



Asunción Paraguay 27 SET. 2013  
Firma Rossi

**ORD. N° 296/13**  
**(Doscientos Noventa y Seis / Trece)**

**“QUE MODIFICA EL ART. 8º DE LA ORDENANZA N° 241/2005, QUE A SU VEZ MODIFICA LA ORDENANZA N° 43/94 DEL PLAN REGULADOR”.**

**VISTO:** El Dictamen de la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial, con relación a la Nota ME/N° 1.755/13, del Consejo del Plan Regulador, a través de la cual remite su dictamen en relación a la Nota ME/N° 1.557/13, de Isaías José María Cáceres Buzó y otros propietarios de negocios ubicados sobre las calles Melvin Jones y Roque Centurión Miranda, respectivamente, a través de la cual remiten copia de la presentación realizada ante la Intendencia Municipal, en la que solicitan la modificación de la Ordenanza N° 43/94, que establece el Plan Regulador de la ciudad, en el sentido de ampliar a Zona Mixta toda la manzana que afecta a las calles mencionadas, y;

**CONSIDERANDO:**

Que, el Dictamen del Consejo del Plan Regulador expresa: “...la nota de referencia dice entre otros: “....Entre las zonas restringidas para la apertura de negocios, se encuentra la manzana conformada por las calles Melvin Jones, Roque Centurión Miranda, San Rafael y Avda. España, a solo 50 mts. de la última avenida citada, donde los inmuebles asentados se encuentran en zona permitida para la explotación comercial de acuerdo a lo explicado, media manzana se encuentra habilitada para realizar actividades comerciales, pero la otra media manzana no se encuentra, por corresponder a la categoría ARIA....En carácter de vecinos y propietarios de los negocios abiertos en las direcciones mencionadas, suscribimos la presente, esperando una solución favorable de acuerdo a los intereses de la comuna y al interés de los firmantes...”.

Que, habiendo analizado la petición de estos vecinos que se encuentran ubicados dentro de la zona de uso del plan regulador individualizado como ARIA (ÁREA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD SECTOR A) que han visto sensiblemente mermado su capacidad de reconversión y truncado inclusive la más mínima posibilidad de instalación de comercios y servicios de bajo impacto y de reducido tamaño, que ha significado también perdida para el sector inmobiliario y para los vecinos que deben trasladarse a otros sectores para adquirir dichos bienes y servicios, o tan siquiera contar con su escritorio profesional individual para aquellos profesionales liberales o los que se dedican a actividades comerciales en el campo virtual de la informática.

Que, la solicitud es pertinente, pero en el sentido de acceder a la posibilidad de que se reactiven los usos condicionados en el área identificada como ARIA sin necesidad de modificar los límites de dicha zona teniendo en cuenta que ya existen pocas zonas de la ciudad con estas características e individualización como tal.

Que, el Capítulo Retiro modificado por la Ordenanza N° 241/05 en lo que respecta para predios que se encuentren en esquinas, en el capítulo pertinente, fue modificado por la Ordenanza N° 10/2007 “QUE ESTABLECE EL RETIRO DE FRENTE: SOBRE CALLE”, PARA LAS ÁREAS RESIDENCIALES DE BAJA DENSIDAD – SECTOR A Y B (ARI A Y B) MODIFICANDO LAS ORDENANZAS Nos. 181/04 Y 43/94 DEL PLAN REGULADOR DE LA CIUDAD” y la ORDENANZA N° 122/07 que corrige parcialmente la Ordenanza N° 10/07. En estas ordenanzas se obvió la mención de excepción del retiro sobre ambos frentes para lotes en esquina, situación que debe ser corregida por su justicia y necesidad, más aun teniendo en cuenta que viene siendo aplicada en las distintas aprobaciones.

Que, por la coyuntura de falta de seguridad la utilización de muros ciegos o mixtos con rejas hacen necesarios la modificación de la frase que dice: “permitiéndose la



construcción de un límite físico (rejas), u otros elementos que no impidan la visibilidad desde la vía pública", en el sentido de excluirla.

Que, por lo expuesto, este Consejo propone la modificación de la Ordenanza N° 241/2005 que Modifica la Ordenanza N° 43/94 del Plan Regulador, en lo Referente a Cambio de Densidad en el Área Residencial 1 (AR1) y (AR2), y Admite como Uso Permitido en "ARIA" las Tipologías de Vivienda Bifamiliar y Conjunto Habitacional, en su artículo 8, y 43/94 del Plan Regulador de la Ciudad" y la Ordenanza N° 122/07, que corrige parcialmente la Ordenanza N° 10/07, a fin de aclarar los usos y actividades expresados en el mismo, a fin de unificarlos.

Por tanto, este Consejo dictamina: 1º- Poner a consideración de la Junta Municipal de Asunción la propuesta de modificación del Art. 8º de la Ordenanza N° 241/2005 que quedará redactado como sigue:

1ro. Aprobar la modificación de la Ordenanza N° 241/2005 que Modifica la Ordenanza N° 43/94 del Plan Regulador, en lo Referente a Cambio de Densidad en el Área Residencial 1 (AR1) y (AR2), y Admite Como Uso Permitido en "ARIA" las Tipologías de Vivienda Bifamiliar y Conjunto Habitacional.

Art. 8º- Modificar el Art. 36º Inc. "a" y "b", de la Ordenanza N° 43/94 del Plan Regulador, quedando redactado en los siguientes términos:  
de Uso para el ÁREA

**a. SECTOR "A" (ARIA):**

USOS PERMITIDOS: Viviendas Unifamiliares (V.U.), Viviendas Bifamiliares (VB), y Conjunto Habitacional (CH), que se ajusten a todos los indicadores urbanísticos de la zona.

USOS CONDICIONADOS: Viviendas Multifamiliares (VM), que se ajusten todos los indicadores establecidos para el Sector, especialmente la Densidad Habitacional, y los usos previstos según Anexo I de la Ord. 43/94, y la Ord. 53/02.

USOS NO PERMITIDOS: Todos los demás

Coeficiente de Edificabilidad: 1,5

Área Edificable: Superficie del terreno x coeficiente de edificabilidad.

Altura Máxima: 3 Plantas sobre el nivel de vereda o 9 m, con un margen de tolerancia de hasta el 15%, tomados en la cota media del frente del predio.

Tasa de Ocupación Máxima: Hasta el 60% de la superficie total del terreno.

Retiros:

a) 3 m. mínimo desde la línea municipal a la línea de edificación.

b) Se permitirá la construcción sobre la línea municipal, hasta una altura no mayor de un 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 municipal ocupando hasta el 50% del frente

c.1) si los propietarios de predios afectados por esta condición, tuvieran interés en conservar el retiro mínimo de tres metros en todo el frente, se le permitirá, como criterio de compensación un 25% más de la densidad permitida para la zona.

Predios ubicados en esquina: Se exigirá el retiro de 3 mts. desde la línea municipal, en un solo frente y sobre la calle más importante que será definida por la Dirección General de Desarrollo Urbano (Ord. 181/04).



*Se permitirá el uso de 6 m., del frente del retiro, para estacionamiento descubierto o sin techo, siempre y cuando el mismo no se encuentre dentro del área prevista para ensanche (Ord. 181/04).*

Ochavas: Según Ord. 26.104/90 (Reglamento General de Construcción).

Voladizos: Solo se permitirán voladizos de balcones abiertos o marquesinas, de 2 m. de profundidad, medidos desde la línea de edificación y sobre el retiro, siempre que el mismo no esté afectado por el ensanche de la vía, y que sea destinado a jardín (Ord. 181/04).

Carteles y Letreros: (según Ordenanza 148/12).

Estacionamiento: 1 módulo por unidad de vivienda, y 2 módulos por cada tres unidades de vivienda.

**b. SECTOR "B" (AR1B):**

USOS PERMITIDOS: Viviendas Unifamiliares (V.U.), Viviendas Bifamiliares (VB), Conjunto Habitacional (CH), que se ajusten a todos los indicadores urbanísticos de la zona.

USOS CONDICIONADOS: Viviendas Multifamiliares (VM), que se ajusten todos los indicadores establecidos para el Sector, especialmente la Densidad Habitacional, y según Anexo 1 de la Ordenanza N° 43/94 y la Ordenanza N° 53/02.

USOS NO PERMITIDOS: Todos los demás.

Coeficiente de Edificabilidad: 1,5.

Área Edificable: Superficie del terreno x coeficiente de edificabilidad.

Altura Máxima: 3 Plantas sobre el nivel de vereda o 9 m., con un margen de tolerancia de hasta el 15%, tomados en la cota media del frente del predio.

Tasa de Ocupación Máxima: Hasta el 60% de la superficie total del terreno.

Retiros:

a) 3 m. mínimo desde la línea municipal a la línea de edificación.

b) Se permitirá la construcción sobre la línea municipal, hasta una altura no mayor de un 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 municipal ocupando hasta el 50% del frente.

c.1) si los propietarios de predios afectados por esta condición, tuvieran interés en conservar el retiro mínimo de tres metros en todo el frente, se le permitirá, como criterio de compensación un 25% más de la densidad permitida para la zona.

Predios ubicados en esquina: Se exigirá el retiro de 3 m. desde la línea municipal, en un solo frente y sobre la calle más importante que será definida por la Dirección General de Desarrollo Urbano (Ord. 181/04).

Se permitirá el uso de 6 m. del frente del retiro, para estacionamiento, descubierto o sin techo, siempre y cuando el mismo no se encuentre dentro del área prevista para ensanche (Ord. 181/04).

Ochavas: Según Ord. 26.104/90 (Reglamento General de Construcción).

Voladizos: Solo se permitirán voladizos de balcones abiertos o marquesinas, de 2 m. de profundidad, medidos desde la línea de edificación y sobre el retiro, siempre que el mismo no esté afectado por el ensanche de la vía, y que sea destinado a jardín (Ord. 181/04).

Carteles y Letreros: Según Ordenanza específica.

Estacionamiento: 1 módulo por unidad de vivienda, y 2 módulos por cada tres unidades de vivienda, y según rubros de ANEXO 1 de la Ord. 43/94".

Que, la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial, habiendo analizado el texto transcripto, no cuenta con mayores objeciones al respecto, salvo la necesidad de reformular la mención de la remisión a lo dispuesto en la Ordenanza N° 148/12 de Cartelería, ya que en relación al apartado AR1A de dicha ordenanza, se dice que la colocación de carteles en la zona se halla prohibida, en el presente proyecto, debería



colocarse las previsiones de esa normativa a las previstas para AR1B de forma a no colisionar con esta disposición y no agredir el paisaje urbano en esta área residencial.

Que, asimismo deberá preverse la derogación de los articulados incluidos in totum de las Ordenanzas Nos. 10/07 y 122/07, quedando ambas sin efecto, considerando que sus textos han sido incluidos en un solo cuerpo en el presente proyecto (las inclusiones generales se encuentran en negrillas).

**Por tanto;**

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

**O R D E N A:**

- Art. 1º-** Modificar el Art. 8º de la Ordenanza N° 241/2005 “Que Modifica la Ordenanza N° 43/94 del Plan Regulador, en lo referente a Cambio de Densidad en el Área Residencial 1 (AR1) y (AR2), y Admite como Uso Permitido en “AR1A” las Tipologías de Vivienda Bifamiliar y Conjunto Habitacional”; que quedará redactado como sigue:

*“Art. 8º- Modificar el Art. 36º Inc. “a” y “b”, de la Ordenanza N° 43/94 del Plan Regulador, quedando redactado en los siguientes términos:*

**a. SECTOR “A” (AR1A):**

**USOS PERMITIDOS:** Viviendas Unifamiliares (V.U.), Viviendas Bifamiliares (VB), y Conjunto Habitacional (CH), que se ajusten a todos los indicadores urbanísticos de la zona.

**USOS CONDICIONADOS:** Viviendas Multifamiliares (VM), que se ajusten todos los indicadores establecidos para el Sector, especialmente la Densidad Habitacional, y los usos previstos según Anexo 1 de la Ord. 43/94 y la Ord. 53/02.

**USOS NO PERMITIDOS:** Todos los demás.

**Coeficiente de Edificabilidad:** 1,5

**Área Edificable:** Superficie del terreno x coeficiente de edificabilidad.

**Altura Máxima:** 3 Plantas sobre el nivel de vereda o 9 m. con un margen de tolerancia de hasta el 15%, tomados en la cota media del frente del predio.

**Tasa de Ocupación Máxima:** Hasta el 60% de la superficie total del terreno.

**Retiros:**

- a) 3 m. mínimo desde la línea municipal a la línea de edificación.  
b) Se permitirá la construcción sobre la línea municipal, hasta una altura no mayor de un 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 municipal ocupando hasta el 50% del frente.  
c.1) Si los propietarios de predios afectados por ésta condición, tuvieran interés en conservar el retiro mínimo de tres metros en todo el frente, se le permitirá, como criterio de compensación un 25% más de la densidad permitida para la zona.



**Predios ubicados en esquina:** Se exigirá el retiro de 3 m. desde la línea municipal, en un solo frente y sobre la calle más importante que será definida por la Dirección General de Desarrollo Urbano (Ordenanza N° 181/04).

Se permitirá el uso de 6 m., del frente del retiro, para estacionamiento descubierto o sin techo, siempre y cuando el mismo no se encuentre dentro del área prevista para ensanche (Ordenanza N° 181/04).

**Ochavas:** Según Ordenanza N° 26.104/90 (Reglamento General de Construcción).

**Voladizos:** Solo se permitirán voladizos de balcones abiertos o marquesinas, de 2 m. de profundidad, medidos desde la línea de edificación y sobre el retiro, siempre que el mismo no esté afectado por el ensanche de la vía, y que sea destinado a jardín (Ordenanza N° 181/04).

**Carteles y Letreros:** (de acuerdo a lo dispuesto para AR1B de la Ordenanza N° 148/12).

**Estacionamiento:** 1 módulo por unidad de vivienda y 2 módulos por cada tres unidades de vivienda.

**b. SECTOR "B" (AR1B):**

**USOS PERMITIDOS:** Viviendas Unifamiliares (V.U.), Viviendas Bifamiliares (VB), Conjunto Habitacional (CH), que se ajusten a todos los indicadores urbanísticos de la zona.

**USOS CONDICIONADOS:** Viviendas Multifamiliares (VM), que se ajusten todos los indicadores establecidos para el Sector, especialmente la Densidad Habitacional, y según Anexo 1 de la Ordenanza N° 43/94.

**USOS NO PERMITIDOS:** Todos los demás.

**Coeficiente de Edificabilidad:** 1,5.

**Área Edificable:** Superficie del terreno x coeficiente de edificabilidad.

**Altura Máxima:** 3 Plantas sobre el nivel de vereda o 9 m, con un margen de tolerancia de hasta el 15%, tomados en la cota media del frente del predio.

**Tasa de Ocupación Máxima:** Hasta el 60% de la superficie total del terreno.

**Retiros:**

- a) 3 m. mínimo desde la línea municipal a la línea de edificación.
- b) Se permitirá la construcción sobre la línea municipal, hasta una altura no mayor de un 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 municipal ocupando hasta el 50% del frente.
  - c.1) Si los propietarios de predios afectados por ésta condición, tuvieran interés en conservar el retiro mínimo de tres metros en todo el frente, se le permitirá, como criterio de compensación un 25% más de la densidad permitida para la zona.

**Predios ubicados en esquina:** Se exigirá el retiro de 3 m. desde la línea municipal, en un solo frente y sobre la calle más importante que será definida por la Dirección General de Desarrollo Urbano (Ordenanza N° 181/04).

Junta Municipal



Asunción

Cont. Ord. N° 296/13

*Se permitirá el uso de 6 m. del frente del retiro, para estacionamiento, descubierto o sin techo, siempre y cuando el mismo no se encuentre dentro del área prevista para ensanche (Ordenanza N° 181/04).*

**Ochavas:** Según Ordenanza N° 26.104/90 (Reglamento General de Construcción).

**Voladizos:** Solo se permitirán voladizos de balcones abiertos o marquesinas, de 2 m. de profundidad, medidos desde la linea de edificación y sobre el retiro, siempre que el mismo no esté afectado por el ensanche de la vía, y que sea destinado a jardín (Ordenanza N° 181/04).

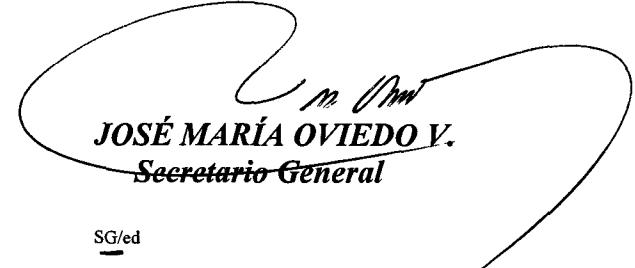
**Carteles y Letreros:** Según Ordenanza específica (N° 148/12).

**Estacionamiento:** 1 módulo por unidad de vivienda, y 2 módulos por cada tres unidades de vivienda, y según rubros de ANEXO 1 de la Ordenanza N° 43/94".

**Art. 2º** Derogar las Ordenanzas Nos. 10/07 y 122/07.

**Art. 3º** Comuníquese a la Intendencia Municipal.

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

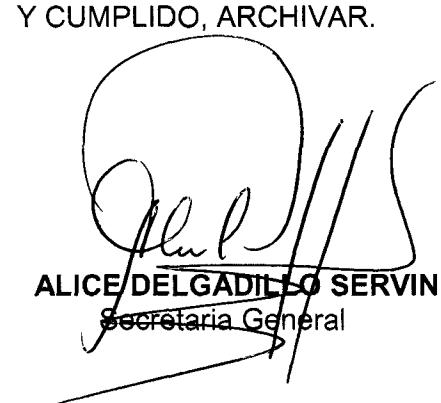
  
JOSÉ MARÍA OVIEDO V.  
Secretario General

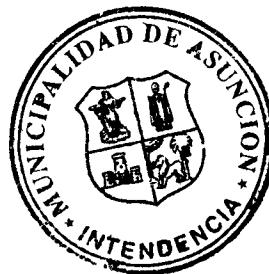
SG/ed

  
Félix Manuel Ayala  
Presidente Interino

Asunción, 10 OCT. 2013

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

  
ALICE DELGADILLO SERVIN  
Secretaria General



  
ARNALDO SAMANIEGO GONZALEZ  
Intendente Municipal