



ORD. N° 181/04
(Ciento Ochenta y Uno/Cero Cuatro)

QUE MODIFICA LA ORD. JM/N° 43/94 “QUE ESTABLECE EL PLAN REGULADOR DE LA CIUDAD DE ASUNCIÓN”, EN SUS ARTÍCULOS 36°, 39° Y 42° INCISOS “a” Y “b”, Y LOS ARTÍCULOS 51°, 56° Y 61°, EN LA PARTE CORRESPONDIENTE A “RETIROS” Y “VOLADIZOS”.

VISTO: El dictamen de la Comisión de Planificación Física y Urbanística, con relación al Mensaje N° 669/04 S.G., a través del cual la Intendencia Municipal responde a la Resolución JM/N° 2.763/03 y pone a consideración el Proyecto de Ordenanza que modifica la Ordenanza N° 43/94 “Plan Regulador”, en sus Arts. 36°, 39°, 42° Inc. a) y b), 51°, 56°, y 61°, referente a “Retiros” y “Voladizos”; y,

CONSIDERANDO:

Que, habiéndose registrado en el proceso de estudio aspectos que debían ser revisados con mayor detenimiento a resultas de lo cual no se pudo concluir su estudio durante el período anterior razón por la que se había devuelto al Ejecutivo Municipal a través de la Resolución JM/N° 2.763/03, encomendando al Ejecutivo Municipal remita nuevamente a esta Corporación al reanudar las sesiones de la Junta Municipal, teniendo en cuenta la importancia del mismo.

Que, a través del mensaje de referencia la Comisión Técnica Especial (COTE) de la Dirección de Administración Urbana, dependiente de la Dirección General de Desarrollo Urbano, informa a través del Memorándum N° 02 de fecha 5/Marzo/04, firmado por los Arquitectos: Teresa Miranda, Graciela de Paz, Delia de Simancas, Oswaldo Gibbons y Gilda de Aponte; cuanto sigue: *“visto que los planos de construcciones, presentados para su aprobación deben ser analizados en el marco de las normativas vigentes, y considerando que la normativa del Plan Regulador posee vacíos legales que obligan a adoptar criterios en cada caso particular, lo que dificulta el tratamiento de los expedientes sujetos a la aprobación de planos. Es necesario adecuar los términos de esta normativa a criterios urbanísticos actualizados...”*.

Que, *“...en algunos casos la Ord. N° 43/94, contiene normas difíciles de exigir en la actualidad, como por ejemplo, en el Art. 36 inc. a, en el que no se permite límite físico en la línea municipal (muralla frontal), admitiéndose la utilización de verjas frontales sólo cuando el retiro es mayor a 3,00 m, desde la línea municipal a la línea de edificación (caso de ARIA). Sin embargo esta exigencia no se cumple en la mayoría de los casos, debido a los actuales problemas de inseguridad ciudadana. Por lo expuesto debería permitirse en el ARIA la utilización de verjas frontales en todos los casos, considerando que es un elemento transparente que permite la visibilidad del verde privado...”*.

Que, *“...en la misma ordenanza, en lo referente a las Áreas Residenciales (RIA - R2A y B - R3A y B) y la Franja Mixta IA y B (FMIA y B) no se establecen los retiros para los “predios ubicados en esquina”, ya que estos lotes cuentan con dos frentes, y por tanto si se exige retiro sobre ambos frentes, el área utilizable se ve considerablemente reducida, lo que ocasiona quejas de los propietarios afectados, ya que con la tasa de ocupación, se regula también las áreas libres.*

Junta Municipal



Esta omisión a normativa parece ser involuntaria, ya que en el Área Residencial 1B (AR 1 B) y en las FM 2 y 3 se prevé el retiro en predios ubicados en esquina, en el cual se exige el retiro frontal, sólo en uno de los frentes, por tanto se deberá prever estos casos en las demás Áreas Residenciales (AR2 A y B; AR3 A y B), y las Franjas Mixtas (FM1A y B)...

Que, "...en todas las Áreas Residenciales (AR1, AR2 y AR3) y las Franjas Mixtas (FM1-FM2-FM 3) solo se permiten "voladizos de balcones abiertos o marquesinas con un ancho de hasta 2,00 m. medidos desde la línea de edificación, y sobre el retiro, siempre que éste no esté afectado por un proyecto de ensanche de la vía, y sea solo destinado a jardín". Pero se agrega un párrafo que dice (sic) "y no ocupe más del 30 y 50 % (FM 3) de la longitud del frente del predio". Este último párrafo no tiene ninguna razón urbanística, ya que no afecta a la estética del paisaje urbano y solo responde al diseño arquitectónico adoptado. Esta prohibición restringe innecesariamente el derecho del propietario, constituyendo una barrera más para la aprobación o regularización de planos presentados, además de coartar la estética del diseño de fachada..."

Que, "...por lo expuesto y a los efectos de facilitar el proceso de aprobación de planos, sin afectar el espíritu de la normativa, y tratando de equilibrar los intereses privados con la política urbana, se solicita la modificación de la Ord. N° 43/94, en los Artículos mencionados, cuya redacción adjunta..."

Que, por su parte la Dirección de Asesoría Legal, en su Dictamen N° 5.431 del 01/Octubre/2004, firmado por los Abogados Alice Delgadillo y Jorge Cáceres Frutos, manifiestan que no tienen objeciones a la misma y en consecuencia corresponde elevar mensaje a la Junta Municipal poniendo a su estudio y consideración, conforme a lo previsto en el Art. 50 de la Ley N° 1.294/87.

Que, en ocasión de las reuniones mantenidas en su oportunidad con la Arq. Graciela López de Paz, asesora técnica de la Dirección General de Desarrollo Urbano, para el estudio en particular de la propuesta que hace referencia fundamentalmente a situaciones de hecho que a criterio de dicha dependencia ha venido aplicándose desde hace tiempo, pero que hasta el momento no cuenta con una reglamentación oficial.

Que, estos criterios hacen referencia por ejemplo a retiros de lotes ubicados en esquinas, que según el texto de la ordenanza vigente, se debería exigir el retiro en uno solo de los lados; sin embargo, la exigencia del retiro de ambos frentes de un predio de esquina, es una situación de hecho que actualmente se está dando, pero que no se encuentra establecida en ninguna norma.

Que, efectivamente en la Ordenanza del Plan Regulador vigente no está tipificado el retiro en predios de esquinas, lo que se contempla es una reglamentación de hecho; por ejemplo, si se presenta el proyecto de una esquina se exige el retiro sobre la vía de mayor importancia y en los casos donde realmente exista una prioridad; pero en el caso que existan dos calles de igual importancia se exige sobre el lado menor.





Que, asimismo, existen dos criterios para la exigencia de retiros, uno es para utilización de jardín y el otro para utilización de probables ensanches, que en este caso serán determinados por la oficina encargada de los aspectos viales, la Oficina del Plan Ceta de la Dirección de Tránsito, dependiente de la Dirección General de Desarrollo Urbano, donde están establecidas las principales vías que requerirán ensanche o que están previstas como colectoras principales; por lo que se exigirá el retiro en los casos en que el lado mayor de un predio esté sobre la calle cuyo ensanche se encuentre previsto en dicha dependencia.

Que, el objeto de esta propuesta es llenar un vacío normativo en los casos que se refieren a los lotes de esquina cuyo lado mayor se encuentre sobre la calle que por obvias razones son identificadas como colectoras y por ende, de importancia para el desarrollo de la ciudad.

Que, la modificación planteada apunta a facilitar el proceso de aprobación de planos, sin afectar el espíritu de la normativa, y tratando de equilibrar los intereses privados con la política urbana.

Que, la Comisión Asesora dictaminante recomienda aprobar el Proyecto de Ordenanza que modifica la Ordenanza JM/N° 43/94 "del Plan Regulador", en sus Art. 36, 39, 42 Inc. a) y b), 51, 56, y 61, referente a "Retiros" y "Voladizos" remitido por el Ejecutivo Municipal en virtud del Mensaje N° 669/03 S.G. (10/02/03).

Por tanto;

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

ORDENA:

Art. 1° Modificar el Art. 36° "Área Residencial de Baja Densidad (AR1)", de la Ord. JM/N° 43/94 del Plan Regulador, en su inc. "a", en el párrafo correspondiente a "RETIROS", quedando redactado de la siguiente manera:

RETIROS:

- **Sobre calle:** 3,00 m. mínimo, desde la línea municipal hasta la línea de edificación, permitiéndose la construcción de un límite físico (rejas) u otros elementos que no impidan la visibilidad desde la vía pública.

Art. 2° Modificar el Art. 36° "Área Residencial de Baja Densidad (AR1A)", de la Ord. JM/N° 43/94 del Plan Regulador, en su inc. "a", en el párrafo correspondiente a "RETIROS", incluyendo los casos de "Retiros en predios de esquinas", quedando redactado de la siguiente manera:

- **Retiros en predios ubicados en esquinas:** Se exigirá el retiro de 3.00 m, desde la línea municipal, en un solo frente y sobre la calle más importante que será definido por la Dirección General de Desarrollo Urbano.





Si el lote tiene uno de sus frentes con dimensión menor a 14,00 m, se permitirá el retiro en el frente menor siempre que no corresponda a una avenida, salvo que la calle esté afectada por futuro ensanche, en cuyo caso deberá dejarse obligatoriamente el retiro sobre la misma.

En todos los casos se deberá prever el retiro correspondiente en uno de los frentes.

Cuando la esquina esté conformada por 2 (dos) avenidas, deberá preservarse el retiro estipulado sobre ambas avenidas. **En estos casos, en concepto de compensación, se permitirá un aumento del 20% del área edificable.**

Art. 3° Modificar los **artículos 36° (AR1), 39° (AR2) y 42° (AR3)**, de la Ord. JM/N° 43/94 del Plan Regulador, en sus **incisos "a" y "b"**, en la parte correspondiente a **"VOLADIZOS"**, quedando redactados de la siguiente manera:

Voladizos: Solo se permitirán voladizos de balcones abiertos o marquesinas, de 2,00 m. de profundidad, medidos desde la línea de edificación, y sobre el retiro, siempre que el mismo no esté afectado por el ensanche de la vía, y que sea destinado a jardín.

Se permitirá el uso de 6 mts. del retiro para estacionamiento descubierto o sin techo, siempre y cuando el mismo no se encuentre dentro del área prevista para ensanche.

Art. 4° Modificar el **Art. 39° "Área Residencial de Media Densidad (AR2)"**, de la Ordenanza JM/N° 43/94 del Plan Regulador, en sus **incisos "a" (AR2A) y "b" (AR2B)**, en el párrafo correspondiente a **"RETIROS"**, quedando redactados de la siguiente manera:

RETIROS:

- **Sobre Calle:** 3,00 m., mínimo desde la línea municipal hasta la línea de edificación. Se permitirá que los edificios de hasta 2 (dos) niveles o 6.00 m. de altura se construyan sobre la línea municipal, solamente sobre calles que tengan una longitud no mayor a 400 mts., y un ancho no menor a 16,00 m. entre líneas municipales. Si los propietarios de tales construcciones tuvieran interés en conservar el retiro mínimo de 3,00 m, se les permitirá, como criterio de compensación urbana, una tasa de ocupación de hasta el 75% de la superficie del terreno, y 10% más en la densidad permitida en la zona.

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

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

Art. 5° Modificar el **Art. 39° "Área Residencial de Media Densidad (AR2)"**, de la Ordenanza JM/N° 43/94 del Plan Regulador, en sus **incisos "a" (AR2A) y "b" (AR2B)** en el párrafo correspondiente a **"RETIROS"**, incluyendo los casos de **"Retiros en predios ubicados en esquinas"**, quedando redactado de la siguiente manera:

Retiros en predios ubicados en esquina: Se exigirá el retiro de 3.00 m, desde la línea municipal, en un solo frente y sobre la calle más importante definida ...//





...// por la Dirección General de Desarrollo Urbano. Si el lote tuviere uno de sus frentes con dimensión menor a 12,00 m, se permitirá el retiro en el frente menor, salvo que la calle esté afectada por futuro ensanche en cuyo caso deberá dejarse obligatoriamente el retiro sobre el frente mayor.

En el otro frente se permitirá la edificación sobre línea municipal hasta una altura de 2 (dos) niveles o 6 m. de altura, a partir de la cual se deberá retirar 3 m. En todos los casos se deberá prever el retiro correspondiente en uno de los frentes. Cuando la esquina esté conformada por 2 (dos) avenidas, deberá preservarse el retiro estipulado sobre ambas avenidas.

En estos casos, en concepto de compensación, se permitirá un aumento del 20% del área edificable y 10% más en la densidad permitida en la zona.

- **Retiros Laterales y de Fondo:** Se regirá por la Ordenanza JM/N° 69/02
Las ventanas con vistas sobre linderos deberán estar instaladas con una altura mínima de 1,70 m. de antepecho.

Art. 6° Modificar el Art. 42° “Área Residencial de Alta Densidad (AR3)”, de la Ordenanza JM/N° 43/94 del Plan Regulador, en sus incisos “a” (AR3A) y “b” (AR3B), en el párrafo correspondiente a “RETIROS”, quedando redactado de la siguiente manera:

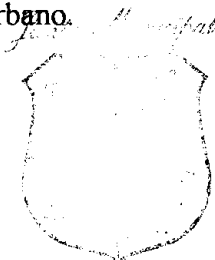
RETIROS:

Sobre Calle: 3,00 m., mínimo desde la línea municipal a la línea de edificación. Se permitirá que los edificios de hasta (dos), niveles o 6,00 mts. de altura, se construyan sobre línea municipal, solamente sobre calles que tengan una longitud no mayor a 800 mts., y un ancho no menor que 16,00 m. entre líneas municipales. Si los propietarios de tales construcciones tuvieran interés en conservar el retiro mínimo de 3,00 m. se les permitirá, como criterio de compensación urbana, una tasa de ocupación de hasta el 75% de la superficie del terreno, y un 10% más de la densidad permitida en la zona.

- **Retiros Laterales y de Fondo:** Se regirá por la Ordenanza JM/N° 69/02.
Las ventanas con vistas sobre linderos deberán estar instaladas con una altura mínima de 1,70 m. de antepecho.

Art. 7° Modificar el Art. 42° “Área Residencial de Alta Densidad (AR3)”, de la Ordenanza JM/N° 43/94 del Plan Regulador, en sus incisos “a” (AR3A) y “b” (AR3B), en el párrafo correspondiente a “RETIROS”, incluyendo los casos de “Retiros en predios ubicados en esquinas”, quedando redactado de la siguiente manera:

- **Retiros en predios ubicados en esquinas:** Se exigirá el retiro de 3.00 m, desde la línea municipal, en un solo frente y sobre la calle más importante definida por la Dirección General de Desarrollo Urbano.





Cont. Ord. N° 181/04

Si el lote tuviere uno de sus frentes con dimensión menor a 12,00 m, se permitirá el retiro en el frente menor, salvo que la calle esté afectada por futuro ensanche en cuyo caso deberá dejarse obligatoriamente el retiro sobre el frente mayor.

En el otro frente se permitirá la edificación sobre línea municipal hasta una altura de 3 niveles o 9,00 m, a partir de esta altura se deberá retirar 3 m. En todos los casos se deberá prever el retiro en uno de los frentes. Cuando la esquina esté conformada por 2 (dos) avenidas, deberá preservarse el retiro estipulado sobre ambas avenidas. **En estos casos, en concepto de compensación, se permitirá un aumento del 20% del área edificable y 10% más de la densidad permitida en la zona.**

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

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

Art. 8° Modificar el **Art. 51°** de la Ordenanza JM/N° 43/94 del Plan Regulador, correspondiente a las **Franjas Mixtas 1A y 1B (FM1A y FM1B)**, en el párrafo correspondiente a "**RETIROS**", incluyendo los casos de "**Retiros en predios ubicados en esquina**", quedando redactado de la siguiente manera:

- **Retiros en predios ubicados en esquinas:** Las construcciones localizadas en las esquinas conformadas por la vía generadora de la Franja Mixta y las calles que la interceptan, estarán exentas del retiro sobre las calles interceptoras, hasta una altura de 9 mts. (3 niveles). Superada dicha altura, se deberán retirar 3, 00 mts. desde la línea municipal. En caso que dicha vía sea otra avenida, se exigirán los retiros correspondientes sobre ambas avenidas. **En estos casos, en concepto de compensación, se permitirá un aumento del 20% del área edificable y 10% más de la densidad permitida en la zona.**

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

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

Art. 9° Modificar los **Arts. 51°, 56° y 61°**, de la Ordenanza JM/N° 43/94 del Plan Regulador, correspondientes a las **Franjas Mixtas (FM1A y FM1B, FM2 y FM3)**, en el párrafo correspondiente a "**VOLADIZOS**", quedando redactados de la siguiente manera:

- **Voladizos:** Se permitirán voladizos de balcones abiertos o marquesinas de 2,00 m de profundidad, medidos desde la línea de edificación y sobre el retiro, siempre que el mismo no esté afectado por el ensanche de la vía, y que sea destinado a jardín.

- **Se permitirá el uso de 6 mts. del retiro sobre calles para estacionamiento descubierto o sin techo, siempre y cuando el mismo no se encuentre dentro del área prevista para ensanche.**



Junta Municipal

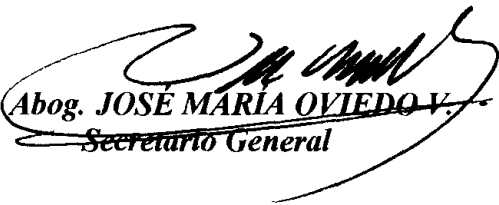


Asunción

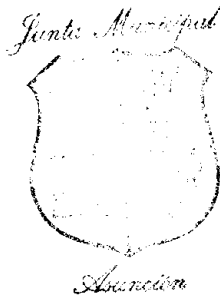
Cont. Ord. N° 181/04

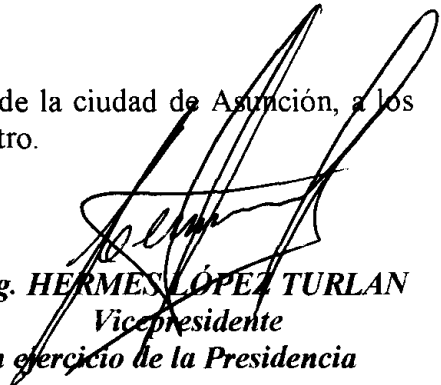
Art. 10° Comuníquese a la Intendencia Municipal.

Dada en la Sala de Sesiones de la Junta Municipal de la ciudad de Asunción, a los treinta días del mes de diciembre del año dos mil cuatro.


Abog. JOSÉ MARÍA OVIEDO V.
Secretario General

mp.




Abog. HERMES LÓPEZ TURLAN
Vicepresidente
En ejercicio de la Presidencia