

**ORD. N° 588/15
(Quinientos Ochenta y Ocho / Quince)**

“QUE AMPLIA EL ART. 293 DE LA ORD. N° 43/94, DEL PLAN REGULADOR, MODIFICADO POR ORD. N° 31/11, Y POR LA QUE SE DEROGA LA ORD. N° 363/14”.

VISTO: El Dictamen de la Comisión de Planificación Urbanismo y Ordenamiento Territorial, referente a la Minuta ME/N° 6.208/15, de la Concejala Josefina Kostianovsky, a través de la cual solicita la modificación parcial de la Ordenanza N° 363/14; y,

CONSIDERANDO:

Que, la Minuta ME/N° 6.208/15, de la Concejala Josefina Kostianovsky, expresa cuanto sigue: *“Me complace dirigirme a usted y por su intermedio a las compañeras y compañeros concejales, a fin de manifestar al pleno de la Corporación cuanto sigue:*

Que, en relación a la aceptación del veto traído por parte de la Intendencia de la Ordenanza N° 567/2015 modificatoria del Art. 293 de la Ordenanza N° 43/94 “Plan Regulador de la Ciudad de Asunción” en su Capítulo: Excepcionalidades, ha sido aceptado por la Comisión de Planificación, en el entendimiento de la precautelación de las Áreas Residenciales.

Que, en ese sentido, vale señalar, que en el grupo en el cual se halla inserta la Modificación antes planteada, se encuentra una Zona del Plan Regulador que no es Residencial, vale decir, las FM1, las cuales pueden ser objeto de la aplicación del Numeral 07 (60 % más de los estacionamientos requeridos a fin de optar por el doble del coeficiente de la zona) que ya es correctamente aplicado en las demás Franjas Mixtas.

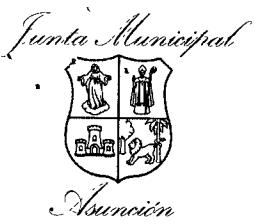
Que, teniendo en cuenta la afectación de dichas Franjas Mixtas a solo los lotes con frente y para posibilitar el crecimiento de estas zonas me permito presentar el Proyecto de Ordenanza, que contempla la exclusión de las áreas residenciales y la afectación solo de las Franjas Mixtas 1. También se aprovecha la oportunidad de corregir el error en la Ordenanza N° 363/14 sobre la redacción en cuanto a la mención de la frase “Proyecto” donde tiene que decir “Regularizaciones”.

Proyecto de Ordenanza:

Art. 1º- Ampliar el Art. 293 de la Ordenanza N° 43/94, del Plan Regulador, modificado por Ordenanza N° 31/11, y la Ord. N° 363/14, agregando numeral 7 en el Apartado: FRANJA MIXTA 1 y ÁREAS RESIDENCIALES 2 y 3, quedando redactado como sigue:

Art. 293º- Excepcionalmente, los usuarios podrán recurrir al Consejo del Plan Regulador para la consideración de proyectos que excedan los límites establecidos en la ordenanza respectiva, cuando en el Proyecto en trámites concurren, por lo menos tres de las siguientes características:

ÁREA CENTRAL, ÁREA DE TRANSICIÓN, FRANJA MIXTA 2 Y 3 Y ÁREA INDUSTRIAL.
01. Terreno con frente igual o mayor a 24 metros lineales
02. Superficie del terreno igual o mayor al doble de la mínima establecida en la Ley N° 3.966/2010 (360m²) es decir un total de 720 m².
03. Desnivel igual o mayor a 2,50 m., sobre los frentes en el caso de una esquina o, generalmente, en el ancho y en el fondo del terreno.
04. Compensaciones libradas al uso público. Estas podrán determinarse de común acuerdo con el Consejo del Plan Regulador y que podrán afectar plantas libres, entrepisos, pasajes peatonales o superficies del edificio accesibles al público que para tales efectos no serán



Cont. Ord. N° 588/15

inferiores a 360 m², lo mismo que refugios peatonales, cruce a desnivel, parques infantiles o equipamientos urbanos.

05. Ubicación del terreno frente a plazas, parques y avenidas con paseos centrales igual o superior a 6m. de ancho.

06. Contar con un edificio de valor patrimonial artístico, histórico o público, dentro del terreno, de acuerdo a la calificación y dictamen de la Intendencia Municipal.

07. Proyectos que aumenten los lugares de estacionamiento válidos a partir del 60% más de lo requerido por Ordenanza, siempre y cuando utilicen para el efecto no más del 25% del área del terreno, medido en planta baja, exceptuando los subsuelos.

FRANJA MIXTA 1 y ÁREAS RESIDENCIALES 2 y 3.

01. Terreno con frente igual o superior a 36 metros lineales

02. Superficie del terreno igual o superior a cuatro veces a la mínima establecida en la Ley N° 3.966/2010 (360 m²), es decir un total de 1.440 m²

03. Desnivel igual o mayor a 2,50 m., sobre los frentes en el caso de una esquina o, generalmente, en el ancho y en el fondo del terreno.

04. Compensaciones libradas al uso público. Estas podrán determinarse de común acuerdo con el Consejo del Plan Regulador y que podrán afectar plantas libres, entrepisos, pasajes peatonales o superficies del edificio accesibles al público que para tales efectos no serán inferiores a 360 m², lo mismo que refugios peatonales, cruces a desnivel, parques infantiles o equipamientos urbanos.

05. Ubicación del terreno frente a plazas, parques y avenidas con paseos centrales igual o superior a 6m. de ancho.

06. Contar con un edificio de valor patrimonial, artístico, histórico o público dentro del terreno de acuerdo a la calificación y dictamen de la Intendencia Municipal.

07. Proyectos que aumenten los lugares de estacionamiento válidos a partir del 60% más de lo requerido por Ordenanza, siempre y cuando utilicen para el efecto no más del 25% del área del terreno, medido en planta baja, exceptuando los subsuelos para las Franjas Mixtas 1 Sectores A y B. Este numeral no será aplicable para las Áreas Residenciales 2 y 3

ÁREA RESIDENCIAL 1.

01. Terreno con frente igual o mayor a 24 metros lineales

02. Superficie del terreno igual o mayor al doble de la mínima establecida en la Ley N° 3.966/2010 (360m²) es decir un total de 720 m².

03. Desnivel igual o mayor a 2,50 m., sobre los frentes en el caso de una esquina o, generalmente, en el ancho y en el fondo del terreno.

04. Compensaciones libradas al uso público. Estas podrán determinarse de común acuerdo con el Consejo del Plan Regulador y que podrán afectar plantas libres, entrepisos, pasajes peatonales o superficies del edificio accesibles al público que para tales efectos no serán inferiores a 360 m², lo mismo que refugios peatonales, cruce a desnivel, parques infantiles o equipamientos urbanos.

05. Ubicación del terreno frente a plazas, parques y avenidas con paseos centrales igual o superior a 6m. de ancho.

06. Contar con un edificio de valor patrimonial artístico, histórico o público, dentro del terreno, de acuerdo a la calificación y dictamen de la Intendencia Municipal.

07. Regularizaciones que aumenten los lugares de estacionamiento a partir del 60% más de lo requerido por ordenanza.

Considerando la concurrencia de los factores mencionados más arriba, el Consejo del Plan Regulador podrá admitir exceder los límites normales como sigue:

a) Área Central, Franja Mixta 2 y 3 y Área Industrial hasta los siguientes límites:

Coeficiente: hasta 60% más que el coeficiente de la zona.

Usos: hasta 20% a lo establecido en cada sector.



Para las Franjas Mixtas 2 y 3, se admitirá un valor superior al 30% más de la densidad de las franjas.

Para Área de Transición, se admitirán los mismos incrementos de usos y densidad, no así en los de altura, que podrán permitir incrementos de hasta 20% de las alturas permitidas en la zona.

Para los proyectos que cumplan con la condición del Numeral N° 07, se le compensará incrementando el coeficiente de edificabilidad al 100% del permitido para la zona.

b) Para la Franja Mixta 1 y Áreas Residenciales 2 y 3 el Consejo del Plan Regulador podrá admitir los siguientes valores:

Coeficiente: hasta 40% más que el coeficiente de la zona.

Densidad: hasta 50% más que la densidad establecida para las zonas.

Los valores excedidos no afectarán zonas de retiro, ni construcciones de valor patrimonial artístico, histórico o público, ni alteraciones del ambiente natural así como tampoco superarán limitaciones establecidas en otras ordenanzas.

Para las zonas de influencia de las áreas de usos específicos se aplicarán las condiciones exigidas para las áreas colindantes, salvo que sean AR1.

Para los proyectos que cumplan con la condición del Numeral N° 07, se le compensará incrementando el coeficiente de edificabilidad al 100% del permitido para la zona.

c) Área Residencial 1, Exclusivamente a fines de REGULARIZACIÓN de planos de construcciones existentes de más de diez años de antigüedad, exceder los límites normales del Área Residencial 1 hasta los siguientes límites:

Coeficiente: 60% más que el coeficiente de la zona.

Densidad: hasta 50% más que la establecida para la zona.

Usos: Se admitirán todos los usos de Comercios y Servicios (CS1, CS2, CS3) e Industrias Inocuas.

Para las Regularizaciones que cumplan con la condición del Numeral N° 07, se le compensará incrementando el coeficiente de edificabilidad al 100% del permitido para la zona".

Que, habiendo analizado la propuesta, la misma reviste y contempla los criterios generales en relación a los argumentos que fueron considerados por la Comisión Asesora, en relación a las razones para la modificación del Art. 293 in fine, sobre los criterios para la aplicación de excepcionalidad para aquellos proyectos que superen los indicadores usuales del Plan Regulador. A excepción de la falta de inclusión de las AR3 en la propuesta y de la exigencia del doble (100%) de estacionamientos para estos efectos.

Que, asimismo, debe actualizarse el texto, en particular los Numerales 01, 02 de todos los apartados que fueron adaptados en la propuesta original de la Ordenanza N° 567/15 e inclusive en los textos de las modificaciones anteriores que dieron a lugar a la inserción de los AR1 - sólo en los casos de regularizaciones - como excepcionables; ya que se fundan en la derogada Ley N° 1.294/87 ex Orgánica Municipal, optándose por la redacción del cálculo real de los números resultantes, vale decir, por ejemplo doble del frente mínimo (24 metros lineales), doble de la superficie mínima 720 m², para evitar confusiones.

Que, considerando apropiado el momento y la precautelación de las AR1, también será necesaria la derogación total de la Ordenanza N° 363/14, por la cual se posibilitó la regularización de situaciones de hecho en dichas zonas, a través de las excepcionalidades prescriptas en el Art. 293° de la Ordenanza N° 43/94.

Que, conforme a lo expuesto, corresponde la modificación del texto de la Ordenanza N° 43/94, en su Art. 293.



Cont. Ord. N° 588/15

Por tanto,

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

ORDENA:

Art. 1º- Ampliar el Art. 293º de la Ordenanza N° 43/94, del Plan Regulador de la Ciudad, modificado por Ordenanza N° 31/11, agregando Numeral 7 en el apartado: FRANJA MIXTA 1 y ÁREAS RESIDENCIALES 2 y 3; quedando redactado como sigue:

"Art. 293º- Excepcionalmente, los usuarios podrán recurrir al Consejo del Plan Regulador para la consideración de proyectos que excedan los límites establecidos en la ordenanza respectiva, cuando en el Proyecto en trámites concurren, por lo menos tres de las siguientes características:

ÁREA CENTRAL, ÁREA DE TRANSICIÓN, FRANJA MIXTA 2 Y 3 Y ÁREA INDUSTRIAL.

- 01.** Terreno con frente igual o mayor a 24 metros lineales
- 02.** Superficie del terreno igual o mayor al doble de la mínima establecida en la Ley N° 3.966/2010 (360 m²) es decir un total de 720 m².
- 03.** Desnivel igual o mayor a 2,50 m., sobre los frentes en el caso de una esquina o, generalmente, en el ancho y en el fondo del terreno.
- 04.** Compensaciones libradas al uso público. Estas podrán determinarse de común acuerdo con el Consejo del Plan Regulador y que podrán afectar plantas libres, entrepisos, pasajes peatonales o superficies del edificio accesibles al público que para tales efectos no serán inferiores a 360 m², lo mismo que refugios peatonales, cruce a desnivel, parques infantiles o equipamientos urbanos.
- 05.** Ubicación del terreno frente a plazas, parques y avenidas con paseos centrales igual o superior a 6m. de ancho.
- 06.** Contar con un edificio de valor patrimonial artístico, histórico o público, dentro del terreno, de acuerdo a la calificación y dictamen de la Intendencia Municipal.
- 07.** Proyectos que aumenten los lugares de estacionamientos válidos a partir del 60% más de lo requerido por Ordenanza, siempre y cuando utilicen para el efecto no más del 25% del área del terreno, medido en planta baja, exceptuando los subsuelos.

FRANJA MIXTA 1 y ÁREAS RESIDENCIALES 2 y 3.

- 01.** Terreno con frente igual o superior a 36 metros lineales
- 02.** Superficie del terreno igual o superior a cuatro veces a la mínima establecida en la Ley N° 3.966/2010 (360 m²), es decir un total de 1440 m²
- 03.** Desnivel igual o mayor a 2,50 m., sobre los frentes en el caso de una esquina o, generalmente, en el ancho y en el fondo del terreno.
- 04.** Compensaciones libradas al uso público. Estas podrán determinarse de común acuerdo con el Consejo del Plan Regulador y que podrán afectar plantas libres, entrepisos, pasajes peatonales o superficies del edificio accesibles al público que para tales efectos no serán inferiores a 360 m², lo mismo que refugios peatonales, cruces a desnivel, parques infantiles o equipamientos urbanos.
- 05.** Ubicación del terreno frente a plazas, parques y avenidas con paseos centrales igual o superior a 6m. de ancho.
- 06.** Contar con un edificio de valor patrimonial, artístico, histórico o público dentro del terreno de acuerdo a la calificación y dictamen de la Intendencia Municipal.
- 07.** Proyectos que aumenten los lugares de estacionamientos válidos a partir del 60% más de lo requerido por Ordenanza, siempre y cuando utilicen para el efecto no más del 25%



del área del terreno, medido en planta baja, exceptuando los subsuelos para las Franjas Mixtas 1 Sectores A- B.

Para las Zonas AR3 Sectores A – B será necesaria la provisión del doble de los estacionamientos requeridos por Ordenanza para el proyecto siempre y cuando utilicen para el efecto no más del 25% del área del terreno, medido en planta baja, exceptuando los subsuelos.

Este numeral no será aplicable para las Áreas Residenciales 2 Sectores A - B

Considerando la concurrencia de los factores mencionados más arriba, el Consejo del Plan Regulador podrá admitir exceder los límites normales como sigue:

a) Área Central, Franja Mixta 2 y 3 y Área Industrial hasta los siguientes límites:

Coeficiente: hasta 60% más que el coeficiente de la zona.

Usos: hasta 20% a lo establecido en cada sector.

Para las Franjas Mixtas 2 y 3, se admitirá un valor superior al 30% más de la densidad de las franjas.

Para Área de Transición, se admitirán los mismos incrementos de usos y densidad, no así en los de altura, que podrán permitir incrementos de hasta 20% de las alturas permitidas en la zona.

Para los proyectos que cumplan con la condición del Numeral N° 07, se le compensará incrementando el coeficiente de edificabilidad al 100% del permitido para la zona.

b) Para la Franja Mixta 1 y Áreas Residenciales 2 y 3, el Consejo del Plan Regulador podrá admitir los siguientes valores:

Coeficiente: hasta 40% más que el coeficiente de la zona.

Densidad: hasta 50% más que la densidad establecida para las zonas.

Los valores excedidos no afectarán zonas de retiro, ni construcciones de valor patrimonial artístico, histórico o público, ni alteraciones del ambiente natural así como tampoco superarán limitaciones establecidas en otras ordenanzas.

Para las zonas de influencia de las áreas de usos específicos se aplicarán las condiciones exigidas para las áreas colindantes, salvo que sean ARI.

Para los proyectos que cumplan con la condición del Numeral N° 07, se le compensará incrementando el coeficiente de edificabilidad al 100% del permitido para la zona”.

Art. 2º Derogar la Ordenanza N° 363/14.

Art. 3º Comuníquese a la Intendencia Municipal.

Dada en la Sala de Sesiones de la Junta Municipal de la Ciudad de Asunción, a los veintitrés días del mes de setiembre del año dos mil quince.

JOSÉ MARÍA OVIEDO V.
Secretario General

SG/ed



VÍCTOR OTILIO SÁNCHEZ
Presidente Interino

Asunción, 12 OCT. 2015

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


ALICE DELGADILLO SERVÍN
Secretaria General




OMAR PICO INSFRÁN
Intendente Municipal