Junta Municipal

Asunción

Fecha: 28 DIC 2022
Recibido: Pame 13:11hs

ORD. N° 68/22
(Sesenta y Ocho/Veintidós)

VISTO: El Dictamen de la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial, con relación a la Nota ME/N° 418/22, por la cual el Consejo del Plan Regulador remite su dictamen con relación al pedido realizado a través de la Nota ME/N° 180/22, remitida a su consideración en virtud de la Resolución JM/N° 830/22, atinente al cambio del Plan Regulador planteado en la misma; y,

CONSIDERANDO:

Que, el dictamen del Consejo del Plan Regulador expresa cuanto sigue: *"VISTA: La Nota JM/N° 830/22, del 4 de mayo de 2022 por la cual se remite la Resolución JM/N° 11.154/22 por la cual se dispone la remisión de los antecedentes de la presentación realizada a través de la Nota ME/N° 180/22, al Consejo del Plan Regulador, como así también se encomendó a la Intendencia Municipal la emisión del informe dispuesto a través del Art. 464 de la Ordenanza N° 163/18 "Plan Regulador".*

La Nota JM/N° 1.575/22, por la cual se remite la Resolución JM N° 2.182/22, por la cual se ratifican los términos de la Resolución JM/N° 1.154/22, en el sentido de remitir al Consejo del Plan Regulador, la solicitud realizada por la Comisión Vecinal del Barrio Cañada del Ybyra'y, quienes solicitan la rezonificación de las manzanas correspondientes a su zona de afectación con los informes pertinentes en contestación de la misma, remitida por la Intendencia Municipal sobre su parecer técnico sobre el pedido. CONSIDERANDO: Que, la Resolución JM/N° 2.182/22 dice: VISTO: El Dictamen de la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial, con relación al Mensaje N° 1.317/2022 S.G., por el cual la Intendencia Municipal remite, para estudio y consideración, la solicitud realizada por la Comisión Vecinal del Barrio Cañada del Ybyra'y, quienes solicitan la rezonificación de las manzanas correspondientes a su zona de afectación, en respuesta a lo solicitado en el Art. 2 de la Resolución JM/N° 1.154/22; y,

CONSIDERANDO:

Que, la Resolución JM/N° 1.154/22, transcrita íntegramente, establece: "VISTO: El Dictamen de la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial, con relación a la Nota ME/N° 180/22, presentada por varios vecinos del sector comprendido entre las calles Agustín Yegros, Koeyu y Marcelino Ayala, por la cual solicitan la modificación de la zona de uso que les corresponde, por la de AR1A (Área Residencial de Baja Densidad - Sector A); y, CONSIDERANDO: Que, la Nota ME/N° 180/2022, expresa en sus secciones más resaltantes: "...Los vecinos del Barrio Cañada del Yrvyraí de Santísima Trinidad, quienes suscriben la presente, nos dirigimos a Usted y por su intermedio a los demás miembros de esa Junta Municipal a los efectos de solicitar la rezonificación de las Manzanas 15-0720, 15-0721, 15-0722, 15-0723, 15-0724, 15-0820, 15-0821, 15-0933, 15-0934, 15-0935, 15-0936, 15-0937, 15-0938, 15-0939, 15-0947, 15-0948, 15-0949, 15-0964, 15-0965, 15-1016, 15-1017, 15-1110, 15-1111, 15-0961, 15-0962, 15-0966, 15-0967, 15-0968, 15-0969, 15-0942, 15-0941, 15-0940, y las Cuentas Corrientes Catastrales que dan sobre la calle Agustín Yegros entre la calle Koeyu y la calle Marcelino Ayala ubicadas en nuestro barrio (se adjunta mapa) a los efectos que las mismas pasen a ser TIPIFICADAS como AR1A (Área Residencia de Baja Densidad Sector A) Y, ASIMISMO, SE ELIMINE LA APLICACIÓN DE INCENTIVOS EN LA ZONA, QUE HACEN A LA POSIBILIDAD DE CONSTRUIR EN MAYOR ALTURA...".

Que, acompañan a la propuesta planillas de firmas de los recurrentes, fotografías ilustrativas del sector y fotocopia con las cédulas de identidad de los firmantes.

Junta Municipal

Asunción

Cont. Ord. N° 68/22

Que, el Art. 464° de la Ordenanza N° 163/18, dispone: "Todo proyecto de modificación de una ordenanza vinculada al Plan Regulador de la Ciudad deberá ser presentado al Consejo para su dictamen. Solo podrán modificarse disposiciones del Plan Regulador, de contarse con dictamen favorable de este órgano, como así también del parecer técnico favorable, expresado por escrito, de la Dirección General de Desarrollo Urbano, en un plazo no mayor a 30 días. Una vez obtenido el parecer favorable de estas instancias, la propuesta de modificación será puesta a consideración de la ciudadanía a través de la Página Web de la Municipalidad u otro mecanismo que sea considerado idóneo para recibir opiniones, recomendaciones y propuestas en relación al caso. Las mismas deberán ser analizadas al momento del estudio final para la sanción de la ordenanza".

Que, asimismo, el Art. 465° establece: "La Junta Municipal no podrá tratar en sus comisiones, ni en el plenario, en ningún caso, modificaciones a la Ordenanza del Plan Regulador, sin reunir los requisitos establecidos en el artículo precedente. Para la aprobación de cualquier modificación de ordenanzas referentes al Plan Regulador de la Ciudad se requerirá una mayoría absoluta de miembros del Pleno".

Que, habida cuenta que la propuesta supone una modificación de lo establecido por el Plan Regulador, en relación al Anexo de Zonas de Uso, se hace necesaria la aplicación del Art. 464° de la ordenanza de referencia, como se expresó más arriba.

MAPA DE MANZANAS CUYA REZONIFICACIÓN SE SOLICITA:

Por tanto; LA JUNTA MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE ASUNCIÓN, REUNIDA EN CONCEJO, RESUELVE:
Art. 1°- DERIVAR la Nota ME/N° 180/22, al Consejo del Plan Regulador para su correspondiente tratamiento y, una vez emitido su dictamen, eleve a consideración de la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial, a través del Pleno de esta Corporación.
Art. 2°- ENCOMENDAR a la Intendencia Municipal, Dirección General de Desarrollo Urbano, emita su parecer en relación al cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 464 de la Ordenanza N° 163/18 "Plan Regulador", en el plazo previsto en dicho artículo, remitiendo compulsas de la presentación para su respectivo dictamen... ".

Que, el Informe Técnico N° 90/22, de la Dirección de Planeamiento Urbano, dependiente de la Dirección General de Desarrollo Urbano, de fecha 22 de julio de 2022, expresa: "Al respecto informo cuanto sigue: 1. La CV recurrente solicita a la JM: "...la rezonificación de las manzanas ubicadas en nuestro barrio (se adjunta mapa) a los efectos que las mismas pasen a ser tipificadas como ARLA (Área Residencial de Baja Densidad Sector A) y, asimismo, se elimine la aplicación de incentivos en la zona, que hacen a la posibilidad de

construir en mayor altura...". 2. El documento presentado, en carácter de fundamentación del pedido, señala los siguientes conceptos: a. "El barrio posee fisonomía propia de un sector residencial/habitacional, con usos exclusivos para viviendas y plazas; y que cuenta con aislados servicios admitidos solo para zonas residenciales". b. "Los inmuebles tienen la característica de poseer dimensiones superiores al mínimo legal establecido, con residencias asentadas desde hace varios años con una fisonomía barrial homogénea, que se corresponde a una zona residencial de baja densidad, sin presentar una tendencia a la densificación, todo lo contrario, manteniendo ese carácter desde su proceso de creación, hace muchos años".

"De una revisión del Plan Regulador, consolidado en la Ord. N° 163/2018, hemos podido comprobar que, a pesar de la situación descripta, varias cuadras del barrio no han sido categorizadas como AR1A, admitiendo así para estas, coeficientes de edificabilidad y alturas que salen totalmente de las características del barrio...".

COMENTARIO: El barrio señalado en el pedido, se encuentra, efectivamente afectado desde el año 1994 en virtud de la Ord. N° 43/94, al AR2A s/ lo establecido en el Anexo 2 como AR2A - Área Residencial de Media Densidad Sector A, Inciso #07. Esto significa que esta normativa se encuentra vigente hace 28 años, con las mismas características urbanísticas, como ser Coeficiente de Edificabilidad, Tasa de Ocupación Máxima, Retiro y Altura. La promulgación y posterior sanción de la Ordenanza N° 163/18, como su nombre lo indica - "QUE UNIFICA Y ACTUALIZA EL PLAN REGULADOR DE LA CIUDAD DE ASUNCIÓN" - fue el resultado de la compilación de más de 150 ordenanzas modificatorias que se llevaba acumuladas desde el año '94, a los efectos de mejorar su interpretación, y no implicó de modo alguno, cambio en los indicadores urbanísticos del barrio. Cabe destacar que la Ord. N° 450/14 "QUE MODIFICA EL ANEXO I DE LA ORDENANZA N° 43/94 Y UNIFICA NORMATIVAS RELATIVAS AL ESTACIONAMIENTO", en su Art. 4° - ajustado luego en la Ord. N° 163/18 - estableció un incentivo que obliga a los edificios en altura, a proveer una mayor cantidad de módulos de estacionamiento, en atención a la realidad del congestionamiento vehicular de la ciudad y con el propósito de atenuar el impacto de estos edificios en el entorno, ofreciendo un incremento progresivo en los indicadores Coeficiente de Edificabilidad y Altura, todo ello, además, con ciertas condicionantes de mitigación de los impactos urbanísticos.

c. "...siendo inadmisible para quienes suscribimos esta nota este nivel de permisividad, cuando no se detecta en el barrio ninguna presión de los propietarios por desarrollar edificios en altura y, propiciando, en contrapartida, que oportunistas inmobiliarios exploten la tranquilidad y belleza de un barrio tradicional para insertar un edificio en altura, por su proximidad con el eje de la Avda. Molas López".

COMENTARIO: En el año 2004, efectivamente, se sanciona la Ordenanza N° 182/04 "QUE MODIFICA LA ORDENANZA N° 43/94 DEL PLAN REGULADOR PARA LA CREACIÓN DE EJES HABITACIONALES SOBRE LAS AVENIDAS GUIDO BOGGIANI, PRIMER PRESIDENTE, SANTÍSIMA TRINIDAD, DR. FELIPE MOLAS LÓPEZ Y SANTA TERESA", de cuyo texto original me permito extraer algunos considerandos:
- "Que, la propuesta se resume a lo analizado mediante los requerimientos de la ciudadanía, a través de las notas y pedidos verbales de aumentar la densidad habitacional, régimen y usos en algunas avenidas, teniendo presente las directrices del Plan de Desarrollo Ambiental".
- "Que, en ocasión de las reuniones mantenidas con la Arq. Graciela López de Paz, en fechas 04, 18, 25 y 28 de junio, 20 de julio, 13 y 27 de agosto, 10 y 18 de octubre del cte., donde se expusieron los criterios de la propuesta, tomando parte de las deliberaciones en el estudio en particular, analizando detenidamente los diferentes aspectos del proyecto".

- "Que, se debe dejar claro que con esta propuesta se pretende fortalecer el carácter residencial de estos ejes habitacionales, teniendo prioridad sobre cualquier uso, admitiéndose en forma condicionada algunas actividades compatibles y complementarias de bajo impacto sin que esta afecte el carácter preferentemente habitacional, filtrando usos por superficies para restringir actividades que generen molestias al vecindario como la instalación de talleres y galerías".

Como puede apreciarse, el proceso de puesta en vigencia de esta normativa, surgió de vecinos del barrio, que consideraban la situación de sus propiedades ubicadas sobre estas Avenidas mencionadas y su entorno inmediato que, sin embargo, obedecían a indicadores urbanísticos de AR1/AR2 y que por su ubicación solo permitían la edificación de grandes residencias, modelo que a esa fecha ya se consideraba perimido.

"Quienes suscribimos, bajo ningún sentido estamos en contra del crecimiento y la densificación de la ciudad, pero entendemos que éste debe ser un proceso consensuado con los vecinos, pobladores y contribuyentes de las arcas municipales, quienes tenemos derecho a opinar sobre los cambios de índices urbanísticos."

COMENTARIO: En este punto conviene destacar la labor realizada por los recurrentes, ya que han realizado una campaña de recolección de firmas –247 s/ conteo realizado sobre las planillas presentadas, correspondientes a las 47 manzanas afectadas, que significarían la afectación de 536 lotes, de las cuales 6 manzanas se encuentran afectadas hoy al Sector Eje Habitacional, e inclusive cabe destacar que 37 lotes se encuentran ubicados sobre la Avda. Molas López. De esta breve estadística elaborada, surgen los siguientes comentarios:
-Las firmas recolectadas significan un respaldo del 46% de los propietarios de los lotes afectados por el cambio propuesto. Esto según las planillas corresponde al pedido de - "...pasen a ser categorizadas como AR1A, sin incentivos".

En términos concretos, este pedido significaría la siguiente modificación:

ANALISIS DEL IMPACTO DEL CAMBIO A AR1 A EN UN LOTE DE 360 m2									
SITUACIÓN ACTUAL				SITUACION PROPUESTA				DIFERENCIAS	
ZONA	COEF. EDIF.	AREA EDIF.	ALTURA (NIV.)	ZONA	COEF. EDIF.	AREA EDIF.	ALTURA (NIV.)	AREA EDIF.	ALTURA
AR2 A	2,40	864,00	4	AR1 A	1,50	540,00	3	-324,00	-1
CON INCENTIVO	2,76	993,60	7		1,65	594,00	4	-399,60	-3
Eje Habit. s/ Calle	3,25	1.170,00	5	AR1 A	1,50	540,00	3	-630,00	-2
CON INCENTIVO	3,90	1.404,00	8		1,65	594,00	4	-810,00	-4
Eje Habit. s/ Avda.	5,85	2.106,00	9	AR1 A	1,50	540,00	3	-1.566,00	-6
CON INCENTIVO	7,61	2.737,80	12		1,65	594,00	4	-2.143,80	-8

Como puede apreciarse, el potencial constructivo del sector afectado, disminuiría significativamente, con especial énfasis en el impacto que tendría, sobre los lotes actualmente afectados por el Eje Habitacional, establecido en el año 2004. En el caso de la gran mayoría de los lotes, ahora AR2A, la afectación sería mínima, considerando que no se propone la eliminación del Uso Vivienda Multifamiliar, ya que de 4 niveles se pasaría a 3; y con la aplicación del incentivo, de 7 niveles se pasarían a 4.
-No puede dejar de mencionarse, que la DISMINUCIÓN en los indicadores urbanísticos vigentes, para los 536 lotes propuestos, además de no tener antecedentes en los 28 años de vigencia de nuestro Plan Regulador, va significar un perjuicio importante para las propiedades que se encuentren en proceso de venta, ya que el potencial constructivo establecido por ordenanza, afecta la rentabilidad calculada por el comprador, y por lo tanto, esta modificación podría significar perjuicio patrimonial tanto al comprador como al vendedor.
-En lo que respecta a lo mencionado como "Proceso de Densificación de la Ciudad"

Junta Municipal
Asunción

quiero destacar que los estudios realizados por Organismos Internacionales (BID, BM, CEPA) en los últimos 12 años, han determinado que la densidad promedio de Asunción, Capital de la República es de alrededor de 50 habitantes x hectárea (cifra a ser ajustada con el Censo 2022), lo que a todas luces determina un grave problema de rentabilidad, que debe ser objeto de una política de densificación ordenada e inteligente. Cabe aclarar que en el Plan Regulador vigente desde el año 94 las AR1 plantean como Densidad Promedio del sector hasta 180 hab./Ha, modificado posteriormente en el año 2005 a 250 hab./Ha.

Las actuales AR1 que contempla nuestro Plan Regulador se ubican en los siguientes barrios (en alguno de ellos en forma parcial):

- *AR1A: Mcal. López, Santo Domingo, Manorá, Ycuá Satí, San Cristóbal, Mburucuyá.*
- *AR1B: Mburicaó, Las Lomas, Mcal. Estigarribia, Mme. Lynch, Los Laureles, Bernardino Caballero.*

CONCLUSIÓN: En virtud de lo expuesto y analizado, esta Unidad recomienda analizar con profundidad lo solicitado por los recurrentes, tanto en su dimensión urbanística, económico-financiera (al respecto de la afectación en la recaudación municipal) y sobre todo el impacto que esta modificación puede traer sobre la seguridad jurídica de las inversiones que la Ciudad de Asunción está recibiendo en los últimos 12 años, y que ha marcado el inicio del proceso de densificación que consideramos fundamental para la sostenibilidad de la institución municipal.

Se recomienda derivar este informe, y los expedientes sobre el tema, a la DGDU y a la Dirección General de Gabinete, a fin de incorporar este análisis entre los procesos de ajuste del Plan Regulador, actualmente en estudio". Fdo. Arq. Carlos Schroeder.

Que, se acompaña el Dictamen N° 5.507/2022, de la Dirección de Asuntos Jurídicos, a través del cual se recomienda la realización de un estudio económico financiero de la dependencia municipal encargada, por un lado y, por otro, el Dictamen N° 6.218/2022, que en su parte resaltante recomienda: "Por lo expuesto, es parecer de esta Asesoría Jurídica que corresponde la remisión de estos autos para estudio y consideración del Consejo del Plan Regulador y, posteriormente, al Pleno de la Junta Municipal... ".

Que, considerando el Art. 1° de la Resolución JM/N° 1.154/22 que ordena la remisión de estos autos al Consejo del Plan Regulador y a la recomendación de la Asesoría Legal de la Intendencia que ratifica dicha medida, corresponde su remisión a la citada instancia para su tratamiento.

Por tanto; LA JUNTA MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE ASUNCIÓN, REUNIDA EN CONCEJO RESUELVE: Art. 1°- RATIFICAR los términos de la Resolución JM/N° 1.154/22, en su Art. 1°, y remitir a consideración del Consejo del Plan Regulador, para su respectivo tratamiento. Art. 2°- Comuníquese a la Intendencia Municipal".

Que, consta el Memorándum D.E.E. N° 88/2022, el cual señala: "...para Abogada Nilda Romero, Directora General – Dirección General de Planificación, de Economista Gustavo Ruiz Díaz, Director – Dirección de Estudios Económicos. Destino: Dirección de Asuntos Jurídicos. Tema: Dictamen D.A.J. sin N° s/ Expediente N° 9.314/2022 Vecinos Cañada del Yvyraý. Resolución JM N° 1.154/22. Informe Técnico N° 90/2022. Urgente. Fecha: 11/08/2022. Me dirijo a usted y por su intermedio donde corresponda, con el objeto de señalar cuanto sigue:

- En primer lugar, habiendo realizado las consultas correspondientes a las áreas competentes en razón de que se trata de una propuesta de modificación del Plan Regulador de la Ciudad de Asunción, sobre el cual no se dispone de antecedentes de intervención de

nuestra Dirección y la Resolución JM/N° 1.154/22 habla específicamente sobre la aplicación del Art. N° 464 de la Ordenanza N° 163/2018 "Plan Regulador", que afecta a la Dirección de Planeamiento Urbano (DPU), por todo lo cual no ponemos a disposición de dicha instancia, para colaborar en su caso, como contraparte municipal en nuestra materia, para los trabajos exhaustivos que son necesarios según se manifiesta en el Informe Técnico N° 90/2022.

- En segundo lugar, se sugiere a las autoridades municipales, a modo de que el expediente sea atendido adecuadamente que, sea derivado a la Dirección de Obras Particulares (DOP) por ser la Dirección competente que elabora la estimación anual del Impuesto a la Construcción, el cual sería impactado negativamente según se señala y que la citada DOP eleva anualmente dichos montos a ser utilizados como base del Proyecto de Presupuesto Municipal de nuestra Ciudad de Asunción.

- Por último nos permitimos sugerir en atención a lo expresado en el Informe Técnico citado más arriba que, al estudiarse un Proyecto urbanístico integral que emane en concreto de dicha instancia técnica, si fuese el caso, pudiese atenderse no solamente el potencial constructivo a ser afectado y su impacto potencial en la recaudación debido al cambio de la normativa, sino también la mayor carga tributaria que pudiera aplicarse en la zona afectada, para compensar al Municipio en su caso; materia urbanística que debe ser resuelta con una mirada integral por la Dirección competente. Salvo mejor parecer".

Que, consta el Memorándum correspondiente al Expediente N° 9.314/2022 GERALDINE GIRALT PECCI, el cual indica: "A: DGDU, PARA: DAJ. Con referencia a la providencia de la DAJ de fecha 18/08/2022 se informa cuanto sigue: Según el análisis realizado por la Dirección de Obras Particulares, la mencionada modificación afectaría considerablemente la recaudación Municipal y por sobre todo, el impacto negativo en cuanto a las Inversiones, como venta de propiedades, construcciones y otros, que podría afectar directamente la seguridad jurídica que el municipio capitalino debe otorgar a sus ciudadanos, conforme al Dictamen N° 5.507/2022". Firmado Arq. Diego Sotomayor, Director – Dirección de Obras Particulares.

Que, consta el Dictamen N° 6.218, del Departamento de Asuntos Urbanísticos – Dirección de Asuntos Jurídicos, de fecha 01-09-2022, en referencia al Expediente N° 9314/2022 – 10.567/2022 – 12.376/2022 Geraldine Girald Pecci S/ Comisión Vecinal Cañada Del Ybyra'y – Barrio Santísima Trinidad, el cual señala: "SEÑOR INTENDENTE: Con relación a los expedientes de referencia, en cuanto a la solicitud realizada por la Comisión Vecinal Cañada del Ybyra'y del Barrio Santísima Trinidad, que solicitan urgimiento con relación a la nota que hace referencia a la rezonificación de manzana de la Comisión Vecinal Cañada del Ybyra'y y la no aplicación de incentivos, esta Asesoría cumple en manifestar cuanto sigue: Que, esta Asesoría se ha expedido al respecto de lo solicitado a través del Dictamen N° 5.507, de fecha 27 de julio del 2022, por el cual, entre otras consideraciones, no se opone a reparos legales al Informe Técnico N° 90/22, emitido por la Unidad de Ordenamiento Urbano de la Dirección de Planeamiento Urbano, que entre otras cosas había sugerido la remisión de estos autos a la Dirección de Planificación a los efectos del análisis económico-financiero de lo que implicaría lo peticionado. En ese sentido, consta el Memorándum N° 88/2022, de fecha 11 de agosto del 2022, de la Dirección de Estudios Económicos que menciona: "En primer lugar, habiendo realizado las consultas correspondientes a la áreas competentes en razón de que se trata de una propuesta de modificación del Plan Regulador de la ciudad de Asunción, sobre el cual no se dispone de antecedentes de intervención en nuestra Dirección y a la Resolución JM N° 1.154/22 habla específicamente sobre la aplicación del Art. N° 464, de la Ordenanza N° 163/18 "Plan Regulador", que afecta a la Dirección de Planeamiento Urbano (DPU), por

todo lo cual nos ponemos a disposición de dicha instancia, para colaborar en su caso, como contraparte municipal en nuestra materia, para los trabajos exhaustivos que son necesarios según se manifiesta en el Informe Técnico N° 90/2022. En segundo lugar, se sugiere a las autoridades municipales, a modo que el expediente sea atendido adecuadamente que, sea derivado a la Dirección de Obras Particulares (DOP) por ser la Dirección competente que elabora estimación anual del impuesto a la Construcción el cual sería impactado negativamente según se señala y la citada DOP eleva anualmente dichos montos a ser utilizados como base del Proyecto de Presupuesto Municipal de nuestra Ciudad de Asunción. Por último nos permitimos sugerir en atención a lo expresado en el Informe Técnico citado más arriba que, al estudiarse un proyecto urbanístico integral que emane en concreto de dicha instancia técnica, si fuese el caso, pudiese atenderse no solamente el potencial constructivo a ser afectado y su impacto potencial en la recaudación debido al cambio en la normativa, sino también la mayor carga tributaria que pudiera aplicarse en la zona afectada, para compensar al municipio en su caso; materia urbanística que debe ser resuelta con una mirada integral por la dirección competente.

Que, conforme lo requerido por la dependencia citada con anterioridad, de fecha 23 de agosto del 2022, la Dirección de Obras Particulares menciona: "Según el análisis realizado por la Dirección de Obras Particulares, la mencionada modificación afectaría considerablemente la recaudación municipal y, por sobre todo, el impacto negativo en cuanto a las inversiones, como venta de propiedades, construcciones y otros. Que podrá afectar directamente la seguridad jurídica que el municipio capitalino debe otorgar a sus ciudadanos, conforme al Dictamen N° 5.507/2022".

Que, ante lo mencionado por las tareas técnicas pertinentes, tanto por el área económica como por parte de obras particulares que sería el área más resentida en cuanto a la que nos ocupa debe ser analizada y estudiada no solo por el Ejecutivo Municipal sino también por el Legislativo Municipal al tratarse de un pedido de modificación de una zona de la ciudad de manera descendiente, por lo cual conforme al Art. 464 de la Ord. N° 163/18, del Plan Regulador de la Ciudad de Asunción, estos autos deberán ser puestos a consideración del Consejo del Plan Regulador. Por lo expuesto, es parecer de esta Asesoría Jurídica que corresponde la remisión de estos autos para estudio y consideración del Consejo del Plan Regulador y, posteriormente, al Pleno de la Junta Municipal. Es mi dictamen. Firmado: Abog. Ma. Celeste Fretes Mendoza, Jefa Dpto. de Asuntos Jurídicos – Dirección de Asuntos Jurídicos".

Que, consta el Memorándum DGG N° 638/2022, el cual señala: "A: ABG. CRISTINA SIGNORINO. Directora - Dirección de Secretaría General. DE: NELSON FEDERICO MORA PERALTA, MPA Director General -Dirección General de Gabinete. REF.: Exp. 9314/22 – 10567/22 – 12376/22. Rezonificación de manzanas del Barrio Cañada Ybyra'y – Barrio Santísima Trinidad. FECHA: 01 de septiembre de 2022. Tengo a bien dirigirme a usted, respecto a los expedientes de referencia, en cuanto a la presentación realizada a la Comisión Vecinal Cañada del Ybyra'y del Barrio Santísima Trinidad, en la cual solicita urgimiento con relación a la nota que hace referencia a la rezonificación de manzanas de la Comisión Vecinal Cañada del Ybyra'y y a la no aplicación de incentivos.

En ese sentido, se adjunta el Dictamen N° 6.218, del 1 de setiembre del cte., en el cual la Dirección de Asuntos Jurídicos sugiere la remisión de estos autos para estudio y consideración del Consejo del Plan Regulador y, posteriormente, al Pleno de la Junta Municipal. Por lo que corresponde elevar mensaje a la Corporación Legislativa Municipal, conforme al dictamen mencionado ut supra. Atentamente".

Que, en el seno del Pleno de este Consejo se ha debatido sobre todas las aristas relacionadas al pedido presentado, desde las consideraciones urbanísticas, como lo

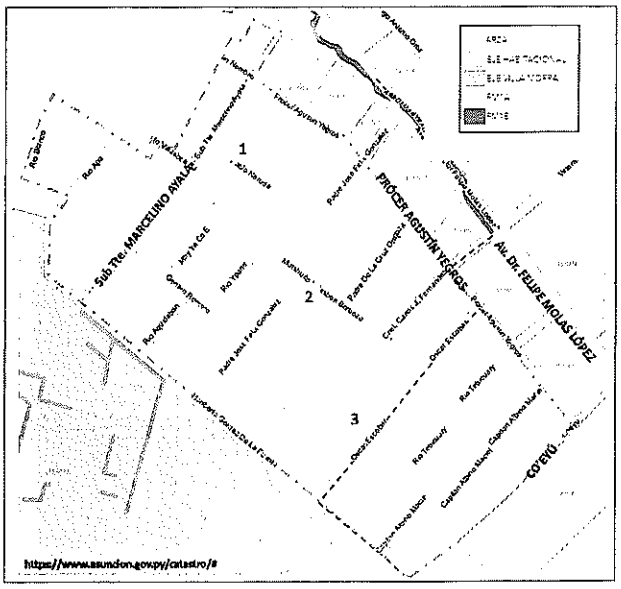
relacionado al aspecto económico recaudatorio a que hace relación el informe y el enfoque de lo expresado por Intendencia.

Que, en la propia Ordenanza N° 163/2018, en su Art. 443° INCENTIVO PARA LA INSTALACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS EN EDIFICIOS EN ALTURA, ya se encuentra limitada la aplicación de los incentivos que, analizando el pedido de los recurrentes, es en definitiva, el punto álgido y central de su solicitud.

Que, en el Art. 443° INCENTIVO PARA LA INSTALACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS EN EDIFICIOS EN ALTURA en su Inciso f) Área Residencial de Alta Densidad Sector B (AR3 B) dice: (...) - Este beneficio no será aplicable al área residencial de alta densidad (AR3) comprendida en el siguiente perímetro de las avenidas: ESPAÑA, PERÚ, ARTIGAS, GRAL. SANTOS.
- Tampoco serán aplicables en aquellos predios ubicados en AR2 y AR3 con frentes sobre calle cuyo ancho no tenga un mínimo de 12 metros.
- En aquellos predios ubicados en áreas residenciales AR2 y AR3, cuyos frentes se ubiquen sobre avenidas, podrá otorgarse un incremento en la altura máxima del edificio, establecida en este capítulo, hasta dos niveles más de lo permitido para aquellos con frente sobre calles, y de hasta 10 % más del coeficiente de la zona respectiva... ".

Que, denotándose el área de afectación del pedido, que abarca diferentes zonas de uso, (AR2 A y Eje Habitacional) se considera pertinente circunscribir cualquier cambio solamente al área residencial respectiva, excluyendo las zonas afectadas por los ejes habitacionales de cualquier modificación.

Que, el área señalada comprende el siguiente perímetro afectado por las siguientes calles: "Río Blanco, Río Apa, Heriberto Gómez de la Fuente, proyección virtual de Ko'eyu, Prócer Agustín Yegros hasta Sub Tte. Marcelino Ayala."



Que, teniendo en cuenta la afectación impositiva en referencia a la disminución del cobro del impuesto a la construcción en el sitio ampliamente debatido, y a los efectos de su equiparación, se recomienda la afectación de esta zona a la denominada "U13" de la Ordenanza N° 611/15 "Por la cual se crean nuevas zonas urbanas impositivas en la ciudad de Asunción" para el cálculo y cobro del impuesto inmobiliario a esta zona como a la establecida anteriormente en la Ordenanza N° 163/18.

Cont. Ord. N° 68/22

POR TANTO, ESTE CONSEJO DICTAMINA: 1° Recomendar APROBAR la modificación del Art. 443° de la Ordenanza N° 163/18 como sigue:

Art. 443° INCENTIVO PARA LA INSTALACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS EN EDIFICIOS EN ALTURA:

La superficie destinada a estacionamientos ubicados a partir de la planta baja de los edificios en altura de uso habitacional, comercial o mixto, no serán computados para el cálculo del área edificable.

Incentivo urbanístico: La Tasa de Ocupación Máxima en los niveles destinados a estacionamientos será de hasta el 75 %, respetándose para el resto de la construcción la tasa de ocupación establecida para la zona de implantación del proyecto; asimismo podrán acceder hasta el 30 % más del área edificable establecida para la zona del Plan Regulador, como se detalla:

a) Área Residencial de Baja Densidad Sector A (AR1 A):
- *Un incremento de hasta el 10 % del coeficiente establecido para la zona limitado a un crecimiento de hasta un nivel más de lo permitido para la misma (hmax=PB + 3), a condición de que el nivel de planta baja sea destinado a estacionamientos, siempre y cuando se prevea el 10 % más de la cantidad de módulos de estacionamiento requeridos para el proyecto.*
- *Además de los niveles mencionados en el párrafo anterior, en la azotea podrá plantearse hasta el 40 % de la superficie construida del nivel anterior, para áreas comunes del edificio, para lo cual se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros.*
- *En caso de predios en esquina, los retiros adicionales en los niveles superiores deberán ser respetados en ambas calles y/o avenidas.*

b) Área Residencial de Baja Densidad Sector B (AR1 B):
- *Un incremento de hasta el 10 % del coeficiente establecido para la zona limitado a un crecimiento de hasta dos niveles más de lo permitido para la misma (hmax=PB + 4) siempre y cuando el nivel de planta baja sea destinado a estacionamientos y se prevea 10 % más de la cantidad de módulos de estacionamiento requeridos para el proyecto.*
- *Además de los niveles mencionados en el párrafo anterior, en la azotea podrá plantearse hasta el 40 % de la superficie construida del nivel anterior, para áreas comunes del edificio, para lo cual se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros.*
- *En caso de predios en esquinas, los retiros adicionales en los niveles superiores deberán ser respetados en ambas calles y/o avenidas.*

c) Área Residencial de Media Densidad Sector A (AR2 A):
- *Un incremento de hasta el 15 % del coeficiente establecido para la zona, limitado a un crecimiento de hasta tres niveles más de lo permitido para la misma (hmax-PB + 6) siempre y cuando el nivel de planta baja sea destinado a estacionamientos y se prevea 10 % más de la cantidad de módulos de estacionamiento requeridos para el proyecto.*
- *Además de los niveles mencionados en el párrafo anterior, en la azotea podrá plantearse hasta el 50 % de la superficie construida del nivel anterior, para áreas comunes del edificio, para lo cual se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros.*
- *En caso de predios en esquinas, los retiros adicionales en los niveles superiores deberán ser respetados en ambas calles y/o avenidas.*
- *De superarse la altura máxima permitida para la zona (5 pisos sobre el nivel de vereda o 15m tomados desde la cota media del frente del predio) deberán prever un retiro adicional de 3m, lo que representan 6 metros desde la línea municipal.*

d) Área Residencial de Media Densidad Sector B (AR2 B):

- *Un incremento de hasta el 20 % del coeficiente establecido para la zona limitado a un crecimiento de hasta tres niveles más de lo permitido para la misma (hmax= PB + 7) siempre y cuando el nivel de planta baja sea destinado a estacionamientos y se prevea 10 % más de la cantidad de módulos de estacionamiento requeridos para el proyecto.*
- *En caso de superarse la altura máxima permitida para la zona (5 pisos sobre el nivel de vereda o 15 m tomado desde la cota media del frente del predio) se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros, lo que representan 6 metros desde la línea municipal).*
- *Además de los niveles mencionados en el párrafo anterior, en la azotea podrá plantearse hasta el 50 % de la superficie construida del nivel anterior, para áreas comunes del edificio, para el cual se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros.*
- *En caso de predios en esquinas, los retiros adicionales en los niveles superiores deberán ser respetados en ambas calles y/o avenidas.*

e) Área Residencial de Alta Densidad Sector A (AR3 A):

- *Un incremento de hasta el 20 % del coeficiente establecido para la zona limitado a un crecimiento de hasta tres niveles más de lo permitido para la zona siempre (hmáx=PB + 8) y cuando el nivel de Planta Baja sea destinado a estacionamientos y se prevea 10 % más de la cantidad de módulos de estacionamiento requeridos para el proyecto.*
- *En caso de superarse la altura máxima permitida para la zona (5 pisos sobre el nivel de vereda o 15 m tomado desde la cota media del frente del predio) se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros, lo que representan 6 metros desde la línea municipal).*
- *Además de los niveles mencionados en el párrafo anterior, en la azotea podrá plantearse hasta el 50% de la superficie construida del nivel anterior, para usos compatibles con las áreas comunes del edificio, para el cual se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros.*
- *En caso de predios en esquinas, los retiros adicionales en los niveles superiores deberán ser respetados en ambas calles y/o avenidas.*

f) Área Residencial de Alta Densidad Sector B (AR3 B):

- *Un incremento de hasta el 20 % del coeficiente establecido para la zona limitado a un crecimiento de hasta tres niveles más de lo permitido para la zona siempre (hmáx=PB + 10) y cuando el nivel de planta baja sea destinado a estacionamientos y se prevea 10 % más de la cantidad de módulos de estacionamiento requeridos para el proyecto.*
- *En caso de superarse la altura máxima permitida para la zona (7 pisos sobre el nivel de vereda o 21 m tomado desde la cota media del frente del predio) se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros, lo que representan 6 metros desde la línea municipal).*
- *Además de los niveles mencionados en el párrafo anterior, en la azotea podrá plantearse hasta el 50% de la superficie construida del nivel anterior, para usos compatibles con las áreas comunes del edificio, para el cual se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros.*
- *En caso de predios en esquinas, los retiros adicionales en los niveles superiores deberán ser respetados en ambas calles y/o avenidas.*
- *Este beneficio no será aplicable al área residencia de alta densidad (AR3) comprendida en el siguiente perímetro de las avenidas: ESPAÑA, PERÚ, ARTIGAS, GRAL. SANTOS. Tampoco será aplicable al área residencial de media densidad sector A (AR2A) comprendida en el perímetro de las siguientes calles: "Río Blanco, Río Apa, Heriberto Gómez de la Fuente, proyección virtual de Koeyu, Koeyu, Prócer Agustín Yegros, hasta Sub Tte. Marcelino Ayala y las manzanas identificadas como 15-0820 y 15-0821.*
- *Tampoco serán aplicables en aquellos predios ubicados en AR2 y AR3 con frentes sobre calle cuyo ancho no tenga un mínimo de 12 metros.*
- *En aquellos predios ubicados en áreas residenciales AR2 y AR3, cuyos frentes se ubiquen sobre avenidas, podrá otorgarse un incremento en la altura máxima del edificio,*

establecida en este capítulo, hasta dos niveles más de lo permitido para aquellos con frente sobre calles, y de hasta 10 % más del coeficiente de la zona respectiva.

g) Para las demás zonas se permitirá un incremento de hasta el 30 % del coeficiente permitido para la misma, sin limitación de altura, siempre y cuando se prevea 30 % más de la cantidad de módulos de estacionamientos requeridos para el proyecto. En la azotea podrá plantearse hasta el 50 % de la superficie construida del nivel anterior, para usos compatibles con las áreas comunes del edificio.

Incentivo tributario: Para el cálculo del impuesto a la construcción de las superficies destinadas a estacionamiento, en relación a los costos por metro cuadrado de construcción, las mismas serán tasadas por un monto equivalente al 50 % sobre los valores establecidos en la ordenanza tributaria.

2.- RECOMENDAR la inclusión dentro de la zona urbana impositiva "U 13" de la Ordenanza 611/15 "Por la cual se crean nuevas zonas urbanas impositivas en la ciudad de Asunción" del perímetro delimitado como sigue: "Río Blanco, Río Apa, Heriberto Gómez de la Fuente, proyección virtual de Koeyu, Koeyu, Prócer Agustín Yegros, hasta Sub Tte. Marcelino Ayala y las manzanas identificadas como 15-0820 y 15-0821" como afectados a dicha zona impositiva. Así mismo incluir en dicha zona al perímetro determinado en la Ordenanza N° 163/18 excluido de beneficios constructivos del Art. 443° definido por las siguientes avenidas: "España, Perú, Artigas y Gral. Santos".

Que, en ese contexto, se ha remitido la solicitud de publicación del pedido de modificación de la Ordenanza N° 163/18 "Plan Regulador", a la Secretaría General de la Junta Municipal, a través del memorando sin número, de fecha 6 de diciembre de 2022, que expresa: *"MEMORÁNDUM. A: Dr. José María Oviedo. Secretario General. Secretaría General de la Junta Municipal. De: Conc. MIGUEL SOSA, Pdte. Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial. Asunto: Remitir Texto para cumplimiento de publicación establecida en el Art. 464 de la Ordenanza N° 163/18 Plan Regulador. Fecha: 6 de diciembre de 2022. Que, el Art. 464° de la Ordenanza N° 163/18 "Compendio del Plan Regulador" dice: "Todo proyecto de modificación de una ordenanza vinculada al Plan Regulador de la Ciudad deberá ser presentado al Consejo para su dictamen. Solo podrán modificarse disposiciones del Plan Regulador, de contarse con dictamen favorable de este órgano, como así también del parecer técnico favorable, expresado por escrito, de la Dirección General de Desarrollo Urbano, en un plazo no mayor a 30 días. Una vez obtenido el parecer favorable de estas instancias, la propuesta de modificación será puesta a consideración de la ciudadanía a través de la Página Web de la Municipalidad u otro mecanismo que sea considerado idóneo para recibir opiniones, recomendaciones y propuestas en relación al caso. Las mismas deberán ser analizadas al momento del estudio final para la sanción de la ordenanza".*

Que, en ese sentido, la Comisión Asesora de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial ha recepcionado el dictamen del Consejo del Plan Regulador, que contiene la propuesta de modificación, como también el Dictamen de la Dirección General de Desarrollo Urbano, dependiente de la Intendencia Municipal, referente al Art. 443° de la Ordenanza N° 163/18 del Plan Regulador de la Ciudad de Asunción y, habiéndolos analizado, se ponen a consideración para que conste en el Página Web de la Corporación, con la previsión de que conste un espacio para la redacción en el mismo de propuestas, opiniones y recomendaciones a los respectivos artículos, como sigue: "*MODIFICACIÓN PROPUESTA AL PLAN REGULADOR ORDENANZA N° 163/18: 1. MODIFICACIÓN DEL ART. 443° REDACCIÓN ACTUAL: Art. 443° INCENTIVO PARA LA INSTALACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS EN EDIFICIOS EN ALTURA:*

La superficie destinada a estacionamientos ubicados a partir de la planta baja de los Edificios en altura de uso habitacional, comercial o mixto, no serán computados para el cálculo del área edificable.

Incentivo urbanístico: La Tasa de Ocupación Máxima en los niveles destinados a estacionamientos será de hasta el 75 %, respetándose para el resto de la construcción la Tasa de Ocupación establecida para la zona de implantación del proyecto; asimismo podrán acceder hasta el 30 % más del Área Edificable establecida para la zona del Plan Regulador, como se detalla:

a) Área Residencial de Baja Densidad Sector A (AR1 A):
- *Un incremento de hasta el 10 % del coeficiente establecido para la zona limitado a un crecimiento de hasta un nivel más de lo permitido para la misma (hmax=PB + 3), a condición que el nivel de planta baja sea destinado a estacionamientos, siempre y cuando se prevea el 10 % más de la cantidad de módulos de estacionamiento requeridos para el proyecto.*
- *Además de los niveles mencionados en el párrafo anterior, en la azotea podrá plantearse hasta el 40 % de la superficie construida del nivel anterior, para áreas comunes del edificio, para lo cual se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros.*
- *En caso de predios en esquina, los retiros adicionales en los niveles superiores deberán ser respetados en ambas calles y/o avenidas.*

b) Área Residencial de Baja Densidad Sector B (AR1 B):
- *Un incremento de hasta el 10 % del coeficiente establecido para la zona limitado a un crecimiento de hasta dos niveles más de lo permitido para la misma (hmax=PB + 4) siempre y cuando el nivel de Planta Baja sea destinado a estacionamientos y se prevea 10 % más de la cantidad de módulos de estacionamiento requeridos para el proyecto.*
- *Además de los niveles mencionados en el párrafo anterior, en la azotea podrá plantearse hasta el 40 % de la superficie construida del nivel anterior, para áreas comunes del edificio, para lo cual se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros.*
- *En caso de predios en esquinas, los retiros adicionales en los niveles superiores deberán ser respetados en ambas calles y/o avenidas.*

c) Área Residencial de Media Densidad Sector A (AR2 A):
- *Un incremento de hasta el 15 % del coeficiente establecido para la zona, limitado a un crecimiento de hasta tres niveles más de lo permitido para la misma (hmax-PB + 6) siempre y cuando el nivel de Planta Baja sea destinado a estacionamientos y se prevea 10% más de la cantidad de módulos de estacionamiento requeridos para el proyecto.*
- *Además de los niveles mencionados en el párrafo anterior, en la azotea podrá plantearse hasta el 50 % de la superficie construida del nivel anterior, para áreas comunes del edificio, para lo cual se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros.*
- *En caso de predios en esquinas, los retiros adicionales en los niveles superiores deberán ser respetados en ambas calles y/o avenidas.*
- *De superarse la altura máxima permitida para la zona (5 pisos sobre el nivel de vereda o 15m tomados desde la cota media del frente del predio) deberán prever un retiro adicional de 3m, lo que representan, 6 metros desde la línea municipal.*

d) Área Residencial de Media Densidad Sector B (AR2 B):
- *Un incremento de hasta el 20 % del coeficiente establecido para la zona limitado a un crecimiento de hasta tres niveles más de lo permitido para la misma (hmax= PB + 7) siempre y cuando el nivel de Planta Baja sea destinado a estacionamientos y se prevea 10 % más de la cantidad de módulos de estacionamiento requeridos para el proyecto.*
- *En caso de superarse la altura máxima permitida para la zona (5 pisos sobre el nivel de*

vereda o 15 m tomado desde la cota media del frente del predio) se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros, lo que representan 6 metros desde la línea municipal).

- *Además de los niveles mencionados en el párrafo anterior, en la azotea podrá plantearse hasta el 50 % de la superficie construida del nivel anterior, para áreas comunes del edificio, para el cual se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros.*
- *En caso de predios en esquinas, los retiros adicionales en los niveles superiores deberán ser respetados en ambas calles y/o avenidas.*

e) Área Residencial de Alta Densidad Sector A (AR3 A):

- *Un incremento de hasta el 20 % del coeficiente establecido para la zona limitado a un crecimiento de hasta tres niveles más de lo permitido para la zona siempre (hmáx=PB + 8) y cuando el nivel de Planta Baja sea destinado a estacionamientos y se prevea 10 % más de la cantidad de módulos de estacionamiento requeridos para el proyecto.*
- *En caso de superarse la altura máxima permitida para la zona (5 pisos sobre el nivel de vereda o 15 m tomado desde la cota media del frente del predio) se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros, lo que representan 6 metros desde la línea municipal).*
- *Además de los niveles mencionados en el párrafo anterior, en la azotea podrá plantearse hasta el 50 % de la superficie construida del nivel anterior, para usos compatibles con las áreas comunes del edificio, para el cual se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros.*
- *En caso de predios en esquinas, los retiros adicionales en los niveles superiores deberán ser respetados en ambas calles y/o avenidas.*

f) Área Residencial de Alta Densidad Sector B (AR3 B):

- *Un incremento de hasta el 20 % del coeficiente establecido para la zona limitado a un crecimiento de hasta tres niveles más de lo permitido para la zona siempre (hmáx=PB + 10) y cuando el nivel de Planta Baja sea destinado a estacionamientos y se prevea 10% más de la cantidad de módulos de estacionamiento requeridos para el proyecto.*
- *En caso de superarse la altura máxima permitida para la zona (7 pisos sobre el nivel de vereda o 21 m tomado desde la cota media del frente del predio) se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros, lo que representan 6 metros desde la línea municipal).*
- *Además de los niveles mencionados en el párrafo anterior, en la azotea podrá plantearse hasta el 50 % de la superficie construida del nivel anterior, para usos compatibles con las áreas comunes del edificio, para el cual se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros.*
- *En caso de predios en esquinas, los retiros adicionales en los niveles superiores deberán ser respetados en ambas calles y/o avenidas.*
- *Este beneficio no será aplicable al área residencia de alta densidad (AR3) comprenda en el siguiente perímetro de las avenidas: ESPAÑA, PERÚ, ARTIGAS, GRAL. SANTOS.*
- *Tampoco serán aplicables en aquellos predios ubicados en AR2 y AR3 con frentes sobre calle cuyo ancho no tenga un mínimo de 12 metros.*
- *En aquellos predios ubicados en áreas residenciales AR2 y AR3, cuyos frentes se ubiquen sobre avenidas, podrá otorgarse un incremento en la altura máxima del edificio, establecida en este capítulo, hasta dos niveles más de lo permitido para aquellos con frente sobre calles, y de hasta 10 % más del coeficiente de la zona respectiva.*

g) Para las demás zonas se permitirá un incremento de hasta el 30 % del coeficiente permitido para la misma, sin limitación de altura, siempre y cuando se prevea 30 % más de la cantidad de módulos de estacionamientos requeridos para el proyecto. En la azotea podrá plantearse hasta el 50 % de la superficie construida del nivel anterior, para usos compatibles con las áreas comunes del edificio.

Incentivo tributario: Para el cálculo del impuesto a la construcción de las superficies destinadas a estacionamiento, en relación a los costos por metro cuadrado de

construcción, las mismas serán tasadas por un monto equivalente al 50 % sobre los valores establecidos en la ordenanza tributaria".

<u>B. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN: Inclusión en negrillas</u>. Art. 443° INCENTIVO PARA LA INSTALACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS EN EDIFICIOS EN ALTURA:
La superficie destinada a estacionamientos ubicados a partir de la planta baja de los Edificios en altura de uso habitacional, comercial o mixto, no serán computados para el cálculo del área edificable.

Incentivo urbanístico: La Tasa de Ocupación Máxima en los niveles destinados a estacionamientos será de hasta el 75 %, respetándose para el resto de la construcción la Tasa de Ocupación establecida para la zona de implantación del proyecto; asimismo podrán acceder hasta el 30 % más del Área Edificable establecida para la zona del Plan Regulador, como se detalla:

Área Residencial de Baja Densidad Sector A (AR1 A):
- *Un incremento de hasta el 10 % del coeficiente establecido para la zona limitado a un crecimiento de hasta un nivel más de lo permitido para la misma (hmax=PB + 3), a condición que el nivel de Planta Baja sea destinado a estacionamientos, siempre y cuando se prevea el 10 % más de la cantidad de módulos de estacionamiento requeridos para el proyecto.*
- *Además de los niveles mencionados en el párrafo anterior, en la azotea podrá plantearse hasta el 40 % de la superficie construida del nivel anterior, para áreas comunes del edificio, para lo cual se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros.*
- *En caso de predios en esquina, los retiros adicionales en los niveles superiores deberán ser respetados en ambas calles y/o avenidas.*

Área Residencial de Baja Densidad Sector B (AR1 B):
- *Un incremento de hasta el 10 % del coeficiente establecido para la zona limitado a un crecimiento de hasta dos niveles más de lo permitido para la misma (hmax=PB + 4) siempre y cuando el nivel de Planta Baja sea destinado a estacionamientos y se prevea 10% más de la cantidad de módulos de estacionamiento requeridos para el proyecto.*
- *Además de los niveles mencionados en el párrafo anterior, en la azotea podrá plantearse hasta el 40 % de la superficie construida del nivel anterior, para áreas comunes del edificio, para lo cual se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros.*
- *En caso de predios en esquinas, los retiros adicionales en los niveles superiores deberán ser respetados en ambas calles y/o avenidas.*

Área Residencial de Media Densidad Sector A (AR2 A):
- *Un incremento de hasta el 15 % del coeficiente establecido para la zona, limitado a un crecimiento de hasta tres niveles más de lo permitido para la misma (hmax-PB + 6) siempre y cuando el nivel de planta baja sea destinado a estacionamientos y se prevea 10 % más de la cantidad de módulos de estacionamiento requeridos para el proyecto.*
- *Además de los niveles mencionados en el párrafo anterior, en la azotea podrá plantearse hasta el 50 % de la superficie construida del nivel anterior, para áreas comunes del edificio, para lo cual se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros.*
- *En caso de predios en esquinas, los retiros adicionales en los niveles superiores deberán ser respetados en ambas calles y/o avenidas.*
- *De superarse la altura máxima permitida para la zona (5 pisos sobre el nivel de vereda o 15m tomados desde la cota media del predio) deberán prever un retiro adicional de 3m, lo que representan, 6 metros desde la línea municipal.*

Área Residencial de Media Densidad Sector B (AR2 B):

- *Un incremento de hasta el 20 % del coeficiente establecido para la zona limitado a un crecimiento de hasta tres niveles más de lo permitido para la misma (hmax= PB + 7) siempre y cuando el nivel de Planta Baja sea destinado a estacionamientos y se prevea 10 % más de la cantidad de módulos de estacionamiento requeridos para el proyecto.*
- *En caso de superarse la altura máxima permitida para la zona (5 pisos sobre el nivel de vereda o 15 m tomado desde la cota media del frente del predio) se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros, lo que representan 6 metros desde la línea municipal).*
- *Además de los niveles mencionados en el párrafo anterior, en la azotea podrá plantearse hasta el 50 % de la superficie construida del nivel anterior, para áreas comunes del edificio, para el cual se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros.*
- *En caso de predios en esquinas, los retiros adicionales en los niveles superiores deberán ser respetados en ambas calles y/o avenidas. Área Residencial de Alta Densidad Sector A (AR3 A):*
- *Un incremento de hasta el 20 % del coeficiente establecido para la zona limitado a un crecimiento de hasta tres niveles más de lo permitido para la zona siempre (hmáx=PB + 8) y cuando el nivel de planta baja sea destinado a estacionamientos y se prevea 10 % más de la cantidad de módulos de estacionamiento requeridos para el proyecto.*
- *En caso de superarse la altura máxima permitida para la zona (5 pisos sobre el nivel de vereda o 15 m tomado desde la cota media del frente del predio) se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros, lo que representan 6 metros desde la línea municipal).*
- *Además de los niveles mencionados en el párrafo anterior, en la azotea podrá plantearse hasta el 50% de la superficie construida del nivel anterior, para usos compatibles con las áreas comunes del edificio, para el cual se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros.*
- *En caso de predios en esquinas, los retiros adicionales en los niveles superiores deberán ser respetados en ambas calles y/o avenidas.*

Área Residencial de Alta Densidad Sector B (AR3 B):

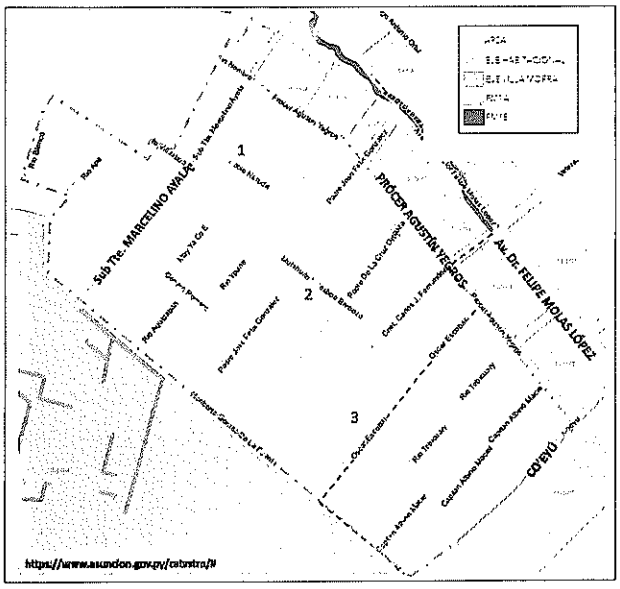
- *Un incremento de hasta el 20 % del coeficiente establecido para la zona limitado a un crecimiento de hasta tres niveles más de lo permitido para la zona siempre (hmáx=PB + 10) y cuando el nivel de Planta Baja sea destinado a estacionamientos y se prevea 10 % más de la cantidad de módulos de estacionamiento requeridos para el proyecto.*
- *En caso de superarse la altura máxima permitida para la zona (7 pisos sobre el nivel de vereda o 21 m tomado desde la cota media del frente del predio) se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros, lo que representan 6 metros desde la línea municipal).*
- *Además de los niveles mencionados en el párrafo anterior, en la azotea podrá plantearse hasta el 50% de la superficie construida del nivel anterior, para usos compatibles con las áreas comunes del edificio, para el cual se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros.*
- *En caso de predios en esquinas, los retiros adicionales en los niveles superiores deberán ser respetados en ambas calles y/o avenidas.*
- *Este beneficio no será aplicable al área residencia de alta densidad (AR3) comprendida en el siguiente perímetro de las avenidas: ESPAÑA, PERÚ, ARTIGAS, GRAL. SANTOS.* ***Tampoco será aplicable al área residencial de media densidad sector A (AR2A) comprendida en el perímetro de las siguientes calles: "Rio Blanco, Rio Apa, Heriberto Gómez de la Fuente, proyección virtual de Koèyu, Koeyu, Prócer Agustín Yegros, hasta Sub Tte. Marcelino Ayala y las manzanas identificadas como 15-0820 y 15-0821".***
- *Tampoco serán aplicables en aquellos predios ubicados en AR2 y AR3 con frentes sobre calle cuyo ancho no tenga un mínimo de 12 metros.*
- *En aquellos predios ubicados en áreas residenciales AR2 y AR3, cuyos frentes se ubiquen sobre avenidas, podrá otorgarse un incremento en la altura máxima del edificio,*

establecida en este capítulo, hasta dos niveles más de lo permitido para aquellos con frente sobre calles, y de hasta 10 % más del coeficiente de la zona respectiva.

Para las demás zonas se permitirá un incremento de hasta el 30 % del coeficiente permitido para la misma, sin limitación de altura, siempre y cuando se prevea 30 % más de la cantidad de módulos de estacionamientos requeridos para el proyecto. En la azotea podrá plantearse hasta el 50 % de la superficie construida del nivel anterior, para usos compatibles con las áreas comunes del edificio.

Incentivo tributario: Para el cálculo del impuesto a la construcción de las superficies destinadas a estacionamiento, en relación a los costos por metro cuadrado de construcción, las mismas serán tasadas por un monto equivalente al 50 % sobre los valores establecidos en la ordenanza tributaria".

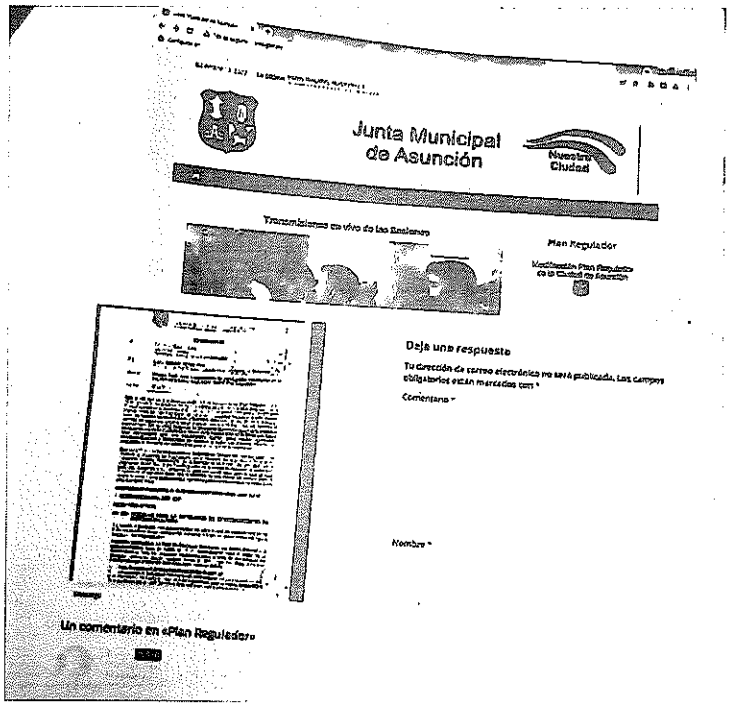
MAPA DEL ÁREA DE AFECTACIÓN



Sírvase remitir informe de los días de publicación por un mínimo de 5 días calendarios y los comentarios que se encuentren obrantes en la sección respectiva sean remitidos a esta Comisión en formato impreso para conocimiento y tratamiento por parte de esta Comisión. Atentamente".

Que, la Secretaría General de la Junta Municipal de Asunción, ha providenciado un informe con relación a la publicación de la propuesta de cambio del Plan Regulador en la Página Web, el cual señala cuanto sigue: *"Por el presente, me dirijo a usted y, por su intermedio a donde corresponda, a fin de informar sobre la actualización de la Página Web con los datos del Plan Regulador. La actualización se dio de la siguiente manera: a partir del 7 de diciembre del corriente fue publicada en la web institucional, hasta el 12 de diciembre, ubicado como una ventana emergente al costado de la página, una vez ingresado en dicha opción, se deriva a una página con el artículo número 464 del Plan Regulador. Además, dentro del mismo link contiene las propuestas de modificación consensuadas con la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial, de algunos de los articulados de la Ordenanza N° 163/18 del Plan Regulador de la Ciudad de Asunción".*

Adjuntamos las impresiones de pantalla de las actualizaciones realizadas. Sin otro particular, le saludo atte.". Fdo. Ing. Ubaldo Argaña, Jefe de Unidad de Desarrollo Web.



Que, conforme a los antecedentes más arriba descriptos, al informe de la Unidad de Desarrollo Web, en cuya imagen no se encuentra comentario alguno sobre la modificación planteada, a la recomendación vertida por el Consejo del Plan Regulador, tomando en cuenta también la inquietud manifestada a través del informe de la Dirección General de Desarrollo Urbano, tanto en lo concerniente al inconveniente de acceder al pedido de cambio de la zona de uso y a la afectación del contenido tributario del área, se considera oportuno conservar la zona de uso como AR2A y modificar la zona impositiva equiparándola como U13 - que es la zona urbana correspondiente a AR1A -, añadiendo su texto en la ordenanza pertinente.

Por tanto;

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

O R D E N A :

Art. 1°: **APROBAR** la modificación del texto de la Ordenanza N° 163/18, en su Art. 443°, que quedará redactado como sigue:

"Art. 443°: INCENTIVO PARA LA INSTALACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS EN EDIFICIOS EN ALTURA:

La superficie destinada a estacionamientos ubicados a partir de la planta baja de los edificios en altura de uso habitacional, comercial o mixto, no serán computados para el cálculo del área edificable.
***Incentivo urbanístico**: La Tasa de Ocupación Máxima en los niveles destinados a estacionamientos será de hasta el 75 %, respetándose para el resto de la construcción la Tasa de Ocupación establecida para la zona de implantación del proyecto; asimismo podrán acceder hasta el 30 % más del Área Edificable establecida para la zona del Plan Regulador, como se detalla:*

a) Área Residencial de Baja Densidad Sector A (AR1 A):

- *Un incremento de hasta el 10 % del coeficiente establecido para la zona limitado a un crecimiento de hasta un nivel más de lo permitido para la misma* ***(hmax=PB + 3)****, a condición de que el nivel de Planta Baja sea destinado a estacionamientos, siempre y cuando se prevea el 10 % más de la cantidad de módulos de estacionamiento requeridos para el proyecto.*
- *Además de los niveles mencionados en el párrafo anterior, en la azotea podrá plantearse hasta el 40 % de la superficie construida del nivel anterior, para áreas comunes del edificio, para lo cual se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros.*
- *En caso de predios en esquina, los retiros adicionales en los niveles superiores deberán ser respetados en ambas calles y/o avenidas.*

b) Área Residencial de Baja Densidad Sector B (AR1 B):

- *Un incremento de hasta el 10 % del coeficiente establecido para la zona limitado a un crecimiento de hasta dos niveles más de lo permitido para la misma* ***(hmax=PB + 4)*** *siempre y cuando el nivel de Planta Baja sea destinado a estacionamientos y se prevea 10 % más de la cantidad de módulos de estacionamiento requeridos para el proyecto.*
- *Además de los niveles mencionados en el párrafo anterior, en la azotea podrá plantearse hasta el 40 % de la superficie construida del nivel anterior, para áreas comunes del edificio, para lo cual se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros.*
- *En caso de predios en esquinas, los retiros adicionales en los niveles superiores deberán ser respetados en ambas calles y/o avenidas.*

c) Área Residencial de Media Densidad Sector A (AR2 A):

- *Un incremento de hasta el 15 % del coeficiente establecido para la zona, limitado a un crecimiento de hasta tres niveles más de lo permitido para la misma* ***(hmax-PB + 6)*** *siempre y cuando el nivel de Planta Baja sea destinado a estacionamientos y se prevea 10% más de la cantidad de módulos de estacionamiento requeridos para el proyecto.*
- *Además de los niveles mencionados en el párrafo anterior, en la azotea podrá plantearse hasta el 50 % de la superficie construida del nivel anterior, para áreas comunes del edificio, para lo cual se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros.*
- *En caso de predios en esquinas, los retiros adicionales en los niveles superiores deberán ser respetados en ambas calles y/o avenidas.*
- *De superarse la altura máxima permitida para la zona (5 pisos sobre el nivel de vereda o 15m tomados desde la cota media del frente del predio) deberán prever un retiro adicional de 3m, lo que representan, 6 metros desde la línea municipal.*

d) Área Residencial de Media Densidad Sector B (AR2 B):

- *Un incremento de hasta el 20 % del coeficiente establecido para la zona limitado a un crecimiento de hasta tres niveles más de lo permitido para la misma* ***(hmax= PB + 7)*** *siempre y cuando el nivel de planta baja sea destinado a estacionamientos y se prevea 10 % más de la cantidad de módulos de estacionamiento requeridos para el proyecto.*
- *En caso de superarse la altura máxima permitida para la zona (5 pisos sobre el nivel de vereda o 15 m tomado desde la cota media del frente del predio) se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros, lo que representan 6 metros desde la línea municipal).*
- *Además de los niveles mencionados en el párrafo anterior, en la azotea podrá plantearse hasta el 50 % de la superficie construida del nivel anterior, para áreas comunes del edificio, para el cual se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros.*
- *En caso de predios en esquinas, los retiros adicionales en los niveles superiores deberán ser respetados en ambas calles y/o avenidas.*

e) Área Residencial de Alta Densidad Sector A (AR3 A):

- *Un incremento de hasta el 20 % del coeficiente establecido para la zona limitado a un crecimiento de hasta tres niveles más de lo permitido para la zona siempre* ***(hmáx=PB + 8)*** *y cuando el nivel de Planta Baja sea destinado a estacionamientos y se prevea 10% más de la cantidad de módulos de estacionamiento requeridos para el proyecto.*
- *En caso de superarse la altura máxima permitida para la zona (5 pisos sobre el nivel de vereda o 15 m tomado desde la cota media del frente del predio) se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros, lo que representan 6 metros desde la línea municipal).*
- *Además de los niveles mencionados en el párrafo anterior, en la azotea podrá plantearse hasta el 50 % de la superficie construida del nivel anterior, para usos compatibles con las áreas comunes del edificio, para el cual se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros.*
- *En caso de predios en esquinas, los retiros adicionales en los niveles superiores deberán ser respetados en ambas calles y/o avenidas.*

f) Área Residencial de Alta Densidad Sector B (AR3 B):

- *Un incremento de hasta el 20 % del coeficiente establecido para la zona limitado a un crecimiento de hasta tres niveles más de lo permitido para la zona siempre* ***(hmáx=PB + 10)*** *y cuando el nivel de planta baja sea destinado a estacionamientos y se prevea 10 % más de la cantidad de módulos de estacionamiento requeridos para el proyecto.*
- *En caso de superarse la altura máxima permitida para la zona (7 pisos sobre el nivel de vereda o 21 m tomado desde la cota media del frente del predio) se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros, lo que representan 6 metros desde la línea municipal).*
- *Además de los niveles mencionados en el párrafo anterior, en la azotea podrá plantearse hasta el 50 % de la superficie construida del nivel anterior, para usos compatibles con las áreas comunes del edificio, para el cual se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros.*
- *En caso de predios en esquinas, los retiros adicionales en los niveles superiores deberán ser respetados en ambas calles y/o avenidas.*
- *Este beneficio no será aplicable al área residencia de alta densidad (AR3) comprendida en el siguiente perímetro de las avenidas: ESPAÑA, PERÚ, ARTIGAS, GRAL. SANTOS.* ***Tampoco será aplicable al área residencial de media densidad sector A (AR2A) comprendida en el perímetro de las siguientes calles:***
- *Tampoco serán aplicables en aquellos predios ubicados en AR2 y AR3 con frentes sobre calle cuyo ancho no tenga un mínimo de 12 metros.*
- *En aquellos predios ubicados en áreas residenciales AR2 y AR3, cuyos frentes se ubiquen sobre avenidas, podrá otorgarse un incremento en la altura máxima del edificio, establecida en este capítulo, hasta dos niveles más de lo permitido para aquellos con frente sobre calles, y de hasta 10 % más del coeficiente de la zona respectiva.*

g) *Para las demás zonas se permitirá un incremento de hasta el 30 % del coeficiente permitido para la misma, sin limitación de altura, siempre y cuando se prevea 30 % más de la cantidad de módulos de estacionamientos requeridos para el proyecto. En la azotea podrá plantearse hasta el 50 % de la superficie construida del nivel anterior, para usos compatibles con las áreas comunes del edificio.*

Incentivo tributario*: Para el cálculo del impuesto a la construcción de las superficies destinadas a estacionamiento, con relación a los costos por metro cuadrado de construcción, las mismas serán tasadas por un monto equivalente al 50 % sobre los valores establecidos en la ordenanza tributaria.*

Junta Municipal

Art. 2°: **APROBAR** la modificación del texto de la Ordenanza N° 611/15 **"POR LA CUAL SE CREAN NUEVAS ZONAS URBANAS IMPOSITIVAS DE LA CIUDAD DE**

Asunción

Cont. Ord. N° 68/22

ASUNCIÓN", en lo referente a equiparar el perímetro descripto en la modificación del texto de la Ordenanza N° 163/18, en su Art. 443°, a la Zona Urbana Impositiva U13, que quedará redactada como sigue:

"Art. 1° Modificar el Art. 2° de la Ordenanza 611/2015 "Por la cual se crean nuevas zonas urbanas impositivas de la Ciudad de Asunción" en el sentido de ampliar su texto, con el agregado que describe el siguiente perímetro de las calles:

c) Río Blanco, Río Apa, Heriberto Gómez de la Fuente, proyección virtual de Koeyu, Koeyu, Prócer Agustín Yegros, hasta Sub Tte. Marcelino Ayala y las manzanas identificadas como 15-0820 y 15-0821".

Art. 3°: Comuníquese a la Intendencia Municipal.

Dada en la Sala de Sesiones de la Junta Municipal de la Ciudad de Asunción, a los catorce días del mes de diciembre del año dos mil veintidós.

Abog. JOSÉ MARÍA OVIEDO V.
Secretario General

Abog. LUIS FERNANDO BERNAL MAZÓ
Presidente

cz

Asunción, 11 ENE 2

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

JULIO GONZÁLEZ GIMÉNEZ
Secretario General (I)

OSCAR RODRÍGUEZ QUIÑONEZ
Intendente Municipal