

ORD. N° 254/19
(Doscientos Cincuenta y Cuatro / Diecinueve)



VISTO: El Dictamen de la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial, con relación a la Nota ME/N° 2.804/19, por la cual el Consejo del Plan Regulador remite su dictamen con relación a la Nota ME/N° 2.518/19, del Escribano Daniel Vierci Casaccia, en la que solicita la ampliación del Área Industrial 3 (AI3) a fin de abarcar la propiedad identificada con la Cta. Cte. Ctral. N° 14-1636-00, a fin de posibilitar la regularización de los depósitos de gran porte de la zona; dicha presentación fue remitida al Consejo del Plan Regulador, a través de la Nota N° 837/2019 S.G., de la Intendencia Municipal, con los informes requeridos a la misma, y;

CONSIDERANDO:

Que, el Dictamen del Consejo del Plan Regulador expresa: "*VISTO: La Nota N° 837/2019 S.G., del 29 de agosto de 2019, por el cual se remite a consideración de este Consejo la Nota ME/N° 2.518/19 sobre pedido de modificación de la Ordenanza N° 163/18 "Plan Regulador", remitida a este organismo a través de la Resolución JM/N° 9.345/19, con la Nota JM/N° 11.466/19, y derivada para informe a la Dirección General de Desarrollo Urbano, en fecha 25 de julio de 2019.*

CONSIDERANDO: Que, la Nota JM/N° 11.466/19, por la cual se remite la Resolución JM/N° 9.356/19, dice: "Señora Concejala JOSEFINA KOSTIANOVSKY, Presidenta, Consejo del Plan Regulador. Presente. De nuestra consideración:

Tenemos a bien dirigirnos a usted, a los efectos de informarle que la Junta Municipal, en su Sesión Ordinaria del 19 de junio del año en curso, ha considerado el dictamen de la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial, con relación a la Nota ME/N° 2.518/19, presentada por el Escribano Daniel Vierci Casaccia, a través de la cual solicita la modificación de la zona de uso afectada a su propiedad, sito en la calle Tie. 1° Nicolás Cazenave casi José Pappalardo y, al respecto, ha sancionado la Resolución JM/N° 9.356/19, por medio de la cual resuelve en su Art. 1°: "DERIVAR al Consejo del Plan Regulador la propuesta de modificación del AR2 B (Área Residencial de Media Densidad Sector B) a AI3 (Área Industrial 3), de la zona circundante a las calles José Pappalardo y Tie. Cazenave, teniendo en cuenta lo dispuesto en el Art. 464° de la Ordenanza N° 163/18 "Plan Regulador".

Al respecto, se remite la citada resolución, acompañada de sus antecedentes, para consideración y estudio por parte del Consejo del Plan Regulador".

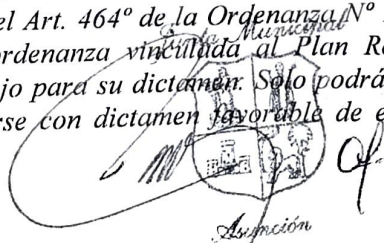
Que, la Resolución JM/N° 9.356/19 dispone: "VISTO: El Dictamen de la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial, con relación a la Nota ME/N° 2.518/19, presentada por el Escribano Daniel Vierci Casaccia, a través de la cual solicita la modificación de la zona de uso afectada a su propiedad, sito en la calle Tie. 1° Nicolás Cazenave casi José Pappalardo, y;

CONSIDERANDO:

Que, la nota de referencia expresa en su parte pertinente: "Es por este motivo que vengo a solicitar que la Manzana N° 1.636 de la Zona 14 de esta capital sea incorporada como Área Industrial AI3 ya prevista para las Manzanas Nos 14-1633, 14-1635 y 14-1697 que la rodean, de modo a que la misma se adecue a la realidad de la zona en la cual se encuentra ubicada.

Que, de darse trámite a esta petición, se estaría logrando una transición armónica hacia el Área Residencial AR2B de las Manzanas 14-1760, dado que la misma está ocupada por los polideportivos del Club Internacional de Tenis "CIT", el cual a todas luces no recibirá el uso residencial".

Que, el Art. 464° de la Ordenanza N° 163/18 dispone: "Todo proyecto de modificación de una ordenanza vinculada al Plan Regulador de la Ciudad deberá ser presentado al Consejo para su dictamen. Solo podrán modificarse disposiciones del Plan Regulador, de contarse con dictamen favorable de este órgano, como así también del parecer técnico


Asunción



favorable, expresado por escrito, de la Dirección General de Desarrollo Urbano, en un plazo no mayor a 30 días. Una vez obtenido el parecer favorable de estas instancias, la propuesta de modificación será puesta a consideración de la ciudadanía a través de la Página Web de la Municipalidad u otro mecanismo que sea considerado idóneo para recibir opiniones, recomendaciones y propuestas en relación al caso. Las mismas deberán ser analizadas al momento del estudio final para la sanción de la ordenanza".

Que, de acuerdo al mecanismo más arriba expuesto, en el Artículo 464°, la propuesta deberá ser puesta a consideración del Consejo del Plan Regulador para su tratamiento.

Por tanto;

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

Art. 1° DERIVAR al Consejo del Plan Regulador la propuesta de modificación del AR2 B (Área Residencial de Media Densidad Sector B) a AI3 (Área Industrial 3), de la zona circundante a las calles José Pappalardo y Tte. Cazenave, teniendo en cuenta lo dispuesto en el Art. 464° de la Ordenanza N° 163/18 "Plan Regulador".

Art. 2° Comuníquese a la Intendencia Municipal.

Dada en la Sala de Sesiones de la Junta Municipal de la Ciudad de Asunción, a los diecinueve días del mes de junio del año dos mil diecinueve".

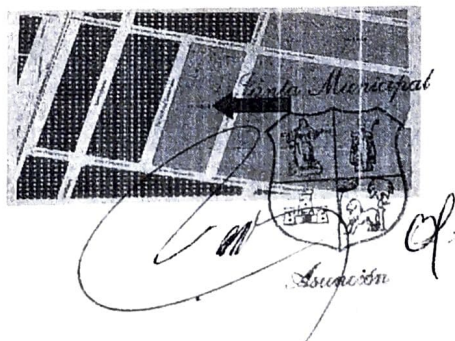
Que, la Nota ME/N° 2.518/19, del 06-05-2019, que contiene el pedido original del recurrente dice: "Asunción, 29 de abril de 2019, Señor Ing. Óscar Rodríguez Quiñónez, Presidente de la Junta Municipal de la Ciudad de Asunción. Presente. Estimado Sr. Presidente de la Junta: Tengo el agrado de dirigirme a Ud., y por su intermedio a la Junta Municipal de la Ciudad de Asunción y a quien más corresponda, en mi carácter de vecino del Barrio Ytay, frentistas de la Manzana N° 1.636 ubicada sobre la calle Sinforiano Buzó Gómez vengo por este medio a manifestar cuanto sigue: Soy propietario del inmueble que se encuentra ubicado en la Manzana 1.636, Zona 14, sobre la calle Sinforiano Buzó Gómez entre Tte. Iro. Roque Cabrera Haedo y Tte. Iro. Nicolás Cazzenave de la ciudad de Asunción, con cuentas corrientes catastrales 14-1636-01, 14-1636-02, 14-1637-03, 14-1636-04, 14-1637-05, 14-1636-31, 14-1636-32, 14-1636-33, 14-1636-34, 14-1636-35, 14-1636-36, 14-1636-37, 14-1636-38.

Que la Manzana N° 1.636 corresponde a un Área Residencial de Media Densidad (AR2 B), el cual se encuentra literalmente rodeado de un Área Industrial 3 (AI3). Que como bien puede notarse el Uso Industrial resulta sumamente incompatible con el Uso Residencial de nuestros inmuebles, motivo por el cual los mismos han perdido su carácter residencial habida cuenta de la gran cantidad de edificios con tipología comercial, tinglados y depósitos que rodean nuestros inmuebles.

Que en este sentido he realizado un análisis pormenorizado de la situación actual de nuestro barrio encontrando los siguientes puntos que deben ser considerados con suma urgencia:

Incongruencia urbanística en relación a otras normativas:

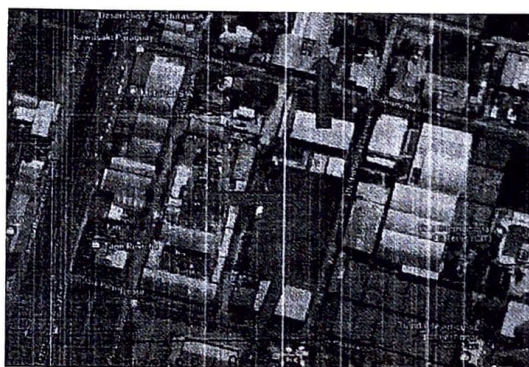
Que como se podrá notar en el gráfico siguiente, la Manzana 1.636 de la Zona 14 se encuentra enfrentada a configuraciones jurídicas totalmente incompatibles con las previsiones de un Área Residencial de Media Densidad:





En este sentido encontramos que el Área Industrial AI 3 permite construcciones del tipo Industria Inocua de Pequeña Escala; Industria Molesta de Pequeña y Mediana Escala; Templos; Comercios CS1, CS2 y CS3 y Depósitos de pequeña, mediana y gran escala los cuales a todas luces no se ajustan a las previsiones legales generales del Plan Regulador para las Áreas Residenciales.

Que el Área Industrial AI3 a la cual se enfrentan nuestros inmuebles ya se encuentra consolidada de acuerdo al uso que se ha establecido para la misma, contando con varios depósitos, comercios, industrias, oficinas y talleres mecánicos existentes, todos rodeando nuestros inmuebles, lo cual ciertamente genera ruidos, tráfico de vehículos incluyendo camiones pesados, polvo entre otros propios de este tipo de usos. Esto puede notarse fácilmente con la siguiente lámina demostrativa:



Incompatibilidad de Usos:

Que no es posible concebir la idea de que un Área Residencial de Media Densidad AR2B, particularmente en relación a la Manzana N° 1.616 de la Zona 14 quede rodeada por una serie de Edificios del tipo Oficinas, Tinglados, Depósitos y otros con distintos usos no compatibles para un Área Residencial – es decir, si consideramos los inmuebles con frente sobre la calle Sinforiano Buzó Gómez, en menos de 100 metros lineales los mismos se encuentran rodeados de Depósitos, Talleres, Tinglados, además de continuo tráfico vehicular de la mencionada arteria, lo cual a todas luces no condice con la definición y reglamentaciones generales del área residencial de media densidad previstas en la Ordenanza N° 163/18 “Plan Regulador de Asunción” en sus Artículos 34 y 36.

Que en este sentido claramente puede notarse que la Manzana 1.636 en discusión, lejos está de tener la posibilidad de alguna vez contar con las condiciones generales que la normativa previó para esta clasificación de zona según el plan regulador.

Es por este motivo que vengo a solicitar que la Manzana 1.636 de la Zona 14 de esta capital sea incorporada como Área Industrial AI3 ya prevista para las Manzanas 14-1633, 14-1635 y 14-1697 que la rodean de modo a que la misma se adecue a la realidad de la zona en la cual se encuentra ubicada.

Que de darse trámite a esta petición se estaría logrando una transición armónica hacia el Área Residencial AR2B de la Manzana 14-1760 dado que la misma está ocupada por los polideportivos del Club Internacional de Tenis “CIT” la cual a todas luces no recibirá el uso residencial.

En espera de una respuesta favorable tomo la oportunidad para extenderle mis más cordiales saludos. Fdo. ^{Junta Municipal} Daniel Vieri Casaccia. C.I. N° 378.749. Propietario Inmueble Cta. Ctes. Citrales: 14-1636-01, 14-1636-02, 14-1637-03, 14-1636-04, 14-1637-

[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]



05, 14-1636-31, 14-1636-32, 14-1636-33, 14-1636-34, 14-1636-35, 14-1636-36, 14-1636-37, 14-1636-38.

Que, el Informe Técnico N° 98/19, de la Dirección de Planeamiento Urbano, dependiente de la Dirección General de Desarrollo Urbano dice en su sección pertinente cuanto sigue:
"...3. Que la Ordenanza N° 163/18 "Que unifica y actualiza el Plan Regulador de la ciudad de Asunción", menciona en su Art. 80°, en relación a los antecedentes previamente citados:

Art. 80° Establecer el siguiente régimen urbanístico para la AI 3.

• Área de afectación: Avda. 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 incluso las Manzanas N° 14 - 1772, Tte. Cazzenave, calle sin nombre, Cabrera Haedo, J. Pablo Gorostiaga, calle sin nombre, hasta límite del Cementerio del Este, Avda. Madame Lynch.

Observación: Para facilitar la comprensión del territorio afectado a esta AI 3, se mencionan como límites a las calles y no las limitaciones geográficas con las otras áreas. Por lo tanto, deben excluirse de ellas las Franjas Mixtas, y las Áreas de Uso Específico, ya especificadas en los demás anexos.

4. Atendiendo al polígono que se describe en el texto de la redacción actual de la ordenanza de referencia claramente puede notarse que la Manzana N° 14-1636, cuya clasificación es de Área Residencial de Media Densidad ha quedado rodeada del Área Industrial 3.

5. Analizando la propuesta presentada, claramente puede apreciarse que la Manzana 1.636 en discusión, fue expresamente excluida del AI3 en ocasión del estudio para la sanción de la Ord. 281/13 "Área Industrial 3 - AI3", donde entre las consideraciones previas se mencionaba:

"...A. Diagnóstico, Caracterización del Entorno: Del análisis realizado en el capítulo anterior y de la percepción recogida en los recorridos, puede concluirse que el Barrio Ytay alberga varias características que pueden considerarse conflictivas, a simple vista, pero que podrían también entrar en la categoría de contradictorias entre sí.

Por un lado, la instalación del Club Internacional de Tenis, en un entorno totalmente loteado en parcelas mínimas, que aparentemente fue diseñado para albergar viviendas unifamiliares del tipo chalet, considerando la escala de superficie que abarca y por la dinámica de uso totalmente distinta a la concepción original, aporta una buena cantidad de conflictos relacionados con la afluencia masiva de pobladores temporales "extraños" al barrio".

Por otro lado, ninguno de los sectores definidos en el Plan Regulador como Área Residencial de Baja Densidad B y Área Industrial 1 llegó a influir lo suficiente en el barrio como para inducir el desarrollo del mismo hacia lo que se propone en los postulados fundamentales del Plan establecido a mediados de los '90. Esto queda evidenciado claramente con las estadísticas señaladas en el capítulo anterior, donde puede apreciarse claramente que ni los usos industriales, ni la vivienda unifamiliar lograron imponerse en el barrio, con la vigencia de los indicadores que supuestamente estimulan la implantación de esos usos y buscan definir una caracterización del mismo.

Asunción



Cont. Ord. N° 254/19

Del análisis de lo expresado en el ítem anterior, surge que la Manzana N° 14-1636, por encontrarse en ese entonces sin construcción alguna ni delimitación de lotes, fue confundida con parte de los predios del CIT, por lo que no se incluyó en el perímetro del AI3, como era la clara pretensión de la modificación. Además, lejos está de tener la posibilidad de alguna vez volver a adecuarse a lo que la normativa previa para la categoría de Área Residencial las cuales están destinadas al uso habitacional que en ningún caso podrán alterar las características de tranquilidad, sosiego y reposo necesarios que definen al uso habitacional. Es decir, todos los programas que rodean dicha manzana producen molestias por aglomeración de personas o vehículos, pueden generar olores, polvos, ruidos o desperdicios de volumen; así como carga y descarga permanente de gran volumen e instalaciones que pueden atentar contra la seguridad.

Es decir, el sector en estudio se encuentra claramente imposibilitado de proporcionar a sus habitantes las condiciones de uso residencial que actualmente le es atribuido por la norma en estudio. Por otro lado, esta posición se consolida más aun teniendo en cuenta que la siguiente manzana ya le corresponde al Club Internacional de Tenis "CIT" proyecto totalmente consolidado.

Que en este sentido, el pedido realizado es totalmente atendible dado que por la zonificación actual, todas las manzanas que rodean la Manzana 14-1636, en estudio, cuentan con tipologías constructivas propias de las Áreas Industriales, dejando en una clara desventaja urbanística y en estricto censo en mala posición inmobiliaria para la comercialización de una zona que jamás podrá reunir los requisitos de un área residencial.

Que, a los efectos de subsanar la situación que se ha planteado, teniendo en cuenta lo dispuesto en los Artículos 464° y 465° del Título XXI "Disposiciones Finales" de la Ordenanza N° 163/18 "Que unifica y actualiza el Plan Regulador de la ciudad de Asunción", es nuestro parecer que corresponde la modificación del Art. 80° del referido cuerpo legal de la siguiente manera:

Art. 80° Establecer el siguiente régimen urbanístico para la AI 3.

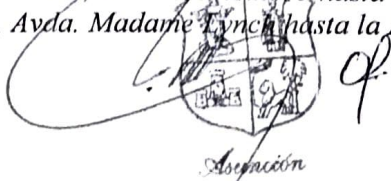
• Área de afectación: Avda. Santa Teresa, Cnel. Ecurra, proyección de Tte. Ángel Velazco, Tte. Ángel Velazco, Cap. Leonardo Britos, ~~proyección de Tte. Velazco hasta Avda. Aviadores del Chaco, Avda. Aviadores del Chaco, Avda. Madame Lynch, Cnel. Alejo Silva~~ incluso las Manzanas N° 14-1772, Tte. 1° Nicolás Cazenave, Arroyo Itay, calle Tte. 2° Maximino Caballero, Tte. 2° Carlos Alcaraz, ~~calle sin nombre, J. Pablo Gorostiaga~~, calle sin nombre hasta límite del Cementerio del Este, Sta. Margarita de Youville, Avda. Madame Lynch hasta la Avda. Santa Teresa".

Por tanto, este Consejo reunido en sesión RESUELVE:

1. RECOMENDAR, la modificación del Art. 80° de la Ordenanza N° 163/18 "Plan Regulador", apartado A.I 3 Régimen Urbanístico, "Área de afectación", cuyo texto deberá quedar redactado como sigue:

Art. 80° Establecer el siguiente régimen urbanístico para la AI 3:

Área de afectación: Avda. Santa Teresa, Cnel. Ecurra, proyección de Tte. Ángel Velazco, Tte. Ángel Velazco, Cap. Leonardo Britos, Cnel. Alejo Silva incluso las Manzanas N° 14-1772, Tte. 1° Nicolás Cazenave, Arroyo Itay, calle Tte. 2° Maximino Caballero, Tte. 2° Carlos Alcaraz, ~~calle sin nombre~~ hasta límite del Cementerio del Este, Sta. Margarita de Youville, Avda. Madame Lynch hasta la Avda. Santa Teresa.


Asunción



Observación: Para facilitar la comprensión del territorio afectado a esta AI 3, se mencionan como límites a las calles y no las limitaciones geográficas con las otras áreas. Por lo tanto, deben excluirse de ellas las Franjas Mixtas, y las Áreas de Uso Específico, ya especificadas en los demás anexos.

USOS PERMITIDOS:

Depósitos de pequeña, mediana y gran escala (D1-D2-D3).

Industrias Inocuas de Pequeña Escala (IIP).

Industrias Molestas de Pequeña Escala (IIM).

Industrias Molestas de Mediana Escala (I2M).

Templos.

USOS COMPLEMENTARIOS: Comercial y de Servicio de Pequeña, Mediana y Gran Escala (CS1, CS2, CS3) según el listado de rubros del Anexo 1.

USOS CONDICIONADOS: Vivienda Unifamiliar, Vivienda Bi-familiar, Vivienda Multifamiliar – Bloque y Conjunto Habitacional VM - CH.

NO PERMITIDOS: Todos los demás.

Coefficiente de edificabilidad: Sobre avenida: 5,00
Sobre calle: 3,00.

Área Edificable: Superficie del terreno x Coeficiente de edificabilidad.

Tasa de Ocupación Máxima: hasta 75% de la Superficie total del terreno.

Retiros:

Sobre Calles: 3,00m.

Sobre Avenida: 6,00m (según Capítulo de Red Vial)

Ochavas: Según Ord. N° 26.104/91 "Reglamento General de la Construcción".

Voladizos: solo se permitirán voladizos de balcones abierto o marquesinas de 2.00 m de profundidad medidos desde línea de edificación.

Linderos: 3m como mínimo cuando tengan aberturas de iluminación y ventilación hacia ellas.

Cartelería: según ordenanza respectiva, considerada esta zona según los indicadores previstos para las áreas industriales.

Estacionamiento: según Anexo 1.

Para la instalación de actividades que generen efluentes líquidos que sean vertidos en el curso de agua (arroyo) de la zona, las mismas deberán contar con planta de tratamiento a fin de evitar la contaminación del curso.

2. REMITIR al Pleno de esta Corporación para su pertinente consideración".

Que, en ese contexto, la Comisión Asesora en cumplimiento del Art. 464 de la Ordenanza N° 163/18, que establece el procedimiento para la modificación de la citada ordenanza, ha

Asunción



derivado el memorándum, de fecha 28 de octubre de 2019, a la Secretaría General de la Corporación, a fin de proceder a la publicación del dictamen íntegro del Consejo del Plan Regulador que aconseja la modificación de la citada área, incluyendo gráficos a fin de la mejor comprensión del área afectada al cambio a FM1, recomendando su publicación por un término mínimo de cinco días, a fin de recibir los comentarios ciudadanos en relación al cambio solicitado.

Que, la Secretaría General remite su Memorándum N° 2.382/19, con el respectivo informe de la Dirección General de Planificación Técnica, de fecha 5 de noviembre de 2019, que en su parte pertinente, en relación a las publicaciones realizadas, expresa: *"Al respecto, se informa que fueron publicadas las propuestas desde el 30 de octubre al 4 de noviembre del corriente año, en la página web de la Junta municipal (www.jma.gov.py), por lo que se remite el Informe de la Jefatura de la Unidad de Desarrollo Web, sobre el particular"*.
Fdo. Lic. Mag. Felicita Gómez Nardelli. Directora".

Que, el Memorándum J.D.U.M.-DOS N° 05/2019, de la Jefatura de Unidad de Desarrollo Web, señala en su sección pertinente: *"La actualización se dio de la siguiente manera: a partir del 30 de octubre del corriente fue publicada en la web institucional hasta el 4 de noviembre, ubicado como una ventana emergente al costado de la página, una vez ingresado en dicha opción se deriva a una página con el Artículo 464 del Plan Regulador. Además, dentro del mismo link contiene las propuestas de modificación consensuados con la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Intendencia Municipal, de algunos de los articulados de la Ordenanza N° 163/18 del Plan Regulador de la ciudad de Asunción. Más abajo mencionamos la nota publicada con dichos dictámenes. Nota ME/N° 2.804/19, del Consejo del Plan Regulador, con relación a la Nota ME/N° 2.518/19, del Escribano Daniel Vierci Casaccia, derivada a dicho Consejo por medio de la Nota JM/N° 11.466/19, en virtud a lo resuelto en la Resolución JM/N° 9.356/19. Además, cumplimos en informar que dicha publicación no tuvo comentarios."*

Adjuntamos las impresiones de pantalla de las actualizaciones realizadas. Sin otro particular, le saludo atentamente. Fdo. Ing. Ubaldo Argaña Lezcano. Jefe de Unidad de Desarrollo Web. Junta Municipal de Asunción".

Que, la Comisión Asesora atendiendo todos los extremos más arriba señalados, ha considerado que la modificación planteada se ajusta a los parámetros urbanísticos de la zona, considerando el relevamiento de las construcciones en el sitio, que corresponden a actividades afines al uso industrial, comercios y servicios (CS) y depósitos de gran envergadura (D). Debe, asimismo, tenerse en cuenta el informe favorable de la Dirección General de Desarrollo Urbano, que manifestó que la no inclusión de la Manzana 14-1636-00 en la descripción y límites del 1 AI 3 (Área Industrial 3) se debió a un desliz en la descripción del área.

Por tanto;

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

ORDENA:

Art. 1°

APROBAR la modificación del Art. 80° de la Ordenanza N° 163/18 "Plan Regulador", apartado AI 3 Régimen Urbanístico, "Área de afectación", cuyo texto quedará redactado como sigue:



"Art. 80° Establecer el siguiente régimen urbanístico para la AI 3:

- Área de afectación: Avda. Santa Teresa, Cnel. Escurra, proyección de Tte. Ángel Velazco, Tte. Ángel Velazco, Cap. Leonardo Britos, Cnel. Alejo Silva incluso las Manzanas N° 14-1772, Tte. 1° Nicolás Cazenave, Arroyo Itay, Calle Tte. 2° Maximino Caballero, Tte. 2° Carlos Alcaraz, calle sin nombre hasta límite del Cementerio del Este, Sta. Margarita de Youville, Avda. Madame Lynch hasta la Avda. Santa Teresa.

Observación: Para facilitar la comprensión del territorio afectado a esta AI 3, se mencionan como límites a las calles y no las limitaciones geográficas con las otras áreas. Por lo tanto, deben excluirse de ellas las Franjas Mixtas, y las Áreas de Uso Específico, ya especificadas en los demás Anexos.

USOS PERMITIDOS:

Depósitos de pequeña, mediana y gran escala (D1-D2-D3).

Industrias Inocuas de Pequeña Escala (IIP).

Industrias Molestas de Pequeña Escala (IIM).

Industrias Molestas de Mediana Escala (I2M).

Templos.

USOS COMPLEMENTARIOS: Comercial y de Servicio de Pequeña, Mediana y Gran Escala (CS1, CS2, CS3) según el listado de rubros del Anexo 1.

USOS CONDICIONADOS: Vivienda Unifamiliar, Vivienda Bi-familiar, Vivienda Multifamiliar – Bloque y Conjunto Habitacional VM - CH.

NO PERMITIDOS: Todos los demás.

- **Coeficiente de edificabilidad:** Sobre avenida: 5,00
Sobre calle: 3,00.

- **Área Edificable:** Superficie del terreno x Coeficiente de edificabilidad.

- **Tasa de Ocupación Máxima:** hasta 75% de la Superficie total del terreno.

- **Retiros:**

Sobre Calles: 3,00m.

Sobre Avenida: 6,00m (según Capítulo de Red Vial)

- **Ochavas:** Según Ord. N° 26.104/91 "Reglamento General de la Construcción".

- **Voladizos:** solo se permitirán voladizos de balcones abierto o marquesinas de 2.00 m de profundidad medidos desde línea de edificación.

- **Linderos:** 3m como mínimo cuando tengan aberturas de iluminación y ventilación hacia ellas.

- **Cartelería:** según ordenanza respectiva, considerada esta zona según los indicadores previstos para las áreas industriales.

- **Estacionamiento:** según Anexo 1.

Junta Municipal

Secretaría



Para la instalación de actividades que generen efluentes líquidos que sean vertidos en el curso de agua (arroyo) de la zona, las mismas deberán contar con planta de tratamiento a fin de evitar la contaminación del curso”.

Art. 2° Comuníquese a la Intendencia Municipal.

Dada en la Sala de Sesiones de la Junta Municipal de la Ciudad de Asunción, a los trece días del mes de noviembre del año dos mil diecinueve.

Abog. JOSÉ MARÍA OVIEDO V.
Secretario General

pv.



Asunción

Ing. Com. OSCAR RODRÍGUEZ QUIÑÓNEZ
Presidente

Asunción, 25 FEB. 2020

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

Javier Candia Fernandez
JAVIER CANDIA FERNANDEZ
Secretario General



Oscar Rodríguez Quiñónez
OSCAR RODRÍGUEZ QUIÑÓNEZ
Intendente Municipal