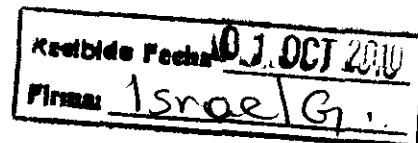




Asunción



ORD. N° 473/10
(Cuatrocientos Setenta y Tres / Diez)

VISTO: El Dictamen de la Comisión de Planificación Física y Urbanística, con relación a la Nota ME/N° 2.335/10, de la Firma Emprendimientos Malibú, a través de la cual se plantea la modificación de la Ordenanza N° 182/04 "Ejes Habitacionales" en su apartado sobre indicadores urbanísticos en su Art. 5.2; y,

CONSIDERANDO:

Que, el recurrente es propietario de un inmueble sito en Alejandro Villamayor esq. Cnel. Cabrera con Ctas. Ctes. Ctrales. Nos. 14-0688-01/19/20, manifestando que dichos predios cuentan con un frente superior a 15 mts y con una superficie mayor a 600 m2.

Que, al respecto continúa manifestando que dentro del apartado pertinente, no existe en la normativa previsión acerca del caso puntual que a su inmueble le afecta, existiendo el inconveniente del vacío legal que se aprecia en la redacción, ya que no se contempla la posibilidad de existencia de un lote mayor a 600 m2 y con frente también mayor a 15 mts sobre calle.

Que, asimismo continuando con su pedido, solicita la inclusión de tal ítem dentro del articulado previendo un coeficiente de 5.5 como razonable y justo ya que promedia medianamente al mayor establecido para la zona de los lotes de mayores dimensiones y frentes sobre avenidas.

Que, asimismo manifiesta que en dicho apartado existe una disquisición entre aquellos lotes ubicados sobre avenidas y calles para los coeficientes, no se observa tal disquisición en lo que a porcentaje de ocupación refiere, y solicita asimismo la modificación del texto legal hasta alcanzar el 75% argumentando razones urbanas "paisajísticas" por la propia ubicación espacial y menor impacto de los lotes ubicados sobre calles.

Que, el informe del Dpto. de Administración Urbana, Unidad Ordenamiento Urbano dice en su Informe Técnico N° 133/2010, firmado por el Arq. Carlos Schroeder: *"El análisis realizado por la firma recurrente sobre los criterios establecidos en la Ordenanza sobre el indicador "Coeficiente de Edificabilidad", es correcto; ya que identifica que la tabla discrimina tres condiciones cruzadas: Uso, Dimensiones y Ubicación. Tal es que el coeficiente mayor - 10,5 - se encuentra en lotes con las siguientes características: 1. Sobre Avenida, 2. Mayor de 600 m2 y frente + 15 m, y 3. Uso Residencial; mientras que el coeficiente menor - 1,5 - corresponde a los lotes: 1. Sobre Calle, 2. Menor de 600 m2 y frente - 15 m, y 3. Uso No Residencial. Básicamente esta gradación implica, a más de lo señalado en la nota: "...la Ordenanza busca la potenciación del uso residencial en la zona, también le otorga mayor coeficiente a tales usos"; una intención clara de amortiguar el volumen construido entre la Avenida generadora del Eje Habitacional y las Áreas Residenciales colindantes.*

Lo que sí puede considerarse como "vacío legal que se aprecia en la redacción" es que las tres condiciones cruzadas deben cubrir al 100% el universo de los lotes posibles de encontrarse en la zona, tal es que en la planilla no se contemplan los lotes Sobre Calle, con + 600 m2 de superficie y frente + de 15,00 m; tal como sería el caso del recurrente. Para subsanar esta omisión, bastaría con ajustar la tabla de la siguiente manera: en cada caso (Avenida - Calle) establecer: 1. Superficie Mayor o igual a 600 m2 y/o frente Mayor o igual a 15,00 m; o 2. Superficie Menor a 600 m2 y/o frente menor a 15,00 m. De esta manera el Coeficiente máximo 10,5 se ~~obtiene cumpliendo~~ cumpliendo cualquiera de los dos requisitos: superficie o frente indistintamente, y no cumpliendo ninguno de ellos, el siguiente de valor 5,85.



Asunción



Cont. Ord. N° 473/10

Habiendo analizado el cuadro mencionado, consideramos que todos los problemas planteados, se solucionan con la siguiente redacción:

Coeficiente de Edificabilidad:

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

* Sobre Avda. Boggiani coeficiente 2

En lo que se refiere al indicador Tasa de Ocupación Máxima, el recurrente plantea aumentar la TOM para los lotes sobre calles, con el argumento que la Ordenanza lo que pretende es propiciar la "altura" de las edificaciones sobre las avenidas, mientras que sobre las "calles" la TOM debería aumentarse al 75% "...por razones urbanas paisajísticas" supuestamente para lograr menor impacto.

En primer lugar, este indicador se encuentra más ligado a características ambientales de Área Libre en planta baja, como valor, que precisamente a una forma de regular la altura de las edificaciones, sobre todo considerando que para todos los casos la altura no está limitada, sino que a menor tasa de ocupación del terreno, le corresponde mayor altura y viceversa.

Como puede apreciarse, la diferencia entre los distintos valores de TOM depende del Uso de Suelo que alberga, respetando la estructura conceptual de la Ordenanza del Plan Regulador:

5.2 INDICADORES URBANÍSTICOS:

- Tasa de Ocupación Máxima (T.O.M.):
 - Para Viviendas Unifamiliares y Bifamiliares: 70%.
 - Para Viviendas Multifamiliares, Usos Mixtos y Usos Condicionados: 60%.
 - Para Conjuntos Habitacionales: se registrá por la Ord. N° 12.225/83.
 - Margen de Tolerancia de Tasa de Ocupación: + 5% en superficie

La propuesta en este caso es mantener este indicador tal como está, con la pequeña acotación, que ayuda a clarificar los conceptos."

Que, analizados tanto el ~~planteo~~ recurrente, la normativa actual y el informe remitido por el Ejecutivo, se aprecia fácilmente en la redacción de dicho ítem en el cuadro más arriba individualizado, que de acuerdo al método utilizado por el legislador para la



Cont. Ord. N° 473/10

redacción del cuadro en cuestión, prevé las siguientes situaciones: sobre avenidas, frente mayor a 15, superficie mayor a 600 m2., frente menor a 15 mts, superficie menor a 600 m2. Luego sobre calles debería haber seguido con el mismo criterio, vale decir, mayor y mayor; menor y menor, no obstante continúa diciendo sobre calle mayor a 600 m2 y frente menor que 15 mts...”, es decir el error es patente en cuánto al tipeo en la redacción de la normativa que debió decir: sobre calle: Mayor que 600 m2 y frente Mayor a 15 mts.

Que, a todas luces, independientemente del propio pedido subyacente, dicho error debe ser subsanado redactando con las correspondencias de tamaños ya previstos por el legislador como quedó en el párrafo precedente expuesto.

Que, luego, la inclusión de las frases: igual, e y/o en el proyecto de modificación planteado en el informe técnico del Ejecutivo, ciertamente hace incluir la situación particular del recurrente es decir: sobre calle su lote es mayor a 600 m2 y con frente mayor a 15 mts previéndose y llenándose de esta manera el espectro legal omitido por la norma.

Que, dicho informe, en cuánto al pedido del aumento de la Tasa de Ocupación manifiesta que: este indicador se encuentra más ligado a características ambientales de Área Libre en planta baja, como valor, que precisamente a una forma de regular la altura de las edificaciones, sobre todo considerando que para todos los casos la altura no está limitada, sino que a menor tasa de ocupación del terreno, le corresponde mayor altura y viceversa y que la propuesta en este caso es mantener este indicador tal como está.

Que, el máximo establecido por Ley de ocupación es del 75%, y ciertamente se denota que como compensación a la menor ocupación en planta baja, se propicia mayor altura. Asimismo, no existe para la zona límite taxativo de altura con tope, es decir, se rige por el sistema de formula de la normativa regulado por el tamaño del inmueble en superficie, el coeficiente y la tasa de ocupación juntos, por ello el legislador “regula” ya no a través de límites por tope la altura, sino más bien por coeficientes.

Que, luego, estas T.O.M permiten una “tolerancia” del +5% lo que permite llegar justo al tope de Ley en las viviendas unifamiliares y bifamiliares (70% + 5%) de menor densidad y porte que una multifamiliar –que mayormente será desarrollada en altura- de mayor densidad y ocupación hasta un total del 65% (tolerancia incluida).

Que, teniendo en cuenta la intencionalidad del legislador-ya manifestada por el propio recurrente- de mantener la esbeltez de las construcciones y el crecimiento en altura, coincidimos con este criterio así como con la inclusión del agregado “en superficie”, pues permite un mayor espectro de aplicación de la tolerancia sin modificar su valor.

Que, durante le tratamiento del dictamen de referencia, el Concejal Carlos Galarza, plantea unas modificaciones a la recomendación de la Comisión, en el cuadro de Coeficiente de Edificabilidad, en la columna “Dimensiones”; propuesta que es aprobada por el pleno.

Por tanto;

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

ORDENA:

Art. 1°- Modificar la Ordenanza *Junta Municipal* N° 18/04, en su Art. 5.2., en su párrafo Indicadores Urbanísticos, que queda redactado como sigue:

Una firma manuscrita que parece decir "C. Galarza" sobre un sello circular que contiene el escudo de la Junta Municipal de Asunción.



Asumpción

Cont. Ord. N° 473/10

5.2 INDICADORES URBANÍSTICOS:

- Tasa de Ocupación Máxima (T.O.M.):
 - Para Viviendas Unifamiliares y Bifamiliares: 70%.
 - Para Viviendas Multifamiliares, Usos Mixtos y Usos Condicionados: 60%.
 - Para Conjuntos Habitacionales: se regirá por la Ord. N° 12.225/83.
 - Margen de Tolerancia de Tasa de Ocupación: + 5% en superficie

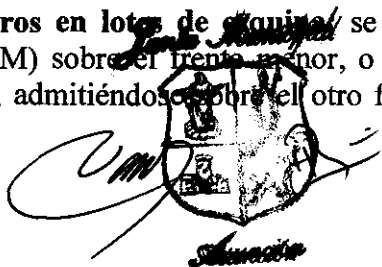
Coefficiente de Edificabilidad

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

* Sobre Avda. Boggiani coeficiente 2

Área Edificable: Según la siguiente fórmula:**AE= Sup. total del terreno x Coefic. de Edif.***** Retiros de Frente:**

- **Sobre Avenida:** 6 (seis) m. entre la línea municipal y la de edificación, salvo que se establezca otra dimensión en ordenanza particularizada.
- **Sobre Calle:** 3 (tres) m. desde la Línea Municipal (LM) a la Línea de Edificación (LE), en todo el frente.
- Se admitirá, con carácter optativo y solo en calles con ancho mayor o igual a 14,00 (catorce) m entre Líneas Municipales (LM), la edificación sobre Línea Municipal (LM), hasta una longitud de 6 (seis) m. medida en el frente del lote. Esta edificación no podrá superar los 3 (tres) m de altura, o 1 (un) nivel o planta. El resto de la edificación deberá mantener un retiro mínimo de 3 (tres) m desde la Línea Municipal (LM) a la Línea de Edificación (LE).
- Los retiros de frente en ningún caso serán menores a 15 m², y deberán estar parquizados y/o forestados, como mínimo, en un 60 % de su superficie.
- Las edificaciones localizadas sobre las calles que interceptan a la vía generadora del Eje y hasta la primera paralela, toda vez que no superen los 100 m desde la línea municipal del Eje, estarán exentas de retiro hasta los 9,00 m de altura, a partir de los cuales el retiro será de 3,00 m, siempre que dicha vía no sea otra avenida, en cuyo caso regirán los retiros correspondientes.
- **De los retiros en lotes de esquina** se exigirá el retiro de 3 (tres) m desde la Línea Municipal (LM) sobre el frente menor, o en su defecto a solicitud del propietario en el frente mayor, admitiéndose sobre el otro frente, edificación sobre Línea Municipal (LM)





Asunción

Cont. Ord. N° 473/10

hasta una altura máxima de 12 (doce) m, o 4 (cuatro) niveles a partir del cual la edificación deberá retirarse 3 (tres) m, siempre que el frente menor no corresponda a avenida en cuyo caso el retiro sobre la misma es obligatorio.

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

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

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

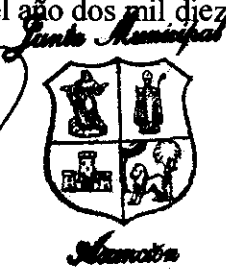
* **Estacionamientos:** En todos los casos el estacionamiento deberá ubicarse fuera del área del retiro y dentro de la propiedad.

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

Art. 2°- Comuníquese a la Intendencia Municipal.

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

En Nombr
Abog. JOSÉ MARÍA OVIEDO V.
Secretario General



Hugo Ramírez Ibarra
Ing. Agr. HUGO RAMÍREZ IBARRA
Presidente

SG/red

Asunción, 15 OCT 2010

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

Edward Vittoné Rojas
EDWARD VITTONÉ ROJAS
Secretario General (I)



Hugo Piccinini Soerensen
HUGO PICCININI SOERENSEN
Intendente Municipal