

Junta Municipal



Asunción

**ORD. N° 124/00**  
**(Ciento Veinte y Cuatro/Dos Mil)**

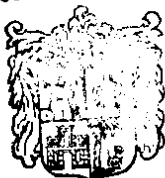
**ORDENANZA QUE ESTABLECE EXCEPCIONES A LA ORDENANZA DEL PLAN REGULADOR DE LA CIUDAD Y CREA ESTIMULOS PARA LA LOCALIZACION DE ACTIVIDADES COMERCIALES Y HABITACIONALES EN EL AREA CENTRAL DE LA CIUDAD.**

**VISTO:**

El dictamen de las Comisiones de Planificación Física y Urbanística y Legislación, con relación a la minuta del Conc. Arq. Federico Franco Troche, en la que presenta un **“PROYECTO DE ORDENANZA QUE ESTABLECE EXCEPCIONES A LA ORDENANZA DEL PLAN REGULADOR DE LA CIUDAD Y CREA ESTIMULOS PARA LA LOCALIZACION DE ACTIVIDADES COMERCIALES Y HABITACIONALES EN EL AREA CENTRAL DE LA CIUDAD”** que plantea excepciones en cuanto al requerimiento de estacionamientos en el área del microcentro de la ciudad para las edificaciones registradas en el catálogo de sitios y monumentos de valor patrimonial establecidos en la Ordenanza JM/N° 35/96 y para determinados programas y usos comerciales que por sus características pueden incentivar la preservación de las edificaciones de valor urbanístico, arquitectónico, histórico, artístico de la ciudad y al mismo tiempo posibilitar la reactivación, rehabilitación como una nueva dinámica en el microcentro de la capital, hoy muy degradado y particularmente muy inseguro en determinados horarios; y

**CONSIDERANDO:** Que, la presente ordenanza tiene su fundamento y justificación en aspectos que tienen que ver con la preservación de la arquitectura de valor patrimonial, la generación de incentivos para la localización de determinadas actividades en el microcentro de la ciudad de modo a estimular la rehabilitación, recuperación y puesta en valor del microcentro, en coincidencia con las líneas estratégicas definidas en el Plan Director de Desarrollo Urbano Ambiental de Asunción (PDUA - ASUNCION 2000) y con la necesidad de.../

JUNTA MUNICIPAL



ASUNCION

Recibido B. S. S. S.

Firma

Junta Municipal



Asunción

Cont. Ord. N° 124/00

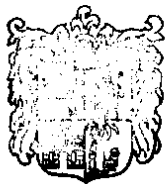
.../ ajustar igualmente la actual ordenanza del Plan Regulador a estos nuevos requerimientos;

Que, las iniciativas hasta hoy día desarrolladas para la preservación de la arquitectura de valor patrimonial tales como las Ordenanzas JM/N° 28/96 “De Protección del Patrimonio Urbanístico, Arquitectónico, Histórico y Artístico de la Ciudad de Asunción” y la JM/N° 35/96 “Que Aprueba el Catálogo de Edificios y Sitios del Patrimonio Urbanístico, Arquitectónico, Histórico y Artístico” no han demostrado su eficiencia teniendo en cuenta que por el contrario se siguen demoliendo edificaciones, destruyendo la memoria de la ciudad y en la mayoría de los casos la incorporación de las edificaciones en el catálogo de edificios de valor histórico-cultural, se constituye en “una sanción” antes que en un beneficio para sus propietarios;

Que, igualmente debe mencionarse que no existen incentivos fiscales para estas edificaciones, la ley tributaria no realiza discriminaciones en el pago de impuestos, la Ley 946/82 de “Bienes Culturales” no reconoce como “beneficiarios” a las edificaciones y sitios incluidos en los catálogos aprobados por las ordenanzas municipales y el potencial valor inmobiliario de estos inmuebles se encuentra restringido como debilitado por disposiciones establecidas en la Ordenanza JM/N° 43/94 del Plan Regulador, tales como área edificable, límite de alturas, retiros y obligatoriedad de estacionamientos en muchos casos impracticable en el predio sin la demolición previa de la edificación que se pretende su preservación;

Que, otra iniciativa desarrollada a los efectos de contemplar algún tipo de estímulo para las edificaciones de valor localizadas en el microcentro de la ciudad es la Ordenanza JM/N° 37/96, que modifica algunos artículos de la Ordenanza JM/N° 43/94, del Plan Regulador de la Ciudad de Asunción, que en su Art. 1°, Inc. 1.7, establece: Excepciones para el Estacionamiento: Art. 296° En los casos de que el área de estacionamiento sea inviable dentro del predio podrá admitirse su localización en../

JUNTA MUNICIPAL



*Junta Municipal*



*Asunción*

Cont. Ord. N° 124/00

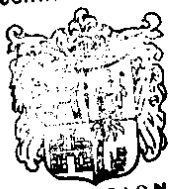
*.../ un predio contiguo o en frente, siempre que el mismo cumpla con los requisitos siguientes: Servidumbre de uso a favor del propietario en caso de ser un inmueble de terceros o a favor de la Municipalidad en caso de ser del mismo propietario, obligando a que el predio sirviente sea destinado únicamente a estacionamiento y dentro del mismo no podrá autorizarse otro sin la previa autorización de la Municipalidad. Este contrato se deberá redactar en Escritura Pública e inscribir en el Registro de Contratos Públicos, con la cual tendrá validez contra terceros.”;*

Que, sin embargo la referida ordenanza tampoco resulta efectiva por cuanto no contempla la posibilidad de excepcionar totalmente el estacionamiento en casos como los que hacen referencia a la preservación de edificaciones de valor bajo determinadas situaciones de uso y de la envergadura de la intervención que se propone realizar;

Que, teniendo en cuenta el proceso de sensible degradación urbana que viene sufriendo el microcentro de la ciudad, “el vaciamiento” que sufre fundamentalmente en horas de la noche y la concentración por el contrario de determinadas actividades que generan inseguridad ciudadana; resulta de fundamental importancia revertir el proceso a través de incentivar la localización de comercios que funcionen en horarios nocturnos y de edificaciones con función habitacional que otorguen nuevamente vida al microcentro asunceño. Esta experiencia ha sido desarrollada en muchos cascos históricos de ciudades antiguas, tanto latinoamericanas como europeas, donde se ha experimentado similares procesos de degradación urbana;

Que, si bien esta propuesta no pretende resolver todos los problemas referentes a la destrucción del patrimonio histórico, cultural y la degradación del microcentro de la ciudad, pretende constituirse en una herramienta más que se sume a otras que en defensa de nuestra memoria colectiva se emprendan. Obviamente una medida como esta que no sea acompañada por una reforma de la.../

JUNTA MUNICIPAL



ASUNCIÓN

*Junta Municipal*



*Asunción*

Cont. Ord. N° 124/00

.../ Ley Tributaria, en particular la 125/91 Art. 57° Inc. "c" que elimine, exonere o establezca incentivos fiscales para los propietarios de edificaciones de valor patrimonial definidos como tales por los propias municipalidades y gobernaciones; no tendrá mucho éxito. Tampoco surtirá mucho efecto si no se suman las necesarias modificaciones a la Ley 946/82 de los "Bienes Culturales" reconociendo a las municipalidades y gobernaciones como autoridades de aplicación de la ley de protección de los bienes culturales de la nación e incorpore igualmente al listado de "Bienes Culturales" aquellos que en cada municipio hayan sido definidos como tales y protegidos por ordenanzas respectivas;

**Por Tanto:**

**LA JUNTA MUNICIPAL DE ASUNCION, REUNIDA EN CONCEJO**

**ORDENA:**

**Art. 1°**

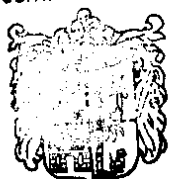
Las edificaciones registradas en el Catálogo de Edificios y Sitios de Valor Urbanístico, Arquitectónico, Histórico y Artístico podrán acogerse a los beneficios de excepcionalidad contemplados en la presente ordenanza siempre y cuando en los proyectos de intervención concurren los tres siguientes requisitos:

a) Superficie construida total: obra existente más obra nueva a insertar; no mayor a 2 veces el 75% de la superficie del terreno;

b) Uso destinado a vivienda unifamiliar, multifamiliar o a comercios tales como Pubs, Cafeterías; Bares Restaurantes, Discotecas u otros similares cuyo funcionamiento se circunscriban principalmente a horarios nocturnos con excepción de casas de juegos de azar; video juegos, casinos;

c) Preservar la construcción existente de acuerdo a las recomendaciones a ser expresadas en dictamen de intervención que para cada caso deberá emitir la Oficina del Centro Histórico. Este dictamen podrá ser apelado.../

JUNTA MUNICIPAL



*Junta Municipal*



*Asunción*

Cont. Ord. N° 124/00

.../ con la debida fundamentación ante el Consejo del Plan Regulador;

**Art. 2°**

En los casos de usos diferentes a los mencionados en el inciso "b" del artículo anterior, tales como oficinas, centros de enseñanza, centros culturales y programas directamente vinculados a la función habitacional; las edificaciones registradas en el Catálogo de Edificios y Sitios de Valor Urbanístico, Arquitectónico, Histórico y Artístico y emplazadas en el Area Central de la Ciudad según el plan regulador vigente, podrán igualmente acogerse a los beneficios de excepcionalidad contemplados en la presente ordenanza siempre y cuando en estos proyectos de intervención concurren los siguientes requisitos:

- a) Superficie construida total: obra existente mas obra nueva a insertar; no mayor al 75% de la superficie del terreno;
- b) Preservar la construcción existente de acuerdo a las recomendaciones a ser expresadas en dictamen de intervención que para cada caso deberá emitir la Oficina del Centro Histórico. Este dictamen podrá ser apelado con la debida fundamentación ante el Consejo del Plan Regulador.

**Art. 3°**

Las edificaciones registradas en el Catálogo de Edificios y Sitios de Valor Urbanístico, Arquitectónico, Histórico y Artístico podrán igualmente acogerse a los beneficios de excepcionalidad contemplados en la presente ordenanza, cuando se trate de regularizar los planos de los edificios catalogados y que no hayan sido modificados substancialmente en su estructura original.

**Art. 4°**

Las edificaciones existentes no registradas en el Catálogo de Edificios y Sitios de Valor Urbanístico, Arquitectónico, Histórico y Artístico; pero ubicadas en la zona definida como AREA CENTRAL de la ciudad, según el Plan Regulador vigente; podrán igualmente acogerse a los beneficios de excepcionalidad contemplados en.../

JUNTA MUNICIPAL



ASUNCIÓN

*Junta Municipal*



*Asunción*

Cont. Ord. N° 124/00

.../ la presente ordenanza siempre y cuando en los proyectos de intervención concurren los siguientes requisitos:

- a) Superficie construida total; obra existente mas obra nueva a insertar; no mayor a 2 veces el 70 % de la superficie del terreno;
- b) Uso destinado a vivienda unifamiliar, multifamiliar o a comercios tales como Pubs, Restaurantes, Discotecas u otros similares cuyo funcionamiento se circunscriba principalmente a horarios nocturnos a excepción de programas tales como casinos; casas de juegos de azar o video juegos;

**Art. 5°**

Las excepciones a las que refieren los artículos precedentes serán las siguientes:

- a) Eliminación del requerimiento del estacionamiento, exigido en cada caso en la ordenanza que establece el Plan Regulador de la Ciudad;
- b) Establecer que para el cálculo del impuesto a la construcción, se tenga en cuenta el año de construcción de la edificación catalogada, para cuyo caso la intendencia municipal deberá realizar los cálculos correspondientes para definir la planilla de los **costos unitarios** promedios de construcción;
- c) Establecer asimismo que para la fijación del **porcentaje** a ser aplicado para la liquidación del impuesto a la construcción, la puntuación será equiparada a una construcción tipo económica correspondiéndole en consecuencia siempre el porcentaje mas bajo;

**Art. 6°**

Para la aprobación de planos de las obras que deseen acogerse a los beneficios definidos en la presente ordenanza; deberán tenerse en cuenta todas las disposiciones de la ordenanza que establece el Reglamento General de Construcción, la ordenanza del Plan Regulador de la Ciudad salvo las.../

JUNTA MUNICIPAL



ASUNCION

*Junta Municipal*



*Asunción*

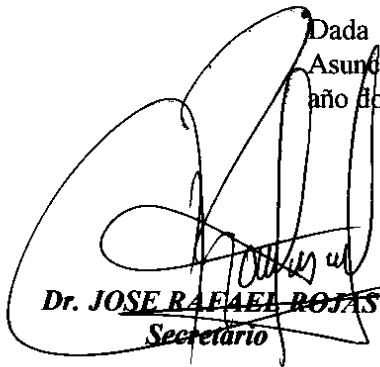
Cont. Ord. N° 124/00

.../ excepciones establecidas en esta ordenanza. Asimismo deberán tenerse en cuenta las disposiciones de la ordenanza sobre Prevención Contra Incendios y todas aquellas relativas al proceso de aprobación y regularización de planos, con las excepciones definidas en esta misma ordenanza.

**Art. 7°**

Comuníquese a la Intendencia Municipal.

Dada en la Sala de Sesiones de la Junta Municipal de Asunción, a los veinte y nueve días del mes de marzo del año dos mil.

  
**Dr. JOSE RAFAEL ROJAS**  
*Secretario*

JUNTA MUNICIPAL



ASUNCION

  
**Dr. VICTOR R. SOSA**  
*Presidente*

vj.