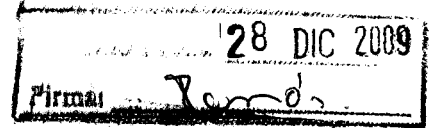




Asunción



**ORD/N° 386/09**  
(Trescientos Ochenta y Seis / Cero Nueve)

**VISTO:** Dictamen de las Comisiones de Planificación Física y Urbanística y de Legislación, con relación al Mensaje N° 103/2009 S.G., a través del cual la Intendencia Municipal responde a la Resolución JM/N° 3.367/08, por la cual se devolvía el Proyecto de Ordenanza sobre modificación de la Ord. N° 181/04 y otras, referente a “Retiro Laterales y de Fondo o Vista hacia linderos”, y;

**CONSIDERANDO:**

Que, el tema de las vistas hacia linderos se ha venido debatiendo desde hace mucho tiempo, generando controversias y criterios distintos respecto a las distancias de las aberturas hacia los linderos (fondo y laterales), a fin de resguardar la **intimidad de las personas**, por un lado, y por otro asegurar el buen **acondicionamiento lumínico, térmico, de ventilación de los locales y la estética del diseño**, por lo cual se presenta la disyuntiva de si se debe priorizar lo primero o lo segundo.

**ANTECEDENTES**

**Ord. de vistas y aberturas en y hacia linderos**

Ordenanzas que tienen artículos referidos a las vistas al lindero

**Ordenanza 43/94:**

*“Retiros: Sobre Linderos: 3m mínimo desde la medianera siempre que existan aberturas de iluminación o ventilación hacia ellas”*

- Art. 72           Área Industrial
- Art. 77           Área Industrial
- Art. 66           Área de Transición
- Art. 61           Franja Mixta 3
- Art. 56           Franja Mixta 2
- Art. 51           Franja Mixta 1a) y Franja Mixta 1b)

*“Retiros: Sobre Linderos: Toda edificación podrá ocupar hasta un 50% de la medianera del fondo y de cada una de las laterales. Por fuera de esta ocupación el edificio deberá retirarse 1m como mínimo de los linderos, siempre que no existan aberturas de iluminación y ventilación hacia ella y 3m., como mínimo cuando tengan aberturas de iluminación y ventilación”.*

- Art. 42 inc. a)   Área Residencial de Alta Densidad A
- Inc. b)   Área Residencial de Alta Densidad B
- Art. 39 Inc. a)   Área Residencial de Media Densidad A
- Inc. b)   Área Residencial de Media Densidad B
- Art. 36 Inc. a)   Área Residencial de Baja Densidad A
- Inc. b)   Área Residencial de Baja Densidad B

**Ordenanza 69/02:** modifica los artículos 36, 39 y 42 de la Ordenanza 43/94, elimina el primer párrafo referente al porcentaje de ocupación de la medianera, pero mantiene los retiros de 3m. en las AR2 y AR3 a partir de los 12m., aunque no existan aberturas.

*“Sobre Linderos: 3m., como mínimo a partir de la planta alta cuando tengan vistas y aberturas de iluminación y ventilación de ambientes principales hacia ellos. A partir de los 12m., de altura el retiro mínimo de 3m., será obligatorio aunque no existan aberturas. En ningún caso se permitirán aberturas que tengan vistas hacia los linderos, salvo lo previsto en los artículos 2020 y 2021 del Código Civil”.*



Asunción



Asunción

Cont. ORD/N° 386/09

**Ordenanza 182/04:** s/ Ejes Habitacionales hace referencia a la Ordenanza 69/02 con altura de antepecho  $h= 1.70m$ . **Observación:** Sobre el punto es conveniente aclarar lo referente a los retiros a partir de los 12m.

**Ordenanza 181/04:** modifica artículo de la Ordenanza 43/94, referente a retiros desde línea municipal e incluye un artículo especial para retiros en predios de esquinas. Modifica los artículos 39, 42, 51, 56, 61, de la Ord. 43/94 y para retiros laterales se refiere a la 69/02, y además define un antepecho de 1,70m., para las aberturas que tengan vistas.

**Ordenanza 241/05:** No menciona retiros laterales.

**Ordenanza 326/06:** modifica los artículos 3° y 4° de la Ordenanza 69/02, eliminando los retiros de 3m., a partir de los 12m., de altura aun que no existan aberturas.

**ORDENANZA PROPUESTA:** modifica individualmente cada artículo de las ordenanzas 43/94 y la 326/06, pero en cada artículo repite la misma reglamentación, por lo que se propone plantear la modificación en un solo artículo y luego referir en otro artículo las Ordenanzas o artículos que éste modifica. Lo ideal sería reemplazar la Ordenanza 69/02 y elaborar una Ordenanza específica sobre aberturas en los linderos.

Que, la Comisión de Planificación en base a estos antecedentes elabora una nueva Propuesta específica sobre "Retiro desde los linderos de las aberturas".

Por tanto,

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

**ORDENA:**

**Art. 1°** Establecer las siguientes distancias mínimas de retiros desde los linderos para las aberturas con vista a los mismos según la ubicación de las mismas, a partir de la Planta Alta, para todas las edificaciones de la Ciudad.

- a) Distancia mínima de 3 metros, para aberturas ubicadas en muros paralelos a la línea de lindero, con un antepecho interior a 1,70m medido desde el nivel de piso terminado.

En todos los casos se respetarán las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación de locales

En los casos en que el antepecho fuere mayor que 1,70 m, de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 3 (tres) metros.

- Xb) Distancia mínima de 0,75 metros para aberturas ubicadas en muros perpendiculares u oblicuos que formen un ángulo entre 90° a 75° con la línea del lindero y con un antepecho inferior a 1,70 m, de altura medido desde el nivel de piso terminado.

En todos los casos se respetarán las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación de locales.

En los casos en que el antepecho fuere mayor que 1,70 m, de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 0,50 m.



Asunción



Asunción

**Cont. ORD/N° 386/09**

- Art. 2°** Las aberturas que excepcionalmente se construyan sobre los muros linderos se regirán por las condiciones y formas establecidas en los Arts. 2020 y 2021 del Código Civil Paraguayo.
- Art. 3°** El incumplimiento de lo previsto en el Art.1 de esta Ordenanza será considerado falta grave y su reiteración falta gravísima.
- Art. 4°** Derogar la Ordenanza 69/02.
- Art. 5°** Modificar los artículos 36, 39, 42, 51, 56, 61 y 66 de la Ordenanza 43/94 del Plan Regulador, en todos los párrafos referentes a retiros, suprimiendo los apartados.
- Art. 6°** Modificar los artículos 72 y 77 de la Ordenanza del Plan Regulador, en todos los párrafos referentes a retiros, suprimiendo los apartados correspondientes a laterales.
- Art. 7°** Modificar los artículos 4, 5, 6 y 7 de la Ordenanza 181/04, suprimiendo los apartados correspondientes a Retiros y laterales y de fondo.
- Art. 8°** Modificar el artículos 5 de la Ordenanza 182/04, suprimiendo los apartados correspondientes a Retiros laterales y de fondo.
- Art. 9°** Derogar los artículos 2° y 3° de la Ord. N° 326/06.
- Art. 10°** Comuníquese a la Intendencia Municipal.

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

*José María Oviedo V.*  
**Abog. JOSÉ MARÍA OVIEDO V.**  
**Secretario General**



*Augusto Wagner Lezcano*  
**Ing. AUGUSTO WAGNER LEZCANO**  
**Vicepresidente**  
**En Ejercicio de la Presidencia**

jl.

Asunción, **106 ENE 2010**

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

*Alice DeGadillo*  
**ALICE DE GADILLO**  
**Secretaria General (I)**



*María Evangelista Troche de Gallegos*  
**MARÍA EVANGELISTA TROCHE DE GALLEGOS**  
**Intendente Municipal**