



Asunción

**ORD. N° 102/07**  
**(Ciento Dos/Cero Siete)**

**“QUE MODIFICA LAS REGLAMENTACIONES DE USO DE RECOVAS PARA EL ÁREA DE TRANSICIÓN, ESTABLECIDA EN EL ART. 63° DE LA ORD. N° 43/94, DEL PLAN REGULADOR DE LA CIUDAD”.**

**VISTO:** El dictamen de las Comisiones de Planificación Física y Urbanística, y de Obras Públicas, Privadas y Servicios, con relación al Mensaje N° 708/07 S.G (27/08/07), a través del cual la Intendencia Municipal responde a la Resolución JM/N° 6.196/06, referente al pedido realizado por la firma SYROCCO S.A. Importaciones, Exportaciones y Representaciones, para efectuar mejoras en la recova ubicada en la calle Manduvirá y 15 de Agosto, en carácter de provisorio, y;

**CONSIDERANDO:**

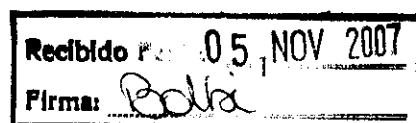
**I. ANTECEDENTES GENERALES:**

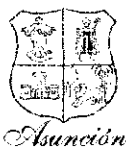
Que, la Ordenanza N° 43/94, del Plan Regulador de la Ciudad, establece en su Art. 63° “Reglamentaciones Generales para el Área de Transición, RECOVAS: *“Para los edificios que se construyan sobre las calles: Colón en ambas aceras, desde Humaitá hasta Manchivirá; Tte. Fariña en ambas aceras, desde EE.UU. hasta Independencia Nacional; Manduvirá en ambas aceras, desde Independencia Nacional hasta Colón y Estados Unidos en ambas aceras, desde Tte. Fariña hasta Mcal. Estigarribia, se establece la obligatoriedad del uso de pórtico como cobertura de las veredas y para exclusivo uso peatonal”.*

Que, igualmente menciona: *“Sobre estas calles y hasta un ancho de 3,50 m. desde la línea de edificación hacia el interior de la propiedad, se prohíbe toda refacción de las edificaciones existentes. Quedan exceptuados de esta prohibición los edificios que constituyan bienes de interés público, histórico o artístico y que figuren en el Registro de la Municipalidad, los cuales podrán ser restaurados. El ancho de los pórticos será de 3,50 m. desde la línea de edificación correspondiente a la calle, medida perpendicularmente hacia el interior de la propiedad. La línea de edificación se mantendrá como línea exterior de los apoyos, debiendo preverse las ochavas en las respectivas esquinas. La altura de los pórticos mantendrá un promedio de 5 m. cuando la pendiente de la acera exija las compensaciones correspondientes. Cada construcción por debajo del nivel de la calle podrá llegar hasta la línea de las columnas, pudiendo colocarse en la vereda, al mismo nivel del pavimento, dispositivos de iluminación para el subsuelo”.*

Que, la Resolución JM/N° 6.196/06 (06/12/06), establece: **Art. 1°-** *“Conceder permiso de uso provisorio a la firma SYROCCO S.A. Importaciones, Exportaciones y Representaciones, para la utilización de la recova construida en la calle Manduvirá y 15 de Agosto”.* **Art. 2°-** *“Encomendar igualmente al Ejecutivo Municipal, que a través de la Asesoría Legal proceda a la redacción del contrato respectivo, teniendo en cuenta los procedimientos que marcan la Ordenanza JM/N° 33.95 de Tierras Municipales”.* **Art. 3°-** *“Encomendar paralelamente al Ejecutivo Municipal, que a través de sus departamentos técnicos correspondientes proceda a realizar un relevamiento de datos de las construcciones existentes sobre la calle Manduvirá (ambas aceras) desde Independencia Nacional hasta Colón, a fin de verificar...”*

Asunción





Asunción

Cont. Ord. N° 102/07

...// el cumplimiento del Art. 63° de la Ord. JM/N° 43/94 del Plan Regulador lo referente a recovas, y remita a esta Corporación para su consideración correspondiente”.

## II. ASPECTOS TÉCNICOS:

Que, el Informe Técnico (06/03/07) del Arq. Humberto González, Interventor DOP, expresa: “los planos presentados figuran a nombre de Rubén Ruiz, y según leyenda anotada en la planta de ubicación contaría con aprobación por Resolución N° 48 del 14/01/93. el local ubicado en la esquina de las calles Manduvirá y 15 de Agosto y es destinado a comercio, oficina y depósito. Solicita el uso de la Recova sobre la calle Manduvirá, con la construcción de un “Show Room”, con una superficie de 63,7 m2. Los materiales a emplear según planos y planillas son ladrillos huecos, y cielo raso de PVC, es decir tienen las características de una obra de carácter permanente.”

También se incluirá entre los trabajos el relleno y compactación del nivel existente (que acompaña al nivel de la calle) al nuevo nivel del proyecto la Recova es exigida por la Ord. 43/94, que establece que sobre la calle Manduvirá desde Independencia Nacional hasta Colón, las construcciones deberán contar con recova cubierta, destinada exclusivamente al uso peatonal es de destacar que en dicha calles y en los límites establecidos por la Ord. 43/94, existen 4 construcciones que cuentan con ochava (Mall Excelsior, Achón Muebles, Syrocco, Edificio de Dptos. Cesar Pane). No se efectuó los informes técnicos, legales y de tránsito”.

Que, el Informe Técnico (07/03/07) de Salvador Nizza, señala: “Ubicación: 15 de Agosto y Manduvirá; Cta. Cte. Ctral. N° 10-468-08; Propietario; Ruben Ruiz Wiezell; Zona de Uso de Suelo. AT - Área de Transición; Usos Comercios; Sup. Terreno: 454,19 m2; Sup. Aprobada: 393,00 m2 Res. N° 48 fecha 14/01/93; Sup. A Construir: 63,00 m2; Ochava: No posee. Estacionamiento: acorde no. Área Edificable: 75% hasta 4541.20 m2. Área libre: 25% posee 61,81m2 13,6% no acorde. Vista a lindero: No posee. Recomendaciones: 1- presentar 3 copias de juegos de planos. 2- Presentar planos aprobado; 3- Los planos deben estar firmados por propietarios y profesional. 4- No tienen área libre y ochava – para registrar”.

Que, el Informe (11/06/07), del Dpto. de Bienes Inmobiliarios - Unidad de Patrimonio, de la Dirección de Catastro, dice: “Según informe del Dpto. de Topografía la fracción afectada por la recova se encuentra dentro de la propiedad Privada de la firma SYROCCO, identificada con la Cta. Cte. Ctral. N° 10-0468-08. el pedido original de la firma es aprobación de planos”

Que, el Informe (05/06/07), del Dpto. de Topografía de la Dirección de Catastro, refiere: “...se ha procedido a la verificación in-situ de la fracción Recova, ubicada sobre la calles 15 de Agosto esq. Manduvirá. Específicamente dicha Recova forma parte del lote con Cta. Cte. Ctral. N° 10-0468-08; distrito la Encarnación, de acuerdo a la Base de Datos del Departamento Técnico Catastral esta registrado a nombre de Ruben José Ruiz Wizel (propietario de la Firma Syrocco S.A.). las dimensiones de la Recova es de 3,50 m de ancho y 18,00 m de largo, dando una superficie de 63,00 m2”.

Junta Municipal

Asunción



Cont. Ord. N° 102/07

### III. ASPECTO JURÍDICO:

Que, por Providencia del 18/07/07 de la Abog. María Cristina Vera Sánchez, se dice: “Atendiendo al informe técnico surge la inaplicabilidad de las normas previstas en la Ord. 35/95 al presente caso; es más se trataría de una autorización sobre la restricción de dominio que pesa sobre el inmueble.”

Que, por Memorandum del 30/07/07, de la Unidad de Área Urbana y Obras de la Dirección General de Asuntos Jurídicos, atendiendo a los informes obrantes en el expediente responde a la Resolución N° 6196/06: “En estas condiciones esta Asesoría es de parecer que corresponde elevar mensaje a la Junta Municipal poniendo a su estudio y consideración la situación expuesta precedentemente, en el sentido de imposibilidad de dar cumplimiento a lo establecido en el Art. 2° de la citada Resolución, considerando que el inmueble no es propiedad municipal”.

Por tanto,

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

#### ORDENA:

**Art. 1°** Modificar la Ordenanza N° 43/94, del Plan Regulador de la Ciudad, Capítulo V - Área de Transición, en su Art. 63°- “Reglamentaciones Generales para el Área de Transición”, en el apartado que corresponde a “RECOVAS”, conforme al siguiente texto.

**Art. 63°** Reglamentaciones Generales para el Área de Transición

**RECOVAS:** Para los edificios que se construyan sobre las calles: Colón en ambas aceras, desde Humaitá hasta Manduvirá y Estados Unidos en ambas aceras, desde Tte. Fariña hasta Mcal. Estigarribia, se establece la obligatoriedad del uso de pórtico como cobertura de las veredas y para exclusivo uso peatonal.

Sobre estas calles y hasta un ancho de 3,50 m. desde la línea de edificación hacia el interior de la propiedad, se prohíbe toda refacción de las edificaciones existentes. Quedan exceptuados de esta prohibición los edificios que constituyan bienes de interés público, histórico o artístico y que figuren en el Registro de la Municipalidad, los cuales podrán ser restaurados.

El ancho de los pórticos será de 3,50 m. desde la línea de edificación correspondiente a la calle, medida perpendicularmente hacia el interior de la propiedad. La línea de edificación se mantendrá como línea exterior de los apoyos, debiendo preverse las ochavas en las respectivas esquinas.

La altura de los pórticos mantendrá un promedio de 5 m. cuando la pendiente de la acera exija las compensaciones correspondientes.

Junta Municipal  

 Asunción



Asunción

Cont. Ord. N° 102/07

Cada construcción por debajo del nivel de la calle podrá llegar hasta la línea de las columnas, pudiendo colocarse en la vereda, al mismo nivel del pavimento, dispositivos de iluminación para el subsuelo.

Art. 2° Comuníquese a la Intendencia Municipal.

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

*Jose Maria Oviedo V.*  
**JOSE MARÍA OVIEDO V.**  
*Secretario General*

mp.



*Francisco Yore Clausen*  
**FRANCISCO YORE CLAUSEN**  
*Vicepresidente*  
*En Ejercicio de la Presidencia*

Asunción, 15 NOV 2007

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

*Gabriel Solalinde*  
**GABRIEL SOLALINDE**  
*Secretario General*



*Maria Evangelista Troche de Gallegos*  
**MARIA EVANGELISTA TROCHE DE GALLEGOS**  
*Intendente Municipal*