyen las áreas de baños, vestidores, circulaciones vertical y escaleras).

Para determinar la cantidad de módulos se procederá a aplicar la siguiente fórmula:

$$\text{Cant. de Módulos} = \frac{\text{Superficie efectiva} \times 2}{25}$$

Las áreas administrativas, depósitos, áreas de producción y otras en el uso más arriba señalado, se regirán por sus respectivas reglamentaciones.

Cuando el salón de ventas sea de hasta 1.000m<sup>2</sup> la superficie efectiva será considerada de acuerdo al tamaño del salón de ventas, por la siguiente fórmula:

$$\text{Cant. de Módulos} = \frac{\text{Superficie del salon de Ventas}}{25}$$

Que, prosiguiendo con el análisis de la situación de los estacionamientos, así mismo en la Ordenanza JM/N° 2.785/1989 que establece reglamentaciones en relación a las Playas de Estacionamiento pagas en el Municipio, en la cuál es dable rescatar y poner en vigencias para un cuerpo de aplicación general, y no solo restringida a esa tipología de usos, en un apartado de la presente compilación que podría ser denominado “Requisitos Técnicos” de acuerdo al siguiente texto corregido y ampliado del texto original aludido de dicha Ordenanza:

#### “ÁREAS DE CIRCULACIÓN DE VEHÍCULOS

Las áreas de circulación de vehículos se construirán conforme a las siguientes normas:  
Deben ser pavimentadas.

Las señalizaciones deberán estar conforme al Reglamento General de Tránsito.  
Serán de sentido único todas las menores de 5,50 m. de ancho

#### ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

Las áreas de Estacionamiento de vehículos se construirán conforme a las siguientes normas:

Deben ser pavimentadas.

El ancho de la dársena debe ser conforme a la siguiente tabla:



ÁNGULO DE COLOCACIÓN	DÁRSENAS ANCHO / LARGO		CARRILES DE CIRCULACIÓN
45°	2,30 m.	5,00 m.	3,00 m. a 3,50 m.
60°	2,30 m.	5,00 m.	4,00 m. a 5,50 m.
90°	2,50 m.	5,00 m.	6,00 m. a 7,00 m.
90°	3,00 m.	5,00 m.	5,00 m. a 5,50 m.
90°	4,00 m.	5,00 m.	4,00 m. a 4,50 m.
90°	5,00 m.	5,00 m.	3,00 m. a 3,50 m.

*Los valores intermedios podrán interpolarse.*

*Deben contar con topes de rueda, dispuestos de tal manera a evitar daños de los vehículos con los muros o divisorias.*

*Los predios de estacionamiento deben contar con instalaciones eléctricas que den una adecuada iluminación.*

*La superficie de los carriles deberá ser antideslizante de manera a permitir la máxima adherencia de la banda de rodadura de los neumáticos.*

*En la construcción de las entradas y salidas se mantendrá lo dispuesto en la Ordenanza sobre Veredas Inclusivas.*

*Deberá contar con un acceso y una salida como mínimo de 3m de ancho c/u, o en caso de ser de una boca única de entrada y salida deberá medir 6 m de ancho para funcionar en doble sentido. Serán dispuestas de tal manera que el vehículo circule siempre en marcha adelante.*

*El tramo correspondiente a las veredas debe ser pavimentado con material que permita soportar el paso continuado de los vehículos y de tal manera a evitar accidentes a los peatones.*

*En caso de que el Estacionamiento estuviere ubicado en esquina, las entradas y salidas se construirán fuera del área afectada por la ochava, siendo el área afectada por la ochava la superficie comprendida entre la línea de ochava propiamente dicha y las perpendiculares desde ambos vértices de la ochava hasta la línea de cordón de la acera y la línea de cordón de acera entre estos puntos de intersección.*

*Rampas: de acuerdo a lo establecido en el Reglamento General de Construcciones. En caso de que funcionen en sentido único por turno, deberá contar con un sistema automático de detección y fijación de prioridad de paso (semáforo lumínico y sonido) para circuitos con desarrollos de hasta 30m de longitud y solo para construcciones que prevean estacionamiento hasta 30 (treinta) módulos. Las demás deberán contar con rampas en doble sentido de circulación o una rampa de entrada y otra de salida separados según las dimensiones aquí especificadas y en concordancia con el Reglamento General de Construcciones.*

*Módulos para discapacitados: deberá contemplarse dos módulos obligatorios (PCD) por cada 25 módulos exigibles, uno para discapacidades permanentes y el otro para discapacidades temporales. En caso de ser módulos abiertos deberán contar con las siguientes dimensiones: 3.50 m x 5,00 m. En el caso de ser cerrados serán de 3,50 m x 6.50 m.*

*Estacionamiento para Motocicletas: Para programas comerciales y de servicios deberá preverse adicionalmente un mínimo de 10% de los estacionamientos requeridos para vehículos livianos a ser destinados a motocicletas. El tamaño del módulo será de 1,20m x 2.25m. Las moto cargas deberán ser calculados como los módulos..../...*

...//... correspondientes a los vehículos livianos. Podrán establecerse más módulos de estacionamiento para motos, hasta un máximo del 20% de la tasa de estacionamiento para vehículos livianos, atendiendo a la equivalencia 2 (dos) motos = a 1 (un) VEHÍCULO liviano.

**Industrias:** Las dimensiones del área de carga y descarga estarán dadas de acuerdo a las disposiciones previstas en la Ord. 43/94.

Que, en relación a la situación de los Estacionamientos en Industrias, nos permitimos transcribir el informe del Sr. Rafael Cassanello en relación a esta problemática: “ I)- ANÁLISIS DESDE LA PROBLEMÁTICA DE LA EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTO EN INDUSTRIAS.

La reglamentación general actual del municipio de Asunción en materia de exigencia de estacionamiento establece básicamente como regla de cálculo una función lineal con base a la superficie construida de los locales, en el caso específico de las Industrias, nuestra Ordenanza del año 1.994, no se discrimina por tamaño, ni tampoco discrimina entre las superficies productivas, las administrativas y las de apoyo, ESTABLECIENDO COMO EXIGENCIA LA CANTIDAD DE ESTACIONAMIENTO PARA VEHÍCULOS LIVIANOS.

Este método de cálculo induce a establecer grandes áreas de estacionamiento para vehículos livianos y escasas áreas para vehículos de carga. Con los avances de la tecnología que diseñan industrias cada vez mas automatizadas y con menos dependencia de la mano de obra, las nuevas normativas de América Latina se han ido modificando sus fórmulas de cálculo basándolas en la cantidad de personal a utilizar, variando la exigencia de estacionamiento entre 1 módulo cada 6 operarios a un módulo cada 20 operarios dependiendo de las condiciones socio económicas de cada país.

Las grandes industrias instaladas en áreas urbanas son consideradas entre las instalaciones generadores de tráfico, principalmente debido a dos factores que están intrínsecamente ligados entre sí, y son:

1. La accesibilidad al local (entrada y salida de vehículos),
2. El Estacionamiento interno (cantidad y tamaño de los módulos).

Generalmente una industria genera tráfico de distintos tipos de vehículos, como ser motos, autos, camionetas y varios tamaños de camiones. Estos últimos son mayormente los responsables de los conflictos de tráfico, tanto por su tamaño, repeticiones y dificultad de maniobras.

Es posible diferenciar dos tipos de camiones vinculados a una industria tipo:

- La provisión de materia prima, que se realiza a través de camiones de gran porte (de 10 Ton. o más),
- La distribución del producto terminado o reparto, que se realiza con camiones de pequeño porte (de 2 Ton. hasta 4 Ton).

## II)- ANÁLISIS DE LA PROBLEMÁTICA DE LA ORDENANZA VIGENTE.

La Ordenanza 43/94 actualmente vigente del municipio de Asunción, en esta materia especifica, establece como regla de cálculo (al parecer por omisión) una función con base a la superficie construida de 1:1, y como ya se mencionó anteriormente, no discrimina entre las superficies productivas, las administrativas y las de apoyo, estableciendo el área de estacionamiento exigido= la superficie construida.

*El estacionamiento para vehículos de carga (de provisión y reparto) SOLO SE EN BASE A LAS ÁREAS DESTINADAS A DEPÓSITOS.*

*Por otro lado, en nuestro país debido al deficiente sistema de transporte público y a las facilidades para la adquisición de motos, actualmente la tendencia en la movilización del personal obrero es en motocicletas cuya exigencia de estacionamientos para este tipo de vehículos no está contemplada en la Ordenanzas vigentes y en general este fenómeno se replica en todos los usos o actividades.*

*Para mayor claridad de la problemática mencionada, se copian a continuación fragmentos de la Ordenanza Nro. 43/94 referidos al Área Industrial y también a Depósitos por estar frecuentemente vinculados a la actividad industrial (y obviamente a la comercial), para luego establecer las comparaciones y la argumentación del pedido.*

## **EL TÍTULO II del RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO CAPÍTULO I de**

**Clasificación y definición de uso, en su Art. 10 textualmente define:**

*“10.3 USO DE DEPÓSITOS (D): Aquel en el cual se desarrollan instalaciones o edificaciones destinadas al almacenaje, guarda y conservación de artículos, para su posterior distribución. En algunos casos, podrán ser autorizadas operaciones con leves transformaciones de la materia prima, así como de fraccionamiento o envasado, siempre y cuando dichas actividades no ocasionen molestias ni pongan en peligro la seguridad de la zona. Se reglamentarán dichas actividades de acuerdo a los parámetros establecidos en esta Ordenanza.*

*10.3.1 **DEPÓSITO DE PEQUEÑA ESCALA (D1):** aquellas instalaciones complementarias a las actividades comerciales o industriales de pequeño porte, y cuya área cubierta no supere los 100 m<sup>2</sup>.*

*10.3.2 **DEPÓSITO DE MEDIANA ESCALA (D2):** aquellas instalaciones complementarias a las actividades comerciales o industriales de mediano porte, y cuya área cubierta no supere los 500 m<sup>2</sup>.*

*10.3.3 **DEPÓSITO DE GRAN ESCALA (D3):** aquellas instalaciones cuya superficie cubierta supera los 500 m<sup>2</sup>.*

*10.4 **USO INDUSTRIAL (I):** Aquel en el cual se desarrollan actividades cuyo resultado es una producción de bienes por la transformación de materia prima.*

*10.4.1 **SEGÚN GRADO DE MOLESTIA O POLUCIÓN:***

*a. INOCUAS (I1): son aquellas cuyo proceso de elaboración y característica de la materia prima elaborada, no implican ningún tipo de molestia al vecindario.*

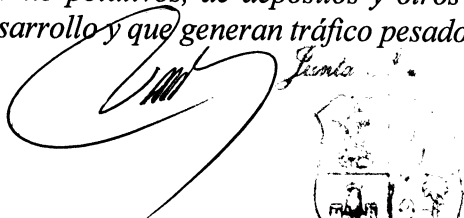
*b. INCOMODAS O MOLESTAS (I2): son aquellas que pueden producir cierto grado de ruidos, vibraciones, emanaciones de gas, polvos, desechos, perturbaciones en el tráfico u otras molestias que incomoden a la vecindad.*

*c. NOCIVAS (I3): son aquellas que manipulan ingredientes, materias prima o procesos que perjudiquen la salud o cuyos residuos líquidos o gaseosos puedan pulir la atmósfera o cursos de agua, necesitando de cuidados especiales para su implantación.*

*d. PELIGROSAS (I4): son aquellas que pueden dar origen a explosiones, incendios, vibraciones, emanaciones y desechos que dañan la salud, o que eventualmente ponen en peligro a las personas o propiedades circunvecinas, necesitando de cuidados especiales y aislamiento para su implantación.”*

**Asimismo el CAPÍTULO II Áreas según usos establece:**

*“Art. 23° Definir como Área Industrial (AI) o Eje de Desarrollo Industrial a las áreas que se constituyen en asiento de las actividades predominantemente industriales, y de servicios de carácter no polutivos, de depósitos y otros usos que demandan un área considerable para su desarrollo y que generan tráfico pesado.*



**Art. 24°** Las Áreas Industriales (AI), según sus características, intensidad de uso y envergadura de los programas en ellas implantadas, se clasifican en las siguientes categorías:

ÁREA Industrial 2 (AI2)

ÁREA Industrial 1 (AI1)

**Art. 25°** Definir como Áreas Industriales 2 (AI2), a aquellas destinadas a absorber las actividades industriales y sus complementarias de mayor escala, y que serán implantadas sobre vías de Penetración Metropolitana, que se constituirán en Ejes Industriales impulsores de la expansión lineal de sus actividades en el territorio metropolitano.

**Art. 26°** Definir como Áreas Industriales 1 (AI1), a aquellas destinadas a absorber actividades industriales y sus complementarias de menor escala que la AI2 y que serán implantadas sobre algunas vías Interconectoras municipales.”

**Del mismo modo en el Capítulo VI Área Industrial define:**

**“Art. 67°** Definir como Área Industrial (AI), o Eje de Desarrollo Industrial; a las actividades predominantes Industriales y de Servicios de carácter no polutivos, de depósitos y otros usos que demande un área considerable para su desarrollo y que generan, un tráfico vehicular pesado.

**Art. 68°** Clasificar a las Áreas Industriales (AI), según sus características, intensidad de uso, o envergadura de los programas en ellas implantadas en las siguientes categorías:

ÁREA Industrial 2 (AI2)

ÁREA Industrial 1 (AI1)

**Art. 69°** Definir como Área Industrial 2 (AI2), a aquellos sitios destinados a absorber las actividades industriales de mayor escala, y que se constituirán en Ejes impulsores de la expansión lineal de estas actividades.

**Art. 70°** Delimitar el Área Industrial 2 (AI2), por la Avda. Transchaco desde la calle 27 de noviembre hasta el límite Municipal con Mariano Roque Alonso, en una franja de 300 m. a lo largo de la avenida.

**Art. 71°** Las Áreas Industriales 2 (AI2) admitirán los siguientes usos:

**1. USOS PERMITIDOS:**

Industrias Inocuas de Pequeña Escala (IIP)

Industrias Molestas de Pequeña Escala (IIM)

Industrias Molestas de Mediana Escala (I2M)

Industrias Molestas de Gran Escala (I3M)

**DEPÓSITOS:**

Depósitos de pequeña escala (D1)

Depósitos de gran escala (D2)

• **Art. 73°** Para estacionamientos de vehículos se exigirán los siguientes requisitos: Para usos Industriales: se deberá poner estacionamientos calculándose en 1m<sup>2</sup>. de estacionamiento por cada m<sup>2</sup>. de construcción. Previéndose, además el espacio necesario para carga y descarga de mercaderías.

• Para usos comerciales y de servicios: se exigirá 1 estacionamiento por cada 50 m<sup>2</sup>. de área cubierta.

- Para usos comunitarios: se exigirá un mínimo de 1 estacionamiento por cada 50 m<sup>2</sup>. de área cubierta.
- Para usos residenciales: se exigirá un mínimo de 1 estacionamiento por cada unidad de vivienda.

*En todos los casos, los estacionamientos deberán estar ubicados dentro de los predios, a partir de la línea de edificación permitida”.*

*Como se observa, el Art. 73 para áreas Industriales de Gran Escala (AI2) establece como tasa de estacionamiento para usos industriales: “se deberá poner estacionamientos calculándose en 1m<sup>2</sup> de estacionamiento por cada m<sup>2</sup> de construcción. Previéndose además el espacio necesario para carga y descarga de mercaderías”.*

*“Art. 74° Definir como Área Industrial 1 (AI1), a aquellos sitios destinados a absorber las actividades industriales y sus complementarios de menor escala.*

*Art. 75° Definir el Área Industrial 1 (AI1) a las siguientes Avdas.:*

- a. José G. Artigas, límite del Parque Caballero lado Este, Bahía de Asunción, Bañado Norte, Primer Presidente, Gral. Delgado, A. Ravizza, su proyección hasta Caracas, Caracas, Santísima Trinidad, Ing. Jhon Whitehead, su proyección hasta Vía Férrea, Vía Férrea, hasta Perú y Artigas.*
- b. Fernando de la Mora, proyección de primera calle paralela lado Norte de Defensores del Chaco, calle sin nombre, Cacique Cara Cará, Tte. José López, Montanaro, Eusebio Ayala, Defensores del Chaco, hasta Fernando de la Mora.*
- c. Santa Teresa, Cnel. Ecurra, proyección de Tte. Ángel Velazco, Tte. Ángel Velazco, proyección de Tte. Velazco hasta Avda. Aviadores del Chaco, Avda. Aviadores del Chaco, Avda. Madame Lynch, Cnel. Alejo Silva, Tte. Cazenave, calle sin nombre, Cabrera Haedo, J. Pablo Gorostiaga, calle sin nombre, hasta límite del Cementerio del Este, Avda. Madame Lynch, sin perjuicio de las instalaciones ya construidas de la promulgación de esta Ordenanza.*
- d. Proyección de la calle Francis Morices, Francis Morices, Tte. Víctor Heyn, Defensores del Chaco, calle sin nombre, Soriano González, Moisés Bertoni, Sgto. Cándido Silva, Tte. Máximo Pérez, proyección de M. Talavera, Sucre, calle sin nombre, San Jorge, Ramón I. Cardozo, Del Maestro, Cnel. Martínez, calle sin nombre, Defensores del Chaco, Tte. Fariña hasta proyección de la calle Francis Morices.*

*Art. 76° Áreas Industriales (AI1) admitirán los siguientes usos:*

**1. USOS PERMITIDOS:**

**Usos Industriales:**

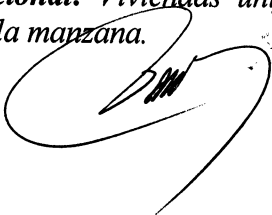
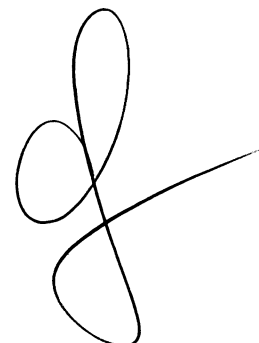
*Industrias Inocuas de Pequeña Escala (IIP)  
Industrias Molestas de Pequeña Escala (IIM)  
Industrias Molestas de Mediana Escala (I2M)*

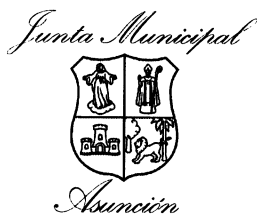
**DEPÓSITOS:**

*Depósitos de Pequeña Escala (DI) hasta de 100 m<sup>2</sup>  
Depósitos de Mediana y Gran Escala: más de 100 m<sup>2</sup>*

**2. USOS COMPLEMENTARIOS:**

*Uso habitacional: Viviendas unifamiliares aisladas: 20% de las unidades parcelarias mínimas de la manzana.*





Cont. Ord. N° 450/14

**Uso Comercial y de Servicio:**

Comercios y Servicios Vecinal (CS1)

Comercios y Servicios Barrial (CS2)

Comercios y Servicios Zonal (CS3)

Equipamientos Comunitarios: EQ1, EQ2.

**3. USOS CONDICIONADOS:**

**Uso habitacional:** Se admitirán viviendas multifamiliares hasta 5 pisos de altura para viviendas de interés social o de otras.

**Uso Industrial:**

Industrias Inocuas de Mediana Escala (I2P)

Industrias Inocuas de Gran Escala (I3P)

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

**Art. 78°** Para estacionamiento de vehículos se exigirán los siguientes requisitos:

Para usos Industriales: se deberá prever espacios para estacionamiento vehicular en razón de  $m^2$  de estacionamiento por cada  $m^2$  de construcción, previéndose además el espacio necesario para carga y descarga de mercaderías.

Para usos comerciales y de servicios: se exigirá 1 estacionamiento por cada 50  $m^2$  de área construida.

Para usos comunitarios: se exigirá 1 estacionamiento por cada 50  $m^2$  de área cubierta.

Para usos residenciales: se exigirá un mínimo de 1 estacionamiento por cada unidad de vivienda.

En todos los casos, los estacionamientos deberán estar ubicados dentro de los predios, a partir de la línea de edificación permitida.”

Como se observa, el Art. 78 para áreas Industriales de Pequeña Escala (A11) establece como tasa de estacionamiento para usos industriales: “se deberá prever espacios para estacionamiento vehicular en razón de  $m^2$  de estacionamiento por cada  $m^2$  de construcción, previéndose además el espacio necesario para carga y descarga de mercaderías”.

De la comparación de los Art. 73 y 78 en los textos referidos al estacionamiento para industrias claramente se resalta que la fórmula está incompleta, en las que no se estableció una tasa o razón para fijar la superficie en  $m^2$  o cantidad de espacios de estacionamiento.

Por otro lado, las áreas de Depósitos están intrínsecamente ligadas a las unidades de producción o Industrias y forman parte importante del área construida de las mismas, tanto para el acopio o de insumos o materia prima, así como el almacenamiento de los productos terminados para su posterior distribución. La ambigüedad de la Normativa vigente queda más en evidencia al comparar lo que la misma reglamentación establece como exigencia de estacionamiento para el caso de Depósitos.

Para DEPÓSITO de Pequeña, Mediana y Gran Escala (D1-D2-D3): 1 (un) espacio para carga, descarga, y maniobra de: 40 $m^2$  dentro del lote, por cada 250 $m^2$  cubierto.

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



*Recordando que el Inc. 10.3 (del Art. 10, CAPÍTULO I “Clasificación y “Definición de Uso” del TÍTULO II “Régimen Urbanístico del Suelo”), define y clasifica el uso “DEPÓSITO” y establece que podrán ser autorizadas actividades Industriales del tipo primaria o leves. En el Art. 61 que expresa: para los Depósitos D1, D2 y D3 se establece como exigencia de Estacionamiento: 1 espacio para carga, descarga y maniobra de 40m<sup>2</sup> por cada 250m<sup>2</sup> cubiertos.*

*De la simple comparación, se puede destacar que para el caso de Depósitos de Pequeña Escala (D1) la regla es incongruente, dado que los D1 solo pueden tener una superficie cubierta de 100m<sup>2</sup> y por tanto, no requeriría de estacionamiento.*

*La equivalencia entre módulos para estacionamiento, circulación y maniobra de vehículos son:*

- Vehículos livianos: módulos de (2,5mx5,0m) más las áreas de circulación y maniobra representan 25m<sup>2</sup>.*
- Camiones de Reparto: módulos de (3mx7m) más las áreas de carga/descarga, circulación y maniobra representan 40m<sup>2</sup>.*
- Camiones de Abastecimiento: módulos de (3mx19m) más las áreas de carga/descarga, circulación y maniobra representan 190m<sup>2</sup>.*

*Ejemplificando, para una Industria con una superficie construida de 2.000m<sup>2</sup> se le exige otros 2.000m<sup>2</sup> de superficie de estacionamiento, circulación y maniobra (además esta superficie debe estar fuera del área de Retiro); ésta superficie de estacionamiento representa un total de  $2.000/25 = 80$  módulos de estacionamiento para vehículos livianos. Si dentro de esta Industria se tiene un área de Depósitos de por ejemplo 250m<sup>2</sup> debería proveer una superficie destinada al estacionamiento, circulación y maniobra de vehículos de carga de 40 m<sup>2</sup>; que corresponde a 1 (un) solo módulo para camiones pequeños (de hasta 4 Ton). En conclusión, para este ejemplo se debería disponer de un predio de más de 4.000m<sup>2</sup>, para disponer de 80 módulos de estacionamiento de vehículos livianos más 1 módulo para vehículos de carga; lo que representa una muy baja rentabilidad por la utilización del mismo.*

*Todos estos razonamientos son expuestos al solo efecto de resaltar la necesidad de corregir la Ordenanza Nro. 43/94 del Plan Regulador en lo relacionado a las exigencias de estacionamiento para Industrias y Depósitos.*

### III)- CONSIDERACIONES TÉCNICAS

*De la descripción de la problemática actual y la revisión de las distintas normativas de principales ciudades de los países limítrofes se debe plantear la formulación de una nueva Ordenanza que establezca parámetros reales para la fijación de una fórmula lineal para determinar la cantidad de estacionamientos requeridos para Industrias y Almacенamientos o Depósitos; manteniendo la metodología de la Ordenanza actual, dado que el municipio no tiene capacidad de control sobre la cantidad de personal que trabaja en cada Industria pero si puede controlar el tamaño de la Industria y también las áreas construidas y sus respectivos usos.*

*Partiendo de una discriminación básica por tamaños de las Industrias basado en la Superficie construida, se podrían establecer valores mínimos de capacidad de estacionamiento a proveer:*

- Micro Industrias: hasta 100m<sup>2</sup> de la unidad productiva.*
- Industrias Pequeñas: de hasta 500m<sup>2</sup> construidos.*



- Industrias Medianas: de más de 500m<sup>2</sup> y menores a 1.000m<sup>2</sup> contruidos
- Industrias Grandes: de más de 1.000m<sup>2</sup> contruidos.

A fin de dimensionar los respectivos estacionamientos deberá identificarse en cada Industria, el área correspondiente a:

- El área destinada a provisión de insumos o materia prima y su almacenamiento,
- El área destinada a producción y almacenamiento del producto terminado,
- El área administrativa y el de comercialización (en el caso de existir ésta).

#### IV)- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

En base al análisis realizado, se propone la corrección de la Ordenanza N°. 43/94 “del Plan Regulador” en lo relacionado a exigencias de estacionamiento por unidades de producción (Industrias) y almacenamiento (Depósitos) estableciendo para cada caso:

##### A) Por Tamaño construido

Tipo de Industria:	Tamaño	Estacionamiento Mínimo (*)
Micro Industrias	hasta a 100m <sup>2</sup> afectados al uso industrial.	2 módulos para motos (1,25mx2,5m) 2 módulos p/Veh. Livianos
De Pequeña Escala	De 101 m <sup>2</sup> a 500m <sup>2</sup> afectados al uso industrial.	4 módulos para motos (1,25mx2,5m) 2 módulos p/Veh. Livianos 1 módulos p/Veh. Carga de (3mx7m)
De Mediana Escala	de 500m <sup>2</sup> a 1.000m <sup>2</sup> contruidos	8 módulos para motos (1,25mx2,5m) 4 módulos p/Veh..Livianos 2 módulos p/Veh. Carga de (3mx7m) 1 módulo p/Veh. aprovisionamiento de (3mx19m)
De Gran Escala	De más de 1.000m <sup>2</sup> contruidos.	20 módulos para motos (1,25mx2,5m) 10 módulos p/Veh. Livianos 2 módulos p/Veh. Carga de (3mx7m) 2 módulos p/Veh. Carga de (3mx19m)

(\*) Estos son los valores mínimos, a los cuales deberán adicionarse los valores resultantes del cálculo de áreas respectivo. En todos los casos las áreas de estacionamiento, carga y descarga se ubicaran dentro predio y fuera del área de retiro; el área de maniobra podrá utilizar el área de retiro pero siempre se realizará dentro del predio.

##### B) Por Discriminación de usos. Para Programas de Industrias Específicas con Áreas detalladas

Área de:	Tasa	Módulo	Estacionamiento Mínimo (*1)
Provisión y Almacenamiento de materia prima.	1 módulo c/250m <sup>2</sup>	3m x 19m	190m <sup>2</sup> p/ área de maniobra, carga/descarga. (*2)
Producción y Depósito de producto terminado.	1 módulo c/500m <sup>2</sup>	3m x 7m	40m <sup>2</sup> p/ área de maniobra, carga/descarga. (*2)
Administración	1 módulo c/ 50m <sup>2</sup>	2,50m x 5m	Con capacidad de maniobra propia dentro del lote.





Comercialización mayorista	1 módulo c/ 200m <sup>2</sup>	3m x 7m	Con capacidad de maniobra propia dentro del lote.
Comercialización minorista	1 módulo c/ 50m <sup>2</sup>	2,50m x 5m	Con capacidad de maniobra propia dentro del lote.

(\*1) Estos son los valores mínimos, a los cuales deberán adicionarse los valores resultantes del cálculo de áreas respectivo. En todos los casos las áreas de estacionamiento, carga y descarga se ubicaran dentro del predio y fuera del área de retiro; para el área de maniobra podrá utilizar el área de retiro pero siempre se realizará dentro del predio.

(\*2) Se deben adicionar módulos para motos, la cantidad de módulos se fijará:

- Para las áreas de Producción y Depósitos, 1 modulo por cada 150 m<sup>2</sup>,
- Para las áreas Administrativas y de Comercialización, igual a la cantidad de módulos resultantes del cálculo del estacionamiento de vehículos livianos.

Legislación consultada para análisis comparativo:

- Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires (CABA), Argentina.
- Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico, Distrito Federal de México, México.
- Plan Regulador de la Cuidad de Jalisco, México.
- Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Chile.

Que, en relación a la necesidad de incentivo de los usos de estacionamiento en altura en ciertas zonas, y en otras consideraciones anteriormente vertidas en dictámenes anteriores, y a sugerencia y coordinación con la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Urbano, compilamos, e incluimos en este texto unificado las siguientes consideraciones:

#### **Incentivos para la construcción de estacionamientos en altura:**

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 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 “Ycuá Satí” – 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 circunden 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 precautelar el medio ambiente y de la seguridad en la construcción.*

**“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.”*

*Que, en relación a la posibilidad de contar con un estacionamiento complementario, se encuentra vigente la Ordenanza JM/N° 319/06 que modifica el artículo 296 de la Ordenanza N° 43/94 “Que modifica y sustituye las Ordenanzas N° 19/93 y N° 40/93 que establece el Plan Regulador de la ciudad de Asunción”*

*Que, teniendo en cuenta este ítem, se ha considerado pertinente que este beneficio sea prorrogado a las construcciones en calidad de proyecto, que sean de localización técnicamente imposible por las dimensiones del terreno en dicho sitio, como las que se suscitan en el Centro Histórico de la ciudad, así como para las regularizaciones, haciendo distinciones entre ellas como ser: para los proyectos, que el predio complementario tenga el carácter de “propiedad” y para las regularizaciones pueden ser predios de “alquiler”.*

*Que, el actual texto dice: Art 4°. Artículo 296: Excepciones para el estacionamiento: En los casos en que el área necesaria de estacionamiento exigida por...//...*

*...//... la normativa demuestre ser técnicamente inviable dentro del predio, podrá admitirse su localización en otro predio, siempre que el mismo cumpla con los siguientes requisitos:*

- a. Que el porcentaje faltante sea cubierto con un solo inmueble adicional.*
- b. Que entre ambos inmuebles (el que sirve de asiento a la obra y el que complementa la exigencia de estacionamiento) no exista una distancia mayor a 500 (quinientos) metros, medidas desde sus respectivos accesos, con una tolerancia de hasta el 10% (diez por ciento).*
- c. Título de propiedad del inmueble que será utilizado como estacionamiento a nombre del propietario cuya aprobación de planos se solicita, acompañado de una declaración jurada comprometiendo el uso de dicho inmueble, como estacionamiento, con certificación de firma por escribano público; o en su defecto, contrato de locación por un plazo de 5 (cinco) años, entre el propietario del inmueble cuya aprobación de plano se solicita y el propietario del inmueble que será utilizado para estacionamiento, con certificación de firmas por escribano público.*
- d.1) La calidad de propietario deberá acreditarse con la presentación de la respectiva Escritura Pública debidamente inscripta en la Dirección General de los Registros Públicos.*
- d.2) La existencia del contrato de locación deberá acreditarse con la presentación de una copia autenticada del mismo que deberá ser formalizado con certificación de firma por Escribanía Pública.*
- d.3) En ambos casos el interesado deberá presentar una Declaración Jurada, con Certificación de firma por Escribano Público, en el que se asume el compromiso de destinar el inmueble en cuestión como estacionamiento.*
- e) Vencido el plazo de locación o acaecida la rescisión del mismo por cualquier causa, el propietario de la obra deberá garantizar la continuidad de la existencia de la cantidad mínima de estacionamientos exigidos por la Ordenanza del Plan Regulador, conforme a los planos aprobados por la Municipalidad. Caso contrario será pasible de las sanciones mencionadas en el siguiente párrafo.*
- f) La violación de la Declaración jurada presentada en aplicación de la presente norma será considerada como falta gravísima y, como tal, pasible de la sanción de multa e inhabilitación, conforme a las previsiones de la Ordenanza N° 131/00*
- g) El control del cumplimiento de las prescripciones precedentes estará a cargo de las oficinas técnicas pertinentes de la Municipalidad."*

*Que, la propuesta versaría como sigue (inclusiones en subrayado), eliminando el articulado que prohíbe la implementación del estacionamiento complementario en "un" solo predio, Art 4°. Artículo 296: Excepciones para el estacionamiento: En los casos en que el área necesaria de estacionamiento exigida por la normativa demuestre ser técnicamente inviable dentro del predio, podrá admitirse su localización en otro predio, siempre que el mismo cumpla con los siguientes requisitos:*

- a.-Que entre ambos inmuebles (el que sirve de asiento a la obra y el que complementa la exigencia de estacionamiento) no exista una distancia mayor a 500 (quinientos) metros a la redonda, medida desde el centro geométrico del predio, con una tolerancia de hasta el 10% (diez por ciento).*
- b.-Título de propiedad del inmueble que será utilizado como estacionamiento a nombre del propietario cuya aprobación de planos se solicita, acompañado de una declaración jurada comprometiendo el uso de dicho inmueble, como estacionamiento, con certificación de firma por escribano público; o en su defecto, contrato de locación por un plazo de 5 (cinco) años, entre el propietario del inmueble cuya aprobación de plano se solicita y el propietario del inmueble que será utilizado para estacionamiento, con certificación de firmas por escribano público.*

c.1.- La calidad de propietario deberá acreditarse con la presentación de la respectiva Escritura Pública debidamente inscrita en la Dirección General de los Registros Públicos.

c.2.- La existencia del contrato de locación deberá acreditarse con la presentación de una copia autenticada del mismo que deberá ser formalizado con certificación de firma por Escribanía Pública.

c.3.- En ambos casos el interesado deberá presentar una Declaración Jurada, con Certificación de firma por Escribano Público, en el que se asume el compromiso de destinar el inmueble en cuestión como estacionamiento.

d.- En el caso de proyectos de construcción, el o los inmuebles que sirvan de asiento al estacionamiento complementario deberá guardar la calidad de "propiedad" y cumplir con los requisitos más arriba establecidos

e.- En el caso de regularizaciones de construcción previamente existentes a la vigencia de esta Ordenanza, el o los inmuebles que sirvan como estacionamiento complementario, podrá contar con la calidad de "locación" y cumplir con los requisitos más arriba establecidos

f.- Vencido el plazo de locación o acaecida la rescisión del mismo por cualquier causa, el propietario de la obra deberá garantizar la continuidad de la existencia de la cantidad mínima de estacionamientos exigidos por la Ordenanza del Plan Regulador, conforme a los planos aprobados por la Municipalidad. Caso contrario será pasible de las sanciones mencionadas en el siguiente párrafo.

g.- La violación de la Declaración jurada presentada en aplicación de la presente norma será considerada como falta gravísima y, como tal, pasible de la sanción de multa e inhabilitación, de aplicación conjunta. Así tampoco podrán ser objeto de concesión del Régimen de Propiedad Horizontal.

Que, en relación al sector de Viviendas Patrimoniales, en la actualidad, existe una normativa que vuelve a exigirle numerosos requisitos para la probabilidad de exención del estacionamiento, considerando unos para los inmuebles catalogados, y otro para los no catalogados en la Ordenanza N° 124/00 "Ordenanza que establece excepciones a la Ordenanza del Plan Regulador y crea estímulos para la localización de actividades comerciales y habitaciones en el Área Central de la Ciudad"

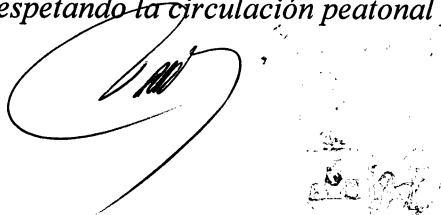
Que, en puridad, la instalación en la normativa de numerosos requisitos, hacen que la ordenanza no sirva para sus fines, considerando la situación acuciante de los inmuebles patrimoniales, con urgente necesidad de incentivo.

Que, los proyectos que contemplen su rescate, deben ser premiados e incentivados, con el único requisito de la "conservación" y de la puesta en valor de las edificaciones para los distintos usos.

Para aquellas construcciones que cuenten con valor artístico, arquitectónico, histórico o paisajístico que se encuentren o no catalogadas - registradas y que prevean su conservación como tal, estarán exentas del requisito del estacionamiento obligatorio.

Cuando contemplen como proyecto de inserción de obra nueva moderna o reciente, con aumento de superficie, deberá prever los módulos correspondientes que estas áreas generen en un predio complementario de acuerdo a la reglamentación vigente.

En cuanto a las calles peatonales, se deberá prever para el acceso a los garajes existentes respetando la circulación peatonal preferencial por parte...//...



...//... de aquellos vehículos que deban acceder a los mismos por pertenecer a los propietarios frentistas de estas calles.

Los proyectos nuevos a ser insertados deberán precautelar la peatonalidad de la calle en su diseño

Sobre la calle Palma-Mcal Estigarribia, en el momento que sea implementado el proyecto de peatonalización de dicho tramo en su caso, entre la Avenida Colón y la calle México, no será aplicable la obligatoriedad de contar con lugares de estacionamiento para las construcciones existentes. Los proyectos nuevos a ser insertados deberán prever dichos lugares en predios complementarios.

POR TANTO, ESTE CONSEJO DICTAMINA:

1º- RECOMENDAR, la aprobación del Proyecto de Ordenanza que “Modifica el Anexo I de la Ordenanza 43/94 y unifica normativas relativas al Estacionamiento”.

PROYECTO DE ORDENANZA

“Que modifica el Anexo I de la Ordenanza 43/94 y unifica normativas relativas al Estacionamiento”.

Art. 1º Modificar el art. 6º de la Ordenanza 331/09 que modifiko el Anexo I de la Ordenanza 43/94 en sus párrafos sobre estacionamiento, ampliándolo quedando redactado como sigue:

CS2

Rubros	Área Residencial				Franja Mixta				Área Central	Área de Transición	Estacionamiento Mínimo exigido
	AR	AR	AR	AR	FM	FM	FM 2	FM 3	Centro Histórico		
	1A	1 B	2	3	1A	1 B			AC	AT	
Locales de venta de:											
Animales domésticos, Veterinarias y afines				*	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 50 m2 construidos
Antigüedades				*	X	X	X	X	X	X	idem
de Ropas, Tiendas, Roperías				*	X	X	X	X	X	X	idem
Electrodomésticos, Artículos y Artefactos Eléctricos y Electrónicos				*	X	X	X	X	X	X	idem
Artículos Deportivos				*	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 50 m2 construidos
Cigarrillos, Golosinas,			*	*	X	X	X	X	X	X	Sin estacionamiento hasta 50m2 cubiertos, mayores a 50m2 cubiertos 1 módulo por cada 50m2
Muebles de: Madera, Mimbre, Metal, etc.				*	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 50 m2 construidos
Repuestos y Equipamiento de autos					X	X	X	X	X	X	idem



Discos Cassettes -					X	X	X	X	X	X	idem
Artículos Dentales, Material Odontológico, Instrumentos y Aparatos médicos, hospitalarios, ortopédicos, Equipamientos Científicos y de Laboratorio.			*	*	X	X	X	X	X	X	idem
Bijouteria Cosméticos -			*	*	X	X	X	X	X	X	idem
<b>Locales de:</b>											
Galería de Arte / Salón de Arte			*	*	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 50 m2 construidos
Ferretería Bazar -			*	*	X	X	X	X	X	X	idem
Panadería / Rotisería (comidas para llevar)			*	*	X	X	X	X	X	X	1 módulo p/Veh. Liv. por c/ 25m2 de salón de ventas + 2 módulos para motos por cada 25m2 construidos
Zapatería, Calzados y artículos de Cuero			*	*	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 50 m2 construidos
Boutique Mercería /			*	*	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 25 m2 de ÁREA de uso específico
Heladería, Cafetería, Confitería			*	*	X	X	X	X	X	X	2 módulos por cada 25 m2 construidos + 1 modulo por cada 2 mesas (con o sin techo)
Despensas, Agencias de Revistas y Periódicos		*	*	*	X	X	X	X	X	X	Sin estacionamiento hasta 50m2 cubiertos, mayores a 50m2 cubiertos 1 módulo por cada 50m2
Copetín, Bodega, Bar, Hamburguesería				*	X	X	X	X	X	X	2 módulos por cada 25 m2 construidos + 1 modulo por cada 3 mesas sin cobertura
Sauna / Masaje / SPA			*	*	X	X	X	X	X	X	2 módulos por cada 50 m2 construidos
Laboratorios de Análisis Clínicos			*	*	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 50 m2 construidos
Supermercados - Autoservicios			*	*	X	X	X	X	X	X	Superficie de salón de ventas de hasta 1000 m2, debe proveer la superficie equivalente + 1 modulo por c/50m2 de áreas administrativas y de producción + 1 modulo p/ vehic. de carga por c/ 250m2 de Depósitos y, el área de maniobra y descarga se ubicará dentro del predio. Superficie de salón de ventas mayor a 1000 m2, debe proveer el doble de superficie del salón de ventas + 1 modulo por c/50m2 de áreas administrativas y



Cont. Ord. Nº 450/14

											de producción + 1 modulo p/ vehic. de carga por c/ 250m2 de Depósitos y, el área de maniobra y descarga se ubicará dentro del predio.
DVD y Video Club				*	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 25 m2 construidos
Agencias de Bancos, Financieras y Casas de Cambios				*	X	X	X	X	X	X	por separado y con acceso/salida diferenciados para a) para clientes: 2 módulos por cada 25m2 áreas de cajeros y atención al público, y, b) para funcionarios: 1 modulo cada 25m2 construidos + 1 modulo adicional por c/ 25m2 a partir de 400m2. Además deberán incorporar 2 módulos para camiones transportadores de caudales.
Agencias de Viajes				*	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 50 m2 construido
Publicitarias (Publicidad)				*	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 25 m2 construido + 1 modulo para vehic. de carga (3x7) por c/ 200m2 de ÁREA de taller de producción. Para sus Vehículos de propaganda deberán contar con un parque cerrado de estacionamiento.
Lavadero de Autos				*	*	X	X	X	X	X	4 módulos por cada unidad de lavado
Gomería				*	*	X	X	X	X	X	1 módulo cada 50 m2 (con o sin cobertura) del área de trabajo
Taller: Mecánico/ de Chapería/ de Electricidad del automóvil (s/Ord. especif)				*	*	*	X	X	X	X	1 módulo cada 25 m2 (con o sin cobertura) del área de trabajo
Cambio de Aceites y Lubricantes				*	*	*	X	X	X	X	2 módulos por cada box con elevador o fosa
Tornería / Rectificaciones					*	*	X	X	X	X	1 módulo cada 50 m2 (con o sin cobertura) del área de trabajo
Estación de Servicio y Expendio de Combustibles				*	*	X	X	X	X	X	2 módulos por cada boca de expendio más lo que corresponda por c/u de los programas complementarios
Tapicería				*	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 50 m2 construidos
Decoración				*	X	X	X	X	X	X	ídem
Laboratorio de Productos Naturales				*	X	X	X	X	X	X	ídem
Alquiler de Autos				*	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 25 m2 de oficinas; todos los vehículos de alquiler deben estacionarse en un parque cerrado.

Cont. Ord. N° 450/14

Alquiler de Enceres para fiestas				*	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 25 m2 de oficinas, mas 1 modulo para veh. de carga (3x7) por cada 200m2 de Depósitos
Cotillón				*	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 25 m2 cubiertos, mas 1 modulo para veh. de carga (3x7) por cada 200m2 de Depósitos
Estudios Fotográficos - Filmaciones				*	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 25 m2 construidos
Ópticas / Ventas de Anteojos / Lentes				*	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 50 m2 construidos
Herrería / Hojalatería					X	X	X	X	X	X	ídem
Casa de Empeños / Prestamos Prendarios				*	X	X	X	X	X	X	ídem
Escritorio Profesional Individual			*	*	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 25 m2 de ÁREA de uso específico
Agencia de Empleos				*	X	X	X	X	X	X	ídem
Viviendas Multifamiliares de interés social con unidades hasta 80m2 c/u				X					*	X	Sin exigencia de estacionamiento

**OBSERVACIÓN:** Para todos los programas de C.S. y E.Q. deberá incluirse el Estacionamiento para Motos (1.20x2.25), adicional a lo establecido para cada Rubro, en cantidad del 10% de módulos exigidos para Vehículos livianos.

REFERENCIAS:

En Blanco: Usos No Permitidos  
\*: Usos Condicionados  
X: Usos Permitidos

C.S.3

Rubros	Área Residencial				Franja Mixta				Área Central	Área de Transición	Estacionamiento Mínimo exigido
	AR	AR	AR	AR	FM	FM	FM	FM	Centro Histórico		
	1A	1 B	2	3	1A	1 B	2	3	AC	AT	
Locales de venta de:											
Artículos de Caza y Pesca				*	*	*	X	X	*	*	1 módulo por cada 50 m2 cubierto.
Instrumentos y Aparatos médicos, odontológicos, hospitalarios, ortopédicos, Equipamientos científicos y de Laboratorio.					*	*	X	X	*	*	ídem
Vidrios - espejos – marcos				*	*	*	X	X	*	*	ídem
(Cintas y) Accesorios p/computadoras e Impresoras / Recarga de Tintas				*	*	*	X	X	*	*	ídem
Artículos Sanitarios					*	*	X	X	*	*	1 módulo por cada 50 m2 cubierto + 1 modulo c/ 250 m2 de DEPÓSITO



Vehículos y Maquinarias, nuevos o usados (Playas) s/Ord. específica.					*	*	X	X	*	*	1 módulo por cada 25 m2 de oficinas; todos los vehículos en exposición deben estacionarse dentro del predio y se permite el uso sin cobertura del ÁREA de retiro para exposición de Vehículos.
Productos agro-veterinarios					*	*	X	X	*	*	1 módulo por cada 50 m2 cubierto
Artículos u Objetos Usados				*	*	*	X	X	*	*	idem
Materiales de Construcción					*	*	X	X			1 módulo para veh. Liv. por cada 50 m2 de oficinas + 1 modulo para Veh. de carga (3x19) por c/ 250 m2 de DEPÓSITO (con o sin cobertura) + 1 modulo para veh. de carga (3x7) por c/250 m2 de ÁREA de exposición de materiales. exposición y 40m2 para ÁREA de carga y descarga. Todos los Vehículos deben estacionarse dentro del predio y fuera de ÁREA de retiro. También serán considerados como usos permitidos en las A.I.
Locales de:											
Restaurante/Pizzería/Cafetería/Confitería/Heladería				*	*	*	X	X	*	*	2 módulos por cada 25 m2 construidos + 1 modulo por cada 2 mesas sin cobertura.
Panadería/Rotisería (comidas para llevar)				*	*	*	X	X	*	*	1 módulo p/Veh. Liv. por c/ 25m2 de salón de ventas + 2 módulos para motos por cada 25 m2 construidos.
Inmobiliarias/Alquiler de Inmuebles				*	*	*	X	X	*	*	1 módulo por cada 50 m2 cubiertos.
Papelería/Empresa Gráfica /Imprenta				*	*	*	X	X	*	*	idem
Cajonería Fúnebre (sin salon velatorio)					*	*	X	X	*	*	1 módulo de 25 m2 por cada coche fúnebre + 1 modulo por cada 50 m2 cubiertos.
Funeraria con Salones Velatorios											4 módulos por c/ 25 m2 de salones velatorios y áreas de espera.
Publicitarias (Publicidad)				*	*	*	X	X	*	*	1 módulo por cada 25 m2 construido + 1 modulo para vehic. de carga (3x7) por c/ 200m2 de ÁREA de taller de producción. Para sus Vehículos de propaganda deberán contar con un parque cerrado de estacionamiento

Radio emisoras/Estación de T.V.					*	*	X	X	*	*	1 módulo por cada 25 m2 construidos.
Banco/Financieras / Casas de Cambio					*	*	X	X	*	*	por separado y con acceso/salida diferenciados para a) para clientes: 2 módulos por cada 25 m2 áreas de cajeros y atención al público, y, b) para funcionarios: 1 módulo cada 25 m2 de oficinas + 1 módulo adicional por c/ 25 m2 construidos a partir de 1000 m2. Además deberán incorporar 2 módulos para camiones transportadores de caudales.
Bolsa de Valores					*	*	X	X	*	*	1 módulo por cada 50 m2 construidos
Casa de Remate					*	*	X	X	*	*	1 módulo por cada 25 m2 de oficinas y exposición + 1 módulo 3x7 por cada 250 m2 de Depósitos.
Casa de Empeños/Prestamos Prendarios					*	*	X	X	*	*	idem
Alquiler de Autos					*	*	X	X	*	*	1 módulo por cada 25 m2 de oficinas; todos los vehículos de alquiler deben estacionarse en un parque cerrado.
Alquiler para fiestas					*	*	X	X	*	*	4 módulos por cada 25 m2 área de salón de recepción.
Alquiler de Enceres para fiestas				*	*	*	X	X	*	*	1 módulo por cada 25 m2 de oficinas, mas 1 modulo para veh. de carga (3x7) por cada 200 m2 de Depósitos.
Discoteca/Pub/Bar/Karaoke					*	*	X	X	*	*	El triple de la superficie cubierta
Empresas de Importaciones – Exportaciones					*	*	X	X	*	*	1 módulo por c/ 50 m2 + 40 m2 área de carga y descarga dentro del predio. Por Depósitos 1 modulo 3x7 por cada 250 m2.
Oficinas Administrativas				*	X	X	X	X	X	X	1 módulo por c/ 50 m2 de oficinas
Hoteles				*	*	*	X	X	*	*	1 módulo por cada 3 habitaciones
Locales de Alojamiento / Pensiones				*	*	*	X	X	*	*	1 módulo por cada 4 habitaciones
Playa de Estacionamiento					*	*	X	X	*	*	sin requerimiento
Gomería				*	*	*	X	X	*	*	1 módulo por c/ 50 m2 c/ o s/ cobertura
Lavadero de automóviles				*	*	*	X	X	*	*	4 módulos por cada unidad de lavado
Cambio de Aceites y Lubricantes				*	*	*	X	X	X	X	2 módulos por cada box con elevador o fosa.



Desarmaderos							*	X		*	1 módulo por c/ 25 m2 cubiertos, los Vehículos en desarme deberán ubicarse dentro del predio y fuera de ÁREA de retiro y aceras. Se admitirá como uso permitido en las A.I.
Juego electrónicos /Pull				*	X	X	X	X	*	*	1 módulo por c/ 25 m2 de salón
Casinos					*	*	X	X	*	*	2 módulo por c/ 25 m2 de salón
Decoración y Afines (iluminación, cortinas, alfombras, etc.)				*	X	X	X	X	*	*	1 módulo por c/ 25 m2 de salón de exposición o ventas.
Cotillón				*	X	X	X	X	*	*	Ídem
Instrumentos Musicales				*	*	*	X	X	*	*	2 módulos por c/ 25 m2 de salón
Empresas Adjudicatarias					*	*	X	X	*	*	1 módulo por c/ 50 m2 de oficinas y ÁREAS administrativas
Canchas de Fútbol de Alquiler				*	*	*	X	X	*	*	4 módulos por c/ cancha
Canchas de Paddle/Squash de Alquiler				*	*	*	X	X	*	*	2 módulos por c/ cancha
Empresa de Seguridad Privada y Transporte de Caudales					*	*	X	X	*	*	1 módulo por c/ 25 m2 cubiertos + parque cerrado para albergar todos los vehículos de servicio (patrullas y camiones blindados) dentro del predio y fuera de ÁREA de retiro.
Empresas Consultoras y Auditoras					*	*	X	X	*	*	ídem
Conjuntos Habitacionales de interés social c/ unidades hasta 80m2 c/u				X						*	Sin exigencia de estacionamiento
Edificios de Departamentos			*	X	X	X	X	X	*	X	según categoría del Impuesto a la Construcción a) de lujo: 1 módulo por c/ Departamento b) Buena: 2 módulos por c/ 3 Departamentos

**OBSERVACIÓN:** Para todos los programas de C.S. y E.Q. deberá incluirse el Estacionamiento para Motos (1.20x2.25), adicional a lo establecido para cada Rubro, en cantidad del 10% de módulos exigidos para Vehículos livianos.

**REFERENCIAS:**

En Blanco: Usos No Permitidos  
\*: Usos Condicionados  
X: Usos Permitidos

**E.Q.1**

Rubros	Área Residencial					Franja Mixta				Área Central (Centro Histórico)	Área de Transición	Estacionamiento Mínimo exigido
	AR		AR		AR	FM	FM	FM	FM			
	1A	1B	2A	2B	3	1A	1B	2	3			
										AC	AT	

Locales de :												
Instituciones Educativas												
Guarderías			*	*	X	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 2 salas o aulas + 1 módulo por c/50 m2 de Área administrativa.
Jardín de Infantes			*	*	X	X	X	X	X	X	X	Ídem
Pre-Escolar			*	*	X	X	X	X	X	X	X	Ídem
Primaria					*	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada sala o aula + 1 módulo por c/50m2 de Área administrativa (oficinas, sala de profesores, de reuniones, etc)
												Obs.: Se excluyen los salones auditorios o Salas de Teatro y Eventos
Gimnasio - Natatorio			*	*	x	x	x	x	x	x	x	2 módulos por cada 25m2 cubiertos

LOS DEMÁS RUBROS PERMANECEN SIN VARIACIÓN.

OBSERVACIÓN: Para todos los programas de C.S. y E.Q. deberá incluirse el Estacionamiento para Motos (1.20x2.25), adicional a lo establecido para cada Rubro, en cantidad del 10% de módulos exigidos para Vehículos livianos.

REFERENCIAS:

En Blanco: Usos No Permitidos  
\*: Usos Condicionados  
X: Usos Permitidos

E.Q.2

Rubros	Área Residencial					Franja Mixta				Área Central (Centro Histórico)	Área de Transición	Estacionamiento Mínimo exigido
	AR	AR	AR		AR	FM	FM					
	1A	1 B	2A	2B	3	1A	1 B	FM 2	FM 3	AC	AT	
Locales de :												
Instituciones Educativas												
Secundarias					*	*	*	X	X	X	X	2 módulos por cada sala o aula de hasta 50m2 + 1 modulo por cada 50m2 de Área administrativa (oficinas, sala de profesores, de reuniones, etc)
												Obs.: Se excluyen los salones auditorios o Salas de teatro y Eventos
Capillas - Iglesias (hasta 200m2 de Salón de culto)					*	*	*	x	x	x	*	1 modulo c/ 10 asientos o 1 modulo cada 10m2 del ÁREA del salón de culto + lo que corresponda por las ÁREAS administrativas y de apoyo según sus usos
Gimnasio - Natatorio					*	*	*	x	x	x	*	3 módulos por cada 25 m2 construidos

LOS DEMÁS RUBROS PERMANECEN SIN VARIACIÓN.

**OBSERVACIÓN:** Para todos los programas de C.S. y E.Q. deberá incluirse el Estacionamiento para Motos (1.20x2.25), adicional a lo establecido para cada Rubro, en cantidad del 10% de módulos exigidos para Vehículos livianos.

**REFERENCIAS:**

- En Blanco: Usos No Permitidos  
\*: Usos Condicionados  
X: Usos Permitidos

**E.Q.3**

Rubros	Área Residencial					Franja Mixta				Área Central (Centro Histórico)	Área de Transición	Estacionamiento Mínimo exigido
	AR		AR		AR	FM	FM	FM	FM			
	1A	1B	2A	2B	3	1A	1B	2	3	AC	AT	
Locales de : Instituciones Educativas												
Universitaria						*	*	X	X	X	X	5 módulos por cada sala o aula de hasta 50m2 + 1 modulo por c/50m2 de Área administrativa (oficinas, sala de profesores, de reuniones, etc)
con Salas de Conferencias / Auditorios						*	*	X	X	X	X	1 modulo c/ 10m2 del área de salón
Cines / Teatros / Convenciones / Auditorios / Centro de Conferencias						X	X	X	X	X	X	1 modulo c/ 5 asientos
Iglesias y Templos (más de 200m2 de salón de cultos)						*	*	x	x	*	*	1 modulo c/ 10 asientos o 1 modulo cada 10m2 del ÁREA del salón + lo que corresponda por las ÁREAS administrativas y de apoyo según sus usos
Gimnasio - Natatorio					*	*	*	x	x	x	*	4 módulos por cada 25 m2 construidos

**LOS DEMÁS RUBROS PERMANECEN SIN VARIACIÓN.**

**OBSERVACIÓN:** Para todos los programas de C.S. y E.Q. deberá incluirse el Estacionamiento para Motos (1.20x2.25), adicional a lo establecido para cada Rubro, en cantidad del 10% de módulos exigidos para Vehículos livianos.

**REFERENCIAS:**

- En Blanco: Usos No Permitidos  
\*: Usos Condicionados  
X: Usos Permitidos

**OBS: - Para Supermercado:** El doble de la superficie del Salón de Ventas siempre y cuando esta área supere los 1000m2 (tomadas de esta solo las áreas efectivas, descontando las áreas de cajas, de depósitos, de producción, de cámaras y administrativas que se calcularan sus respectivos indicadores. Se excluyen los baños, vestidores, circulación vertical y escaleras, etc.)

Para determinar la cantidad de módulos se procederá a aplicar la siguiente fórmula

Módulo = Superficie efectiva x 2

Las áreas administrativas, depósitos, áreas de producción y otras en el uso más arriba señalado, se regirán por sus respectivas reglamentaciones.

Cuando el salón de ventas sea de hasta 1000m<sup>2</sup> la superficie efectiva será considerada de acuerdo al tamaño del salón de ventas.

## Art. 2° REQUERIMIENTOS TÉCNICOS PARA ESTACIONAMIENTOS:

### 2.1 ÁREAS DE CIRCULACIÓN

Las áreas de circulación de vehículos se construirán conforme a las siguientes normas:

- Deben ser pavimentadas.
- Deben señalizarse, conforme al Reglamento General de Tránsito.
- Serán de sentido único todas las menores de 5,50 m. de ancho

### 2.2 ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO

Las áreas de Estacionamiento de vehículos se construirán conforme a las siguientes normas:

- Deben ser pavimentadas.
- El ancho de la dársena debe ser conforme a la siguiente tabla:

ÁNGULO DE COLOCACIÓN	DÁRSENAS ANCHO / LARGO	CARRILES DE CIRCULACIÓN
45°	2,30 m. 5,00 m.	3,00 m. a 3,50 m.
60°	2,30 m. 5,00 m.	4,00 m. a 5,50 m.
90°	2,50 m. 5,00 m.	6,00 m. a 7,00 m.
90°	3,00 m. 5,00 m.	5,00 m. a 5,50 m.
90°	4,00 m. 5,00 m.	4,00 m. a 4,50 m.
90°	5,00 m. 5,00 m.	3,00 m. a 3,50 m.


- Deben contar con topes de rueda, dispuestos de tal manera a evitar daños de los vehículos con los muros o divisorias.
- Los lugares de estacionamiento deben contar con instalaciones eléctricas que den una adecuada iluminación.

### 2.3 ACCESOS

Los accesos en caso de ser de dos (2) carriles de entrada y salida deberán medir 6 m de ancho.

- Serán dispuestas de tal manera que el vehículo circule siempre en marcha adelante.
- La superficie de los carriles deberá ser antideslizante de manera a permitir la máxima adherencia de la banda de rodadura de los neumáticos.
- En la construcción de las entradas y salidas se mantendrá lo dispuesto en la Ordenanza sobre Veredas Inclusivas.
- El tramo correspondiente a las veredas debe ser pavimentado con material que permita soportar el paso continuado de los vehículos y de tal manera a evitar accidentes a los peatones.
- En caso de que el Estacionamiento estuviere ubicado en esquina, las entradas y salidas se construirán fuera del área afectada por la ochava, siendo el...//...



Junta A.  






...//... área afectada por la ochava la superficie comprendida entre la línea de ochava propiamente dicha y los perpendiculares situados desde ambos vértices hasta la línea de cordón de la vereda.

**2.4 RAMPAS:** de acuerdo a lo establecido en el Reglamento General de Construcciones. En caso de que funcionen en sentido único por turno, deberá contar con un sistema automático de detección y fijación de prioridad de paso (semáforo lumínico y sonido) para circuitos con desarrollos de hasta 30m de longitud y solo para construcciones que prevean estacionamiento hasta 30 (treinta) módulos. Las demás deberán contar con rampas en doble sentido de circulación o una rampa de entrada y otra de salida separados según las dimensiones aquí especificadas y en concordancia con el Reglamento General de Construcciones.

#### 2.4 MÓDULOS ESPECIALES

- Módulos para discapacitados: deberá contemplarse un modulo obligatorio (PCD) por cada 25 módulos exigibles. En caso de ser abiertos deberán contar con las siguientes dimensiones: 3.50m x 5,50m. En el caso de ser cerrados serán de 3,50m x 6.50m.
- Estacionamiento para Motocicletas: Para programas comerciales y de servicios deberá preverse el 20% de los estacionamientos requeridos para ser destinados a motocicletas. El tamaño del modulo será de 1,20m x 2.25m.
- Las moto cargas deberán ser calculados como los módulos correspondientes a los vehículos livianos.

**Art. 3°** Modificar y unificar los artículos 73 y 78 de la Ordenanza 43/94 que quedarán redactados como sigue:

#### Requerimiento para el cálculo de estacionamientos en Industrias: Por Tamaño construido

Tipo de Industria:	Tamaño	Estacionamiento Mínimo (*)
Micro Industrias	hasta a 100m <sup>2</sup> afectados al uso industrial.	2 módulos para motos (1,20mx2,25m) 2 módulos p/Veh. Livianos
De Pequeña Escala	De 101 m <sup>2</sup> a 500m <sup>2</sup> afectados al uso industrial.	4 módulos para motos (1,20mx2,25m) 2 módulos p/Veh. Livianos 1 módulos p/Veh. Carga de (3mx7m)
De Mediana Escala	de 500m <sup>2</sup> a 1.000m <sup>2</sup> construidos	8 módulos para motos (1,20mx2,25m) 4 módulos p/Veh. Livianos 2 módulos p/Veh. Carga de (3mx7m) 1 módulo p/Veh. aprovisionamiento de (3mx19m)
De Gran Escala	De más de 1.000m <sup>2</sup> construidos.	20 módulos para motos (1,20mx2,25m) 10 módulos p/Veh. Livianos 2 módulos p/Veh. Carga de (3mx7m) 2 módulos p/Veh. Carga de (3mx19m)

(\*)Estos son los valores mínimos, a los cuales deberán adicionarse los valores resultantes del cálculo de áreas respectivo. En todos los casos las áreas de estacionamiento, carga y descarga se ubicaran dentro del predio y fuera del área de retiro; el área de maniobra podrá utilizar el área de retiro pero siempre se realizará dentro del predio.





**A) Por Discriminación de usos. Para Programas de Industrias Específicas con Áreas detalladas**

Área de:	Tasa	Módulo	Estacionamiento Mínimo (*1)
Provisión y Almacenamiento de materia prima.	1 módulo c/250m <sup>2</sup>	3m x 19m	190m <sup>2</sup> p/ área de maniobra, carga/descarga. (*2)
Producción y Depósito de producto terminado.	1 módulo c/500m <sup>2</sup>	3m x 7m	40m <sup>2</sup> p/ área de maniobra, carga/descarga. (*2)
Administración	1 módulo c/ 50m <sup>2</sup>	2,50m x 5m	Con capacidad de maniobra propia dentro del lote.
Comercialización mayorista	1 módulo c/ 200m <sup>2</sup>	3m x 7m	Con capacidad de maniobra propia dentro del lote.
Comercialización minorista	1 módulo c/ 50m <sup>2</sup>	2,50m x 5m	Con capacidad de maniobra propia dentro del lote.

(\*1) Estos son los valores mínimos, a los cuales deberán adicionarse los valores resultantes del cálculo de áreas respectivo. En todos los casos las áreas de estacionamiento, carga y descarga se ubicaran dentro predio y fuera del área de retiro; el área de maniobra podrá utilizar el área de retiro pero siempre se realizará dentro del predio.

(\*2) La cantidad de módulos para motos se fijará:

- Para las áreas de Depósitos y de Producción, 1 cada 150 m<sup>2</sup>,
- Para las áreas Administrativas y de Comercialización, igual a la cantidad de módulos resultantes del cálculo del estacionamiento de vehículos livianos.

- **Industrias:** Las dimensiones del área de carga y descarga estarán dadas de acuerdo a las disposiciones previstas en la Ord. 43/94.

**Art. 4° Incentivo para la instalación de estacionamientos en Edificios en Altura:**

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.

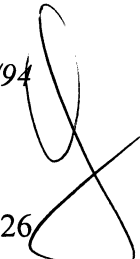


Para el cálculo del impuesto a la construcción de las superficies destinadas a estacionamiento de los Edificios en Altura, en relación a los costos por metro cuadrado de construcción de estas superficies, las mismas serán tasadas por un monto equivalente al 50% sobre los costos establecidos en la Ordenanza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

Entiéndase edificio en Altura a aquellas construcciones mayores a 4 Niveles o 15 metros de altura con relación al nivel de la acera.

**Art. 5° Incentivo para la construcción de Edificios de Uso Público destinados a Estacionamiento:**

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 artículo 4to de la presente Ordenanza. En el caso de implantarse en zonas residenciales, deberán prever sus accesos y salidas con dirección a las zonas mixtas a las que sirvan de soporte o de forma que precautelen las áreas residenciales colindantes.

**Art. 6°** Modificar la Ordenanza 319/06 que modifica el Art. 296 de la Ordenanza 43/94 incorporado por la Ord. 37/96, numeral 1.7 que quedará redactado como sigue:





**Art. 296: Excepciones para el estacionamiento:** En los casos en que el área necesaria de estacionamiento exigida por la normativa demuestre ser técnicamente inviable dentro del predio, podrá admitirse su localización en otro predio, siempre que el mismo cumpla con los siguientes requisitos:

a. Que entre ambos inmuebles (el que sirve de asiento a la obra y el que complementa la exigencia de estacionamiento) no exista una distancia mayor a 500 (quinientos) metros a la redonda, medidas desde sus respectivos accesos, con una tolerancia de hasta el 10% (diez por ciento).

b. Título de propiedad del inmueble que será utilizado como estacionamiento a nombre del propietario cuya aprobación de planos se solicita, acompañado de una declaración jurada comprometiendo el uso de dicho inmueble como estacionamiento, con certificación de firma por escribano público; o en su defecto, contrato de locación por un plazo de 5 (cinco) años, entre el propietario del inmueble cuya aprobación de plano se solicita y el propietario del inmueble que será utilizado para estacionamiento, con certificación de firmas por escribano público.

c. Requisitos para predios complementarios:

c.1. La calidad de propietario deberá acreditarse con la presentación de la respectiva Escritura Pública debidamente inscrita en la Dirección General de los Registros Públicos.

c.2. La existencia del contrato de locación deberá acreditarse con la presentación de una copia autenticada del mismo que deberá ser formalizado con certificación de firma por Escribanía Pública.

c.3. En ambos casos el interesado deberá presentar una Declaración Jurada, con Certificación de firma por Escribano Público, en el que se asume el compromiso de destinar el inmueble en cuestión como estacionamiento.

d. En el caso de proyectos de construcción o ampliaciones, el o los inmuebles que sirvan de asiento al estacionamiento complementario deberá guardar la calidad de "propiedad" y cumplir con los requisitos más arriba establecidos.

e. En el caso de regularizaciones de construcción, el o los inmuebles que sirvan como estacionamiento complementario, podrá contar con la calidad de "locación" y cumplir con los requisitos más arriba establecidos.

f. Vencido el plazo de locación o acaecida la rescisión del mismo por cualquier causa, el propietario de la obra deberá garantizar la continuidad de la existencia de la cantidad mínima de estacionamientos exigidos por la Ordenanza del Plan Regulador, conforme a los planos aprobados por la Municipalidad. Caso contrario será pasible de las sanciones mencionadas en el siguiente párrafo.

g. La violación de la Declaración jurada presentada en aplicación de la presente norma será considerada como falta gravísima y, como tal, pasible de la sanción de multa e inhabilitación de aplicación conjunta. Así tampoco podrán ser objeto de concesión del Régimen de Propiedad Horizontal.

h. El control del cumplimiento de las prescripciones precedentes estará a cargo de las oficinas técnicas pertinentes de la Municipalidad

**Art. 7° Estacionamiento en Edificaciones Patrimoniales:**

Para aquellas construcciones que cuenten con valor arquitectónico, histórico y artístico que se encuentren o no catalogadas - registradas y que prevean su conservación como tal, estarán exentas del requisito del estacionamiento obligatorio.

*Cuando contemplen proyecto de inserción de obra nueva moderna o reciente, con aumento de superficie, deberá prever los módulos correspondientes que estas áreas generen en un predio complementario de acuerdo a la reglamentación vigente.*

**Art. 8° Calles Peatonales:**

*En el caso de reconversión de calles vehiculares a peatonales y para el acceso a los garajes existentes se deberá respetar la circulación peatonal preferencial por parte de aquellos vehículos que deban acceder a los mismos, por pertenecer a los propietarios frentistas de estas calles.*

*Los proyectos nuevos a ser insertados sobre estas vías deberán precautelar la peatonalidad de la calle en su diseño.*

*Sobre las calles Palma-Mcal Estigarribia, en el tramo entre la calle México y la Avenida Colón, en el momento que sea implementado el proyecto de peatonalización, en su caso, para las construcciones existentes no será aplicable la obligatoriedad de contar con lugares de estacionamiento en sus respectivos predios. Los proyectos nuevos a ser insertados deberán prever dichos lugares en predios complementarios de propiedad del proyecto.*

**Art. 9° Derogar la Ordenanza N° 124/00 “Ordenanza que establece excepciones a la Ordenanza del Plan Regulador y crea estímulos para la localización de actividades comerciales y habitacionales en el Área Central de la Ciudad”.**

**2°: Poner a consideración de la Junta Municipal.”**

Que, habiendo analizado la propuesta presentada por el Consejo del Plan Regulador, vemos necesaria la implementación del citado proyecto, habida cuenta de la necesidad del establecimiento de parámetros técnicos compilados en un solo cuerpo para el efecto, así como el establecimiento de incentivos para la localización de estacionamientos y modificación del régimen para industrias.

Que, en el debate se han realizado pequeños ajustes a fin de aclarar ciertos puntos como sigue en el proyecto definitivo de ordenanza

Por todo lo expuesto, la Comisión Asesora de Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial es del parecer recomendar al pleno de la Junta Municipal de Asunción, la aprobación de la Ordenanza que se pone a su consideración, de conformidad al proyecto que se adjunta más adelante para consideración del mismo

Que, así mismo se ha dado plena participación de los gremios de la construcción (CAPADEI) para el tratamiento de estos temas, que han resultado también en ajustes concertados con los Miembros de la Comisión, presentando la siguiente propuesta:

**“Art. 2.1 ÁREA DE CIRCULACIÓN VEHICULAR**

*Las áreas de circulación de vehículos se construirán conforme a las siguientes normas:*

- *Deben ser pavimentadas con adoquines de hormigón o asfalto (no se permitirá el uso de materiales sueltos ej.: pedregullos)*
- *Deben señalizarse conforme al reglamento general de tránsito.*
- *Serán de sentido único todas las menores de 5.50 m de ancho. En caso de imposibilidad de plantear el sentido único se establecerá la circulación...//...*

*...//... por turno, para los cual cada nivel deberá estar equipado con sistemas automáticos de detección y fijación de prioridad de paso (semáforos con timbre)*

### **Art. 2.3 ACCESOS**

- Serán dispuestas de tal manera que el vehículo circule siempre en marcha adelante*
- La superficie de los carriles deberá ser anti deslizante de manera a permitir la máxima adherencia de la banda de rodadura de los neumáticos*
- El tramo correspondiente a las veredas debe ser pavimentado con material que permita soportar el paso continuado de los vehículos y de tal manera de evitar accidentes a los peatones*
- En la construcción de las entradas y salidas se mantendrá lo dispuesto en la ordenanza sobre veredas inclusivas.*
- En sentido único: un acceso y una salida independiente como mínimo, con ancho mínimo de 3 metros cada uno. En caso de imposibilidad de plantear ambas rampas, la rampa de acceso/salida deberá contar con un ancho mínimo de 3,50 lineal, debiendo establecerse la circulación vehicular en sentido único por turnos, para lo cual cada nivel deberá estar equipado con sistemas automáticos de detección y fijación de prioridad de paso (semáforos con timbre)*
- En doble sentido: un solo acceso/salida para funcionamiento en doble sentido con ancho mínimo en 6 metros.*
- En las rampas vehiculares para salvar semi-desniveles (o media altura, desnivel máximo a salvar de 1.60 m) se aceptaran pendientes de hasta el 20%*
- Las rampas vehiculares para salvar desniveles completos, se aceptaran pendientes de hasta 17,5%.*

### **Art. 4 INCENTIVO PARA LA INSTALACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS EN EDIFICIOS EN ALTURA**

*La superficie destinada a estacionamientos ubicados a partir del primer nivel de los edificios en altura, no será computada para el cálculo del área edificable, ni para la altura máxima.*

*La tasa de ocupación máxima para las superficies destinadas a estacionamientos ubicados a partir del primer nivel de los edificios de altura será del 75%. La ocupación máxima de los niveles que no corresponden a estacionamientos estará dada por la tasa de ocupación correspondiente a la zona del Plan Regulador donde se encuentre el inmueble.*

*Para el cálculo del impuesto a la construcción de las superficies destinadas a estacionamientos 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. Entiéndase edificio en altura a aquellas construcciones mayores a 4 (cuatro) niveles o 15 metros de altura con relación al nivel de la acera.*

### **Art. 5 INCENTIVOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS DE USO PÚBLICO DESTINADOS A ESTACIONAMIENTOS**

*Los edificios destinados a uso exclusivo de estacionamientos podrán ser ubicados en todas las zonas del plan regulador.*

*Respecto a los indicadores urbanísticos la tasa de ocupación máxima para las superficies destinadas a estacionamientos será del 75%. El coeficiente de edificabilidad estará dado por el coeficiente establecido para la zona del Plan Regulador...//...*

...//... donde se encuentre el inmueble más el 100% del mismo sin limitación de altura. Quedan exceptuados de la aplicación del artículo precedente las áreas de baja densidad (AR1A)

Para el cálculo del impuesto a la construcción serán tasados de acuerdo al método indicado en el Art. 4 de la presente ordenanza. En el caso de implantarse en zonas residenciales deberán en lo posible prever sus accesos y salidas con dirección a las zonas mixtas a las que sirvan de soporte o de forma que precautelen las áreas residenciales colindantes.”

Que, a continuación se expone el cuadro referencial, en rojo las modificaciones propuestas y en letras verdes las anulaciones, en relación al cuadro modificatorio del Anexo I de la Ordenanza 43/94.

C.S.2											PROPUESTA	ACTUAL
Rubros	Área Residencial				Franja Mixta				Área Central	Área de Transición	Estacionamiento Mínimo exigido	Estacionamiento Mínimo exigido
	AR1	AR1B	AR2	AR3	FM1A	FM1B	FM2	FM3	Centro Histórico	AC		
	1A	1B	2	3	1A	1B				AT		
Locales de venta de:												
Animales domésticos, Veterinarias y afines			*	X	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 50 m2 construidos	1 módulo por cada 60 m2 construido
Antigüedades			*	X	X	X	X	X	X	X	Idem	Idem
de Ropas,Tiendas, Roperías			*	X	X	X	X	X	X	X	Idem	Idem
Electrodomesticos, Artículos y Artefactos			*	X	X	X	X	X	X	X	Idem	Idem
Eléctricos y Electrónicos			*	X	X	X	X	X	X	X	Idem	Idem
Artículos Deportivos			*	X	X	X	X	X	X	X	Idem	Idem
Bebidas Cigarrillos, Golosinas,			*	X	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 50 m2 construidos	Idem
Muebles de: Madera, Mimbre, Metal, etc.			*	X	X	X	X	X	X	X	Sin estacionamiento hasta 50m2 cubiertos, mayores a 50m2 cubiertos 1 módulo por cada 50m2	Idem
Repuestos y Equipamiento de autos			*	X	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 50 m2 construidos	Idem
Discos - Cassettes				X	X	X	X	X	X	X	Idem	Idem
Artículos Dentales, Material Odontológico, Instrumentos y Aparatos médicos, hospitalarios, ortopédicos, Equipamientos Científicos y de Laboratorio.			*	X	X	X	X	X	X	X	Idem	Idem
Bijoutería - Cosméticos			*	X	X	X	X	X	X	X	Idem	Idem
Locales de:												
Galería de Arte / Salón de Arte			*	X	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 50 m2 construidos	Idem
Ferretería - Bazar			*	X	X	X	X	X	X	X	Idem	Idem
Panadería / Rotisería (comidas para llevar)			*	X	X	X	X	X	X	X	1 módulo p/Veh. Liv. por c/ 25m2 de s/colon de ventas + 2 módulos para motos por cada 25m2 construidos	Idem
Zapatería, Calzados y artículos de Cuero			*	X	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 50 m2 construidos	Idem
Boutique / Mercería			*	X	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 25 m2 de área de uso específico	Idem
Heladería, Cafetería, Confeitería			*	X	X	X	X	X	X	X	2 módulos por cada 25 m2 construidos + 1 módulo por cada 2 mesas (con o sin techo)	Idem
Despensas, Agencias de Revistas y Periódicos			*	X	X	X	X	X	X	X	Sin estacionamiento hasta 50m2 cubiertos, mayores a 50m2 cubiertos 1 módulo por cada 50m2	Idem
Copetín, Bodega, Bar, Hamburguesería			*	X	X	X	X	X	X	X	2 módulos por cada 25 m2 construidos + 1 módulo por cada 2 mesas sin cobertura	Idem
Gimnasio			*	X	X	X	X	X	X	X	Idem	Idem
Sauna / Masaje / SPA			*	X	X	X	X	X	X	X	2 módulos por cada 50 m2 construidos	Idem
Peluquerías			*	X	X	X	X	X	X	X	3 módulos por cada 50 m2 construidos	Idem
Laboratorios de Análisis Clínicos			*	X	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 50 m2 construidos	Idem
Supermercados - Autoservicios			*	X	X	X	X	X	X	X	Superficie de salón de ventas de hasta 1000 m2, debe proveer la superficie equivalente + 1 módulo por c/50m2 de áreas administrativas y de producción + 1 módulo p/ vehic. de carga por c/ 250m2 de Depósitos y, el área de maniobra y descarga se ubicará dentro del predio. Superficie de salón de ventas mayor a 1000 m2, debe proveer el doble de superficie del salón de ventas + 1 módulo por c/50m2 de áreas administrativas y de producción + 1 módulo p/ vehic. de carga por c/ 250m2 de Depósitos y, el área de maniobra y descarga se ubicará dentro del predio.	Hasta 1000 m2 superf. equivalente a sup const. mayor de 1000 m2 doble de sup. const.
DVD y Video Club			*	X	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 25 m2 construidos	Idem
Agencias de Bancos, Financieras y Casas de Cambios			*	X	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 25 m2 construido + 1 módulo para vehic. de carga (3x7) por c/ 200m2 de área de taller de producción. Para sus vehículos de propaganda deberán contar con un parque cerrado de estacionamiento.	Idem
Agencias de Viajes (Publicidad y Cambios)			*	X	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 50 m2 construido	Idem
Publicitarias (Publicidad)			*	X	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 25 m2 construido + 1 módulo para vehic. de carga (3x7) por c/ 200m2 de área de taller de producción. Para sus vehículos de propaganda deberán contar con un parque cerrado de estacionamiento.	Idem
Lavadero de Autos			*	X	X	X	X	X	X	X	4 módulos por cada unidad de lavado	Idem
Gomería			*	X	X	X	X	X	X	X	1 módulo cada 50 m2 (con o sin cobertura) del área de trabajo	Idem
Taller: Mecánico/ de Chapería/ de Electricidad del automóvil (s/Ord. especif)			*	X	X	X	X	X	X	X	1 módulo cada 25 m2 (con o sin cobertura) del área de trabajo	Idem
Cambio de Aceites y Lubricantes			*	X	X	X	X	X	X	X	2 módulos por cada box con elevador o fosa	Idem
Torneo / Rectificaciones			*	X	X	X	X	X	X	X	1 módulo cada 50 m2 (con o sin cobertura) del área de trabajo	Idem
Empresa de Auxilio y Remolque de vehículos			*	X	X	X	X	X	X	X	1 módulo por oficina + parque cerrado para albergar todos los vehículos de servicio (Guras y Remolques) dentro del predio y fuera de área de retiro.	Idem
Estación de Servicio y Expendio de Combustibles			*	X	X	X	X	X	X	X	2 módulos por cada boca de expendio más lo que corresponda por c/u de los programas complementarios	Idem
Tapicería			*	X	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 50 m2 construidos	Idem
Decoración			*	X	X	X	X	X	X	X	Idem	Idem
Laboratorio de Productos Naturales			*	X	X	X	X	X	X	X	Idem	Idem
Alquiler de Autos			*	X	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 25 m2 de oficinas; todos los vehículos de alquiler deben estacionarse en un parque cerrado	Idem
Alquiler de Enceres para fiestas			*	X	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 25 m2 de oficinas, mas 1 módulo para veh. de carga (3x7) y otro adicional por cada 200m2 de Depósitos	Idem
Cotillon			*	X	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 25 m2 cubiertos, mas 1 módulo para veh. de carga (3x7) por cada 200m2 de Depósitos	Idem
Estudios Fotográficos - Filmaciones			*	X	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 25 m2 construidos	Idem
Ópticas / Ventas de Anteojos / Lentes			*	X	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 50 m2 construidos	Idem
Herencia / Ojalatería			*	X	X	X	X	X	X	X	Idem	Idem
Casa de Empeños / Prestamos Prendarios			*	X	X	X	X	X	X	X	Idem	Idem
Escritorio Profesional Individual			*	X	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 25 m2 de área de uso específico	Idem
Agencia de Empleos			*	X	X	X	X	X	X	X	Idem	Idem
Viviendas Multifamiliares de interes social con unidades hasta 80m2 c/u			X							X	Sin exigencia de estacionamiento	Sin exigencia de estacionamiento

REFERENCIAS:

En Blanco: Usos No Permitidos

\*: Usos Condicionados

X: Usos Permitidos

en Rojo se agrega

OBSERVACION: Para todos los programas no habitacionales en C.S. y E.Q. deberá incluirse el Estacionamiento para Motos (1.20x2.26), adicional a lo establecido para cada Rubro, en cantidad del 10% de módulos exigidos para vehículos livianos.



C.S.3											PROPUESTA	ACTUAL
Rubros	Área Residencial				Franja Mixta				Área Central Histórica	Área de Transición	Estacionamiento Mínimo exigido	Estacionamiento Mínimo exigido
	AR 1A	AR 1B	AR 2	AR 3	FM1A	FM1B	FM2	FM3	AC	AT		
	Estacionamiento Mínimo exigido											
Locales de venta de:												
Artículos de Caza y Pesca			*	*	*	X	X	*	*	*	1 módulo por cada 50 m2 cubierto	1 módulo por cada 60 m2 cubierto
Instrumentos y Aparatos médicos, odontológicos, hospitalarios, ortopédicos, Equipamientos científicos y de Laboratorio.				*	*	X	X	*	*	Idem		
Vidrios – espejos – marcos (Cintas y) Accesorios			*	*	*	X	X	*	*	Idem		
p/computadoras e Impresoras / Recarga de Tintas			*	*	*	X	X	*	*	Idem		
Artículos Sanitarios				*	*	X	X	*	*	1 módulo por cada 50 m2 cubierto (+ 1 módulo adicional por c/28 m2 que sup.c/sup.) + 1 módulo c/ 250 m2 de Depósito	1 módulo por cada 60 m2 cubierto + 1 módulo adicional por c/28 m2 que sup.c/sup.	
Vehículos y Maquinarias, nuevos o usados (Playas) s/Ord. específica.				*	*	X	X	*	*	1 módulo por cada 25 m2 de oficinas, todos los vehículos en exposición deben estacionarse dentro del predio y se permite el uso sin cobertura del área de retiro para exposición de vehículos.	1 módulo por cada 60 m2 cubierto	
Productos agro-veterinarios				*	*	X	X	*	*	1 módulo por cada 50 m2 cubierto	Idem	
Artículos u Objetos Usados			*	*	*	X	X	*	*	Idem	Idem	
Materiales de Construcción				*	*	X	X			1 módulo para veh. Liv. por cada 50 m2 de oficinas + 1 módulo para Veh. de carga (3x19) por c/ 250 m2 de Depósito (con o sin cobertura) + 1 módulo para veh. de carga (3x7) por c/250 m2 de área de exposición de materiales. exposición y 40m2 para área de carga y descarga. Todos los vehículos deben estacionarse dentro del predio y fuera de área de retiro. También serán considerados como usos permitidos en las A.I.		
Locales de:												
Restaurante /Pizzería /Cafetería /Confitería /heladería			*	*	*	X	X	*	*	2 módulos por cada 25 m2 construidos + 1 módulo por cada 2 mesas sin cobertura	1 módulo por cada 60 m2 cubierto	
Panadería / Rotisería (comidas para llevar)			*	*	*	X	X	*	*	1 módulo p/veh. Liv. por c/ 25m2 de salón de ventas + 2 módulos para motos por cada 25 m2 construidos		
Inmobiliarias /Alquiler de Inmuebles			*	*	*	X	X	*	*	1 módulo por cada 50 m2 cubiertos	Idem	
Papejería /Empresa Gráfica /Imprenta			*	*	*	X	X	*	*	Idem	Idem	
Cajonería Fúnebre (sin salón velatorio)			*	*	*	X	X	*	*	1 módulo de 25 m2 por cada coche fúnebre + 1 módulo por cada 50 m2 cubiertos.	1 módulo de 60 m2 por cada coche fúnebre	
Funeraria con Salones Velatorios										4 módulos por c/ 25 m2 de salones velatorios y áreas de espera.		
Publicitarias (Publicidad)			*	*	*	X	X	*	*	1 módulo por cada 25 m2 construido + 1 módulo para vehic. de carga (3x7) por c/ 200m2 de área de taller de producción. Para sus vehículos de propaganda deberán contar con un parque cerrado de estacionamiento.	1 módulo por cada 60 m2 cubiertos	
Radio emisoras / Estación de T.V.			*	*	*	X	X	*	*	1 módulo por cada 25 m2 construidos.	1 módulo por cada 60 m2 cubierto	
Bancos / Financieras / Casas de Cambio				*	*	X	X	*	*	por separado y con acceso/salida diferenciados para a) para clientes: 2 módulos por cada 25 m2 áreas de cajeros y atención al público, y, b) para funcionarios: 1 módulo cada 25 m2 de oficinas + 1 módulo adicional por c/ 25 m2 construidos a partir de 1000 m2. Además deberán incorporar 2 módulos para camiones transportadores de caudales.	1 módulo cada 60 m2 de área construida + 1 módulo adicional por c/ 26m2 a partir de 600m2	
Bolsa de Valores				*	*	X	X	*	*	1 módulo por cada 50 m2 construidos	1 módulo p/c 60 m2	
Casa de Remate				*	*	X	X	*	*	1 módulo por cada 25 m2 de oficinas y exposición + 1 módulo 3x7 por cada 250 m2 de Depósitos	Idem	
Casa de Empeños / Prestamos Prendarios				*	*	X	X	*	*	Idem	Idem	
Alquiler de Autos				*	*	X	X	*	*	1 módulo por cada 25 m2 de oficinas, todos los vehículos de alquiler deben estacionarse en un parque cerrado	Idem	
Alquiler para fiestas				*	*	X	X	*	*	4 módulos por cada 25 m2 área de salón de recepción.	Idem	
Alquiler de Enceres para fiestas			*	*	*	X	X	*	*	1 módulo por cada 25 m2 de oficinas, mas 1 módulo para veh. de carga (3x7) por cada 200 m2 de Depósitos.		
Discoteca / Pub / Bar / Karaoke			*	*	*	X	X	*	*	El triple de la superficie cubierta	El doble de la superficie construida	
Empresas de Importaciones – Exportaciones			*	*	*	X	X	*	*	1 módulo por c/ 50 m2 + 40 m2 área de carga y descarga dentro del predio. Por depósitos 1 módulo 3x7 por cada 250 m2.	1 módulo p/c 60 m2+ área de carga y descarga dentro del predio	
Oficinas Administrativas			*	X	X	X	X	*	X	1 módulo por c/ 50 m2 de oficinas		
Hoteles			*	*	*	X	X	*	*	1 módulo por cada 3 habitaciones	1 módulo por cada 3 habitaciones	
Locales de Alojamiento / Pensiones			*	*	*	X	X	*	*	1 módulo por cada 4 habitaciones	1 módulo por cada 3 habitaciones	
Playa de Estacionamiento			*	*	*	X	X	*	*	sin requerimiento	según capacidad	
Garra			*	*	*	X	X	*	*	1 módulo por c/ 50 m2 c/ o s/ cobertura	1 módulo p/c 60 m2 c/ o s/ cobertura	
Lavadero de automóviles			*	*	*	X	X	*	*	4 módulos por cada unidad de lavado	1 módulo p/c 60 m2 c/ o s/ cobertura	
Cambio de Aceites y Lubricantes			*	*	*	X	X	*	X	2 módulos por cada box con elevador o fosa	1 módulo por c/50 m2	
Desarmaderos						*	X	*	*	1 módulo por c/ 25 m2 cubiertos, los vehículos en desarme deberán ubicarse dentro del predio y fuera de área de retiro y aceras. Se admitirá como uso permitido en las A.I.		
Juego electronicos /Pul			*	X	X	X	X	*	*	1 módulo por c/ 25 m2 de salón		
Casinos			*	*	*	X	X	*	*	2 módulo por c/ 25 m2 de salón		
Decoración y Afines (iluminación, cortinas, alfombras, etc.)			*	X	X	X	X	*	*	1 módulo por c/ 25 m2 de salón de exposición o ventas.	Idem	
Cotillon			*	X	X	X	X	*	*	Idem		
Instrumentos Musicales			*	*	*	X	X	*	*	2 módulos por c/ 25 m2 de salón		
Empresas Adjudicatarias			*	*	*	X	X	*	*	1 módulo por c/ 50 m2 de oficinas y áreas administrativas	Idem	
Canchas de Fútbol de Alquiler			*	*	*	X	X	*	*	4 módulos por c/ cancha		
Canchas de Paddle/Squash de Alquiler			*	*	*	X	X	*	*	2 módulos por c/ cancha		
Empresa de Seguridad Privada y Transporte de Caudales			*	*	*	X	X	*	*	1 módulo por c/ 25 m2 cubiertos + parque cerrado para albergar todos los vehículos de servicio (patrullas y camiones blindados) dentro del predio y fuera de área de retiro.		
Empresas Consultoras y Auditoras			*	*	*	X	X	*	*	Idem	Idem	
Conjuntos Habitacionales de Interés social c/ unidades hasta 80m2 c/u			X						*	Sin exigencia de estacionamiento		
Centro de Procesamiento de Datos o Data Center										1 módulo para vehículo de mantenimiento y 2 modulos para motos.		
Centro de atención de llamadas o Call Center										Estacionamiento por cada 50 m2 del área afectada: 1 módulo para vehículos livianos y 1 módulo para motos		
Centros de atención al público										Estacionamiento por cada 25 m2 construidos. 2 módulos para vehículos livianos y 1 módulo para motos		
Edificios de Departamentos		*	X	X	X	X	X	*	*	según categoría del Impuesto a la Construcción a) de lujo: 1 módulo por c/ Departamento b) Buena: 2 módulos por c/ 3 Departamentos		

## REFERENCIAS:

En Blanco: Usos No Permitidos  
Usos Condicionados  
X: Usos Permitidos  
en Rojo: se agrega  
en Verde: se elimina

OBSERVACION: Para todos los programas no habitacionales en C.S. y E.Q. deberá incluirse el Estacionamiento para Motos (1.20x2.25), adicional a lo establecido para cada Rubro, en cantidad del 10% de módulos exigidos para vehículos livianos.

## E.Q.1 (Hasta 215m2)

E.Q.1 (Hasta 215m2)											PROPUESTA		ACTUAL
Rubros	Área Residencial				Franja Mixta				Área Central (C. Histórico)	Área de Transición	Estacionamiento Mínimo exigido	Estacionamiento Mínimo exigido	
	AR 1A	AR 1B	AR 2A	AR 2B	FM1A	FM1B	FM2	FM3	AC	AT			
Locales de:													
Instituciones Educativas													
Guarderías		*	*	X	X	X	X	X	X	X	1 modulo por cada 2 salas o aulas + 1 modulo por c/50 m2 de Área administrativa.	1 modulo por cada 4 alumnos	
Jardín de Infantes		*	*	X	X	X	X	X	X	X	Idem	1 modulo por cada 4 aulas	
Pre-Escolar		*	*	X	X	X	X	X	X	X	Idem	Idem	
Primaria			*	X	X	X	X	X	X	X	1 modulo por cada sala o aula + 1 modulo por c/50m2 de Área administrativa (oficinas, sala de profesores, de reuniones, etc.)	1 modulo por cada 3 aulas	
											Obs.: Se excluyen los salones auditores o Salas de Teatro y Eventos		
Gimnasio - Natatorio			*	*	X	X	X	X	X	X	2 módulos por cada 25m2 cubiertos	1 modulo por cada 30 m2 construidos	

Los demás Rubros sin variación

## REFERENCIAS:

En Blanco: Usos No Permitidos  
Usos Condicionados  
X: Usos Permitidos  
en Rojo: se agrega  
en Verde: se elimina

OBSERVACION: Para todos los programas no habitacionales en C.S. y E.Q. deberá incluirse el Estacionamiento para Motos (1.20x2.25), adicional a lo establecido para cada Rubro, en cantidad del 10% de módulos exigidos

Cont. Ord. N° 450/14

E.Q.2												PROPUESTA		ACTUAL												
Rubros	Área Residencial					Franja Mixta				Área Central (C. Histórico)	Área de Transición	Estacionamiento Mínimo exigido	Estacionamiento Mínimo exigido													
	AR	AR	AR	AR	AR	FM1A	FM1 B	FM2	FM3																	
	1A	1 B	2A	2B	3					AC	AT															
Locales de :																										
Instituciones Educativas																										
Secundarias						*	*	*	X	X	X	X	2 módulos por cada sala o aula de hasta 50m2 + 1 modulo por cada 50m2 de Área administrativa (oficinas, sala de profesores, de reuniones, etc) Obs.: Se excluyen los salones auditorios o Salas de teatro y Eventos	1 módulo por cada 2 aulas												
Facultades ( Se elimina el uso en EQ2)																		X	X	X	X	*	X	1 modulo por cada aula		
Capillas - Iglesias (hasta 200m2 de Salon de culto)																		*	*	*	X	X	X	*	1 modulo c/ 10 asientos o 1 modulo cada 10m2 del area del salon de culto + lo que corresponda por las areas administrativas y de apoyo según sus usos	1 módulo por cada 50 m2
Gimnasio - Nataatorio																		*	*	*	X	X	X	*	3 módulos por cada 25 m2 construidos	1 módulo por cada 50 m2
Hospitales Sanatorios, Clínicas con Internacion																			*	*	X	X	X	*	1 modulo por c/ 5 camas de internacion, mas los módulos que correspondan por los programas específicos (como Consultorios, Laboratorios de analisis y de imagen, oficinas administrativas y depositos).	
Los demás Rubros sin variación																										
REFERENCIAS:																										
En Blanco: Usos No Permitidos																										
*: Usos Condicionados																										
X: Usos Permitidos																										
en Rojo: se agrega																										
en Verde: se elimina																										
OBSERVACION: Para todos los programas no habitacionales en C.S. y E.Q. deberá incluirse el Estacionamiento para Motos (1.20x2.25), adicional a lo establecido para cada Rubro, en cantidad del 10% de modulos exigidos para vehiculos livianos.																										

E.Q.3											PROPUESTA		ACTUAL	
Rubros	Área Residencial					Franja Mixta				Área Central (C. Histórico)	Área de Transición	Estacionamiento Mínimo exigido	Estacionamiento Mínimo exigido	
	AR	AR	AR	AR	AR	FM1A	FM1B	FM2	FM3					
	1A	1B	2A	2B	3					AC	AT			
Locales de:														
Instituciones Educativas														
Universitaria						*	*	X	X	X	X	5 módulos por cada sala o aula de hasta 50m2 + 1 modulo por c/50m2 de Área administrativa (oficinas, sala de profesores, de reuniones, etc)	1 módulo por cada 50 m2	
con Salas de Conferencias / Auditorios						*	*	X	X	X	X	1 modulo c/ 10m2 del área de salón	10 % del salón	
Cines / Teatros / Convenciones / Auditorios / Centro de Conferencias						X	X	X	X	X	X	1 modulo c/ 5 asientos	10 % del salón	
Iglesias y Templos (más de 200m2 de salón de cultos)					*	*	*	X	X	*	*	1 modulo c/ 10 asientos o 1 modulo cada 10m2 del area del salon + lo que corresponda por las areas administrativas y de apoyo según sus usos	1 módulo p/ cada 50 m2	
Cementerios Privados					*	*	*	X	X	*	*	1 modulo c/ 100m2 de la Sup. del predio		
Gimnasio - Nataatorio					*	*	*	X	X	X	*	4 módulos por cada 50 m2 construidos	1 módulo por cada 50 m2	
Hospitales Sanatorios, Clínicas con Internación						*	*	X	X	X	*	1 modulo por c/ 5 camas de internacion, mas los módulos que correspondan por los programas especificos (como Consultorios, Laboratorios de analisis y de imagen, oficinas administrativas y depositos).		
Los demás Rubros sin variación														
REFERENCIAS:														
En Blanco: Usos No Permitidos														
* : Usos Condicionados														
X : Usos Permitidos														
en Rojo: se agrega														
OBSERVACION: Para todos los programas no habitacionales en C.S. y E.Q. deberá incluirse el Estacionamiento para Motos (1.20x2.25), adicional a lo establecido para cada Rubro, en cantidad del 10% de modulos exigidos para vehiculos livianos.														

Por tanto;

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

ORDENA:

Art. 1º Modificar el Art. 6º de la Ordenanza N° 331/09 que modificó el Anexo I de la Ordenanza N° 43/94 en sus párrafos sobre estacionamiento, ampliándolo, quedando redactado como sigue:

CS2

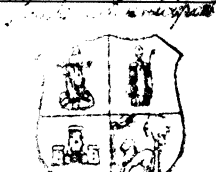
Rubros	Área Residencial				Franja Mixta				Área Central	Área de Transición	Estacionamiento Mínimo exigido
	AR	AR	AR	AR	FM	FM	FM	FM	Centro Histórico		
	1A	1B	2	3	1A	1B	2	3	AC	AT	





Locales de venta de:											
Animales domésticos, Veterinarias y afines				*	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 25 m2 construidos
Antigüedades				*	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 50 m2 construidos
de Ropas, Tiendas, Roperías				*	X	X	X	X	X	X	ídem
Electrodomésticos, Artículos y Artefactos Eléctricos y Electrónicos				*	X	X	X	X	X	X	ídem
Artículos Deportivos				*	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 50 m2 ...//...construidos
Bebidas Cigarrillos, Golosinas (kioscos)			*	*	X	X	X	X	X	X	Sin estacionamiento hasta 25 m2 cubiertos, mayores a 25m2 cubiertos 1 módulo por cada 50m2
Muebles de: Madera, Mimbre, Metal, etc.				*	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 50 m2 construidos
Repuestos y Equipamiento de autos					X	X	X	X	X	X	ídem
Discos - Cassettes					X	X	X	X	X	X	ídem
Artículos Dentales, Material Odontológico, Instrumentos y Aparatos médicos, hospitalarios, ortopédicos, Equipamientos Científicos y de Laboratorio.			*	*	X	X	X	X	X	X	ídem
Bijoutería - Cosméticos			*	*	X	X	X	X	X	X	ídem
Locales de:											
Galería de Arte / salón de Arte				*	*	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 50 m2 construidos
Ferretería - Bazar				*	*	X	X	X	X	X	ídem
Panadería / Rotisería (comidas para llevar)				*	*	X	X	X	X	X	1 módulo p/Veh. Liv. por c/ 25m2 de salón de ventas + 2 módulos para motos por cada 25m2 construidos
Zapatería, Calzados y artículos de Cuero				*	*	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 50 m2 construidos
Boutique / Mercería				*	*	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 25 m2 de área del salón
Heladería, Cafetería, Confitería				*	*	X	X	X	X	X	2 módulos por cada 25 m2 construidos + 1 modulo por cada 2 mesas (con o sin techo)
Despensas, Agencias de Revistas y Periódicos			*	*	*	X	X	X	X	X	Sin estacionamiento hasta 50 m2 cubiertos, mayores a 50 m2 cubiertos 1 módulo por cada 50m2
Copetín, Bodega, Bar, Hamburguesería					*	X	X	X	X	X	2 módulos por cada 25 m2 construidos + 1 modulo por cada 3 mesas sin cobertura
Gimnasio				*	*	X	X	X	X	X	1 modulo cada 25 m2 de salón
Sauna / Masaje / SPA				*	*	X	X	X	X	X	2 módulos por cada 50 m2 construidos
Peluquerías				*	*	X	X	X	X	X	3 módulos por cada 50 m2 construidos.

Laboratorios de Análisis Clínicos			*	*	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 50 m2 construidos
Supermercados Autoservicios	-		*	*	X	X	X	X	X	X	Superficie de salón de ventas de hasta 1000 m2, debe proveer la superficie equivalente + 1 modulo por c/50 m2 de áreas administrativas y de producción + 1 modulo p/ vehic. de carga por c/ 250 m2 de Depósitos y, el área de maniobra y descarga se ubicará dentro del predio.
DVD y Video Club				*	X	X	X	X	X	X	Superficie de salón de ventas mayor a 1000 m2, debe proveer el doble de superficie del salón de ventas + 1 modulo por c/50 m2 de áreas administrativas y de producción + 1 modulo p/ vehic. de carga por c/ 250 m2 de Depósitos y, el área de maniobra y descarga se ubicará dentro del predio.
Agencias de Bancos, Financieras y Casas de Cambios				*	X	X	X	X	X	X	lo por cada 25 m2 construidos
Agencias de Viajes (Publicidad y Cambios)				*	X	X	X	X	X	X	Acceso/salida diferenciados al área de estacionamientos para: a) clientes: 2 módulos por cada 25 m2 de áreas de cajeros, espera y atención al público; b) funcionarios: 1 modulo cada 25m2 construidos + 1 modulo adicional por c/ 25 m2 a partir de 400m2. Además deberán incorporar 2 módulos para camiones transportadores de caudales.
Publicitarias (Publicidad)				*	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 50 m2 construido
				*	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 25 m2 construido + 1 modulo para vehic. de carga (3x7) por c/ 200m2 de área de taller de producción. Para sus vehículos





Cont. Ord. N° 450/14

											propaganda deberán contar con un parque cerrado de estacionamiento.
Lavadero de Autos				*	*	X	X	X	X	X	4 módulos por cada unidad de lavado
Gomería				*	*	X	X	X	X	X	1 módulo cada 50 m2 (con o sin cobertura) del área de trabajo
Talleres: Mecánico/ de Chapería/ de Electricidad del automóvil (s/Ord. específica)				*	*	*	X	X	X	X	1 módulo cada 25 m2 (con o sin cobertura) del área de trabajo
Cambio de Aceites y Lubricantes				*	*	*	X	X	X	X	2 módulos por cada box con elevador o fosa
Tornería / Rectificaciones					*	*	X	X	X	X	1 módulo cada 50 m2 (con o sin cobertura) del área de trabajo
Empresa de Auxilio y Remolque de vehículos				*	*	*	X	X	*	*	1 módulo por oficina + parque cerrado para albergar todos los vehículos de servicio (Grúas y Remolques) dentro del predio y fuera de área de retiro.
Estación de Servicio y Expendio de Combustibles				*	*	X	X	X	X	X	2 módulos por cada boca de expendio más lo que corresponda por c/u de los programas complementarios
Tapicería				*	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 50 m2 construidos
Decoración				*	X	X	X	X	X	X	ídem
Laboratorio de Productos Naturales				*	X	X	X	X	X	X	ídem
Alquiler de Autos				*	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 25 m2 de oficinas; todos los vehículos de alquiler deben estacionarse en un parque cerrado
Alquiler de Enceres para fiestas			*	*	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 25 m2 de oficinas, mas 1 modulo para veh. de carga (3x7) y otro adicional por cada 200 m2 de Depósitos
Cotillón				*	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 25 m2 cubiertos
Estudios Fotográficos - Filmaciones				*	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 25 m2 construidos
Ópticas / Ventas de Anteojos / Lentes				*	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 50 m2 construidos
Herrería / Hojalatería					X	X	X	X	X	X	ídem
Casa de Empeños / Prestamos Prendarios				*	X	X	X	X	X	X	ídem
Escritorio Profesional Individual			*	*	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 25 m2 de área de uso específico
Agencia de Empleos				*	X	X	X	X	X	X	ídem



Viviendas Multifamiliares de interés social con unidades hasta 80 m2 c/u				X					*	X	Sin exigencia de estacionamiento
--	--	--	--	---	--	--	--	--	---	---	----------------------------------

OBSERVACIÓN: Para todos los programas de C.S. y E.Q. deberá incluirse el Estacionamiento para Motos (1.20x2.25), adicional a lo establecido para cada Rubro, en cantidad del 10% de módulos exigidos para vehículos livianos.

REFERENCIAS:

- En Blanco:
- Usos No Permitidos
- \*:
- Usos Condicionados
- X:
- Usos Permitidos

C.S.3

Rubros	Área Residencial				Franja Mixta				Área Central	Área de Transición	Estacionamiento Mínimo exigido
	AR	AR	AR	AR	FM 1A	FM 1B	FM 2	FM 3	Centro Histórico		
	1A	1 B	2	3					AC	AT	
Locales de venta de:											
Artículos de Caza y Pesca				*	*	*	X	X	*	*	1 módulo por cada 50 m2 cubierto.
Instrumentos y Aparatos médicos, odontológicos, hospitalarios, ortopédicos, Equipamientos científicos y de Laboratorio.					*	*	X	X	*	*	ídem
Vidrios - espejos – marcos				*	*	*	X	X	*	*	ídem
(Cintas y) Accesorios p/computadoras e Impresoras / Recarga de Tintas				*	*	*	X	X	*	*	ídem
Artículos Sanitarios					*	*	X	X	*	*	1 módulo por cada 50 m2 cubierto (+ 1 módulo adicional por c/25 m2 que sup. c/sup.) + 1 modulo c/ 250 m2 de DEPÓSITO
Vehículos y Maquinarias, nuevos o usados (Playas) s/Ord. Especifica.					*	*	X	X	*	*	1 módulo por cada 25 m2 de oficinas; todos los vehículos en exposición deben estacionarse dentro del predio y se permite el uso sin cobertura del área de retiro para exposición de vehículos.
Productos agro-veterinarios					*	*	X	X	*	*	1 módulo por cada 50 m2 cubierto
Artículos u Objetos Usados				*	*	*	X	X	*	*	ídem
Materiales de Construcción					*	*	X	X			1 módulo para veh. Liv. por cada 50 m2 de oficinas + 1 modulo para Veh. de carga (3x19) por c/ 500 m2 de Depósito (con o sin cobertura) + 1 modulo para veh. de carga (3x7) por c/250 m2 de área de exposición de materiales y 40m2 para área de carga y descarga. Todos los vehículos deben estacionarse dentro del predio y fuera de área de retiro. También serán considerados como usos permitidos en las A.I.



Locales de:											
Restaurante /Pizzería /Cafetería /Confitería /Heladería				*	*	*	X	X	*	*	2 módulos por cada 25 m2 construidos + 1 modulo por cada 2 mesas sin cobertura.
Panadería / Rotisería (comidas para llevar)				*	*	*	X	X	*	*	1 módulo p/Veh. Liv. por c/ 25m2 de salón de ventas + 2 módulos para motos por cada 25 m2 construidos.
Inmobiliarias /Alquiler de Inmuebles				*	*	*	X	X	*	*	1 módulo por cada 50 m2 cubiertos.
Papelería /Empresa Gráfica /Imprenta				*	*	*	X	X	*	*	1 mod.c/50 m2 oficinas + 1 mod de 3x7 por cada 500 m2 de área de producción + 1 mod p/motos x c/150 m2 de área de producción
Cajonería Fúnebre (sin salón velatorio)					*	*	X	X	*	*	1 módulo de 25 m2 por cada coche fúnebre + 1 modulo por cada 50 m2 cubiertos.
Funeraria con Salones Velatorios											4 módulos por c/ 25 m2 de salones velatorios y áreas de espera.
Publicitarias (Publicidad)				*	*	*	X	X	*	*	1 módulo por cada 25 m2 construido + 1 modulo para vehic. de carga (3x7) por c/ 200 m2 de área de taller de producción. Para sus vehículos de propaganda deberán contar con un parque cerrado de estacionamiento.
Radio emisoras / Estación de T.V.					*	*	X	X	*	*	1 módulo por cada 25 m2 construidos.
Bancos / Financieras / Casas de Cambio					*	*	X	X	*	*	Acceso/salida diferenciados para a) clientes: 2 módulos por cada 25 m2 áreas de cajeros, espera y atención al público, b) funcionarios: 1 modulo cada 25 m2 de oficinas + 1 modulo adicional por c/ 25 m2 construidos a partir de 1000 m2. Además deberán incorporar 2 módulos para camiones transportadores de caudales.
Bolsa de Valores					*	*	X	X	*	*	1 módulo por cada 50 m2 construidos
Casa de Remate					*	*	X	X	*	*	1 módulo por cada 25 m2 de oficinas y exposición + 1 modulo 3x7 por cada 250 m2 de Depósitos.
Casa de Empeños / Prestamos Prendarios					*	*	X	X	*	*	ídem
Alquiler de Autos					*	*	X	X	*	*	1 módulo por cada 25 m2 de oficinas; todos los vehículos de alquiler deben estacionarse en un parque cerrado.
Alquiler para fiestas					*	*	X	X	*	*	4 módulos por cada 25 m2 área de salón de recepción.
Alquiler de Enseres para fiestas				*	*	*	X	X	*	*	1 módulo por cada 25 m2 de oficinas, mas 1 modulo para veh. de carga (3x7) por cada 200 m2 de Depósitos.
Discoteca / Pub / Bar / Karaoke					*	*	X	X	*	*	El triple de la superficie cubierta



Empresas de Importaciones Exportaciones					*	*	X	X	*	*	1 módulo por c/ 50 m2 + 40 m2 área de carga y descarga dentro del predio. Por depósitos 1 modulo 3x7 por cada 250 m2.
Oficinas Administrativas				*	X	X	X	X	X	X	1 módulo por c/ 50 m2 de oficinas
Hoteles				*	*	*	X	X	*	*	1 módulo por cada 3 habitaciones
Locales de Alojamientos / Pensiones				*	*	*	X	X	*	*	1 módulo por cada 4 habitaciones
Playa de Estacionamiento					*	*	X	X	*	*	sin requerimiento
Gomería				*	*	*	X	X	*	*	1 módulo por c/ 50 m2 c/ o s/ cobertura
Lavadero de automóviles				*	*	*	X	X	*	*	4 módulos por cada unidad de lavado
Cambio de Aceites y Lubricantes				*	*	*	X	X	X	X	2 módulos por cada box con elevador o fosa
Desarmaderos								*	X	*	1 módulo por c/ 25 m2 cubiertos, los vehículos en desarme deberán ubicarse dentro del predio y fuera de área de retiro y aceras. Se admitirá como uso permitido en las A.I.
Juego electrónicos /Pull				*	X	X	X	X	*	*	1 módulo por c/ 25 m2 de salón
Casinos					*	*	X	X	*	*	2 módulo por c/ 25 m2 de salón
Decoración y Afines (iluminación, cortinas, alfombras, etc.)				*	X	X	X	X	*	*	1 módulo por c/ 25 m2 de salón de exposición o ventas.
Cotillón				*	X	X	X	X	*	*	Ídem
Instrumentos Musicales				*	*	*	X	X	*	*	2 módulos por c/ 25 m2 de salón
Empresas Adjudicatarias					*	*	X	X	*	*	1 módulo por c/ 50 m2 de oficinas y áreas administrativas
Canchas de Futbol de Alquiler				*	*	*	X	X	*	*	4 módulos por c/ cancha
Canchas de Paddle/Squash de Alquiler				*	*	*	X	X	*	*	2 módulos por c/ cancha
Empresas: de Seguridad Privada, de Transporte de Caudales, de Transporte de mercaderías y Courier.					*	*	X	X	*	*	1 módulo por c/ 25 m2 cubiertos + parque cerrado para albergar todos los vehículos de servicio (patrullas, camiones blindados, camionetas y camiones de reparto) dentro del predio y fuera de área de retiro.
Empresas Consultoras y Auditoras					*	*	X	X	*	*	ídem
Conjuntos Habitacionales de interés social c/ unidades hasta 80m2 c/u				X						*	Sin exigencia de estacionamiento
Edificios de Departamentos			*	X	X	X	X	X	*	X	según categoría del Impuesto a la Construcción a) de lujo: 1 módulo por c/ Departamento b) Buena: 2 módulos por c/ 3 Departamentos

**OBSERVACIÓN:** Para todos los programas de C.S. y E.Q. deberá incluirse el Estacionamiento para Motos (1.20x2.25), adicional a lo establecido para cada Rubro, en cantidad del 10% de módulos exigidos para vehículos livianos.

**REFERENCIAS:**

En Blanco:

∗ :

X :

Usos No Permitidos

Usos Condicionados

Usos Permitidos



E.Q.1

Rubros	Área Residencial					Franja Mixta				Área Central Centro Histórico	Área de Transición	Estacionamiento Mínimo exigido
	AR	AR	AR		AR	FM 1A	FM 1 B	FM 2	FM 3			
	1A	1 B	2A	2B	3					AC	AT	
Locales de :												
Instituciones Educativas												
Guarderías			*	*	X	X	X	X	X	X	X	1 modulo por cada 2 salas o aulas + 1 modulo por c/50 m2 de Área administrativa.
Jardín de Infantes			*	*	X	X	X	X	X	X	X	Ídem
Pre-Escolar			*	*	X	X	X	X	X	X	X	Ídem
Primaria					*	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada sala o aula + 1 modulo por c/50m2 de Área administrativa (oficinas, sala de profesores, de reuniones, etc)
												Obs.: Se excluyen los salones auditorios o Salas de Teatro y Eventos
Gimnasio - Natatorio			*	*	x	x	x	x	x	x	x	2 módulos por cada 25m2 cubiertos

LOS DEMÁS RUBROS PERMANECEN SIN VARIACIÓN.

OBSERVACIÓN: Para todos los programas de C.S. y E.Q. deberá incluirse el Estacionamiento para Motos (1.20x2.25), adicional a lo establecido para cada Rubro, en cantidad del 10% de módulos exigidos para vehículos livianos.

REFERENCIAS:

En Blanco:

Usos No Permitidos

\*: Usos Condicionados

X: Usos Permitidos

E.Q.2

Rubros	Área Residencial					Franja Mixta				Área Cen tral Centro Histórico	Área de Transición	Estacionamiento Mínimo exigido
	AR	AR	AR		AR	FM 1A	FM 1 B	FM 2	FM 3			
	1A	1 B	2A	2B	3					AC	AT	
Locales de :												
Instituciones Educativas												
Secundarias					*	*	*	X	X	X	X	2 módulos por cada sala o aula de hasta 50m2 + 1 modulo por cada 50m2 de Área administrativa (oficinas, sala de profesores, de reuniones, etc)
												Obs.: Se excluyen los salones auditorios o Salas de teatro y Eventos
Facultades ( Se elimina el uso en EQ2)					X	X	X	X	X	*	X	
Capillas - Iglesias (hasta 200m2 de salón de culto)					*	*	*	x	x	x	*	1 modulo c/ 10 asientos o 1 modulo cada 10m2 del área del salón de culto + lo que corresponda por las áreas administrativas y de apoyo según sus usos



Gimnasio - Natatorio					*	*	*	x	x	x	*	3 módulos por cada 25 m2 construidos
Hospitales Sanatorios, Clínicas con Interacción						*	*	x	x	x	*	1 modulo por c/ 5 camas de interacción, más los módulos que correspondan por los programas específicos (como Consultorios, Laboratorios de análisis y de imagen, oficinas administrativas y depósitos).

LOS DEMÁS RUBROS PERMANECEN SIN VARIACIÓN.

**OBSERVACIÓN:** Para todos los programas de C.S. y E.Q. deberá incluirse el Estacionamiento para Motos (1.20x2.25), adicional a lo establecido para cada Rubro, en cantidad del 10% de módulos exigidos para vehículos livianos.

REFERENCIAS:

- En Blanco:
- Usos No Permitidos
- \*:
- Usos Condicionados
- X:
- Usos Permitidos

E.Q.3

Rubros	Área Residencial					Franja Mixta				Área Central Centro Histórico	Área de Transición	Estacionamiento Mínimo exigido
	AR	AR	AR		AR	FM	FM	FM	FM			
	1A	1 B	2A	2B	3	1A	1 B	2	3			
Locales de :										AC	AT	
Instituciones Educativas												
Universitaria						*	*	X	X	X	X	5 módulos por cada sala o aula de hasta 50m2 + 1 modulo por c/50m2 de Área administrativa (oficinas, sala de profesores, de reuniones, etc)
con Salas de Conferencias / Auditorios						*	*	X	X	X	X	1 modulo c/ 10m2 del área de salón
Cines / Teatros / Convenciones / Auditorios / Centro de Conferencias						X	X	X	X	X	X	1 modulo c/ 5 asientos
Iglesias y Templos (más de 200m2 de salón de cultos)					*	*	*	x	x	*	*	1 modulo c/ 10 asientos o 1 modulo cada 10m2 del área del salón + lo que corresponda por las áreas administrativas y de apoyo según sus usos
Cementerios Privados					*	*	*	x	x	*	*	1 modulo c/ 100m2 de la Sup. del predio
Gimnasio - Natatorio					*	*	*	x	x	x	*	4 módulos por cada 50 m2 construidos
Hospitales Sanatorios, Clínicas con Interacción						*	*	x	x	x	*	1 modulo por c/ 5 camas de internación, más los módulos que correspondan por los programas específicos (como Consultorios, Laboratorios de análisis y de imagen, oficinas administrativas y depósitos).



**LOS DEMÁS RUBROS PERMANECEN SIN VARIACIÓN.**

**OBSERVACIÓN:** Para todos los programas de C.S. y E.Q. deberá incluirse el Estacionamiento para Motos (1.20x2.25), adicional a lo establecido para cada Rubro, en cantidad del 10% de módulos exigidos para vehículos livianos.

**REFERENCIAS:**

En Blanco:

Usos No Permitidos

\*: Usos Condicionados

X: Usos Permitidos

\*Establécese la equivalencia del módulo de motocicletas correspondiente a dos módulos para bicicletas, en los supuestos de prever lugares para estos bicislos.

**OBS: -Para Supermercado:** El doble de la superficie del Salón de Ventas siempre y cuando esta área supere los 1000 m<sup>2</sup> (tomadas de esta solo las áreas efectivas, descontando las áreas de cajas, de depósitos, de producción, de cámaras y administrativas que se calcularán sus respectivos indicadores. Se excluyen los baños, vestidores, circulación vertical y escaleras, etc.)

Para determinar la cantidad de módulos se procederá a aplicar la siguiente fórmula:

$$\text{Cantidad de Módulos} = \frac{\text{Superficie del salón de Ventas} \times 2}{25}$$

Las áreas administrativas, depósitos, áreas de producción y otras en el uso más arriba señalado, se regirán por sus respectivas reglamentaciones.

Cuando la superficie efectiva del salón de ventas sea de hasta 1000 m<sup>2</sup> el estacionamiento será considerado de acuerdo al tamaño del salón de ventas, por la siguiente fórmula:

$$\text{Cantidad de Módulos} = \frac{\text{Superficie del salón de Ventas}}{25}$$

**Art. 2°**

**REQUERIMIENTOS TÉCNICOS PARA ESTACIONAMIENTOS:**

**2.1 ÁREAS DE CIRCULACIÓN VEHICULAR**

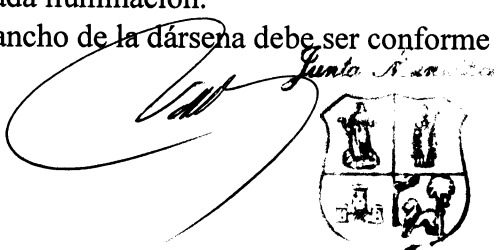
Las áreas de circulación de vehículos se construirán conforme a las siguientes normas:

- Deben ser pavimentadas con adoquines de H°, Hormigón, o Asfalto (no se permitirá el uso de materiales sueltos, ej.: pedregullo).
- Deben señalizarse, conforme al Reglamento General de Tránsito.
- - Serán de sentido único todas las menores de 5,50 m. de ancho En caso de imposibilidad de plantear el sentido único se establecerá la circulación por turno, para los cual cada nivel deberá estar equipado con sistemas automáticos de detección y fijación de prioridad de paso (semáforos con timbre)

**2.2 ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO**

Las áreas de Estacionamiento de vehículos se construirán conforme a las siguientes normas:

- Podrán ser pavimentadas o como mínimo contar con una capa de mezcla estabilizada de piedra triturada 3ra, 4ta y 6ta..
- Deben contar con topes de rueda, dispuestos de tal manera a evitar daños de los vehículos con los muros o divisorias.
- Los lugares de estacionamiento deben contar con instalaciones eléctricas que den una adecuada iluminación.
- El ancho de la dársena debe ser conforme a la siguiente tabla:





ÁNGULO DE COLOCACIÓN	DÁRSENAS ANCHO / LARGO	ANCHO MÍNIMO PARA CARRILES DE CIRCULACIÓN
45°	2,30 m. / 5,00 m.	3,00 m.
60°	2,40 m. / 5,00 m.	4,00 m.
90°	<b>2,50 m. / 5,00 m.</b>	<b>5,00 m.</b>
90°	3,00 m. / 5,00 m.	5,00 m.
90°	3,50 m. / 5,00 m.	4,50 m.
90°	4,00 m. / 5,00 m.	4,00 m.
90°	5,00 m. / 5,00 m.	3,00 m.

En caso de que el Estacionamiento estuviere ubicado en esquina, las entradas y salidas se construirán fuera del área afectada por la ochava, siendo el área afectada por la ochava la superficie comprendida entre la línea de ochava propiamente dicha y las perpendiculares desde ambos vértices de la ochava hasta la línea de cordón de la acera y la línea de cordón de acera entre estos puntos de intersección.

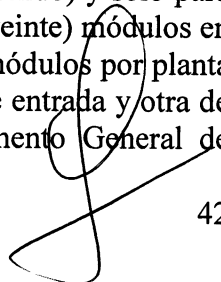
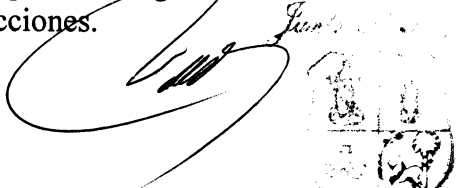
Estará permitida la instalación de sistemas de estacionamientos mecanizados de hasta 3 apilamientos, debiendo respetarse los demás parámetros constructivos que hacen al estacionamiento en general.

### 2.3 ACCESOS:

- Serán dispuestos de tal manera que el vehículo circule siempre en marcha adelante
- La superficie de los carriles deberá ser anti deslizante de manera a permitir la máxima adherencia de la banda de rodadura de los neumáticos
- El tramo correspondiente a las veredas debe ser pavimentado con material que permita soportar el paso continuado de los vehículos y de tal manera de evitar accidentes a los peatones
- En la construcción de las entradas y salidas se mantendrá lo dispuesto en la ordenanza sobre veredas inclusivas.
- En sentido único: un acceso y una salida independiente como mínimo, con ancho mínimo de 3 metros cada uno. En caso de imposibilidad de plantear ambas rampas, la rampa de acceso/salida deberá contar con un ancho mínimo de 3,50 lineal, debiendo establecerse la circulación vehicular en sentido único por turnos, para lo cual cada nivel deberá estar equipado con sistemas automáticos de detección y fijación de prioridad de paso (semáforos con timbre)
- En doble sentido: un solo acceso/salida para funcionamiento en doble sentido con ancho mínimo en 6 metros.
- En las rampas vehiculares para salvar semi-desniveles (o media altura, desnivel máximo a salvar de 1.60 m) se aceptarán pendientes de hasta el 20%
- Las rampas vehiculares para salvar desniveles completos, se aceptarán pendientes de hasta 17,5%.

### 2.4 RAMPAS:

- Rampas: de acuerdo a lo establecido en el Reglamento General de Construcciones. La superficie de las rampas deberá ser antideslizante de manera a permitir la máxima adherencia de la banda de rodadura de los neumáticos. En caso de que funcionan en sentido único por turno, deberá contar con un sistema automático de detección y fijación de prioridad de paso (Alarma audio visual o semáforo lumínico con sonido) y sólo para construcciones que prevean estacionamiento hasta un máximo de 20 (veinte) módulos en la planta servida por la rampa en cuestión. Para superior cantidad de módulos por planta deberán contar con rampas en doble sentido de circulación o rampa de entrada y otra de salida separados según las dimensiones especificadas en el Reglamento General de Construcciones.





2.5 MÓDULOS ESPECIALES:

- Módulos para discapacitados: deberá contemplarse dos módulos obligatorios para PCD por cada 25 módulos exigibles, de estos el 50% deberá ser indicado para uso exclusivo de discapacitados permanentes y el otro 50% deberá ser indicado para uso exclusivo de discapacitados temporales. En caso de ser abiertos deberán contar con las siguientes dimensiones: 3.50m x 5,00m. En el caso de ser cerrados serán de 3,50m x 6.50m.
- Estacionamiento para Motocicletas: Para programas comerciales y de servicios deberá preverse el 20% de los estacionamientos requeridos para ser destinados a motocicletas. El tamaño del modulo será de 1,20 m x 2.25 m.
- Las moto cargas deberán ser calculados como los módulos correspondientes a los vehículos livianos.

Art. 3° MODIFICAR y UNIFICAR los artículos 73 y 78 de la Ordenanza N° 43/94, que quedarán redactados como sigue:

Requerimiento para el cálculo de estacionamientos en Industrias:

A) Por Tamaño construido

Tipo de Industria:	Tamaño	Estacionamiento Mínimo (*)
Micro Industrias	hasta a 100m <sup>2</sup> afectados al uso industrial.	2 módulos para motos (1,25mx2,5m) 2 módulos p/Veh. Livianos
De Pequeña Escala	De 101 m <sup>2</sup> a 500m <sup>2</sup> afectados al uso industrial.	4 módulos para motos (1,25mx2,5m) 2 módulos p/Veh. Livianos 1 módulos p/Veh. Carga de (3mx7m)
De Mediana Escala	de 500m <sup>2</sup> a 1.000m <sup>2</sup> construidos	8 módulos para motos (1,25mx2,5m) 4 módulos p/Veh..Livianos 2 módulos p/Veh. Carga de (3mx7m)
De Gran Escala	De más de 1.000m <sup>2</sup> construidos.	20 módulos para motos (1,25mx2,5m) 10 módulos p/Veh. Livianos 4 módulos p/Veh. Carga de (3mx7m) 1 módulo p/Veh. Carga de (3mx19m)

(\*) Estos son los valores mínimos, a los cuales deberán adicionarse los valores resultantes del cálculo de áreas respectivo. En todos los casos las áreas de estacionamiento, carga y descarga se ubicaran dentro predio y fuera del área de retiro; el área de maniobra podrá utilizar el área de retiro pero siempre se realizará dentro del predio.

B) Por Discriminación de usos. Para Programas de Industrias Específicas con Áreas detalladas

Área de:	Tasa	Módulo	Estacionamiento Mínimo (*1)
Provisión y Almacenamiento de materia prima.	1 módulo c/1000m <sup>2</sup>	3m x 19m	190m <sup>2</sup> p/ área de maniobra, carga/descarga dentro del lote. (*2)
Producción y Depósito de producto terminado.	1 módulo c/500m <sup>2</sup>	3m x 7m	40m <sup>2</sup> p/ área de maniobra, carga/descarga dentro del lote. (*2)



Administración	1 módulo c/ 50m <sup>2</sup>	2,50m x 5m	Con capacidad de maniobra propia dentro del lote.
Comercialización mayorista	1 módulo c/ 200m <sup>2</sup>	3m x 7m	Con capacidad de maniobra propia dentro del lote.
Comercialización minorista	1 módulo c/ 50m <sup>2</sup>	2,50m x 5m	Con capacidad de maniobra propia dentro del lote.

(\*1) Estos son los valores mínimos, a los cuales deberán adicionarse los valores resultantes del cálculo de áreas respectivo. En todos los casos las áreas de estacionamiento, carga y descarga se ubicaran dentro predio y fuera del área de retiro; el área de maniobra podrá utilizar el área de retiro pero siempre se realizará dentro del predio.

(\*2) La cantidad de módulos para motos se fijará:

- Para las áreas de Depósitos y de Producción, 1 cada 150 m<sup>2</sup>,
- Para las áreas Administrativas y de Comercialización, igual a la cantidad de módulos resultantes del cálculo del estacionamiento de vehículos livianos.

**Art. 4° INCENTIVO PARA LA INSTALACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS EN EDIFICIOS EN ALTURA:**

La superficie destinada a estacionamientos ubicados a partir de la planta baja de los Edificios en altura de uso habitacional, comercial o mixto, no serán computados para el cálculo del área edificable ni así tampoco de la altura máxima.

La tasa de ocupación máxima de las superficies destinadas a estos estacionamientos será de hasta el 75 %, respetándose para el resto de la construcción la tasa de ocupación permitida; asimismo podrán acceder hasta al 30% más del área edificable establecida para la zona de uso del Plan Regulador en la cual se encuentre previsto el Proyecto.

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. Entiéndase edificio en Altura a aquellas construcciones mayores a 4 Niveles o 15 metros de altura con relación al nivel de la acera.

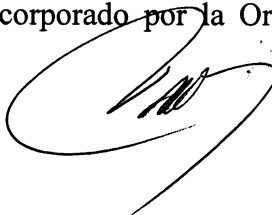
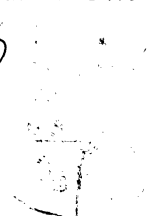
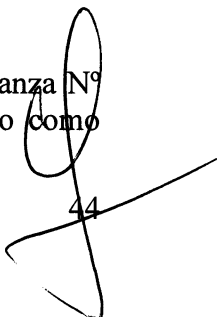
**Art. 5° INCENTIVO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS DE USO PÚBLICO DESTINADOS A ESTACIONAMIENTOS:**

Los edificios destinados a uso exclusivo de estacionamientos podrán ser ubicados en todas las zonas del plan regulador a excepción del área residencial de baja densidad (AR1A).

Respecto a los indicadores urbanísticos la tasa de ocupación máxima será de hasta el 75%. El coeficiente de edificabilidad estará dado por el coeficiente establecido para la zona del Plan Regulador donde se encuentre el inmueble más el 30% del mismo sin limitación de altura.

Para el cálculo del impuesto a la construcción serán tasados de acuerdo al método indicado en el Art. 4 de la presente ordenanza. En el caso de implantarse en zonas residenciales deberán en lo posible prever sus accesos y salidas con dirección a las zonas mixtas a las que sirvan de soporte o de forma que precautelen las áreas residenciales colindantes.

**Art. 6° MODIFICAR la Ordenanza N° 319/06 que modifica el Art. 296 de la Ordenanza N° 43/94, incorporado por la Ord. N° 37/96, Numeral 1.7 que quedará redactado como sigue:**



**Art. 296: Excepciones para el estacionamiento:** En los casos en que el área necesaria de estacionamiento exigida por la normativa demuestre ser técnicamente inviable dentro del predio, podrá admitirse su localización en otro predio, siempre que el mismo cumpla con los siguientes requisitos:

i. Que entre ambos inmuebles (el que sirve de asiento a la obra y el que complementa la exigencia de estacionamiento) no exista una distancia mayor a 500 (quinientos) metros a la redonda, medidas desde sus respectivos accesos, con una tolerancia de hasta el 10% (diez por ciento).

j. Título de propiedad del inmueble que será utilizado como estacionamiento a nombre del propietario cuya aprobación de planos se solicita, acompañado de una declaración jurada comprometiendo el uso de dicho inmueble como estacionamiento, con certificación de firma por escribano público; o en su defecto, contrato de locación por un plazo de 5 (cinco) años, entre el propietario del inmueble cuya aprobación de plano se solicita y el propietario del inmueble que será utilizado para estacionamiento, con certificación de firmas por escribano público.

k. Requisitos para predios complementarios:

c.1. La calidad de propietario deberá acreditarse con la presentación de la respectiva Escritura Pública debidamente inscrita en la Dirección General de los Registros Públicos.

c.2. La existencia del contrato de locación deberá acreditarse con la presentación de una copia autenticada del mismo que deberá ser formalizado con certificación de firma por Escribanía Pública.

c.3. En ambos casos el interesado deberá presentar una Declaración Jurada, con Certificación de firma por Escribano Público, en el que se asume el compromiso de destinar el inmueble en cuestión como estacionamiento.

l. En el caso de proyectos de construcción o ampliaciones, el o los inmuebles que sirvan de asiento al estacionamiento complementario deberá guardar la calidad de "propiedad" y cumplir con los requisitos más arriba establecidos.

m. En el caso de regularizaciones de construcción, el o los inmuebles que sirvan como estacionamiento complementario, podrá contar con la calidad de "locación" y cumplir con los requisitos más arriba establecidos.

n. Vencido el plazo de locación o acaecida la rescisión del mismo por cualquier causa, el propietario de la obra deberá garantizar la continuidad de la existencia de la cantidad mínima de estacionamientos exigidos por la Ordenanza del Plan Regulador, conforme a los planos aprobados por la Municipalidad. Caso contrario será pasible de las sanciones mencionadas en el siguiente párrafo.

o. La violación de la declaración jurada presentada en aplicación de la presente norma será considerada como falta gravísima y, como tal, pasible de la sanción de multa e inhabilitación de aplicación conjunta. Así tampoco podrán ser objeto de concesión del Régimen de Propiedad Horizontal.

p. El control del cumplimiento de las prescripciones precedentes estará a cargo de las oficinas técnicas pertinentes de la Municipalidad.

#### **Art. 7º ESTACIONAMIENTO EN EDIFICACIONES PATRIMONIALES:**

Para aquellas construcciones que cuenten con valor arquitectónico, histórico y artístico que se encuentren o no catalogadas - registradas y que prevean su conservación como tal, estarán exentas del requisito del estacionamiento obligatorio.

Cuando contemplen proyecto de inserción de obra nueva moderna o reciente, con aumento de superficie, deberá prever los módulos correspondientes que estas áreas generen en un predio complementario en su caso de acuerdo a la reglamentación vigente.



*Junta Municipal*



*Asunción*

**Cont. Ord. N° 450/14**

**Art. 8° CALLES PEATONALES:**

En el caso de reconversión de calles vehiculares a peatonales y para el acceso a los garajes existentes se deberá respetar la circulación peatonal preferencial por parte de aquellos vehículos que deban acceder a los mismos, por pertenecer a los propietarios frentistas de estas calles.

Los proyectos nuevos a ser insertados sobre estas vías deberán precautelar la peatonalidad de la calle en su diseño.

Sobre las calles Palma-Mcal Estigarribia, en el tramo entre la calle México y la Avenida Colón, en el momento que sea implementado el proyecto de peatonalización, en su caso, para las construcciones existentes no será aplicable la obligatoriedad de contar con lugares de estacionamiento en sus respectivos predios. Los proyectos nuevos a ser insertados deberán prever dichos lugares en predios complementarios de propiedad del proyecto.

**Art. 9°** DEROGAR la Ordenanza N° 124/00 “Ordenanza que establece excepciones a la Ordenanza del Plan Regulador y crea estímulos para la localización de actividades comerciales y habitaciones en el Área Central de la Ciudad”.

**Art. 10°** Comuníquese a la Intendencia Municipal.

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

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

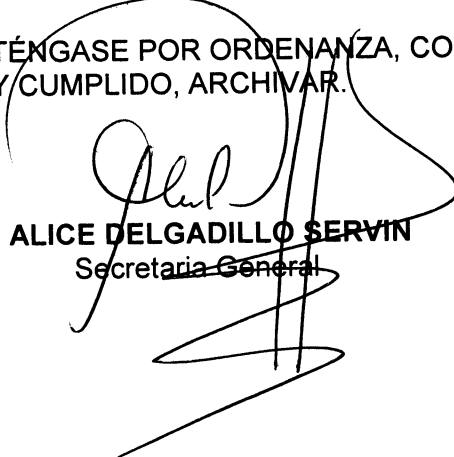
  
**OMAR PICO INSFRAN**  
*Presidente*

*vj.*



Asunción, **20 OCT. 2014**

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

  
**ALICE DELGADILLO SERVIN**  
*Secretaria General*



  
**ARNALDO SAMANIEGO GONZALEZ**  
*Intendente Municipal*