ORDENANZA NÂº 207.
POR LA CUAL SE MODIFICA Y AMPLIA LA ORDENANZA No. 47/2007 “POR LA CUAL SE REGULA LA ZONA
DE UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL URBANA SUR, QUE COMPRENDE LOS BARRIOS SAN ROQUE GONZÁLEZ,
PACÚ-CUÁ, BUENA VISTA,CIUDAD NUEVA y MIRADOR DE LA CIUDAD DE ENCARNACIÓN

VISTO:
El proyecto de Ordenanza, presentado por la Comisión de Legislación “QUE MODIFICA Y AMPLÍA LA
ORDENANZA No. 47/2007 “POR LA CUAL SE REGULA LA ZONA DE UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL
URBANA SUR, QUE COMPRENDE LOS BARRIOS SAN ROQUE GONZÁLEZ, PACU CUA, BUENA VISTA, CIUDAD
NUEVA Y MIRADOR DE LA CIUDAD DE ENCARNACION”, y;
CONSIDERANDO:
Que, la Comisión Permanente de Legislación, en su Dictamen N° 29/08 expresa: “Que, los miembros de esta
Comisión, luego de efectuar el estudio de la propuesta de referencia, y haber mantenido reuniones con los Directores de
la Municipalidad y con representantes de propietarios comerciantes de la zona baja de nuestra ciudad, son del parecer
que es necesario introducir modificaciones a la citada Ordenanza”.-
Que, la Plenaria de la Junta Municipal, luego de oír el Dictamen de las Comisiones de referencia, y del estudio en
general y en particular del Proyecto de Ordenanza, por unanimidad de votos de sus miembros, aprobó el mismo.-
POR TANTO
LA JUNTA MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE ENCARNACIÓN, REUNIDA EN CONCEJO;
ORDENA :
ART. 1º) MODIFICAR y AMPLIAR la ORDENANZA N° 47/2007 “POR LA CUAL SE REGULA LA ZONA DE
UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL URBANA SUR, QUE COMPRENDE LOS BARRIOS SAN ROQUE GONZÁLEZ,
PACU CUA, BUENA VISTA, CIUDAD NUEVA Y MIRADOR DE LA CIUDAD DE ENCARNACION”, en los artículos
que se detallarán a continuación, quedando modificados o ampliados conforme a la siguiente redacción:
ART. 5º) Definiciones y Clasificaciones Relativas al Uso:
Se introduce las siguientes definiciones y clasificación Urbanística del Uso que comprenden la presente Ordenanza:
5.32. Factor de Ocupación Total (FOT): Número que multiplicando por la superficie permitida de la parcela determina la
superficie cubierta total edificable. En el cómputo de la superficie total edificable a los efectos de la aplicación del FOT no se
incluirá la superficie cubierta y semicubierta, destinada a satisfacer los requerimientos de estacionamientos, ni de los
locales destinados a instalaciones de servicios centrales tales como: Instalaciones complementarias de gas, electricidad,
agua corriente, cloacales y pluviales, calefacción y refrigeración central, sala de máquinas, de ascensores y montacargas
y artefactos para compactación o depósito transitorio de residuos. Asimismo no se computa la superficie de la Planta baja
libre y solo se tendrá en cuenta la mitad de la superficie de balcones y terrazas cubiertas, pórticos, galerías y similares.-

5.36: Recova: Galería construida con una dimensión y con una altura determinada, dentro del lote privado.-
Municipalidad de Encarnacion . Paraguay
http://www.encarnacion.gov.py
Potenciado por Joomla!
Generado: 10 September, 2010, 06:38

5.38: Galería: Espacio lineal que une otros espacios entre si. En el caso de una zona comercial se considera al espacio
de recorrido de exposición de vidrieras.-

5.39: Unidad Habitacional: Se considera una unidad habitacional a un espacio destinado a vivienda. Estructura
habilitada para el alojamiento permanente o temporal de personas, con acceso separado o independiente, de diversos
materiales.-
ART. 17º) De los Factores de Ocupación.
A los efectos de considerar en los sectores establecidos por ésta ordenanza, los dos tipos de factor de ocupación, que se
clasifican en FOT “Factor de ocupación total” y FOS “Factor de ocupación de suelo”, los
mismos quedan establecidos como sigue:
Sector 1: Fot 7 - Fos 75 %
Sector 2: Fot 7 - Fos 75 %
Sector 3: Fot 7 - Fos 75 %
Sector 4: Fot 7 - Fos 75 %
Sector 5: Fot 7 - Fos 75 %
Sector 6: Fot 7 - Fos 75 %
Sector 7: Fot 7 - Fos 75 % - Fot 3 – Fos 75% (ver Anexo Plano de Uso de Suelo Permitido)
Sector 8: Fot 3 - Fos 75 %
Sector 9: Fot 3 - Fos 75 %
En los sectores asignados para la construcción de bloques de locales comerciales que se encuentran bajo el régimen de
condominio en el sector 1, se permitirán hasta 1 piso más destinado a vivienda.-
En el entorno del mercado municipal en los bloques destinados a locales comerciales que se encuentran bajo el
régimen de condominio, no se permitirá ninguna construcción adicional en planta alta.-
A partir de los 5.5 m de altura los pisos subsiguientes se escalonarán de acuerdo a la proyección del ángulo oblicuo,
30º considerando la proyección vertical de la línea municipal, entre la proyección horizontal de la calle y la proyección
horizontal de los pisos.-
Las vistas laterales y posteriores de los edificios hacia las calles y paseos peatonales deberán tener tratamiento de
fachada que armonice con el uso peatonal.-
ART. 18º) De la Dimensión de calles y veredas.
En el Sector 3: La Avda. San Roque existente, cuyas vías públicas son de 8,00
metros y el separador central de 0.90 metros, la vía pública o calle deberá ajustarse a 7.00 metros, el estacionamiento
a 4.50 metros y el retiro de 3.00 metros en el lote privado (margen derecha) permitirá una vereda de 3.00 metros (ver
detalle página 17).-
Municipalidad de Encarnacion . Paraguay
http://www.encarnacion.gov.py
Potenciado por Joomla!
Generado: 10 September, 2010, 06:38

En la margen izquierda, donde se encuentran construcciones existentes, se dejará ajustar la calle a 7.00 metros, la
vereda a 2,50 metros y el estacionamiento a 2.00 metros.- En las calles peatonales se permitirán canteros centrales y
laterales, jardinería y árboles.-
A partir del ingreso del Puente Internacional, al suroeste de la Avda. San Roque hasta la Avenida Irrazabal, los
proyectos a construirse y las modificaciones de las construcciones existentes deberán respetar la presente ordenanza.
(Ver detalle página 18 anexo).-
Art. 19°) De las veredas.
Las dimensiones de las veredas permitidas serán las siguientes:
En el Sector 1: las veredas serán de 2.50 metros de ancho, a ambos lados de la calle, con material de fabricación
uniforme para todo el sector, antideslizante y de alto tránsito, incluyendo la recova (colores y diseño libre). En las
veredas con esta dimensión no se permitirá canteros y árboles, la jardinería es de uso permitido.-
En los Sectores 4, 5 y 6: Las construcciones son existentes, y las veredas se deberán ajustar a 2.00 metros, y el
estacionamiento a 2.00 metros.-
Las veredas de todos los sectores deberán mantenerse libre de construcciones de canteros y escalones, se deberán
construir rampas para los desniveles entre recova y vereda, en caso de que supere los 40 cm se podrá autorizar la
construcción de escalones. Se podrán plantar árboles de sombra preferentemente especies frutales cítricas, que no
sobrepase los 3.00 metros y de raíces pequeñas a 0.50 metros del cordón de la vereda.
Art. 20°) De los Retiros o Recovas.
En el Sector 2: 2.00 metros de recova a partir de la Línea Municipal de edificación de la parcela (lote privado) en planta
baja, en su frente de menor dimensión. Se permitirá construir los pisos subsiguientes a partir de los 3.50 metros de
altura del nivel de la vereda.-
Se limita toda edificación (balcones o salientes) en altura, fuera de la línea municipal hasta 3.50 metros del nivel de la
vereda.-
En el Sector 3: 3.00 metros de retiro de la Línea Municipal en la parcela (lote privado), cuyo frente se desarrolla sobre la
Avenida San Roque. En la margen izquierda de la Avenida San Roque los proyectos de edificación a construir deberán
tener 3.00 metros de retiro de la Línea Municipal.-
Los demás lotes correspondientes a ese sector se ajustará a lo previsto para el Sector 1, recova de 2.00 metros de la
línea municipal de edificación en la parcela o lote privado en su frente de menor dimensión, hasta los 200 metros a ambos
lados de la Avda. San Roque, que para cada caso deberá ser estudiado en forma particular de acuerdo a la dinámica
evolutiva de nuevas necesidades que puedan surgir.-
En ambos casos se permite construir los pisos subsiguientes a partir de los 5,50 metros de altura del nivel de vereda.-
Las recovas de 2.00 metros en el Sector 1 y 2, y los retiros de 3.00 metros en el Sector 3, serán descontados de los
25% de superficie libre exigidos por la Ley No.1294/87 “Orgánica Municipal”.-
Municipalidad de Encarnacion . Paraguay
http://www.encarnacion.gov.py
Potenciado por Joomla!
Generado: 10 September, 2010, 06:38

En caso de que la construcción no se realice en coincidencia con la Línea Municipal en todos los sectores, deberá
mantenerse la recova en forma obligatoria y no se permitirá como recubrimiento superior: lonas, carpas, tejas, y otros
textiles(tipo media sombra).
La dimensión mínima de paso de transeúntes en la recova deberá ser 1.70 metros, en caso de contar con columnas. En
las recovas será de carácter obligatorio la utilización de rampas para los desniveles, a partir de 40cm de desnivel
podrá autorizarse la construcción de escalones en la recova de un mismo lote y entre los lotes privados.-
Art. 21°) De los Toldos:
Esta prohibido la construcción o instalación de toldos fijos o móviles, en todos los sectores afectados por la presente
ordenanza, cuya delimitación territorial se encuentra definida por los sectores 1,2 y 3 del artículo 10 de la presente
Ordenanza.-
Art. 22°) De la Cartelería y Publicidad:
La cartelería y publicidad debe constar de planos y detalles.
La altura mínima de los carteles y anuncios publicitarios serán de 3.00 metros desde el nivel de la vereda y adosados a
la edificación con un espesor máximo de 0.50 metros en todos los sectores. No se permitirá una altura inferior a la
establecida en éste artículo, y un máximo de ocupación de 1/3 de la superficie de la fachada principal.-
Art. 23°) De los estacionamientos:
Se establece la cantidad mínima de 1 (un) estacionamiento por unidad habitacional, a partir de la tercera (inclusive)
unidad habitacional por cada lote privado en todos los sectores.-
Art. 24°) De las instalaciones y Servicios:
Las siguientes instalaciones: Red eléctrica, red de teléfono, video cables, de alumbrado público y/o cualquier otro tipo
de conexión que necesite de instalaciones con cable o fibra óptica deberán ser subterráneas.
Art. 30º) De las cuestiones no previstas:
Todas las cuestiones que no estuvieran previstas expresamente en la presente Ordenanza, o que su implementación
pudiera generar dificultades urbanísticas, considerando la particularidad de los sectores afectados, podrá ser resueltas
por el Intendente Municipal, resolución mediante.-
ART. 2°) COMUNICAR a la Intendencia Municipal, para los fines consiguientes.-
DADA EN LA SALA DE SESIONES DE LA JUNTA MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE ENCAR-NACIÓN, A LOS
VEINTICUATRO DIAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL NUEVE.
Municipalidad de Encarnacion . Paraguay
http://www.encarnacion.gov.py
Potenciado por Joomla!
Generado: 10 September, 2010, 06:38