

ORD. N° 490/10
(Cuatrocientos Noventa / Diez)

VISTO: El Dictamen de la Comisión de Planificación Física y Urbanística, con relación a la Nota ME/N° 2.271/10, presentada por el Sanatorio Migone S.A, referente al pedido de permiso especial para la construcción de dos niveles sobre la Avda. Mcal. López.; y,

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 51° de la Ordenanza N° 43/94, del Plan Regulador dispone: “*Establecer las siguientes reglamentaciones particulares de uso para la FRANJA MIXTA 1 (FM 1). Plan Regulador de la ciudad de Asunción.*”

FRANJA MIXTA 1-A:

Coeficiente de edificación: 3 sobre Avenidas y 2 sobre calles.

Sobre la Avda. Mcal. López desde Brasil hasta Sacramento, y desde Capitán Arguello hasta Denis Roa, la altura máxima permitida es de hasta 12 m. Esta limitación se extiende hacia el interior del predio hasta los 28 m. de longitud, medidos desde la línea municipal existente, respetando los retiros correspondientes.

En lotes que tengan frentes sobre la primera calle paralela a Mcal. López y en la manzana ubicada sobre esta avenida, en los tramos arriba indicados, la tasa de ocupación máxima permitida será de hasta el 70% de la superficie del terreno.

En la Avda. Brasilia entre Luis de Granada y Tte. 2° Nicasio Insaurralde, la altura máxima permitida es de 12 mts, en la calle Denis Roa en toda su extensión, la altura máxima permitida es de hasta 12 mts”

Que, analizado el citado texto se desprende cuanto sigue:

ZONAS RESTRINGIDAS EN ALTURA HASTA 12 MTS:

- 1- Avda. Mcal. López desde Brasil hasta Sacramento.
- 2- Avda. Mcal. López desde Capitán Arguello hasta Denis Roa.
- 3- Avda. Brasilia entre Luis de Granada y Tte. 2° Nicasio Insaurralde.
- 4- Denis Roa en toda su extensión.

Que, del análisis de estas cuatro zonas restringidas, de acuerdo a la actual distribución de uso de suelo establecida en el Plan Regulador se denota las siguientes características:

Que, la zona **Avda. Mcal. López desde Brasil hasta Sacramento**, presenta dentro de su tramo tres tipologías de linde territorial a saber:

a- Desde Brasil hasta Perú linda en ambas aceras con el Área de Transición AT (coeficiente 10, usos hasta EQ3).

b- Desde Perú hasta Gral. Santos en ambas aceras linda con el Área Residencial 3-B (coeficiente 5,25 hasta CS 3).

c- Desde Gral. Santos a Sacramento: linda en todo su tramo con Áreas Residencial (AR1 y AR2), (coeficiente en un margen entre 1,5 y 3,25 hasta CS2).

Que, la zona **Avda. Mcal. López desde Capitán Arguello hasta Denis Roa**: Linda en todo su tramo con usos habitacionales (Eje Habitacional, AR1 A y B).

Que, la zona **Avda. Brasilia entre Luis de Granada y Tte. 2° Nicasio Insaurralde**: Linda en todo su tramo con usos habitacionales residenciales (AR1 y AR2).

Que, la zona **Denis Roa**: Linda en todo su tramo con usos habitacionales residenciales (AR1, AR2 y Ejes Habitacionales).

Que, entonces, claramente en la zona **Avda. Mcal. López desde Brasil hasta Sacramento** se presentan tres tipologías variables zonales, que hacen a los efectos de la armonización de los usos y al perfil urbano, distintos paisajes urbanos posibles a saber: **Brasil – Perú, Perú-Gral. Santos y Gral. Santos-Sacramento**.

Que, de acuerdo al análisis anterior, tomando en cuenta los cuatro tramos, el único tramo que no linda con uso habitacional o área residencial exclusiva es la porción del denominado tramo Avda. Mcal. López desde Brasil hasta Sacramento **el de Brasil - Perú**.

Que, este tramo también cuenta con la siguiente característica topográfica: la acera Sur presenta una marcada sobreelevación del terreno natural con relación a la Avda. Mcal. López, acentuada en el tramo Brasil – Curupayty, con un promedio de + de 2.00 mts de diferencia de nivel.

Que, en dicho tramo el loteamiento del lado acera Sur, plantean predios con fondos que no lindan con la calle paralela a la Avda. Mcal. López que determina el comienzo de otra zona de uso de suelo mucho más permisiva en cuanto a usos, altura y densidad.

Que el loteamiento original previó lotes menores con frente a la avenida, sin salida sobre la calle Eligio Ayala.

Que, es así, teniendo en cuenta la restricción de retiro vigente de 28 mts, para aquellos lotes que tengan frente sobre la Avda. Mcal. López, sin suficiente longitud de fondo como se plantea en la propia manzana del emprendimiento, tiene a la fecha NULA posibilidad de construir en altura, puesto que quedarían con una superficie posible de construcción ínfima e impracticable.

Que, este linde ha denotado el crecimiento regular tanto en altura como en densidad en la zona colindante al lote en cuestión como se demuestra con las imágenes que se presenta en el trabajo adjuntado por el recurrente donde se aprecia marcada diferencia en cuanto a paisaje urbano.

Que, habiendo tomado razón de estas particularidades, y respetando las tipologías posibles que la propia normativa actual propende, el eje paisajístico ambiental del tramo Avda. Mcal. López desde Brasil hasta Sacramento, puede ser subdividido en las siguientes porciones:

Avda. Mcal López desde Brasil hasta Perú

Avda. Mcal López desde Perú hasta Gral. Santos

Avda. Mcal. López desde Gral. Santos hasta Sacramento

Que, en estos tres tramos también siguiendo el marco decreciente de la propia normativa (parte con linderos con AT, luego decrece a AR3 y AR2 y respectivamente en un orden de merma en cuanto a la posibilidad de alturas y usos.

Que, por ello, asimismo no puede exigirse de igual forma en cuanto a restricciones a situaciones distintas un idéntico parámetro uniforme de 12 mts.

Que, por ello, tal restricción también podría ser decreciente, tomando en cuenta un valor tope de 12.00 mts y de allí crecer hacia un nuevo tope de 18 mts, siempre teniendo en cuenta la restricción de mayor altura siempre y cuando se cumpla con el retiro de 28 metros del Eje de la Avda, considerando la conformación de un coeficiente alto que posibilita una altura importante en la zona directamente colindante al sector afectado.

Que, esta situación ha planteado un deterioro paisajístico en este tramo, en particular porque las edificaciones de gran altura y porte ubicada a menos de 50 mts de la Avenida

con frentes y fachadas sobre Eligio Ayala y demás, le dan la espalda a la misma creando una vista menoscabada debido a la claridad del espacio libre por la altura reducida de Mariscal López -ver fotos del informe urbanístico- por el gran coeficiente que otorga el Área de Transición para estos lotes.

Que, la presentación realizada por el recurrente en el informe Urbanístico de fecha 15 de noviembre de 2010, signada por el Arq. Nicolás Espínola dice en su extracto pertinente: *“Asimismo, en virtud a la Resolución N° 14/2007 de la Secretaría Nacional de Cultura, Dirección General de Patrimonio Cultural, se declara “PATRIMONIO CULTURAL DE LA REPÚBLICA al eje de circulación conformado por el entorno Histórico Cultural estructurado alrededor de la Avda. “Mariscal Francisco S. López” desde la calle Brasil hasta la Iglesia de la Recoleta, con los sitios e inmuebles que están catalogados por la Municipalidad de la Ciudad de Asunción.”.*

Que, continúa expresando: *“El PERFIL URBANO utilizado muchas veces con fines poco enriquecedores para el desarrollo urbano, más que una restricción en sí debería canalizar las variables presentes en la ciudad, consensuando los distintos intereses: desarrollos inmobiliarios, espacios públicos y relaciones espaciales”.*

Que, la reflexión proyectual no debe centrarse solo en los elementos edificados que como definidores del perfil urbano, atendiendo solo a las numerosas casonas que se yerguen sobre la Avda, sin desmerecer la rica historia que engloban y que forman parte de la memoria colectiva de nuestro pueblo. Si hemos de considerar a la ciudad como una entidad que posee vida, también debe considerarse que la muerte no perdona a ser vivo alguno, por ello también afecta a las obras de arte y que la ciudad en su acaecer continuo, requiere de cambios periódicos para satisfacción de las crecientes necesidades, preocupándose de igual forma por el espacio público tanto como por el interés privado y su rol como acontecimiento urbano.

Que, los programas de centro histórico deberían promover la rehabilitación de los mismos, con políticas integrales y en cierta forma más flexible, evitando reglamentaciones en extremo restrictivas, que rompan con la posibilidad de muchos proyectos que contribuirían a evitar el deterioro físico, económico y social de la zona de los monumentos.

Que, en lo que respecta a este punto, todas las construcciones catalogadas se hallan implantadas fuera de esa línea definida por la normativa, en relación al retiro de 21 m. del eje establecido. Asimismo en la acera Sur de la Avda., existe un desnivel del terreno natural (de las edificaciones catalogadas) con relación a la calzada de hasta + 2,5 m. con respecto a las demás, lo cual contribuye a que la altura de basamento de los edificios insertados en el sitio no se impongan sobre las construcciones catalogadas.

Que, en este contexto de restricciones, los lotes implantados sobre la Avda. Mcal. López que no poseen salida sobre la calle Eligio Ayala, tiene totalmente denegada la posibilidad de crecimiento en altura debido al retiro de basamento a 28 m. del eje que establece la normativa vigente. Sobre todo si se considera que los lotes en su mayoría no sobrepasan los cuarenta metros.

Que, de todo lo expuesto se concluye, que no habiendo afectación directa de patrimonio construido y que la edificación existente, si bien en las actuales condiciones no cumplen con los requerimientos de la normativa en cuanto a retiro de basamento, no introduce una afectación visual importante, en el sentido de que los edificios patrimoniales se hallan avanzados, con respecto a los edificios nuevos, con lo cual se sigue manteniendo el nivel de preponderancia, que es el objeto de la normativa.

Que, asimismo, se pretende que, la ampliación del edificio (ya existente) siga con los mismos lineamientos arquitectónicos, a fin de que su asimetría no resulte impactante a la vista del observador. Además se plantea destinar el área de retiro del predio para uso público, dotado de equipamiento urbano apropiado con áreas verdes, a modo de reforzar la identidad paisajista de la avenida y contribuir con la mitigación ambiental.

Que, en el aspecto social, cabe mencionar, que la construcción del edificio permitirá montar una unidad con equipos y personal de primera línea lo cual redundará en beneficio de la atención a la salud. A fin de ampliar la infraestructura de apoyo se han adquirido predios colindantes unificándolos, conforme a los requerimientos.

Que, del mismo modo, con esta inversión, se estaría generando fuente de trabajo para mucha gente, tanto de mano de obra para la construcción, como la de profesionales especializados en ares técnicas y profesionales de la salud.

Que, con estas inversiones se estará incentivando la rehabilitación del Eje Histórico conjugando valores culturales y desarrollo socioeconómico, permitiendo conservar su carácter paisajístico-ambiental, garantizando un proceso sostenible y de rescate del área, manteniendo su carácter urbano y sostenibilidad económica.

Que, en virtud a todas estas consideraciones se solicita modificar convenientemente los indicadores urbanísticos, mejorando y actualizando las condiciones normativas y operativas de la gestión de los sitios históricos, a fin de adoptar una política general que permita al patrimonio cultural y natural concebir nuevas opciones de inversión para una mayor valoración de la zona.

Que, la implantación del programa en la zona, juntamente con otra institución similar ubicada a pocos metros de la misma, se halla consolidada ya muchos años antes de la vigencia de la Ordenanza N° 43/94 y, que su crecimiento dentro del espacio físico, debido a la propia demanda del sector y de la sociedad a este efecto, es un hecho innegable y que debe ser tenido en cuenta.

Que, este planteamiento, busca lograr y conjugar la necesidad impostergable del crecimiento urbano dentro de un marco que tenga en cuenta el valor patrimonial histórico-paisajístico, fijando un perfil urbano que esté en consonancia con las demás zonas y vinculadas a los parámetros de ésta, de modo a que esté relacionado no solo con el perfil fijado por la altura de los edificios patrimoniales, sino también con el área directamente vinculada a aquella.

Que, el valor ambiental paisajístico no está solamente definido por la altura, sino también por la calidad de las fachadas, la ausencia de muros ciegos y la arborización característica del sector.

Que, estos factores también deben constar como componentes ambientales que definan juntamente con las viviendas patrimoniales la protección al sector ya que causan un impacto visual más directo a la visual del transeúnte.

Que, el componente, altura en la normativa vigente se halla protegido en cuanto a la visual por el retiro de basamento de 28 mts., que debe continuar vigente puesto que garantiza de esta forma la visibilidad de las viviendas patrimoniales y la amplitud del ancho visual de la arteria.

Que, por tanto, el texto propuesto para la modificación de la normativa vigente es el siguiente en su parte afectada:

Que, el Art. 51° de la Ordenanza N° 43/94, dispone: “Establecer las siguientes reglamentaciones particulares de uso para la FRANJA MIXTA 1 (FM 1). Plan Regulador de la ciudad de Asunción: “...**Sobre la Avda. Mcal. López en el tramo Brasil hasta Perú la altura máxima permitida es de 18 m., en el tramo Perú hasta Sacramento y desde Capitán Arguello hasta Denis Roa, la altura máxima permitida es de hasta 12 m. Esta limitación se extiende hacia el interior del predio hasta los 28 m. de longitud, medidos desde la línea municipal existente, respetando los retiros correspondientes....**”

Por tanto;

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

ORDENA:

Art. 1°- Aprobar la modificación parcial del Art. 3° de la Ordenanza N° 19/95, que a su vez reemplaza el Art. 51° de la Ordenanza N° 43/94 del Plan Regulador de la ciudad, en el apartado concerniente a “FRANJA MIXTA 1-A”, quedando redactado como sigue:

“Art. 3°- Establecer las siguientes reglamentaciones particulares de uso para la FRANJA MIXTA 1 (FM 1), del Plan Regulador de la ciudad de Asunción:

FRANJA MIXTA 1-A:

- **Coeficiente de Edificación:** 3 sobre avenidas y 2 sobre calles.

Sobre la Avda. Mcal. López, en el tramo Brasil hasta Perú la altura máxima permitida es de 18 m., en el tramo Perú hasta Sacramento y, desde Capitán Arguello hasta Denis Roa, la altura máxima permitida es de hasta 12 m. Esta limitación se extiende hacia el interior del predio hasta los 28 m. de longitud, medidos desde la línea municipal existente, respetando los retiros correspondientes.

En lotes que tengan frentes sobre la primera calle paralela a la Avda. Mcal. López y en la manzana ubicada sobre ésta avenida, en los tramos arriba indicados, la tasa de ocupación máxima permitida será de hasta el 70% de la superficie del terreno.

En la Avda. Brasilia entre Luis de Granada y Tte. 2° Nicasio Insaurrealde, la altura máxima permitida es de hasta 12 m. En la calle Denis Roa, en toda su extensión, la altura máxima permitida es de hasta 12 m.

- **Áreas Edificables:** Superficie del terreno x Coeficiente de edificabilidad.

- **N° de Pisos:** Área edificable % de Tasa de ocupación máxima x Superficie del terreno.

- **Densidad:** Doble de la densidad mayor de las áreas que atraviesa.

- **Tasa de Ocupación Máxima:** hasta 70% de la superficie del terreno

- **Tamaño máximo de la unidad de uso:**

Viviendas Multifamiliares: Total del área edificable.

Comercios y Servicios y Equipamientos Comunitarios: hasta 50% del área edificable.

Depósitos e Industrias: hasta 10% del área edificable.

- **Retiros:**

Sobre Calles: 3 m. mínimo desde la línea municipal a la línea de edificación.

Sobre Avenidas: 6 m. mínimo, según Cap. Red Vial.

Cont. Ord. N° 490/10

Sobre Linderos: 3 m. desde la medianera siempre que existan aberturas de iluminación o ventilación hacia ellas.

- **Letreros:** Según Ordenanza específica.

- **Ochavas:** Según Ordenanza N° 26.104/91 que aprueba el Reglamento de la Construcción.

- **Voladizos:** Solo se permitirán voladizos de balcones o marquesinas de 2 m. de ancho, medidos desde la línea de edificación sobre el retiro, siempre que éste no esté situado dentro del proyecto de ensanche de la vía y sea destinado a jardín, y no ocupe más del 30% de la longitud del frente del predio.

- **Estacionamiento:**

Viviendas Unifamiliares: 1 módulo por vivienda.

Viviendas Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales: 2 módulos por cada 3 unidades de viviendas.

Comercios y Servicios, Equipamientos Urbano, Depósito e Industrias: Según listado de Rubros Anexo 1.

En todos los casos el estacionamiento deberá ubicarse fuera del área de retiro y dentro de la propiedad”.

Art. 2°- Comuníquese a la Intendencia Municipal.

Dada en la Sala de Sesiones de la Junta Municipal de la ciudad de Asunción, a los veinticuatro días del mes de noviembre del año dos mil diez.

Abog. JOSÉ MARÍA OVIEDO V.
Secretario General

Ing. Agr. HUGO RAMÍREZ IBARRA
Presidente

SG/ed