

Junta Municipal



Asunción

ORD. N° 319/06
(Trescientos Diecinueve / Cero Seis)

“POR LA CUAL SE MODIFICA EL ARTÍCULO 296 DE LA ORDENANZA DEL PLAN REGULADOR DE LA CIUDAD DE ASUNCIÓN, FLEXIBILIZANDO LAS EXIGENCIAS PREVISTAS EN MATERIA DE ESTACIONAMIENTO VEHICULAR”.

VISTO: El dictamen de las Comisiones de Legislación y de Planificación Física y Urbanística, con relación a la nota del Consejo del Plan Regulador de la ciudad de Asunción (Mesa de Entrada N° 352/06 de la Junta Municipal), por medio de la cual se sometió a estudio y consideración de la Corporación Legislativa un dictamen, acompañado de un proyecto de modificación de la Ordenanza del Plan Regulador en lo que respecta a las excepciones aplicables en materia de exigencia a estacionamiento; y,

CONSIDERANDO:

1- Fundamentación del planteamiento:

Que, por medio del Dictamen de fecha 13/10/06 (Mesa de Entrada N° 352/06 de la Junta Municipal) el Consejo del Plan Regulador de la ciudad de Asunción, sometió a estudio y consideración de la Corporación Legislativa un proyecto de modificación de la Ordenanza del Plan Regulador, específicamente en lo que respecta a las excepciones aplicables en materia de exigencia a estacionamiento.

Que, dicho planteamiento se sustenta en una propuesta realizada por la Dirección General de Desarrollo Urbano a través del Memorando N° 139 de fecha 27/09/06 en el que se dice lo siguiente:

“..... Me dirijo a Usted con el objeto de poner a su consideración la propuesta de la modificación del artículo 1.7 de la Ordenanza N° 37/96 sobre las excepciones para el estacionamiento, que dice: Al respecto, esta repartición cumple en informar que tropieza con grandes inconvenientes en su aplicación, y se hace eco de los obstáculos que surge para los propietarios que tramitan la aprobación de planos de construcciones, en el sentido de que los propietarios de inmuebles que celebran contrato de locación, destinado a área de estacionamiento, no acceden a formalizarlo por escritura pública con la finalidad de ser inscripto en el Registro de Contratos Públicos de la Dirección General de los Registros Públicos, o sea se niegan a constituir servidumbre de uso sobre su inmueble, por las restricciones propias que conlleva esta figura jurídica, ya que implica un gravamen para su propiedad, e impide que ejerza algunas de las facultades inherentes al dominio. En consecuencia, nace la necesidad de encontrar un mecanismo a través del cual se pueda, efectivamente, dar respuesta satisfactoria a una cantidad, cada vez en aumento, de tramitaciones que llegadas a esta instancia, quedan paralizadas, máxime teniendo en consideración la envergadura de tales obras y actividades, a más de las inversiones millonarias que esto significa y la mano de obra que ocuparía, tan necesaria hoy día en nuestro país. Además, esto significaría que la Municipalidad deja de percibir tributo en concepto de impuesto a la construcción puesto que la obra debe ser registrada por transgredir la Ordenanza sobre estacionamiento y no se puede realizar la Inspección Final. Para tal efecto se propone la figura del contrato de alquiler con algunos requerimientos técnicos a fin de asegurar de que el inmueble cuente con los estacionamientos suficientes para cubrir la demanda requerida en zona de implantación. Por tanto, atentada lo brevemente.....”



Asunción

Recibido Fecha 13/12/06
Firma: Karina 12:40



...//... expuesto se solicita, a través de la presente, la modificación del artículo transcrito precedentemente, conforme a borrador que va adjunto...”.

2- Disposición afectada y propuesta de modificación:

a) Contenido de la norma vigente:

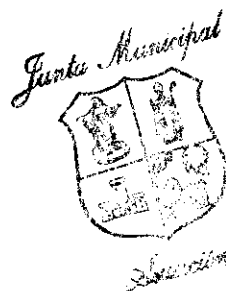
Que, a través de la Ordenanza N° 37/96, entre otras cosas, se incorporó el artículo 296 a la Ordenanza N° 43/94 “Que modifica y sustituye las Ordenanzas N° 19/93 y N° 40/93 del Plan Regulador de la ciudad de Asunción”.

Que, dicho artículo textualmente dispone: “En los casos de que el área de estacionamiento sea inviable dentro del predio, podrá admitirse su localización en 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 uso 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”.

b) Contenido de la propuesta:

Que, en tal sentido, se propone el dictado de una Ordenanza en los siguientes términos:

“Modificar el artículo 1 de la Ordenanza N° 37/96 en la parte correspondiente al inciso 1.7 que a la vez establece el artículo 296 de la Ordenanza N° 43/94 del Plan Regulador de la ciudad de Asunción, quedando redactado de la siguiente manera: Excepciones para el estacionamiento: Artículo 296: En los casos en que el área necesaria de estacionamiento, exigida por la normativa demuestre ser técnicamente inviable dentro del predio, podrá admitirse su localización en otro predio, siempre que el mismo cumpla con los requisitos siguientes: a) título de propiedad del inmueble que será utilizado como estacionamiento a nombre del propietario cuya aprobación de planos se solicita, acompañado de una declaración jurada comprometiéndose el uso de dicho inmueble como estacionamiento, con certificación de firma por Escribano Público; o en su defecto, contrato de locación por un plazo de 5 (cinco) años entre el propietario del inmueble cuya aprobación de planos se solicita y el propietario del inmueble que será utilizado para estacionamiento, con certificación de firmas por Escribano Público; b) ambos inmuebles estarán ubicados a una distancia máxima de 400 metros, medidos entre sus respectivos accesos, con una tolerancia de hasta el 5%; y c) vencido el plazo del contrato de locación o acaecida la rescisión del contrato por la causa que fuere, el propietario deberá garantizar la continuidad de la existencia de la cantidad mínima de estacionamiento exigido por la Ordenanza del Plan Regulador, conforme a los planos aprobados por la Institución, lo cual deberá ser verificado por las oficinas técnicas de la Municipalidad. La inobservancia de lo previsto en el inciso “c” del presente artículo, la misma será considerada falta gravísima, pasible de la sanción de multa e inhabilitación”.





3- Parecer de las Comisiones Asesoras dictaminantes:

Que, al respecto, las Comisiones Asesoras dictaminantes se adhieren a la inquietud que dio origen el planteamiento en estudio. En efecto, la propia introducción del artículo 296 a la Ordenanza del Plan Regulador, a través del numeral 1.7 de la Ordenanza N° 37/96, pretendía incorporar cierta flexibilización al régimen de estacionamiento originalmente previsto en el referido Plan Regulador.

Que, sin embargo, la experiencia ha demostrado que el mecanismo previsto en la referida norma tampoco ha servido a los fines propuestos, por los motivos clara y puntualmente expuestos en el Memorándum N° 139 de la Dirección General de Desarrollo Urbano de fecha 27/09/06 más arriba transcrito.

Que, a los efectos de pulir más adecuadamente la normativa a ser incorporada, el día jueves 23/11/06 se realizó una reunión conjunta entre las Comisiones Asesoras dictaminantes y representantes del Ejecutivo Municipal (Arq. María Liz Fariña y Abogada Alice Delgadillo).

Que, en dicha oportunidad se analizó detalladamente la normativa en cuestión, específicamente en los siguientes aspectos: a) mejorar la identificación de la normativa que sería modificada; b) incorporar un porcentaje máximo de la exigencia de estacionamiento que debe ser cubierto en el inmueble edificado; c) remitir la graduación de la sanción a ser aplicada a la Ordenanza respectiva; y d) determinar la posibilidad de restringir la excepcionalidad a determinados casos.

Que, las primeras tres cuestiones han sido incorporadas en el texto final que por medio de este dictamen se somete a consideración de la plenaria.

Que, en lo que respecta a la última cuestión, se ha consultado con los responsables del área técnica de la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Intendencia Municipal y los mismos han manifestado que una restricción de ese tipo terminaría por restar eficacia a la normativa propuesta incorporando nuevos inconvenientes en la tramitación de los Expedientes relacionados al caso.

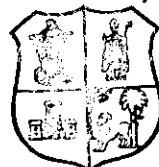
Que, en consecuencia, se tomó la determinación de mantener la normativa original tal cual fue planteada.

4- Recomendación:

Que, por todo lo expuesto hasta aquí, las Comisiones Asesoras aconsejan sancionar la Ordenanza “Por la cual se modifica el artículo 296 de la Ordenanza del Plan Regulador de la ciudad de Asunción, flexibilizando las exigencias previstas en materia de estacionamiento vehicular”.

Por Tanto;

Junta Municipal



Asunción



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

ORDENA:

Art. 1° Modificar el artículo 296 de la Ordenanza N° 43/94 “Que modifica y substituye las Ordenanzas N° 19/93 y N° 40/93 que establece el Plan Regulador de la ciudad de Asunción”, que fuera incorporado a la misma por medio del numeral 1.7 de la Ordenanza N° 37/96, en los siguientes términos:

Artículo 296: Excepciones para el estacionamiento: En los casos en que el área necesaria de estacionamiento exigida por la normativa demuestre ser técnicamente inviable dentro del predio, podrá admitirse su localización en otro predio, siempre que el mismo cumpla con los siguientes requisitos:

a) que la obra prevea en el propio inmueble que le sirve de asiento, por lo menos el 75 % (setenta y cinco por ciento) de la cantidad requerida de estacionamientos.

b) que el porcentaje faltante sea cubierto con un solo inmueble adicional.

c) que entre ambos inmuebles (el que sirve de asiento a la obra y el que complementa la exigencia de estacionamiento) no exista una distancia mayor a 200 (doscientos) metros, medidas desde sus respectivos accesos, con una tolerancia de hasta el 10% (diez por ciento).

d) Título de propiedad del inmueble que será utilizado como estacionamiento a nombre del propietario cuya aprobación de planos se solicita, acompañado de una declaración jurada comprometiéndose el uso de dicho inmueble, como estacionamiento, con certificación de firma por escribano público; o en su defecto, contrato de locación por un plazo de 5 (cinco) años, entre el propietario del inmueble cuya aprobación de plano se solicita y el propietario del inmueble que será utilizado para estacionamiento, con certificación de firmas por escribano público.

d.1) La calidad de propietario deberá acreditarse con la presentación de la respectiva Escritura Pública debidamente inscrita en la Dirección General de los Registros Públicos.

d.2) La existencia del contrato de locación deberá acreditarse con la presentación de una copia autenticada del mismo que deberá ser formalizado con certificación de firma por Escribanía Pública.

d.3) En ambos casos el interesado deberá presentar una Declaración Jurada, con Certificación de firma por Escribano Público, en el que se asume el compromiso de destinar el inmueble en cuestión como estacionamiento.

e) Vencido el plazo de locación o acaecida la rescisión del mismo por cualquier causa, el propietario de la obra deberá garantizar la continuidad de la existencia de la cantidad mínima de estacionamientos exigidos por la Ordenanza del Plan Regulador, conforme a los planos aprobados por la Municipalidad. Caso contrario será pasible de las sanciones mencionadas en el siguiente párrafo.

Junta Municipal

Asunción

Junta Municipal



Asunción

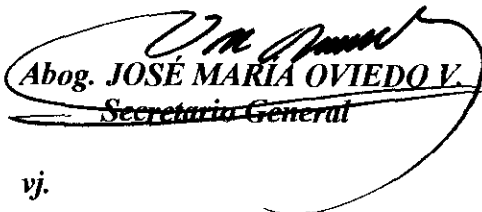
Cont. Ord. N° 319/06

f) La violación de la Declaración jurada presentada en aplicación de la presente norma será considerada como falta gravísima y, como tal, pasible de la sanción de multa e inhabilitación, conforme a las previsiones de la Ordenanza N° 131/00.

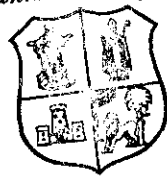
g) El control del cumplimiento de las prescripciones precedentes estará a cargo de las oficinas técnicas pertinentes de la Municipalidad.

Art. 2 Comuníquese a la Intendencia Municipal.

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


Abog. JOSÉ MARÍA OVIEDO V.
Secretaría General

vj.

Junta Municipal

Asunción


Esc. OSCAR CAMPUZANO B.
Presidente