

**ORD. N° 93/17**  
**(Noventa y Tres / Diecisiete)**

Resolución N° 28 AGO 2017  
Firma: Rossi Ruiz

**VISTO:** El Dictamen de la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial, con relación a la Minuta ME/N° 5.553/17, del Concejal Daniel Centurión, mediante la cual solicita se modifique la categoría urbana AR1B de las zonas aledañas del Shopping del Sol, por la categoría AR3A, desde la calle Juan XXIII hacia el centro del barrio, incluyendo el cambio como normativa municipal; y,

**CONSIDERANDO:**

Que, la Minuta ME/N° 5.553/17, del Concejal Daniel Centurión, expresa cuanto sigue: “De mi mayor consideración. Me es muy grato dirigirme a Usted en su calidad de Presidente de la Corporación Legislativa y a través suyo a los Colegas Concejales, a fin de poner a conocimiento del pleno cuanto sigue:

*Que, he presentado anteriormente una Minuta en relación a la posibilidad de incentivar el Uso de Restaurantes en las zona aledaña al Shopping de Sol, que como todos conocen cuenta con un desarrollo urbanístico muy importante, y soporta una presión para el desarrollo inmobiliario propiciado tanto por las inversiones privadas como por la mejoría de la infraestructura en general.*

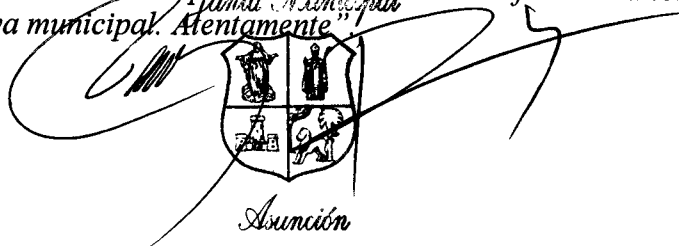

*Que, el eje establecido en la Avenida Aviadores del Chaco, de gran densidad urbana, con portentosas construcciones en altura, de usos intensivos que han introducido gran presión dentro del sector tanto en el uso Comercial (Shoppings y Oficinas Corporativas en altura) particularmente en la parte posterior al conocido Shopping del Sol.*

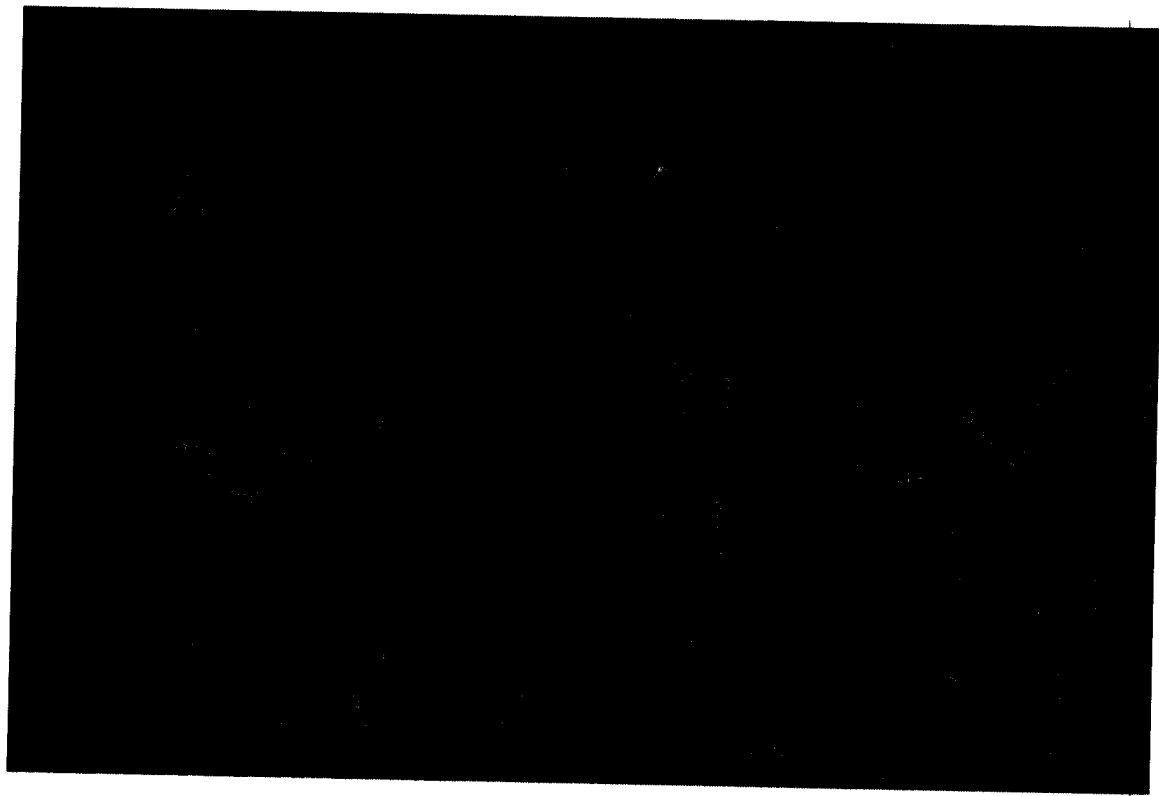
*Que, en este sentido me permito reiterar las consideraciones vertidas en aquella oportunidad significado la gran necesidad de establecer una escala de gradación que signifique que tanto los usos, la altura vayan decreciendo hasta llegar al corazón del Barrio con un uso habitacional neto y preservado.*

*Que, esta situación no se da en este sector en la actualidad, ya que la zona inmediata a la FM2 espeja, lo que ocasiona que en las manzanas situadas sobre la calle Juan XXIII ya cuenten con Edificios en altura y comercios. No obstante los lotes posteriores corresponden a la categoría urbana de AR1 B (Área residencial de baja densidad sector B) que solo da a lugar a tamaños máximos de 50 m<sup>2</sup> para los usos no habitacionales y una altura máxima 3 para usos no habitacionales o mixtos y 4 para usos netamente habitacionales.*

*Que, observando esta desproporcionalidad en esta zona, y la gran cantidad de comercios ya instalados en forma irregular, es imperioso ajustar las zonas de uso a la realidad patente del sector adaptándolo a una zona de uso más compatible tanto con la Franja espejo sobre la calle Juan XXIII como con el sector FM2 generado por la Avenida Aviadores del Chaco, como con la Franja Mixta 1 de la Avda. San Martín y el Eje Habitacional de la Avda. Molas López, proponiendo la modificación de este sector desde Juan XXIII hacia el centro del Barrio como AR3A (Área Residencial De Alta Densidad Sector A).*

Solicito su tratamiento por la Comisión de Planificación a los efectos de su inclusión como normativa municipal. Alientamente

  
  
*Asunción*



Que, numerosas ordenanzas han seguido este criterio, en el sentido de encontrar una gradación en relación a la relación de los indicadores urbanísticos y su armonía, a fin de evitar los desbalances urbanísticos que propician la destrucción del paisaje urbano, y una evidente injusticia en relación a las potencialidades inmobiliarias de los terrenos.

Que, el sector en particular indicado en la propuesta precautela el resto del área residencial de baja densidad individualizado en la presente, ya que ésta se erige en el área con mayor presión propiciada por la Franja Mixta generada por la Avenida Aviadores del Chaco.

Que, la Ordenanza N° 292/13, en su Art. 2° determina los límites del AR1B de la zona como sigue: "03. Avda. San Martín, Avda. Molas López, Dr. Jerónimo Zubizarreta, Avda. Santísima Trinidad, Prócer Ramón Zavala, Prócer Juan B. Acosta, Juan XXIII, Lado Oeste de la Manzana 15-0204, César López Moreira, Proyección de Roque Centurión Miranda, Roque Centurión Miranda, Avda. San Martín. Se excluye de esta delimitación los Ejes Habitacionales generados por las Avenidas Molas López y Santísima Trinidad".

Que, en consecuencia, la Comisión Asesora recomienda aprobar el proyecto de modificación de la Ordenanza N° 43/94 del Plan Regulador de la Ciudad que se plantea.

**\*VETO PARCIAL INTERPUESTO POR LA INTENDENCIA MUNICIPAL:**

Que, el Ejecutivo Municipal, a través del Mensaje N° 973/2017 S.G, de fecha 31 de julio de 2017, remite la Resolución N° 1.381/2017 I., de fecha 31 de julio de 2017, por la cual veta parcialmente la Ordenanza N° 93/17, de fecha 12 de julio de 2017, específicamente, en sus Arts. 1° y 2° y, en ese sentido, el Pleno de la Junta Municipal ha sancionado en el día de la fecha (09/08/17), la Resolución JM/N° 4.130/17, por la cual se acepta el veto parcial interpuesto en contra de la presente ordenanza.

Por tanto,

*Junta Municipal*  
  
Asunción



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

**ORDENA:**

**Art. 1º-** Modificar el Anexo II de la Ordenanza N° 43/94, del Plan Regulador de la Ciudad, en su Apartado AR2-B (Área Residencial de Media Densidad - Sector B), incluyendo el Numeral 8, que quedará redactado como sigue:

**AR2-B**

**8.** Sector comprendido entre la Avda. San Martín, San Juan XXIII, Narciso R. Colmán, Eduardo López Moreira, Federación Rusa, Avda. San Martín.

**Observación:** Para facilitar la comprensión del territorio afectado al 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-** Modificar la Ordenanza N° 292/13, en su Art. 2º, que a su vez modifica el Anexo II de la Ordenanza N° 43/94, del Plan Regulador de la Ciudad, en su Apartado AR1-B Numeral 3, que quedará redactado como sigue:

*"Art. 2º- 03. Sector comprendido entre la Av. San Martín, Av. Molas López, Dr. Jerónimo Zubizarreta, Av. Stma. Trinidad, Prócer Ramón Zavala, Prócer Juan B. Acosta, San Juan XXIII, Narciso R. Colmán, Dr. César López Moreira, Federación Rusa, San Martín y el sector comprendido entre Dr. César López Moreira, Agustín Barrios, Av. San Martín, San Juan XXIII hasta Dr. César López Moreira.*

*Se excluye de esta delimitación la Franja Mixta 1 generada por la Av. San Martín y los Ejes Habitacionales generados por las Avenidas Molas López y Santísima Trinidad".*

**Art. 3º-** Comuníquese a la Intendencia Municipal.

Sancionada la Ordenanza en la Sala de Sesiones de la Junta Municipal de la Ciudad de Asunción, a los doce días del mes de julio del año dos mil diecisiete. Vetada parcialmente por la Intendencia Municipal, a través de la Resolución N° 1.381/2017 I., de fecha treinta y uno de julio del año dos mil diecisiete, remitida por Mensaje N° 973/2017 S.G.; siendo aceptado el veto parcial, en virtud de la Resolución JM/N° 4.130/17, de fecha nueve de agosto del año dos mil diecisiete, quedando consecuentemente sancionada la presente ordenanza.

*[Firma]*  
**Abog. JOSÉ MARÍA OVIEDO V.**  
*Secretario General*

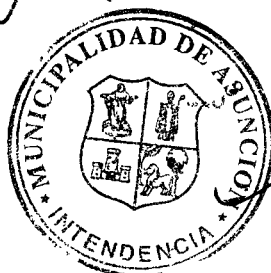


*[Firma]*  
**Abog. RODRIGO BUONGERMINI B.**  
*Vicepresidente*  
**En Ejercicio de la Presidencia**

SG/ed

Asunción | **04 SET. 2017**

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



*[Firma]*  
**JAVIER CANDIA FERNÁNDEZ**  
*Secretario General*

*[Firma]*  
**MARIO ANÍBAL FERREIRO SANABRIA**  
*Intendente Municipal*