



Ord. N° 42/11
(Cuarenta y Dos / Once)

“QUE MODIFICA EL ART. 75 INC. A DE LA ORDENANZA N° 43/94 PLAN REGULADOR Y AMPLIA LA FRANJA MIXTA 2 DE LA AVENIDA ARTIGAS”

VISTO: El dictamen de la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial, con relación a la Nota ME/N° 256/11, presentada por la Firma Inverfin S.A., por la que solicita la modificación de la Ordenanza N° 43/94, en el sector comprendido entre las Avdas. Artigas, Sacramento, 1er. Presidente y Molas López; y,

CONSIDERANDO:

Que, a través de la Nota ME/N° 256/11 la Firma Inverfin S.A., en su párrafo pertinente solicita al Pleno la modificación de la normativa vigente diciendo: “...*A fin de hacer factible esta expansión, así como del consecuente crecimiento edilicio con la actualización de la normativa vigente, presentamos como respaldo de la presente, a consideración de esta Corporación y de los técnicos del Ejecutivo, un Estudio de Impacto Urbanístico que plasma la realidad de la zona y fundamenta un probable cambio de la misma del Área industrial vigente a FM 2 (Franja Mixta 2) que responde a la realidad y a los requerimientos urbanísticos del sector*”.

Que, adjunto a la nota más arriba señalada se encuentra un trabajo denominado: “Análisis Sectorial Barrio Santísima Trinidad” elaborado por el Consorcio Hermoza-Rivet & Asociados, el cual comprende un análisis: urbanístico, vial, de la normativa vigente, un proyecto de Ordenanza con anexos de planos y planillas de relevamiento del sector.

Que, referente a esta presentación el Ejecutivo Municipal ha elevado su parecer a través del Informe Técnico de fecha 16 de junio 2011 del Dpto. de Desarrollo y Administración Urbana, elaborado por el Arq. Carlos Schroeder que dice en su parte pertinente: “...*En la Nota de presentación, el recurrente informa que: “En la Avenida Artigas, en el tramo comprendido entre las Avenidas Sacramento, Primer Presidente y Molas López venimos desarrollando la construcción de la Sede Central de nuestras oficinas administrativas, puntualmente en Artigas casi Sgo. Martínez con los correspondientes planos aprobados para este efecto (Resolución N° 362, del 6 de setiembre del 2010)”*”.

Que, en otro párrafo de la nota, menciona: “*La normativa que rige para este sector de acuerdo a la Ordenanza 43/94, corresponde actualmente a AI (Área Industrial) zona en la cual los usos que no tengan esta característica son regidos por el área colindante a la misma, en este caso corresponde a AR3 A (Área Residencial de Alta Densidad Sector A), que justamente por contemplar los Usos, Coeficientes y restricciones propias de un área residencial, posibilitan sólo un coeficiente constructivo de 3,25 y una altura limitada a solo: PB (planta baja) entresuelo y primer nivel. De acuerdo a las presentes condiciones que se suscitan en la franja más arriba detallada, nos parece no acorde a la situación actual de la zona regirla por parámetros urbanos residenciales, e inclusive industriales, considerando sus características absoluta y claramente comerciales*”.

Que, el recurrente acompaña su presentación con un estudio denominado: “Análisis Urbanístico de un Sector del barrio Santísima Trinidad, comprendido por las Avenidas Artigas, Sacramento, Primer Presidente y Molas López”; que consta de los Capítulos: 1. Análisis Urbanístico, 2. Análisis de la Normativa Vigente, 3. Análisis de la Estructura Vial, 4. Proyecto de Ordenanza; y 5. Anexos.



Cont. Ord N° 42/11.

Que, del análisis realizado a los datos estadísticos aportados por el estudio, y la visita realizada al sector, surgen las siguientes conclusiones preliminares:

a. En todo el sector, se aprecia que solamente el 23% de los lotes tienen superficie mayor a 400 m², y en particular los lotes entre 1.000 y 2.500 m² representan sólo el 3,4% del total, en especial en las calles Tte. Andino y Cnel. Montiel; y las avenidas Molas López, Stma. Trinidad y Artigas.

b. En lo referente a usos, el informe señala que las actividades comerciales se ubican sobre las avenidas perimetrales al sector, tal que el 31% de los lotes con frente sobre las avenidas se aplican al uso comercial. Otro dato significativo corresponde a la casi nula presencia de actividades industriales en todo el sector analizado, encontrándose solamente 2 lotes de los 351 aplicados al uso industrial. Esta situación resalta el hecho de la escasa capacidad de atracción que generó, desde su vigencia, este sector del Plan Regulador a las actividades industriales.

c. Otra característica señalada en el estudio, corresponde a la definición de los bordes, donde se destaca que los bordes del sector están definidos claramente como comerciales, sobre todo la Avda. Artigas, que aparece como límite con otra Área Industrial, pero esta correspondiente a la Ord. N° 112/99 Plan Regulador de la Franja Costera Norte de Asunción.

d. En referencia al análisis de la normativa vigente cabe destacar lo señalado en el punto d) de las conclusiones del punto 2, donde menciona que este sector en particular tiene un *Área Residencial colindante* localizada a una distancia considerable y además en una posición donde no puede siquiera considerarse *colindante*, en el sentido que el Plan Regulador pretende.

e. El estudio señala en el Cap. 3. Estructura Vial, en el ítem 3.3. Trama Vial Sectorial, que en ese sector “...la red viaria local se distingue un trazado espontáneo por lo que en esta zona abundan las calles de trazado geométrico bastante quebrado, cortadas y con anchos variables incluso con medidas inferiores a las reglamentarias (callejones).” En otro párrafo destaca que “La Av. Artigas que pasa frente al proyecto, es de origen y destino de los mayores caudales del tránsito de paso de la zona de influencia, es una avenida de penetración de la red vial principal de la ciudad, que con su empalme con las Avdas. 1er. Presidente y Transchaco tiene alcance metropolitano.”

Que, en el Punto 4. Proyecto de Ordenanza, el estudio propone, para todo el sector, el cambio a Franja Mixta 2, como sector. En este sentido, esta Unidad considera que, en atención a lo expuesto más arriba, *corresponde establecer una Franja Mixta 2 sobre la Av. Artigas en el tramo comprendido entre las Calles Tte. Andino y Sgto. Martínez, abarcando las manzanas frentistas hasta la primera paralela, constituida por la calle Dr. Eudoro Rojas y su prolongación virtual.*

Que, el resto del sector analizado, comprendido entre las Franjas Mixtas generadas por las Av. 1er. Presidente, Sacramento y esta nueva propuesta sobre Artigas, corresponde incorporar al régimen de Área Residencial de Alta Densidad Sector A - AR3 A, considerando el resultado del análisis urbanístico realizado.

Que, la propuesta de Ordenanza que acompaña a la presentación realizada por el recurrente se encuentra redactada de manera tal a lograr la homogenización del sector modificándolo del A.I a FM2 manteniendo los límites originales del área residencial colindante con su caracterización actual como AR3A.



Cont. Ord N° 42/11.

Que, ciertamente en cuánto a usos que no guarden las características de Industriales en dichas áreas se hallan seriamente restringidas en cuánto a tamaños, volúmenes y números de pisos como si fuesen áreas residenciales de acuerdo a la redacción del Artículo 72° capitulo A.I (áreas industriales) de la Ord. N° 43/94 al decir: "...para los usos permitidos complementarios de carácter habitacional y comercial, regirán las reglamentaciones particulares de uso de las zonas residenciales colindantes".

Que, en la actualidad esto se constituye en un evidente contrasentido, ya que los actuales programas que se encuentran sobre la Avenida Artigas en el citado sector - que a la fecha cuenta con una clara orientación comercial conforme se puede apreciar en las planillas de relevamiento y conteo así como en el propio informe elevado por el Ejecutivo - no pueden permanecer con valores de áreas residenciales ni preparados solamente como industriales.

Por tanto, de acuerdo al análisis antes planteado, la Comisión Asesora considera pertinente recomendar la aprobación de la modificación parcial de la Ord. N° 43/94 en su Art. 75 inc. a y a la ampliación de la Ordenanza N° 02/95.

Por tanto;

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

ORDENA:

Art. 1°: Modificar el Art. 75° inc. a de la Ord. N° 43/94, que quedará redactado de la siguiente forma:

"a. Definir el Área Industrial 1 (AI 1) como sigue: Avda. José Gervacio Artigas desde Perú y Artigas, Vía Férrea, Vía Férrea hasta Ing. John Whitehead, Ing. John Whitehead hasta Avda. Felipe Molas Lopez, Avda. Felipe Molas López hasta Avda. Artigas excluyendo los lotes con frente sobre la Avda. Molas López, Artigas hasta Vía Férrea".

Art. 2°: Modificar la Ord. N° 2/95 que a su vez modifica el Anexo 2 de la Ordenanza N° 43/94, en el apartado correspondiente a FRANJA MIXTA, "Franja Mixta 2FM2" ampliándolo como sigue:

21. Avda. Artigas desde Juana Pabla Carrillo hasta Avda. Molas López, Avda. Molas López desde Avda. Artigas hasta Ing. John Whitehead en ambas aceras.

Art. 3°: Modificar la Ord. N° 2/95 que a su vez modifica el Anexo 2 de la Ordenanza N° 43/94, en el apartado correspondiente a Área Residencial 3 A, "AR3A" ampliándolo como sigue:

12. Sector comprendido entre las Avenidas Primer Presidente, José Gervacio Artigas, Felipe Molas López y Santísimo Sacramento".

Observación: Para facilitar la comprensión del territorio afectado a las AR3-A, se mencionan como límites a las calles y no las delimitaciones geográficas con las otras áreas. Por lo tanto, deben excluirse de ellas las Franjas Mixtas, Areas Industriales, Áreas de Uso Específico, ya especificadas en los demás Anexos.

Art. 4°: Se admitirá en esta FM2 en carácter de uso condicionado las Industrias molestas de pequeña y mediana escala.



Asunción

Cont. Ord N° 42/11.

Art. 5°: 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 agosto del año dos mil once.

Abog. JOSÉ MARÍA OVIEDO V.
Secretario General

Ing. Agr. HUGO RAMÍREZ IBARRA
Presidente

fb.