



ORD. N° 326/06
(Trescientos Veinte y Seis/Cero Seis)

“QUE MODIFICA EL ART. 42°, INC. B. DE LA ORD. N° 43/94, DEL PLAN REGULADOR, AREA RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD, “SECTOR B” (AR3 B), Y LOS ARTS 3° Y 4° DE LA ORD. 69/92 “RETIRO SOBRE LINDEROS” .

VISTO: El dictamen de la Comisión de Planificación Física y Urbanística, con relación a:

1. Nota N° 351 (16/10/06) del Consejo del Plan Regulador, mediante la cual remite para su estudio el Proyecto de Ordenanza que modifica la Ord. 43/94 del Plan Regulador, en su Art. 42°, inc. b) del ÁREA RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD - SECTOR B (AR 3 – B).
2. Nota N° 248 (26/07/06) de Galerías Guaraní y Estudio González Acosta & Wood S.A., solicitan modificación de la Franja Mixta 1B, extendiéndola hasta la Manzana 907 en la zona comprendida sobre la calle Padre Cardozo c/ España y De las Residentas, por las características de la zona, y;

CONSIDERANDO:

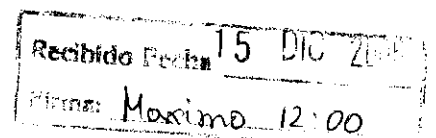
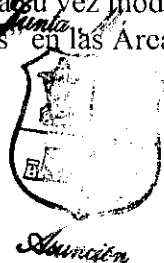
Que, al respecto el Consejo del Plan Regulador en su dictamen de fecha 13 de octubre del 2006, manifiesta que las confusiones que generan las interpretaciones del Art. 42°, de la Ord. 43/94 del PLAN REGULADOR, referente al AREA RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD AR3- B), que en su **inciso b) “SECTOR B”**, en el párrafo que se refiere a la **Altura Máxima**, dice: **“ 21 m. a excepción del área comprendida entre...”**, sin referirse al número de pisos, lo que crea una confusión en el sentido de que **en las otras Áreas Residenciales, en la misma norma, sí se especifica tanto el número de pisos como la altura en metros.**

Que, probablemente esta omisión se haya debido a un error de trascipción, que debe subsanarse, de tal manera a incluir expresamente la cantidad equivalente de pisos (7) que corresponde a la altura establecida en la normativa.

Que, al figurar los metros correspondientes a los números de pisos permitidos, **se infiere que la altura de cada piso es de 3,00 metros**, situación que no siempre es la real, ya que por razones estructurales y de acondicionamiento de aire no pueden ser satisfechas con los 3,00 metros usualmente considerados. Este hecho hace que sea necesario, tal como se hace en otros capítulos de la misma normativa, referir la altura al número de pisos, a fin de evitar controversias en la interpretación.

Que, en ese sentido considera pertinente la modificación de la Ord. N° 43/94 del Plan Regulador de la ciudad de Asunción en lo que respecta al Art. 42°, inc. b) del Área Residencial de Alta Densidad - SECTOR B (AR 3 – B), en el sentido de incorporar expresamente la cantidad de pisos que corresponde a la altura establecida.

Que, por otra parte la Dirección de Administración Urbana, a través del Dpto. de Ordenamiento Urbano, remite por Memorando N° 40/06 DOU (29/11/06), el proyecto de modificación de la Ord. 69/02, que a su vez modifica la Ord. 43/94 Plan Regulador, en lo relativo a “Retiros sobre Linderos” en las Áreas Residenciales AR2 a y b, y ...//





...// AR3 a y b.; que dice: "Que la Ord. 43/94 del Plan Regulador fue modificada en sus artículos 39 y 40, por la Ord. 69/02, en lo referente a RETIROS "SOBRE LINDEROS", que en sus artículos 3 y 4, establece la obligatoriedad del retiro de la construcción de 3 m., mínimo de los linderos (laterales y de fondo), aunque no existan aberturas hacia dichos linderos. Que dicha disposición, disminuye altamente el uso efectivo del espacio sin una razón valedera, ya que la justificación de dicho requisito era el no permitir que el agua de lluvia se escurriera hacia el predio vecino, sin embargo...".

Que, en conclusión "...Que el avance de la tecnología en la construcción, permite otras opciones de solución para estos casos. Además, los días de lluvia no son tan frecuentes como para afectar y generar tal conflicto. Que, sin embargo, la restricción del retiro de los linderos "cuando no existan aberturas hacia ellos", disminuye la capacidad del área edificable, generando vacíos que no tienen que ver con la iluminación o ventilación de locales (ni vistas al lindero), sino más bien restringe la construcción de edificios de altura en lotes pequeños e inclusive de dimensiones legales, cuando en realidad la política habitacional está orientada a aumentar la capacidad de absorción demográfica en Asunción. La cual año a año va disminuyendo por causa de normativas difíciles de cumplir, y que no implican mejoramiento de la calidad de vida".

Que, luego de analizado el proyecto de ordenanza y las consideraciones expuestas por el Consejo del Plan Regulador, la Comisión Asesora no encuentra objeciones para su aprobación.

Por tanto,

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

ORDENA:

Art. 1° Modificar la Ord. N° 43/94 del Plan Regulador de la ciudad de Asunción, en su Art. 42°, inc. b) del **ÁREA RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD - Sector B (AR 3 - B)**, en el sentido de incorporar expresamente la cantidad de pisos que corresponde a la altura establecida.

b. SECTOR "B"

Altura Máxima: 7 pisos o 21 metros, a excepción del área comprendida entre la Avda. Perú, ambos frentes sobre la calle Eligio Ayala, Avda. Gral Santos, Avda. Eusebio Ayala, Avda. Pettrossi hasta la Avda. Perú, que se regirá por el coeficiente de edificabilidad, y la siguiente fórmula dará el número de pisos:

$$\text{N° de Pisos} = \frac{\text{Área Edificable}}{\frac{\% \text{ de Tasa de Ocupación máxima} \times \text{Sup. del Terreno}}{\text{Junta Municipal}}}$$





Cont. Ord. N° 326/06

Observación: Se deberá excluir de estos límites, las Franjas Mixtas especificadas en los Anexos correspondientes.

Art. 2° Modificar el Art. 3° de la Ord. N° 69/02, que a su vez modifica el Art. 39° de la Ord. N° 43/94 del Plan Regulador, en sus Incs. “a” y “b”, correspondiente a **AREA RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD Sector A y B** (AR2 A y B), en el párrafo referente a “RETIROS SOBRE LINDEROS”, quedando redactado conforme al siguiente texto:

SOBRE LINDEROS: 3 m. como mínimo a partir de la planta alta, cuando existan vistas y aberturas de iluminación y ventilación de ambientes principales, hacia ellos. En ningún caso se permitirán aberturas que tengan vistas hacia los linderos, salvo lo previsto en los Arts. 2.010° y 2.011° del Código Civil.

Art. 3° Modificar el Art. 4° de la Ord. N° 69/02, que a su vez modifica el Art. 42° de la Ord. N° 43/94, del Plan Regulador, en sus Incs. “a” y “b”, correspondiente a **AREA RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD - Sector A y B** (AR3 A y B), en el párrafo referente a “RETIROS SOBRE LINDEROS”, quedando redactado conforme al siguiente texto:

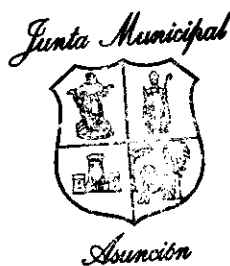
SOBRE LINDEROS: 3 m. como mínimo a partir de la planta alta cuando existan vistas y aberturas de iluminación y ventilación de ambientes principales, hacia ellos. En ningún caso se permitirán aberturas que tengan vistas hacia los linderos, salvo lo previsto en los Arts. 2.010° y 2.011° del Código Civil.

Art. 4° 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 diciembre del año dos mil seis.


Abog. JOSÉ MARÍA OVIEDO V.
Secretario General

mp.

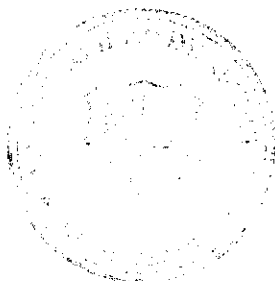



Esc. OSCAR CAMPUZANO B.
Presidente

Asunción, 28 DIC 2006

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

GABRIEL SOLALINDE
Secretario General



MARIA EVANGELISTA TROCHE DE GALLEGOS
Intendenta Municipal