



**ORD. N° 48/11**  
**(Cuarenta y Ocho / Once)**

**“QUE MODIFICA EL ANEXO 2 DE LA ORDENANZA N° 43/94, DEL PLAN REGULADOR Y AMPLIA LA ZONA AR2B, A LA AVDA. BERNARDINO CABALLERO”.**

**VISTO:** El Dictamen de la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial, con relación a la Nota ME/N° 269/11, de frentistas de la Avda. Gral. Bernardino Caballero, quienes solicitan la modificación de la Ordenanza N° 43/94, en el sector comprendido por la Avda. Gral. Bernardino Caballero en su tramo entre la Avda. Mcal. López y la calle 25 de Mayo; y,

**CONSIDERANDO:**

Que, a través de la Nota ME/N° 269/11, los vecinos frentistas Avda. Gral. Bernardino Caballero, en su párrafo pertinente, solicitan al Pleno la modificación de la normativa vigente diciendo: *“Nos dirigimos a Ud. Los vecinos frentistas de la avda. Gral. Bernardino Caballero a objeto de solicitar la modificación de la normativa del Plan Regulador Ord. N° 3/94 que rige para los lotes ubicados sobre esta avenida. Actualmente está vigente como AR 1 (área residencial de baja densidad)...”*

Que, adjunto a la nota más arriba señalada se encuentra un trabajo denominado “Propuesta modificación del uso del suelo sobre la Avda. Gral. Bernardino Caballero” firmado por los mismos recurrentes, el cuál comprende una descripción del lugar, adecuación del proyecto a los objetivos estratégicos del PDUA, indicadores urbanísticos, los utilizados en la propuesta de modificación de límites, memoria y propuesta.

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:

*“1. Los vecinos frentistas de la Avda. Bernardino Caballero, en su presentación a la Junta Municipal, solicitan: “...la modificación de la normativa del Plan Regulador Ord. 43/94 que rige para los lotes ubicados sobre esta avenida. Actualmente está vigente como AR1 (Área Residencial de Baja Densidad)...”*

*2. En otro punto de la presentación, los proponentes señalan: “El pedido obedece a la necesidad que tenemos de construir edificaciones multifamiliares con una mayor altura y densidad. En las condiciones actuales no es factible la inversión en viviendas multifamiliares que sean sustentables pues la normativa sólo admite para el lugar viviendas de hasta 3 niveles. En efecto, en el tramo que cuenta con el ancho correspondiente a avenida y con un paseo central parquizado y arborizado convenientemente, el uso de suelo es AR1 B, que solo admite localización comercial o de servicios de pequeña envergadura (50/100 m2) y de carácter local exclusivamente.”*

*3. Considerando el Memo de la DGAU de fecha 27/06/11, donde sienta posición sobre la propuesta presentada por los recurrentes, esta Unidad se adhiere a lo analizado en el referido documento.*

*4. Cabe aclarar que la propuesta plasmada por los recurrentes en el Capítulo “Proyecto de Modificación de Ordenanza” se refiere solo a los lotes frentistas de la Av. B. Caballero en el tramo comprendido entre la calle 25 de Mayo y la Franja Mixta 1 generada por la Avda. Mcal. López y no a todo el sector AR1 B, como figura en el estudio estadístico mencionado en el ítem 3. del presente informe.*



cont. Ord. N° 48/11

Que, la providencia de la Dirección General de Área Urbana, de fecha 27 de junio de 2011 dice: “A fin de analizar nuevamente lo solicitado por los vecinos. “Cambio de zona de uso de la Avda. Gral. Bernardino Caballero en el tramo comprendido entre la Avda. Mcal. López y la calle 25 de Mayo, a Área Residencial (AR2B)”. Se ha realizado un recorrido por el área afectada por la solicitud, a fin de diagnosticar la situación actual concluyendo: a) La arteria Bernardino Caballero posee una longitud de aproximada de 470 mts. desde la Avda. Mcal. López y la calle 25 de Mayo, donde convergen arterias tipo callejones y cul de sac. Desde 25 de Mayo, el ancho de la avenida se reduce al ancho de una calle normal (16 mts). b) La suma de lotes frentistas y hasta 100 mts. a cada lado, suman un total de 128 terrenos de diferentes dimensiones inferiores al estándar y superiores al mismo. c) De acuerdo a la visualizado en el terreno, y habiendo visualizado los usos actuales, se concluye que: 60% es uso habitacional; 9% uso comercio y oficina; 3% uso educativo, 4% uso salud, 5 % uso religioso, 19 % otros usos. d) Se concluye que el uso habitacional sigue siendo dominante. e) La propuesta remitida por ese Dpto. propone como segunda alternativa, el cambio a uso FMIA lo que no corresponde, atendiendo a la realidad detectada y a la solicitud presentada por lo que se deberá suprimir del informe remitido haciendo referencia a la solicitud vecinal. f) Se adjunta el plano de usos de suelo actuales correspondientes al sector de referencia. Arq. Dany Durand”.

Que, utilizando el mismo plano de relevamiento anexo al citado material se confirma la corta longitud del tramo “avenida regular con paseo central” de la arteria denominada “Gral. Bernardino Caballero”, ya que se pretende solamente la afectación de esta porción por sus características físicas y urbanísticas a fin de no presionar al segmento residencial colindante. No obstante, ciñéndonos en un análisis de los predios con frente directo al sector “Avenida” son solamente 36 lotes en el tramo Mcal. López hasta 25 de Mayo, mayoritariamente (por sobre el 70%) con tamaños de lotes superiores a la mínima legal en los que se sitúan los usos comerciales preponderantes –ver infografía estudio de modificación presentado.

Que, a los efectos de precautar el uso residencial colindante y preponderante de la zona, considerando los tamaños de los lotes y su transformación de viviendas de gran porte a un uso mixto, se ha considerado pertinente un cambio gradual en la zona aumentando la categoría de la zona a AR2 B afectando solamente aquellos lotes con frente a la avenida que actúa como generadora.

Que, la elección del cambio de zona también descansa en el hecho de que en este tramo convergen arterias tipo callejones y cul de sac en la avenida, debido a los frentes amplios y a las posibilidades de absorción de lugares de estacionamiento mayores por los tamaños de los lotes.

Que, los indicadores que esta zona posibilitan son: entre los usos permitidos: los habitacionales, los condicionados, los individualizados como CS1 y CS2, EQ1, y I 1p, con un coeficiente de 3,25 y una tasa de ocupación de entre el 65 y 70% para vivienda unifamiliares y conjuntos, la altura máxima de 5 plantas o 15 mts, retiro sobre esta porción de avenida 6 mts y sobre calle 3 mts.

Que, por tanto, de acuerdo al análisis antes planteado, la Comisión Asesora, recomienda la aprobación de la modificación parcial de la Ordenanza N° 43/94 en su Anexo 2, Sector AR2B.

**Por tanto;**



Asunción

cont. Ord. N° 48/11

**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 AR2 Sector B como sigue:

**Inc. 04:** Los lotes con frente sobre la Avda Gral. Bernardino Caballero desde la Avda. Mcal. López hasta la calle Félix de Azara.

**Observación:** Para facilitar la comprensión del territorio afectado a las AR2-B, 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, Áreas Industriales, Áreas de Uso Específico, ya especificadas en los demás Anexos.

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

Dada en la Sala de Sesiones de la Junta Municipal de la ciudad de Asunción, a los veintidós días del mes de setiembre del año dos mil once.

**Abog. JOSÉ MARÍA OVIEDO V.**  
**Secretario General**

**Msc. JUAN JOSÉ ARNOLD**  
**Vicepresidente**  
**En Ejercicio de la Presidencia**

SG/ed