



ORD. N° 554/15  
(Quinientos Cincuenta y Cuatro / Quince)

Revisado Fecha 19 JUN. 2015  
Por: \_\_\_\_\_

**VISTO:** El dictamen de la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial, con relación a los siguientes expedientes: 1) Nota ME/Nº 2.569/14, del Consejo del Plan Regulador, a través de la cual remite su dictamen referente a la Ordenanza N° 332/06, que establece la posibilidad de la inserción de los programas Pensión, Residencial o Albergue y Apart-Hotel en las Áreas Residenciales del Plan Regulador; y 2) Nota de Martín Lauw, en la que solicita que para el programa Apart - Hotel se tenga en cuenta los indicadores de la zona donde se implanta; y,

**CONSIDERANDO:**

Que, la Nota ME/Nº 2.569/14, del Consejo del Plan Regulador, expresa: “**VISTO: El análisis y la consideración de la Ordenanza 332/06 que establece la posibilidad de la inserción de los programas: Pensión, Residencial o Albergue y Apart-Hotel en las Áreas Residenciales del Plan Regulador;**”

**CONSIDERANDO:** Que, la Ordenanza 332/06 dice: “Art. 1º- Modificar la Ord. JM/Nº 43/94 del Plan Regulador, ampliando el Art. 36º, inc. “b” (AR1-Sector B), el Art. 38º (AR2) y Art. 41º (AR3), agregando en cada uno de ellos los siguientes párrafos:

**USOS CONDICIONADOS Y CONDICIONES DE USO:**

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

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

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

**Art. 2º- Comuníquese a la Intendencia Municipal.**

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



*Que, nótese en el subrayado de la Ordenanza más arriba trascrita, condiciona al APART-HOTEL, a todas las condicionales que se establecen para los programas Residenciales, Pensiones y Albergues, y se entiende así mismo incluida la condicional de poder desarrollar el proyecto TAN SOLO EN 10 habitaciones.*

*Que, obviamente esta condición limita al tamaño de este uso, por encima inclusive de su posibilidad funcional y su factibilidad económica.*

*Que, estos límites deben estar dados tan solo por los propios indicadores urbanísticos establecidos en la Ordenanza marco para las zonas donde se busca insertar estos usos, por lo que, de acuerdo a la propia redacción original de la Ordenanza que previó dos apartados diferentes entendiendo esta disyuntiva, se hace necesario corregir su texto a los efectos de su correcta aplicación.*

*Que, así mismo debe redactarse de manera taxativa la cuestión también ya debatida de que estos usos SON HABITACIONALES, y no comerciales.*

**POR TANTO, DICTAMINA:**

**1º- Recomendar** Modificar el texto de la Ordenanza 332/2006 “Que Modifica la Ordenanza JM/Nº 43/94 del Plan Regulador, y admite Programas de Apart-Hotel y Otros establecimientos de Hospedaje en las Áreas Residenciales” que quedará redactado como sigue:

**1º- Establecer las condiciones de uso para la implantación de los programas Residencial, Pensión o Albergue y Apart-Hotel en las Áreas Residenciales AR1B, AR2 A y B, y AR3 A y B como sigue:**

**a) Residencial, pensión o albergue:** Podrán ser admitidas en las áreas residenciales siempre y cuando:

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

**2º) Apart-Hotel:** Podrán ser admitidos en las áreas residenciales siempre y cuando estén constituidos por departamentos mínimos funcionalmente independientes, con locales o espacios básicos de : dormitorio/s, baño y una cocina o “kitchenette”, y un espacio de estar-comedor, que puede estar integrado o no al dormitorio, teniendo además áreas propias y comunes, siempre y cuando su régimen de funcionamiento se asemeje o asimile al de un programa de vivienda multifamiliar, y que, además de cumplir con los ~~indicadores urbanísticos~~ establecidas en el apartado 2º del Art. 1º Inc. a de esta Ordenanza.

Asunción

*Junta Municipal*



*Asunción*

*Cont. Ord. 554/15*

*La densidad para estos programas, estará dada por la cantidad de unidades previstas en cada uno de ellos.*

**3º) Homologar al uso HABITACIONAL a los siguientes programas: Hotel, Apart-Hotel, Residencial, Pensión, Albergue, Hostal.**

**4º) Cartelería:** Para todos los casos mencionados en los artículos 1º y 2º, la cartelería queda limitada a tipografía - corpórea o no - sin iluminación interna, adosado o incorporada a la fachada, con un ancho no mayor de 1 metro y altura máxima de 0,20.

**5º De forma.**

**2º- Derivar a la Junta Municipal para su consideración”.**

Que, en su presentación, el señor Martín Lauw, menciona: “*Por la presente me dirijo a Usted con el fin de solicitarle la consideración que los programas habitacionales tipificados como APART-HOTEL sigan los indicadores urbanísticos de la zona correspondiente al establecimiento, pero no así las restricciones que se aplican a los programas RESIDENCIALES, PENSIÓN Y ALBERGUE tal como hoy se encuentra establecido en la Ordenanza 332/06 “Que modifica la Ord. JM 43/94 del Plan Regulador y Admite Programas de Apart-Hotel y otros Establecimientos de Hospedaje en las Áreas Residenciales”.*

*De esta forma, emprendimientos de inversión que contemplen la categoría APART-HOTEL serán viables desde el punto de vista de factibilidad de desarrollo”.*

Que, en el dictamen anterior remitido al pleno, se deslizó un error por el cual se excluyó inadvertidamente la palabra “no” del Inc. a) del Art. 1º, y durante el debate de la sesión se planteó la cuestión de la exclusión del área AR1 B de esta Ordenanza, habiéndose accedido a tal pedido, cuyo párrafo quedará redactado como sigue: a) Residencial, Pensión o Albergue: Podrán ser admitidas en las áreas residenciales: AR2 A y AR2 B, y AR3 A y AR3 B.

Que, conforme a lo expuesto, la Comisión Asesora dictaminante recomienda aprobar el nuevo proyecto de modificación del texto de la Ordenanza N° 332/06, incluyendo su derogación a fin de lograr una redacción depurada.

**Por tanto;**

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

**O R D E N A:**

**Art. 1º MODIFICAR** la Ordenanza N° 43/94 del Plan Regulador, ampliando el Art. 38º (AR2) y Art. 41º (AR3), agregando en cada uno de ellos los siguientes párrafos, quedando redactado como sigue:

Establecer las condiciones de uso para la implantación de los programas Residencial, Pensión o Albergue y Apart-Hotel en las Áreas Residenciales: AR2 A y AR2 B, y AR3 A y AR3 B, como sigue:

**a) Residencial, Pensión o Albergue:** Podrán ser admitidas en las áreas residenciales siempre y cuando:

• Cuenten con no más de 10 habitaciones.

• Mantengan un régimen de funcionamiento de características similares y asimilables a una vivienda, con la condición de no incluir otros programas complementarios tales como confiterías, cafeterías, restaurantes, salón de...//...

Junta Municipal



Asunción  
Cont. Ord. 554/15

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

**b) APART-HOTEL:** Podrán ser admitidos en las áreas residenciales siempre y cuando estén constituidos por departamentos mínimos funcionalmente independientes, con locales o espacios básicos de: dormitorio/s, baño y una cocina o “kitchenette”, y un espacio de estar-comedor, que puede estar integrado o no al dormitorio, teniendo además áreas propias y comunes, siempre y cuando su régimen de funcionamiento se asemeje o asimile al de un programa de vivienda multifamiliar, y que, además de cumplir con los indicadores urbanísticos de la zona, se ajuste a las condicionales establecidas en el apartado 2do. del Art. 1º inc. a) de esta Ordenanza.

La densidad para estos programas, estará dada por la cantidad de unidades previstas en cada uno de ellos.

**c) HOMOLOGAR** al uso HABITACIONAL a los siguientes programas: Hotel, Apart Hotel, Residencial, Pensión, Albergue, Hostal.

**d) CARTELERÍA:** Para todos los casos mencionados en los artículos 1º y 2º, la cartelería queda limitada a tipografía - corpórea o no - sin iluminación interna, adosado o incorporada a la fachada, con un ancho no mayor de 1 metro y altura máxima de 0,20.

**Art. 2º DEROGAR** la Ordenanza N° 332/06.

**Art. 3º** 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 junio del año dos mil quince.

*J. M. Oviedo*  
**Abog. JOSÉ MARÍA OVIEDO V.**  
Secretario General

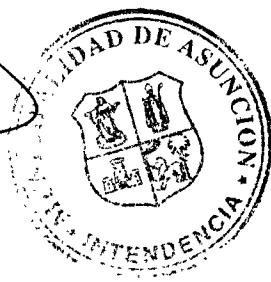
*H. Ramírez*  
**Ing. Agr. HUGO RAMÍREZ IBARRA**  
Presidente

vj.

Asunción, 03 JUL. 2015

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

*A. Delgadillo*  
**ALICE DELGADILLO SERVÍN**  
Secretaria General



*A. Samaniego*  
**ARNALDO SAMANIEGO GONZÁLEZ**  
Intendente Municipal