



Asunción

Recibido Fecha	07 Dic
Firma	Israel

**ORD. N° 422/10**  
**(Cuatrocientos Veintidós / Diez)**

**VISTO:** El Dictamen de la Comisión de Planificación Física y Urbanística, con relación a la Nota ME/N° 2.012, del Lic. Atilio Gayoso, propietario de los inmuebles individualizados con la Cta. Cte. Ctral. N° 15-0129-04/05, afectados al Área AR2 C, Área Residencial de Mediana Densidad de Consolidación Urbana y, en tal sentido, solicita que, previo informe técnico, se modifique dicha área por AR3 B Área Residencial de Alta Densidad – Sector “B”; y,

**CONSIDERANDO:**

Que, el Informe Técnico del Departamento de Administración Urbana dependiente de la Dirección General de Área Urbana de fecha 7 de diciembre de 2009, sobre la Nota NPF/N° 92/09, informa cuanto sigue: “1. Los predios en cuestión se ubican en las calles Gral. Francisco Roa y 8 de Junio, afectados por el Área AR2 C, Área Residencial de Mediana Densidad de Consolidación Urbana, Ordenanza 112/99 Plan Regulador de la Franja Costera Norte de Asunción. En dicha ordenanza se establece:

i) **Uso Permitido:** Viviendas Uni y Miltifamiliares, Conjuntos Residenciales, Comercios / Servicios de Pequeña Envergadura y Equipamientos Vecinales;

ii) **Usos Compatibles:** Comercios/Servicios de Mediana Envergadura, Industrias Artesanales de hasta 100 m<sup>2</sup> y Talleres y Depósitos de Mediana y Gran Envergadura, Cementerios/Servicios de Gran Envergadura Equipamiento de Gran Envergadura.

2. La manzana 15-0129 se encuentra a continuación de la Franja Mixta 2 generada por la Avda. Artigas, que a la altura de la calle Gral. Francisco Roa abarca solo las manzanas con frente sobre la Av. Artigas, con lo cual la vera sur de la calle 8 de Junio corresponde a FM2 y la vera norte a AR2C. Esta situación, sumada a la proximidad con la Av. Artigas y con el Área Industrial y de Saneamiento Piloto-AI, constituye una distorsión de los fundamentos del Plan Regulador considerando que no establece una gradualidad en los indicadores urbanísticos en los distintos sectores.

3. Por lo expuesto, y en base a una visita de inspección realizada al sector, puede proponerse el cambio de las manzanas 15-0129, 15-0130, y 15-0131 a AR3B - Área Residencial de Alta Densidad Sector “B” de la Ordenanza 43/94”.

Que, sobre el Informe Técnico del Departamento de Administración Urbana dependiente de la Dirección General del Área Urbana, de fecha 28 de Diciembre de 2009, se remite la ampliación de informe sobre cambio de Zona de Uso:

\* Para la zona AR3 el uso propuesto es el siguiente:

1) Viviendas (VU, VM, VB, Duplex, CH)

2) Depósitos de Pequeña y Mediana Escala, hasta 10% del área edificable.

3) Talleres Mecánicos (uso condicionado) asimilable a taller metalúrgico y carpintería.

\* Otros Uso: 1) Comercios y Servicios de Gran Escala (CS3). Limitado a Planta Baja, Entrepiso y 1er. Nivel.

\* Para el caso de que se extendiera el USO INDUSTRIAL (Plan Piloto de Franja Costera, la tasa de ocupación Máxima (TOM) = 50% de la superficie del terreno, lo que no es recomendable para lotes pequeños existentes en el lugar.

Esta limitante inviabiliza proyectos de ese tipo de actividad.

Obs. Existen varios “tinglados” construidos, cuya actividad dominante son los talleres diversos.

Se recomienda una vez más el cambio de uso a “AR3”.

Que, en base a todo lo expuesto, la Comisión de Planificación Física recomienda: “Conforme a los Informes Técnicos del Ejecutivo Municipal Modificar uso de la manzana con Cta. Cte. Ctral. N° 15-0129-0130 y 0131 de AR2 C (Ord. 112/99 de Franja Costera) a AR3 B regido por la Ordenanza N° 43/94 y sus modificaciones”.

Junta Municipal



Asunción

Cont. Ord. N° 422/10

Que, al respecto, durante el tratamiento en el Pleno, del referido dictamen, el Concejal Carlos Galarza, plantea la modificación de la recomendación del mismo, para una mejor redacción, así como la exclusión del último párrafo del considerando del mismo, moción que es aprobada.

Por tanto;

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

**ORDENA:**

- Art. 1°-** Modificar la Ordenanza N° 112/99 de Franja Costera Norte de Asunción, en el apartado concerniente a Área Residencial de Media Densidad (AR2 C), excluyendo de la misma a las manzanas con Ctas. Ctes. Ctrales. Nos. 15-0129, 15-0130 y 15-0131.
- Art. 2°-** Incluir en el Anexo 2 de la Ordenanza 2/95, que a su vez modifica la Ordenanza N° 43/94 del Plan Regulador de la ciudad, como Área Residencia Alta Densidad – Sector “B” (AR3B), las manzanas con Ctas. Ctes. Ctrales. Nos. 15-0129, 15-0130 y 15-0131, ubicadas entre las calles Gral. Francisco Roa, 8 de Junio, Gral. Delgado y Lorenza Vda. de las Llanas.
- Art. 3°-** Comuníquese a la Intendencia Municipal.

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

*José María Oviedo V.*  
**Abog. JOSÉ MARÍA OVIEDO V.**  
**Secretario General**

SG/ed

Asunción, 14 ABR. 2010

*Junta Municipal*



*Asunción*

*Hugo Ramírez Ibarra*  
**Ing. Agr. HUGO RAMÍREZ IBARRA**  
**Presidente**

*Edward Mittone Rojas*  
**EDWARD MITTONE ROJAS**  
**Secretario General (I)**



*Maria Evangelista Troche de Gallegos*  
**MARIA EVANGELISTA TROCHE DE GALLEGOS**  
**Intendente Municipal**