



**ORD. N° 51/11**  
**(Cincuenta y Uno / Once)**

“QUE MODIFICA PARCIALMENTE EL ANEXO 2 DE LA ORDENANZA N° 43/94, DEL PLAN REGULADOR, SECTOR AR1B, AR3A Y AMPLÍA LA FRANJA MIXTA 2”.

**VISTO:** El Dictamen de la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial, con relación al Mensaje N° 465/2011 S.G., a través del cual la Intendencia Municipal responde a la Nota JM/N° 185/11, referente a la Minuta ME/N° 225/11, de la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial, sobre la modificación de la Ordenanza N° 43/94, en el sector posterior a la Franja Mixta 2 de la Avda. España entre Kubitschek y Gral. Santos; y,

**CONSIDERANDO:**

Que, el Ejecutivo Municipal ha elevado su parecer a través del Informe Técnico N° 90/2011, del Dpto. de Desarrollo y Administración Urbana, elaborado por el Arq. Carlos Schroeder, que dice en su parte pertinente: “...**1.** *La CPUOT de la Junta Municipal, en su Minuta de fecha 21/03/2011, señala: “...la situación planteada en la zona inmediatamente posterior a la Franja Mixta 2 (FM2), de la Avenida España entre Kubitschek y General Santos que linda con dirección Sur Este con la zona de Uso AR1B (Área Residencial de Baja Densidad – Sector B), de acuerdo al relevamiento de usos y tamaños presentados por los responsables de la futura construcción de la sede de la Orquesta Sinfónica Nacional dependiente, de la Secretaría Nacional de Cultura a esta Comisión. Estos con sano criterio, y al verse imposibilitados de construir su sede en Ayala Velázquez 376 casi Cap. Brizuela en dicha zona de Uso, derivaron su inquietud a esta Comisión.*

*Los programas que se plantean a pesar de tener como características el bajo impacto de su inserción y la alta rotatividad de su uso, supera los indicadores establecidos para AR1B (Área Residencial de Baja Densidad).*

*Básicamente se compone de los siguientes usos: Sector Salas de ensayos y de instrumentos, Archivo, depósito de utilería, camerino, área de servicio y lo pertinente al sector oficinas: recepción y sala de espera, contabilidad, dirección, administración, prensa, operaciones, archivo, servicios.*

*Que, así también adjunto a la presente se detalla en medio digital el plano del relevamiento de los usos detectados en la zona con las respectivas fotografías de las fachadas”.*

**2.** *En resumen, el dictamen solicita a la Intendencia: “... informe y emita un parecer en cuanto a la modificación de la Ordenanza 43/94 en el Anexo 1 ítem 1, correspondiente a AR1B (Área Residencial de Baja Densidad – Sector B) proponiendo como zona de uso posible AR3A (Área Residencial de Alta Densidad – Sector A) al citado sector...”*

**3.** *La zona de implantación AR1B (Área Residencial de Baja Densidad – Sector B) del lote propiedad de la OSN, se encuentra flanqueada por la Franja Mixta 2 generada por la Avda. España y la Franja Mixta 1 A, generada por la Avda. Mcal. López, en el sentido Norte-Sur; mientras que en el sentido Este-Oeste, las Avenidas Gral. Santos y Brasilia no tienen la categoría de Franja Mixta, siendo sobre Gral. Santos AR2 B y sobre Brasilia AR1 B.*

**4.** *Esta situación adquiere un carácter extremo, en el caso de la manzana 12-1011 ubicada en la intersección de las Avenidas Brasilia y España y las calles Cap. Brizuela y San Francisco, ya que la manzana colindante con CCC N° 12-0794, es FM2, los lotes con frente sobre España están sometidos a la FM1 A de la Av. España. El resto de los lotes de esa manzana se encuentran afectados por el Área Residencial de Baja Densidad Sector B.*



Esta situación puede considerarse inapropiada considerando que se trata de la manzana ubicada en la intersección de dos avenidas. Este análisis ya se ha realizado en ocasión del tratamiento de la Ord. N° 18/2007 que incorporó la Manzana con CCC N° 12-0629 a la Franja Mixta 2 generada por la Avda. Brasilia. Se remite adjunto copia de la Ordenanza mencionada.

5. En relación al sector comprendido entre las Calles: Cap. Víctor Brizuela, Jara Troche, Tte. Jara Méndez y la Avda. Brasilia, que constituye el entorno inmediato del lote donde pretende instalarse la OSN, corresponde analizar detenidamente el relevamiento realizado sobre los usos comerciales que fueron identificados. Al respecto pueden identificarse al menos 30 lotes con usos Comerciales y de Servicios que no se ajustarían a lo establecido en la Ord. 43/94 "Plan Regulador" y a la Ord. 53/02 "Equipamientos de Uso Comunitario en Barrios Residenciales, Áreas de Baja y Media Densidad (AR1 y AR2)".

6. En lo referido a estado de conservación general de los edificios, puede apreciarse en el sector, que las edificaciones afectadas al Uso Habitacional, presentan un estado bueno a regular, en comparación a los Usos Comerciales en los que se aprecia mejores condiciones. Los espacios de Uso Público, calles y veredas, se encuentran con cierto grado de abandono y falta de mantenimiento, con lo que puede concluirse que la actividad relativa al Uso Habitacional se encuentra perdiendo terreno en el sector a favor de las actividades comerciales o de servicios. No obstante sigue manteniéndose la predominancia de viviendas, lo que significa que las modificaciones a ser introducidas deben considerar la complementación admisible de ambas actividades, además de la tendencia manifiesta que enuncia la presentación realizada.

7. Los proponentes sugieren la modificación del sector a AR3 A con lo cual los Indicadores Urbanísticos sufrirían las siguientes modificaciones:

	<b>Actual: AR1 B</b>	<b>Propuesta: AR3 A</b>
• Densidad:	250 hab/Há	1.000 hab/Há
• Coeficiente:	1,5	3,25
• Altura Máxima:	3 niv. ó 9,00 m	5 niv. ó 15,00 m
• TOM:	60 %	65% p/ Uso CS y EQ 75% p/ Viviendas

8. Cabe además destacar que con el cambio de zona, los terrenos estarían beneficiados, además, con el régimen de excepción establecido en la Ord. 43/94 Plan Regulador, en los Art. 293° y 294°. **CONCLUSION:** La modificación propuesta aparece como conveniente a los efectos de potenciar el desarrollo del sector, considerando que no pierde su característica de Área Residencial, pero otorgando mayor coeficiente para los usos habitacionales y permitiendo la localización de otros usos comerciales, de servicios y también equipamiento comunitario, de mayor escala".

Que, así también se adjunta al informe un mapa ilustrativo del área de afectación de la propuesta de cambio y de la situación actual normativa en la que se observa la zona comprendida entre las Avenidas Mcal. López, General Santos, España y Kubitschek. En ella se aprecia cómo situación actual como sigue: sobre la Avda. Mcal López el área de uso que le corresponde es FM1A, sobre General Santos: AR1B y FM2, luego sobre la Avenida España FM2 en casi todo su tramo a excepción de la manzana de la esquina con la Avda. Kubitschek que como FM1A y posteriormente todo este tramo de dicha avenida como AR1B.

Que, el cambio propuesto plantea sean mantenidos los valores sobre toda la Avda. Mariscal López, Gral. Santos y la Avda. España, a excepción de la Avda. Brasilia que pasaría a



cont. Ord. N° 51/11

formar parte del cambio planteado de AR1 B a AR3 A de las manzanas posteriores hasta la calle Jara Troche, luego en su tramo pertinente hasta su intercepción con la Avda. Mcal. López mantendría su zonificación de FM1A.

Que, dicha zona mantendría sus valores y características de zona Residencial, pero con índices de mayor densidad y diversidad como son los que se prevén en una AR3 A, que de acuerdo al relevamiento realizado por los recurrentes y al informe del Ejecutivo Municipal reflejan la realidad zonal.

Que, asimismo se considera oportuno unificar la extensión de la Franja Mixta 2 de la Avenida España hasta su intercepción con la Avenida Kubitschek en la manzana N° por razones de congruencia normativa, teniendo en cuenta que los usos que se observan en dicha porción responden de igual forma a las características requeridas para su conversión como FM2.

Que, en el presente tratamiento se incluye como agregado al proyecto anteriormente presentado la modificación del articulado pertinente referente a FM1 A que atañe al sector España que se ve reducido en un sector correspondiente a una cuadra, iniciándose actualmente desde la Avda. Brasilia y no desde San Francisco como actualmente consta.

Que, conforme a lo expuesto la Comisión Asesora recomienda la aprobación de la modificación parcial de la Ordenanza N° 43/94, relativas a la FM2 generada por la Avenida España y en el sector posterior a dicha Franja Mixta 2 de la Avda. España entre Brasilia y Gral. Santos correspondiente al Área Residencial 1 B.

**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 Áreas Residenciales-AR1 Sector “B” numeral 01, que quedará redactado como sigue:

**01.** Avda. Gral. Santos, Avda. Mcal. López, Choferes del Chaco, 25 de Mayo, prolongación virtual de 25 de Mayo hasta la Avda. Gral. Santos a excepción de los lotes situados en ambos frentes de la calle 25 de Mayo.

**Art. 2º-** 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 AR3A, “Área Residencial 3 Sector – A”, ampliándolo como sigue:

**inc. 13.** Avda. Gral Santos, Avda. España, Brasilia, Avda. Mcal. López.

**Observación:** Para facilitar la comprensión del territorio afectado a AR3A, se mencionan como límites a las calles y no a 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. 3º-** 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 FM2, “Franja Mixta 2”, inc. 8, que quedará redactado como sigue:



*Asunción*

*cont. Ord. N° 51/11*

**08.** Avda. España desde Gral. Santos hasta Brasilia.

**Art. 4°-** Derogar el inc. 01 del Apartado Áreas Residenciales – AR2 Sector “B” de la Ordenanza N° 2/95, que a su vez modifica el Anexo 2 de la Ordenanza N° 43/94, del Plan Regulador.

**Art. 5°-** 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 FM1, “Franja Mixta 1” Sector A: inc. 10, que quedará redactado como sigue:

**10.** Avda. España desde Avda. Brasilia hasta Santa Rosa.

**Art. 6°-** Derogar todas aquellas disposiciones contrarias a la presente.

**Art. 7°-** Comuníquese a la Intendencia Municipal.

Dada en la Sala de Sesiones de la Junta Municipal de la ciudad de Asunción, a los veintiocho 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