



Ord. N° 10/07
(Diez / Cero Siete)

QUE ESTABLECE EL “RETIRO DE FRENTE: SOBRE CALLE”, PARA LAS AREAS RESIDENCIALES DE BAJA DENSIDAD - SECTOR “A” y “B” (AR1 A y B), MODIFICANDO LAS ORDENANZAS JM/N° 181/04 y 43/94 DEL PLAN REGULADOR DE LA CIUDAD.

VISTO: El dictamen de la Comisión de Planificación Física y Urbanística, con relación a las Minutas ME/Nos. 402/06 y 108/07 presentadas por el Concejal Félix Argaña, en las que solicitaba la modificación de la ordenanza de retiros para corregir la asimetría que afecta a terrenos y propiedades de tamaño y forma irregular, con frente mucho mayor al ancho, haciendo imposible construir respetando el retiro de 3 m., por que dicha faja restaría demasiada superficie; y,

CONSIDERANDO:

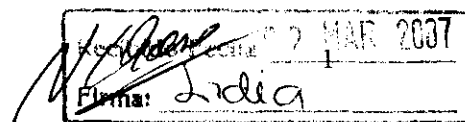
Que, en ese sentido, el autor de la minuta hace referencia, que a raíz de la falta de planificación urbana, la ciudad posee gran cantidad de terrenos y/o propiedades de tamaño y forma irregular. Muchos de ellos no llegan a la superficie de 360 m2. propuesta por la Ley Orgánica Municipal y otros tienen un frente muy inferior a los 12 mts. requeridos en la misma norma. Un caso común es el de aquellos terrenos y/o propiedades que llegan o superan los 360 m2 pero su morfología es tan irregular que se encuentran en gran desventaja al momento de construir por las limitaciones que padece por los retiros impuestos. Este es el caso de aquellos terrenos y/o propiedades con un frente mucho mayor al ancho. Ejemplo 30 metros de frente con solo 12 metros de ancho.

Que, asimismo hace referencia a que dicha situación imposibilita construir respetando el retiro de 3 metros por que dicha faja le restaría demasiada superficie. Para hacer justicia debería tener un tratamiento parecido o similar al de los terrenos y/o propiedades en esquina, produciéndose el retiro de 3 metros solo en 12 metros del frente. Este planteamiento, obedece a la necesidad de alentar a la presentación y regularización de planos, que por los motivos mencionados, sus propietarios, no acuden a la Municipalidad perdiendo un importante ingreso al municipio y la ciudad que siguen con la informalidad.

Que, luego de la revisión de los requisitos establecidos en el Plan Regulador y la Ordenanza N° 181/04, referente a “Retiros de Frente”, estos estarían generando transgresiones a la norma, debido a que los propietarios necesitan hacer un uso menor restrictivo de su propiedad, permitiendo la construcción parcial de sus edificios sobre línea municipal, sacándole partido al frente para implantación de pequeñas construcciones, garaje cerrado, o simplemente aumentar el uso efectivo del terreno, especialmente en lotes con frentes mínimos o menores a éste.

Que, aunque debe respetarse todos los demás indicadores de la zona: La Tasa de Ocupación, el Área Edificable, etc., y lo más importante, no perder el “verde privado” que mejora la perspectiva al espacio público y aporta calidad ambiental (estética urbana, verde generador de micro clima, asoleamiento, etc.), se estaría beneficiando al propietario, evitando la trasgresión sistemática

Que, luego de realizar el estudio correspondiente con representantes técnicos de las dependencias del Ejecutivo Municipal, la Comisión Asesora dictaminante...///...





Cont. Ord. N° 10/07.

...///... consideró pertinente la elaboración de un proyecto de ordenanza modificatorio del Plan Regulador sobre retiros, en el sentido de permitir la construcción sobre el área de retiro hasta la línea municipal hasta una altura de 6 metros o 2 niveles solo en 50% del frente, esto para las zonas AR2 y AR3.

Que, en ese sentido, surgió la preocupación sobre la eventual desnaturalización de la propuesta generando la instalación de pequeños comercios o servicios admitidos en algunas áreas residenciales con carácter condicionado, y a fin evitar este tipo de situaciones el autor de la minuta presentó una minuta complementaria aclarando que dicha propuesta solamente abarcaría para las Áreas Residenciales de Baja Densidad - Sectores A y B.

Que, por consiguiente, la Comisión Asesora considera válida la preocupación planteada por el Concejal Félix Argaña, razón por la cual corresponde la ampliación de la Ordenanza del Plan Regulador 43/94 y su modificación, la Ordenanza N° 181/04, en lo que hace referencia a “retiros de frente, sobre calle”, a fin de permitir la construcción parcial sobre línea municipal, en las Áreas Residenciales de Baja Densidad Sectores A y B.

Que, en ese contexto, la Comisión Asesora, es de parecer: Aprobar el Proyecto de Ordenanza relativo a “Retiro de Frente: Sobre Calle”, en Áreas Residenciales de Baja Densidad - Sectores “A” y “B”, modificando las Ordenanzas JM/N° 181/04 y 43/94 del Plan Regulador.

Que, al respecto, el Pleno de la Corporación durante el tratamiento en particular del dictamen de referencia, aprueba las modificaciones solicitadas por el Concejal Félix Argaña, en el sentido, de eliminar la frase que expresa: Art. 1°, Inc. b.1) “... por la conformación geométrica del lote...”; y Art. 2°, Inc. b.1) “... por la conformación geométrica del lote...”.

Por tanto;

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

ORDENA:

Art. 1°: Modificar la Ordenanza JM/N° 181/04, que a su vez modifica la Ordenanza 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° y 56°, en la parte correspondiente a “RETIROS” y “VOLADIZOS”.

Modifícase el Artículo 1° de la Ordenanza JM/N° 181/04, que a su vez modifica el Artículo 36° de la Ordenanza JM/N° 43/94 del Plan Regulador, en su inciso a) “AREA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD - Sector A” el cual quedará redactado como sigue:

“Artículo 1° de la Ordenanza JM/N° 181/04, que modifica el Art. 36° “Área Residencial de Baja Densidad (AR1), de la Ordenanza JM/N° 43/94 del Plan Regulador, en su Inc. “a”, en el párrafo ~~del Plan Regulador~~ *Junta Municipal* referente a “RETIROS”:

RETIROS:

- Sobre calle:





Asunción

Cont. Ord. N° 10/07

- a) 3,00 m. mínimo desde la línea municipal hasta la línea de edificación.
- b) Se permitirá la construcción sobre la línea de edificación, hasta una altura no mayor de 1 piso, siempre que se cumpla la siguiente condición:
 - b.1) Cuando la superficie del retiro sea superior al 15% de la superficie del terreno, se podrá construir sobre la línea de edificación ocupando hasta el 50% del frente.
- c) Si los propietarios de predios afectados por esta condición, tuvieran interés en conservar el retiro mínimo de 3 m. en todo el frente, se le permitirá, como criterio de compensación, un 25% más de la densidad permitida para la zona”.

Art. 2°: Modificar la Ordenanza JM/N° 43/94 “Que establece el Plan Regulador de la Ciudad de Asunción”, en su Artículo 36°, Inciso “B”, Área Residencial de Baja Densidad (AR1) Sector “B”, en la parte correspondiente a “RETIROS: Sobre Calle”.

Modifícase el Artículo 36° de la Ordenanza JM/N° 43/94 del Plan Regulador, en su inciso B) “AREA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD (AR1) - Sector B”, en la parte correspondiente a “RETIROS.”

“Artículo 36° de la Ordenanza JM/N° 43/94 del Plan Regulador, “Área Residencial de Baja Densidad (AR1), en su inciso “B”, en la parte correspondiente a “RETIROS”:
RETIROS:

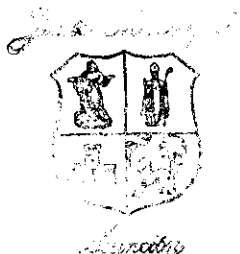
- Sobre calle:

- a) 3,00 m. mínimo desde la línea municipal hasta la línea de edificación.
- b) Se permitirá la construcción sobre la línea de edificación, hasta una altura no mayor de 1 piso, siempre que se cumpla la siguiente condición:
 - b.1) Cuando la superficie del retiro sea superior al 15% de la superficie del terreno, se podrá construir sobre la línea de edificación ocupando hasta el 50% del frente.
- c) Si los propietarios de predios afectados por esta condición, tuvieran interés en conservar el retiro mínimo de 3 m. en todo el frente, se le permitirá, como criterio de compensación, un 25% más de la densidad permitida para la zona”.

Art. 3°: Comuníquese a la Intendencia Municipal.

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


Abog. JOSÉ MARÍA OVIEDO V.
Secretario General
fb.




Lic. NICOLÁS CHASE RODRÍGUEZ
Presidente