



ORD. N° 23/11
(Veintitrés / Once)

VISTO: El Dictamen de la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial, con relación a la Nota ME/N° 347/11, del Consejo del Plan Regulador, a través de la cual remite el expediente del Estudio Jurídico Livieres Guggiari, sobre pedido de modificación de la Ordenanza del Plan Regulador, en relación al uso de suelo de una zona comprendida entre las calles Juan de Salazar, Rca. de Siria, San Francisco y Avda. Gral. Santos; y,

CONSIDERANDO:

Que, el recurrente adjunta un Análisis Urbanístico, de la estructura vial y un proyecto de modificación de ordenanza que sirve de base y fundamento para la modificación planteada. En el mismo se enumera y grafica la situación de los usos, tamaños y sus cantidades, concluyendo que la modificación solicitada se ajusta a los parámetros que corresponde a AR3B y a la realidad del Sector.

Que, la Nota JM/N 316/11, en fecha 02/06/11, remite el pedido del Estudio Jurídico Livieres Guggiari al Consejo del Plan Regulador para su estudio.

Que, el solicitante es propietario de un predio con Cta. Cte. Ctral. N: 12-056506, Sup. de terreno 1.992,00m2, ubicado en la calle Pitiantuta N° 640 c/ Juan de Salazar de la ciudad de Asunción, con una superficie construida de 312,00m2, uso: oficinas.

Que, actualmente está en proyecto la construcción de 700,00 m2 de oficinas. La obra contemple el reciclaje y puesta en valor la edificación existente, así también la construcción de espacios de estacionamiento mayor a lo requerido por la Ordenanza Municipal 100% más. Además de la preservación de los árboles nativos de la propiedad.

Que, la ejecución del proyecto se ve impedido debido a que el inmueble se halla situado en AR2 B que restringe la posibilidad de construir oficinas.

Que, ante esta situación, la inversión y proyectos realizados se halla comprometido por lo que se procedió a la realización de un relevamiento y análisis de las condiciones urbanísticas de la zona.

Que, la asesoría técnica del Consejo del Plan Regulador ha hecho un relevamiento visual y una verificación de las condiciones urbanísticas del área afectada comprendida entre las calles: Juan de Salazar, Rca. de Siria, Gral. Santos, y San Francisco.

Que, el área en estudio se encuentra a: 1 cuadra de la Avda. España (Franja Mixta 2) donde existe varios locales comerciales de mediana y gran envergadura como el Supermercado Mundi Mark, que recientemente incorporó varios locales aledaños tanto sobre las calles Pitiantuta, Ayala Velázquez y la misma calle Juan de Salazar, 1 cuadra de la Avda. Brasilia (Franja Mixta 2), que en ese sector el uso predominante es el de comercios y servicios.

Que, estas dos Avenidas: España y Brasilia, junto con la calle Rca. Siria vía alternativa de unión de las Avdas. Brasilia y Gral. Santos, han hecho que este barrio de uso predominante habitacional en esta zona sufriera cambios paulatinos en relación al uso, observándose cada vez más la aparición de viviendas convertidas en oficinas o comercios, o la construcción de edificios para el uso de servicios.

Que, en relación a la estructura vial se observa que los circuitos de llegada y salida, del local se delimitan por las Avdas. Brasilia, España, Gral. Santos y la calle Rca. de Siria, la calle sobre la cual se ubica el proyecto es una red vial terciaria, todas las avenidas y la mayoría de las calles pavimentadas y en buen estado de conservación, pudiendo absorber el peso del tráfico que soporta.

[Handwritten signature]
Junta Municipal





Asunción

Ord. N° 23/11

Que, la modificación de la ordenanza permitirá en forma sustancial al desarrollo: comercial, de servicios y habitacional, y además de esto varios locales dedicados al comercio y servicio podrán regularizar su situación legal, con el aumento de recaudaciones municipales.

Que, también se constató que entre las Franjas Mixtas con el Área Residencial 2B no existe transición que permita un amortiguamiento gradual entre un área muy permisiva como es la FM y lo condicionado que están en cuanto a posibilidades de localizaciones comerciales, densidad y altura en el AR2 B.

Que, en consecuencia se ha estudiado la posibilidad de desarrollar un área de amortiguamiento con AR3 Área Residencial de Alta Densidad entre las áreas afectadas por las FM Franjas Mixtas, y el AR2 Área Residencial de Media Densidad que se resumen en un proyecto de modificación parcial de los límites de zonas señalados en los anexos del Plan Regulador Ord. N° 43/94.

Por tanto;

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

ORDENA:

Art. 1°- Aprobar la modificación parcial de la Ordenanza N° 43/94, del Plan Regulador de la ciudad, en su Anexo 2, modificada a su vez por la Ordenanza N° 02/95, en los Sectores correspondientes a AR2-B (Área Residencial de Media Densidad - Sector B) y AR3-B (Área Residencial de Alta Densidad - Sector B).

Art. 2°- Modificar 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 correspondiente a AR2-B "Área Residencial 2-B" en el inciso 02, que quedará redactado como sigue:

02: Avda. Gral. Santos, San Antonio, 14 de Julio, San Cosme, San Francisco, Enrique Solano López, Santiago, Atilio Machain, Juan Ventre, Mayor Julio Otaño, San Salvador, Avda. Brasilia, Patria, San Francisco, Rca. de Siria hasta la Avda. Gral. Santos.

Art. 3°- Modificar 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 correspondiente a AR3-B "Área Residencial 3-B" ampliándolo; que quedará redactado como sigue:

08: Avda. General Santos, Rca. de Siria, San Francisco, Juan de Salazar, y su prolongación virtual hasta la Avda. Gral. Santos.

Observación: Para facilitar la lectura y comprensión del territorio afectado por las Áreas Residenciales, se menciona como límites a las calles y avenidas, y no a las delimitaciones geográficas con las Franjas Mixtas y los Ejes Habitacionales ya especificadas en los demás anexos y ordenanzas respectivas.

Art. 4°- 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 junio del año dos mil once.

José María Oviedo V.
Abog. JOSÉ MARÍA OVIEDO V.
Secretario General
SGCied

Junta Municipal



Asunción

Hugo Ramírez Ibarra
Ing. Agr. HUGO RAMÍREZ IBARRA
Presidente

Asunción, 08 JUL 2011

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


JULIO FERNANDO SAMANIEGO
Secretario General




ARNALDO SAMANIEGO GONZÁLEZ
Intendente Municipal

15/07/11

OK
EVR