



RECEPCIONADA: 27 MAR. 2012

Arjel

**ORD. N° 110/12  
(Ciento Diez / Doce)**

**“QUE MODIFICA LA ORDENANZA N° 2/95, QUE A SU VEZ MODIFICA EL ANEXO 2 DE LA ORDENANZA N° 43/94 DEL PLAN REGULADOR, EN EL APARTADO DE FRANJA MIXTA 2”.**

**VISTO:** El Dictamen de la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial, con relación al Mensaje N° 1.113/2011 S.G., a través del cual la Intendencia Municipal responde a la Nota ME/N° 598/11, referente a la minuta del Concejal Augusto Wagner, en la que hacía referencia a la solicitud presentada por el Arq. Goffredo A. Corina, al Consejo del Plan Regulador, con respecto al cambio de uso del frente de los lotes que están sobre la calle Facundo Machaín e/ Prof. Sergio Conradi y Avda. R.I. 18 Pitiantuta y, en tal sentido, se solicitaba informe pormenorizado acerca del procedimiento y el criterio adoptado para la aprobación de los planos de la Cta. Cte. Ctral. N° 14-0721-12; y,

**CONSIDERANDO:**

Que, la Nota JM/N° 598/11, expresa en su parte pertinente: “...la Junta Municipal de la ciudad de Asunción, en su Sesión Ordinaria de fecha 28/09/11, ha considerado la Minuta ME/N° 825/11, del Concejal Augusto Wagner, a través de la cual hace referencia a la solicitud presentada por el Arq. Goffredo A. Corina, al Consejo del Plan Regulador, con respecto al cambio de uso del frente de los lotes de la calle Facundo Machain e/ Prof. Sergio Conradi y Avda. R.I. 18 Pitiantuta, de AR2 B a Franja Mixta...” solicitando más adelante se informe sobre el procedimiento y el criterio adoptado para la aprobación de los planos de la Cta. Cte. Ctral. N° 14-0721-12 y remita a esta Corporación dicho informe.

Que, en respuesta a la solicitud trasladada al Ejecutivo Municipal, a través de la nota de referencia, la Ing. Mirta Ayala, Directora Interina de Obras Particulares, mediante providencia de fecha 18/10/11, adjunta copia simple del informe técnico final.

Que, el Informe Técnico Final, en copia simple, con fecha 09/09/10, firmado por la Arq. Gloria Rotela T., Jefa del Dpto. de Proyectos y Sonia Rolón Asistente, correspondiente al Expediente N° 13.456/10, de fecha 21/04/10, informa entre lo pertinente: Zona de Uso de Suelo: AR3 B, Sup. Terreno: 1.483,0086 m<sup>2</sup>, Uso: Oficinas c/ Depósitos. Acorde Si, Sup. Construida Total: 1.878,61 m<sup>2</sup>, N° de Niveles: P. Baja + 4 niveles + Azotea. Acorde. Si.

Que, en relación a la zona de uso AR3 B (Área Residencial de Alta Densidad Sector 3) la Ordenanza N° 43/94, de Plan Regulador establece cuanto sigue: “Art. 41º- Establecer el siguiente régimen de Uso de suelo en las Áreas Residenciales de Alta Densidad (AR3).

*Usos Permitidos: Viviendas Unifamiliares (VU); Viviendas Multifamiliares (VM); Tipo Dúplex.; Bloques Multifamiliares (BM); Conjuntos Habitacionales (CH).*

*Usos Condicionados y Condiciones de Uso: Comercios y Servicios de Pequeña Escala (CS1); Comercios y Servicios de Mediana Escala (CS2); Comercios y Servicios de Gran Escala (CS3); Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Pequeña y Mediana Escala (EQ1) y (EQ2).*

*Rubros: Según listado del Anexo 1.*

*Tasa de Ocupación Máxima: hasta 65% de la superficie del terreno.*

*Límites de utilización del terreno: solo en Planta Baja y Entrepiso.*

*Rubros: Según listado del Anexo 1.*

*Industrias Inocuas de Pequeña Escala (I, 1p).*

*Rubros: Según listado del Anexo 1.*

*Tamaño máximo de la unidad de uso: 100 m<sup>2</sup>.*

*Límites de utilización del terreno: 1 local por frente mínimo convencional (12 metros).*

*Depósito de Pequeña y Mediana Escala:*

*Tamaño máximo de la unidad de uso: hasta 10% del área edificable.*



*Usos no permitidos: todos los demás”..*

Que, del análisis del texto anterior, en relación al informe técnico se desprende que: El uso OFICINAS Y DEPÓSITOS, es CONDICIONADO, vale decir, sujeto a las condicionales dispuestas en el articulado más arriba señalado, entre estos se halla particularmente el “Límite de utilización del terreno”, que implica para los usos condicionados como el caso de Oficinas, la construcción de un tamaño máximo en relación a la superficie del lote y a la ubicación de estos usos limitados solo en Planta Baja, entrepiso y primer nivel (Ord. N° 19/95).

Que, de acuerdo a este informe NO SE TUVO EN CUENTA estas limitaciones, permitiendo la instauración de una construcción de mayor volumen en más del 400% de lo permitido y ubicada en todos los niveles sin limitación alguna.

Que, en la nota de fecha 18/08/11, presentada ante el C.P.R por el profesional en cuestión dice: “....*Mi solicitud responde al deseo de regularizar el uso comercial que se da de hecho a esa zona en atención al interés de inversión y explotación de una propiedad con la construcción de oficinas...*”.

Que, teniendo en cuenta este extremo la Comisión Asesora ha realizado un relevamiento de los usos existentes en la zona. Al respecto se ha detectado el confinamiento de cuatro manzanas en la zona en cuestión contemplando usos y comportamientos similares a los que le rodean.

Que, en este sentido, la zona de la calle Prof. Conradi se halla lindera con gran cantidad de depósitos de gran porte, así como los ubicados en la vereda norte de la calle Tte. Pastore como ser Fábrica y Depósitos de Colchones y en otros casos Distribuidoras de Materiales Eléctricos en la porción que les corresponde a la Franja Mixta 2, lindera a esta zona residencial.

Que, la presión de hecho que estos usos colindantes ejercen sobre esta zona, han hecho inviable su consideración como de uso residencial único, más aun teniendo en cuenta su vecindad con el Complejo Edilicio de la Administración Nacional de Electricidad (ANDE).

Que, estos usos se hallan extendidos hasta los límites de la calle R.I. 18 Pitiantuta donde también se observa, una Estación de Servicios, Comercios y Depósitos de Gran Envergadura que se extienden hasta sus respectivos fondos linderos con la calle posterior.

Que, teniendo en cuenta todos estos extremos se hace necesaria la modificación de estas manzanas compatibilizándolas con las Franjas Mixtas 2 que la rodean.

**Por tanto;**

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

**ORDENA :**

**Art. 1º** Modificar la Ordenanza N° 2/95, que a su vez modifica el Anexo 2 de la Ordenanza N° 43/94, “del Plan Regulador de la Ciudad”, en el apartado correspondiente a FRANJA MIXTA, “Franja Mixta 2”, ampliéndolo como sigue:

**Franja Mixta 2 - FM2.**

**Inc. 32.** Avenida R.I. 18 Pitiantuta, Facundo Machaín, Tte. Ángel López, Músicos del Chaco, Serafina Dávalos, R.I. 4 Curupayty, Teresa Lamas Carísimo, hasta R.I. 18 Pitiantuta.

*Junta Municipal*



*Asunción*

Cont. Ord. N° 110/12

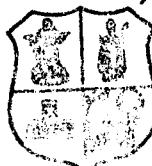
**Art. 2º** Comuníquese a la Intendencia Municipal.

Dada en la Sala de Sesiones de la Junta Municipal de la ciudad de Asunción, a los veintiún días del mes de marzo del año dos mil doce.

A large, handwritten signature in black ink, enclosed in an oval border. The signature reads "Abog. JOSÉ MARÍA OVIEDO V." below "Secretario General".

SG/ed-jb

*Junta Municipal*



*Asunción*

A large, handwritten signature in black ink, enclosed in a stylized oval border. The signature reads "Lic. KARINA RODRÍGUEZ" below "Presidenta Interina".

Lic. KARINA RODRÍGUEZ  
Presidenta Interina