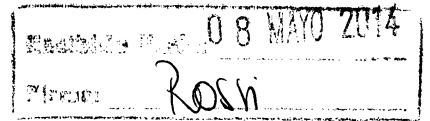




**ORD. N° 371/14**  
**(Trescientos Setenta y Uno/Catorce)**



**“QUE ESTABLECE LA EXCEPCIÓN DE LA APLICACIÓN DE RETIROS EN AREAS RESIDENCIALES”.**

**VISTO:** El dictamen de la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial, con relación a la Nota ME/N° 2.079/14, del Consejo del Plan Regulador, a través de la cual responde a las Notas JM/Nros. 1.016/12 y 2.869/13 y, en tal sentido, remite el Proyecto de Ordenanza que establece la excepción de la aplicación de retiros en áreas residenciales, y;

**CONSIDERANDO:**

Que, el dictamen del Plan Regulador, expresa: “La Nota ME N° 881/12 de referencia dice: “La que suscribe Arq. Gladys Yegros con cedula de Identidad N° 352.766 domiciliada en la calle Cadete Otazu N° 2.243 solicita la aprobación de planos para la construcción de 3 viviendas unifamiliares, tipo dúplex en el terreno de mi propiedad ubicada en la calle Santa Ana e/ Calle Prócer Manuel Riquelme y Calle Tte. 1° José del Socorro con Cta. Cte. Ctral. N° 15-0774-03.

El Departamento de Obras ha rechazado la aprobación de los planos en 2da etapa después de recibirse en mesa de entrada y realizado el pago correspondiente del impuesto a la construcción (Gs. 1.770.500), argumentando que la ordenanza del plan regulador exige en esa zona (AR2A) un retiro de 3 mts sobre la línea municipal a menos que la calle no supere los 400 mts de longitud y también la ocupación del 60% de construcción y 40% de área libre de la superficie total del terreno.

Solicito excepción al retiro y construir un 50% sobre un tratamiento especial considerando la forma y dimensión del terreno que mide 25,51 mts de frente y 16,51 mts de fondo. El cual considerando el retiro de 3 mts del frente quedaría un terreno de tan solo 25,51 x 13,51 de fondo.

El frente del terreno da sobre la calle Santa Ana que se inicia en la Avda. España, cuenta con dos interrupciones, en la primera con una longitud de aproximadamente 1.100 mts hasta la calle Dr. Carlos Abdala, el siguiente tramo con una extensión aproximadamente de 160 mts el cual termina en un cul de sac antes de la Avda. Molas López. (GRÁFICOS).

Adjunto fotos viviendas sobre esta calle y en su gran mayoría las construcciones están sobre la calle y tienen más fondo que mi terreno, en esta situación solo existen tres terrenos en lo largo de la calle Santa Ana, en su primer tramo. (FOTOS).

El sector es netamente residencial y este es el objeto de mi proyecto lograr la máxima funcionalidad y aprovechamiento del terreno. Según Ley N° 1.294 se debe dejar 25% de Área libre al cual me gustaría acogerme.

Se ha logrado un proyecto funcional y seguro considerando zona donde abunda la delincuencia y la inseguridad reinante en el país, al poder aprovechar el área libre en el interior de la vivienda se obtiene una integración vivienda área verde.

El living-comedor está integrado a una amplia galería que a la vez es cochera y a través de ella al quincho y patio. Adjunto los planos (GRÁFICOS: PERSPECTIVAS).

En base a toda la exposición antes mencionada, al análisis real y a la posibilidad de realizar este emprendimiento en un terreno irregular y de características muy particulares, como lo es mi terreno de 25,51 mts de frente y 16, 51 mts de fondo, reitero mi pedido de tratamiento especial de excepción al retiro de 3 mts y a cambio construiré sobre 50% del terreno, y no sobre el 60% permitido, dejando por tanto más área libre.

**Cont. JM/N° 371/14**

*Esperando contar con la aprobación del proyecto presentado, me despido de ustedes muy atentamente”.*

*Que, la Nota ME/N° 1.916/13 dice: “La que suscribe Arq. Gladys Yegros con Cédula de Identidad N° 352.766 domiciliada en la calle Cadete Otazú N° 2.243, se dirige a usted y por su intermedio donde corresponda a fin de solicitar la modificación del régimen de excepcionalidad de la zona residencial de media densidad AR2”, en cuanto al retiro sobre calle:*

*Se permitirá que los edificios de hasta 2 (dos) niveles o 6.00 metros de altura se construyan sobre la línea municipal, solamente sobre calles que tengan una longitud no mayor que 400 metros y un ancho no menor a 16.00 metros entre líneas municipales o sobre calles que no comuniquen dos o más avenidas principales para aquellos predios con fondos menores a 30 metros.*

*Esta solicitud obedece a que tengo en propiedad un terreno ubicado en la calle Santa Ana e/ Calle Prócer Manuel Riquelme y Calle Tte. 1° José del Socorro, con Cta. Cte. Ctral. N° 15-0774-03, con las siguientes dimensiones: 25,51 metros de frente y 16,51 metros de fondo. Correspondiendo a la ZONA RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD AR2A del Plan Regulador de la Ciudad de Asunción.*

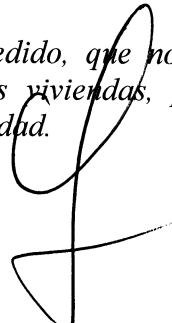

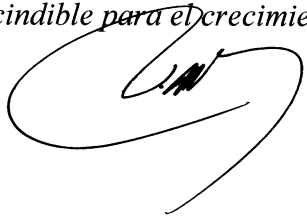
*En este terreno quisiera me fuera aprobado el proyecto destinado a vivienda multifamiliar (3 dúplex, uno para cada hijo mío).*

*La restricción de las normativas para desarrollar este programa hace que mi propiedad, notoriamente fuera de toda convencionalidad en cuanto a dimensiones, sea prácticamente un bien en desperdicio, desaprovechado, sin uso y por consiguiente sin valor, motivo que genera mi inquietud y me mueve a la justa solicitud que presento”.*

*La calle Santa Ana, que se inicia en la Avenida España, cuenta con 2 interrupciones que no permiten su salida a la Avenida Molas López. La primera interrupción es generada, en su intersección con la calle Dr. Carlos Abdala, por la manzana 15-0771. Este tramo tiene una longitud de aproximadamente 1.100 metros. La siguiente interrupción está dada por la intersección con la manzana 15-0195 culminando en un cul de sac. Este tramo tiene una longitud de aproximadamente 160 metros. Ver gráfico. (GRÁFICO). Adjunto fotos de viviendas sobre la calle Santa Ana y en su gran mayoría las construcciones están sobre la línea municipal (sin retiro) y tienen más fondo que mi terreno. En mi misma situación solo existen tres terrenos en lo largo de la calle Santa Ana, en su primer tramo. FOTOS: TERRENO A CONSTRUIR, LINDERO IZQUIERDO ESQUINA, TERRENO LINDERO DERECHO, DÚPLEX FRENTE AL TERRENO, VIVIENDAS SITUADAS SOBRE LA CALLE SANTA ANA, CONSTRUCCIÓN SITUADA AL LADO DE MI TERRENO SOBRE LA CALLE SANTA ANA).*

*Es importante recalcar que al lado de mi propiedad en el tiempo que estoy gestionando la aprobación Municipal, se está terminando una construcción de viviendas Multifamiliares sobre la calle Santa Ana que tiene un retiro de 3 mts pero sobre la calle menos importante. Esto me alienta a seguir solicitando la excepcionalidad mencionada al inicio de esta nota. (FOTO: CONSTRUCCIÓN ACTUAL).*

*Por los motivos y pruebas expuestos, ruego sea atendido mi pedido, que no solo me beneficia sino a los que en mi situación quieren construir sus viviendas, programa imprescindible para el crecimiento y sostenibilidad de cualquier ciudad.*





Cont. JM/Nº 371/14

*Que, este Consejo ha debatido sobre la presente propuesta y la mayoría de sus miembros ha considerado pertinente la presente propuesta teniendo en cuenta la situación excepcional del lote, con un fondo mínimo (16 mtrs), lo que imposibilita la inserción de programas regulares, y que dicha condición debe constar en una ordenanza como factor de excepción de la exigencia del retiro, conjuntamente con otras condicionales.*

*Que, así mismo se ha tomado en cuenta la situación particular del lote, en el sentido de haber realizado una visita al lugar donde se comprueba los dichos de la recurrente en relación a las construcciones vecinas sin el retiro correspondiente y el encajonamiento en que de hecho se encuentra el lote.*

*Por tanto, este Consejo del Plan Regulador dictamina: 1º Recomendar aprobar el Proyecto de Ordenanza “Que establece la excepción de la aplicación de retiros en Áreas Residenciales” como sigue:*

*PROYECTO DE ORDENANZA “Que establece la excepción de la aplicación de retiros en Áreas Residenciales” LA JUNTA MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE ASUNCIÓN, REUNIDA EN CONCEJO. O R D E N A: Art. 1º En las Áreas Residenciales de baja y media densidad (AR1 y AR2) sectores A y B, en el caso de que los fondos de los lotes sean inferiores a 20 metros, para construcciones destinadas a usos habitacionales, en aquellas calles que no tengan continuidad en su trazado y solo cuando cuenten hasta dos niveles, no se aplicará la exigencia del retiro obligatorio. 2º Poner a consideración de la Junta Municipal”.*

Que, habiendo analizado este pedido, se encontró suficiente mérito, con la salvedad, de modificar levemente el texto en el sentido de consignar como: “fondo de los lotes midan hasta 20 metros”, para evitar equívocos.

**Por tanto;**

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

**ORDENA:**

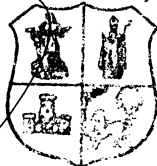
**Art. 1º** En las Áreas Residenciales de baja y media densidad (AR1 y AR2) sectores A y B, en el caso de que los fondos de los lotes midan hasta 20 metros, para construcciones destinadas a usos habitacionales, en aquellas calles que no tengan continuidad en su trazado y solo cuando cuenten hasta dos niveles, no se aplicará la exigencia del retiro obligatorio.

**Art. 2º** Comuníquese a la Intendencia Municipal.

Dada en la Sala de Sesiones de la Junta Municipal de la ciudad de Asunción, a los treinta días del mes de abril del año dos mil catorce.

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

*Junta Municipal*



*Asunción*

*Omar Pico Insfrán*  
**OMAR PICO INSFRÁN**  
Presidente

fa.

Asunción, **22 MAYO 2014**

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

  
**ALICE DELGADILLO SERVIN**  
Secretaria General



  
**ARNALDO SAMANIEGO GONZÁLEZ**  
Intendente Municipal