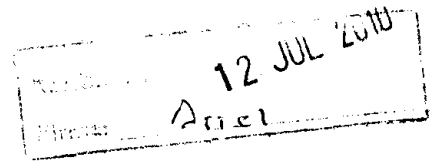




Asunción



Ord. N° 448/10

(Cuatrocientos Cuarenta y Ocho / Diez)

“QUE ESTABLECE EL ÁREA DE USO ESPECÍFICO DEL CENTRO CULTURAL”.

VISTO: El dictamen de las Comisiones de Planificación Física y Urbanística y de Legislación, con relación a la Nota ME/N° 2.332/10 del Consejo del Plan Regulador, referente al expediente de NELLY CABRERA PRODUCCIONES, quien solicita en el marco de la Ordenanza N° 271/05 “Que establece la zona de uso específico de Villa Morra y Recoleta”, la autorización de la apertura de un CENTRO DE CONVENCIONES, en la calle Gral. Garay y Del Maestro atendiendo a una reconversión de la estructura edilicia de la ex fábrica de América Textil existente, que actualmente está en desuso (30 años); y,

CONSIDERANDO:

Que, el Abogado Gerardo Rojas Paiva, según NPF/N° 06/10, en representación de la Comisión de Planificación Física y Urbanística, dando cumplimiento a lo resuelto en Sesión Ordinaria de la Comisión Asesora remite para su estudio al Consejo del Plan Regulador la Nota N° 236/2010 S.G. referente al Centro de Convenciones Guarani.

Que, la Lic. Nelly Cabrera en fecha 27/01/10 presentó a la Comisión de Planificación Física y Urbanística de la Junta Municipal, un Proyecto de Centro de Convenciones en el ex Local de la Industria América Textil, localizado en las calles Gral. Garay y Del Maestro. Este proyecto plantea el reciclado de una fábrica a un espacio cultural para realización de Expo Ferias y Eventos Artísticos. Este Proyecto implica Restauración, Reciclaje y Refuncionalización de un Edificio Industrial que está más de 30 años en desuso y que se trata de un edificio muy sólido en su estructura. La edificación tiene una superficie de 7.500m².

Que, la Comisión de Planificación Física y Urbanística remite el Proyecto a la Dirección General de Área Urbana.

Que, el Técnico Arq. Carlos A. Schroeder en su informe de fecha 23/02/10 concluye: La implantación del Proyecto de reciclaje, siempre que los usos se circunscriban a los expuestos en los documentos arrimados, vale decir “Centro de Convenciones”, “Expo-Ferias”, “Espacio Cultural” y “Eventos Artísticos” no parece como negativo para el entorno. Incluso la posibilidad de reactivar un edificio que se encuentra en desuso parecería digno de un estudio particular más profundo, considerando el dinamismo que podría agregar a un sector del barrio, que hasta el momento no ha albergado las tipologías comerciales y el modelo de desarrollo que la Ordenanza N° 271/05 propuso en su momento de elaboración. Cabe resaltar que en ningún caso la modificación a la normativa debería afectar los indicadores urbanísticos establecidos para el sector “Eje Villa Morra” a los efectos de precautelar el perfil urbano que propone.

Que, el dictamen del Consejo del Plan Regulador de fecha 19 de mayo de 2010 dice en su Art. 3°: “Recomendar que la propuesta de Centro de Convenciones, presentada por la Lic. Nelly Cabrera, se desarrolle en el marco de la Ord. 140/00. “Que amplía el Plan Regulador de la ciudad y establece Zonas de Urbanización Concertada”, con la característica de centro cultural y de ferias y exposiciones”.

Que, considerando éste extremo, la ~~Junta Municipal~~ presenta un proyecto a dicho efecto, que analizado bajo la normativa de referencia N° SUPLENTE, con la totalidad de los requisitos urbanísticos necesarios para su viabilización.



Asunción



Asunción

Cont. Ord. N° 448/10

Que, a este efecto se transcribe el Informe Técnico N° 123/10 de la Unidad de Ordenamiento Urbano que dice en su parte resaltante: *“Persistiendo este concepto, no puede considerarse cumplido el requisito establecido como condición establecida en el Art 2° de la Ord. N° 140/00, “...Podrá igualmente considerarse como ZUC a todos aquellos predios cuya sumatoria de superficies alcance una dimensión superior a una hectárea a través del procedimiento de unificación de Cuentas Corrientes Catastrales, preservando la integridad de los mismos.”; por estar ambos separados por una calle en diagonal. Esta condición justamente lo que busca es eliminar la posibilidad que el proyecto sea desvirtuado a través de, por ejemplo, un fraccionamiento posterior de partes del terreno para asignarle otros usos”.*

Que, el dictamen de la Asesoría Legal de Intendencia N° 3.333 del 31 de mayo del año en curso, tampoco refleja clara conformidad, ni expresa anuencia alguna al concepto ya que se remite a la promulgación de la “única” normativa existente a la fecha encuadrada dentro de la Ord. N° 140/00 a la fecha, la Ord. 15/02 que establece la Zona de Urbanización concertada de Zeballos Cue” que así mismo y en consonancia de pareceres con el informe técnico más arriba aludido –se transcribe- no puede adjudicarse como ejemplo compatible al decir: *“Hemos procedido a verificar los antecedentes obrantes en esta Unidad, Ord. 15/02 “ZUC Zeballos Cue” donde se pudo apreciar que el caso se presenta radicalmente distinto, ya que la propuesta planteada no incluía vías libradas al uso público, sino que planteaba un esquema de circulación controlada por el recurrente, pero sin haber pasado por el proceso de transferencia al municipio de las calles trazadas. Por lo expuesto cabe concluir que no puede utilizarse este ejemplo como antecedente en este caso”.*

Que, no obstante el aparente desacomodo normativo del programa dentro de las disposiciones de la Ord. N° 140/00, el programa es plenamente viable. En cuanto a su encuadre dentro de esta normativa, es parecer de la Asesoría Técnica y Legal de la Comisión Asesora que dicha figura normativa, tendiente a la viabilización del programa, NO ES LA FIGURA JURIDICA CORRECTA, ya que el enfoque dado por los legisladores, y de acuerdo al modelo normativo urbanístico del cuál procede (desarrollo de grandes extensiones de tierra por inversión privada) está destinada a “grandes espacios abiertos no urbanizados o semi urbanizados,” es decir, totalmente opuesto a la situación planteada, predio ubicado en un espacio restringido, urbanizado, construido, con cierto valor edilicio patrimonial de carácter arquitectónico.

Que, a este respecto, se ha visto profusamente el parecer favorable de los técnicos municipales en cuanto a la probable “refuncionalización”, reciclaje y reconversión de la estructura de al ex Fabrica de América Textil, criterio el cuál la Comisión Asesora comparte plenamente, ya que en las condiciones actuales de abandono y deterioro en que se halla el predio y al uso posible y reconocido en el mismo (aprobado como Fábrica) a la fecha va en detrimento directo de la calidad urbana que tanto la normativa, como el mercado inmobiliario le ha otorgado a la zona.

Que, asimismo analizada la presentación realizada por la recurrente, en cuanto a la adecuación de la propuesta dentro de PDUA, se ha visto clara vocación de dicha normativa a orientar la transformación urbana de dichas estructuras en funcionales, al respecto extraemos: *“...Con respecto a la estrategia básica N°1.- **CIUDAD MULTIFOCAL** el PDUA la define: (pag.157 y 158) “Se propone una política integral de descentralización y desconcentración para todo el territorio de la ciudad de Asunción, y cuyos efectos pueden ser también de gran beneficio para los Municipios aledaños. Dicha política se basa y se organiza mediante la promoción de cuatro niveles de focalidad urbana, entendiendo por tal los nodos de actividad cohesionadora y dinamizadora (sea administrativa, comercial, cultural o recreativa) que ofrecen servicios y aumenta la calidad de la experiencia humana. Nivel 4: Centralidad de Barrios. Se trata de reconocer que dentro de la trama de los corredores antes mencionados se debe defender la tranquila vida barrial...//...”*



Asunción



Asunción

Cont. Ord. N° 448/10

...//... característica de Asunción, fortaleciendo su identidad y aumentando sus ocasiones de vida comunitaria y recreativa. Dichas microfocalidades en parte existen y en parte se deberán proponer, y se constituirán con pequeños focos multiusos (plazas, centros recreativos, asociaciones comunitarias, escuelas, servicios locales de salud, **CENTROS CULTURALES** y religiosos).

MEJORAMIENTO Y PUESTA EN VALOR DEL MEDIO CONSTRUIDO: vemos (pag. 193 PDUA) como comentario del mismo: *Las cinco estrategias ya presentadas tienen como componentes que van definiendo la estructura urbana y su estrategia para un desarrollo más sustentable, que deben complementarse con el ordenamiento en la producción del medio construido, en particular referido a las acciones que los particulares ejercen sobre la propiedad privada, sin descuidar la regulación de los demás espacios privados ya será de dominio estatal o municipal. En efecto, hay amplia experiencia en el mundo en la necesidad de establecer normas de zonificación urbana, criterios de regulación de la edificación y acciones especiales de renovación, rehabilitación y reciclaje, mediante las cuales las metas de desarrollo sustentables se extienden al accionar cívico generalizado. Una ciudad es producto de la concertación entre esas grandes acciones públicas y la multitud de acciones que cotidianamente ejercen en la ciudad los inversores privados, a cualquier escala que éstos actúen y de cualquier sector social que estos provengan....”.*

Que, asimismo en la propuesta de la recurrente se observa una “gradualidad” de la inserción de los programas, así plantea la posibilidad de la instalación del uso “teatro” en un plazo de cinco años cumpliendo así la recomendación del CPR al decir: “*En tal sentido la reconversión debería darse de manera gradual atendiendo a las condicionantes de la situación del entorno existente*”.

Que, a la luz de todo lo más arriba planteado, y observando la posibilidad cierta de la implantación del programa en las dos manzanas en diagonal (un bloque para el Centro cultural y de convenciones y otro bloque destinado al estacionamiento) de acuerdo a la normativa existente es la recomendación el encuadre del proyecto como AREA DE USO ESPECÍFICO, el cual es definido en la Ordenanza N° 43/94 como sigue: “**Art. 29° Definir como Áreas de Uso Específico (AUE), a aquellas en las que están implantados programas arquitectónicos o urbanísticos de determinada complejidad y envergadura, por los que pueden generar un impacto ambiental y funcional en el entorno urbano inmediato. Estas zonas o programas requieren, por lo tanto, de acondicionamientos especiales, equipamientos urbanos y normas específicas para los usos permitidos, densidad urbana, retiros, altura de edificación y cualquier otra disposición que permita atenuar el potencial de conflicto que contenga.**”.

Que, dicha figura ha sido planteada y ha brindado una solución urbanística a cierta situación anterior, como se presenta en los casos de la Ordenanza N° 30/95 y sus modificaciones – Contraloría General de la República - y en la Ordenanza N° 248/08, que amplía la FM y establece condiciones de uso específicas a la Universidad Americana para su funcionamiento en una zona de uso no permitida.

Que, por tal motivo y para ese efecto, será necesaria la redacción de una Ordenanza particular para ese caso, que debe precautelar básicamente los postulados de la Ordenanza N° 271/05 y las características de la construcción a refuncionalizar.

Que, en ese contexto, la Comisión Asesora recomienda la aprobación de la modificación parcial de la Ord. N° 43/94 en su ~~Art. 29°~~ ^{Art. 29°} y la modificación de la Ord. N° 271/05 en...



Asunción



Asunción

Cont. Ord. N° 448/10

...//... su Art. N° 4° párrafo 5 (cinco) para establecer el área de uso específico Centro Cultural conforme al Proyecto de Ordenanza que se adjunta.

Veto de la Intendencia Municipal:

Que, el Ejecutivo Municipal, a través de la Resolución N° 1.439/10 I., ha resuelto vetar parcialmente la presente ordenanza, específicamente en los Arts. 1°, 3°, 4°, 5°, 7° y 8°, en el sentido de modificar la denominación de CENTRO CULTURAL Y CONVENCIONES GUARANÍ, por la de **CENTRO CULTURAL**. Dicha resolución ha sido remitida a la Corporación Legislativa, mediante el Mensaje N° 644/10 S.G. y a través de la Resolución JM/N° 6.083/10, el Pleno de la Junta acordó la aceptación del veto en cuestión.

Por tanto;

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

ORDENA:

- Art. 1°:** Modificar parcialmente la Ordenanza N° 43/94 en su Art. 29, incorporando a su texto el ítem 12. Centro Cultural.
- Art. 2°:** Modificar parcialmente la Ordenanza N° 271/05 "Eje Villa Morra" en su Art. 4°, Párrafo 5 sector Gral. Garay, que quedará redactado como sigue: **General Garay:** En el tramo comprendido entre las calles Guido Spano y el límite de la Franja Mixta 1 Sector "A" (FM1A) generada por la Avenida España en ambas aceras a excepción de los lotes con Cta. Cte. Ctral. 14-0034-00 y 14-0042-01.
- Art. 3°:** Delimitar como Área de Uso específico destinado al "Centro Cultural" a los inmuebles ubicados en Gral. Garay c/ Del Maestro individualizados con las Ctas. Ctes. Catastrales Nos. 14-0034-00 y 14-0042-01.
- Art. 4°:** Establecer los siguientes indicadores de aplicación para el área de uso específico como sigue:

Coeficiente de Edificabilidad: 3 (tres).

Altura Máxima: Definida por la estructura actual del edificio hasta un máximo de 12 metros.

Tasa de Ocupación Máxima: De acuerdo a la Ley Orgánica Municipal N° 3.966/10.

Retiros: Definida por la estructura actual del edificio en la parte aprobada.

Voladizos / Marquesinas: No se permitirá ningún tipo de estructura que sobresalga del plano conformado por las fachadas actuales de los edificios.

Ochava: Definida por la estructura actual del edificio en la sección aprobada, luego de acuerdo a las disposiciones del Reglamento General de la Construcción Ord. N° 26.104/90.

Cartelería: Se permitirán Letreros adosados o pintados solamente identificatorios, tamaño máximo según Ord. N° 15/96. Banderolas removibles como anuncio de eventos de acuerdo a la misma Ordenanza.

Estacionamiento: 1 módulo c/ 10 m2 a ser imputados al bloque de Centro Cultural con relación a éste y a ser implementado en el predio con Cta. Cte. Ctral. N° 14-0042-01 destinado a estacionamiento complementario.

[Firma]
Junta Municipal

Asunción

[Firma]



Asunción

Cont. Ord. N° 448/10

- Art. 5°:** **Régimen de uso:** Establecer como uso permitido del Complejo a los siguientes: Centro Cultural, Teatro, Salón de Eventos temáticos y Expo- Ferias culturales. Como actividades de apoyo de estos usos: oficina administrativa, Café-Bar y Edificio destinado a Estacionamientos. Asimismo serán condicionados los demás usos que constan en la Planilla de Usos obrante en la Ordenanza N° 271/05 "Eje Villa Morra" para dicha zona con las condiciones de uso establecidas en la misma. Usos no permitidos: Todos los demás.
- Art. 6°:** **Preservación de la construcción:** No deberá afectarse la estructura patrimonial de la construcción con demoliciones o intervenciones que menoscaben su valor. Las intervenciones dentro de la estructura edilicia solo serán permitidas cuando éstas signifiquen disminuirla, eliminando partes agregadas o construcciones independientes de la estructura edilicia principal que no cuenten con valor patrimonial arquitectónico. Así tampoco, destinar a otros fines que no sean el de apoyo como estacionamiento al predio con Cta. Cte. Ctral 14-0042-01.
- Art. 7°:** **Habilitación del local:** Para el otorgamiento de la Licencia Comercial y la habilitación al local de referencia, deberá previamente verificarse los requisitos generales y la implementación y funcionamiento efectivo del local destinado a estacionamiento complementario con las medidas de mitigación vial establecidas, éste deberá estar en actividad y ligado al funcionamiento del Centro Cultural mientras dure sus actividades para la vigencia de la habilitación pertinente.
- Art. 8°:** **Condiciones de uso:** El desarrollo de las actividades en el Centro Cultural deberán realizarse de forma a no ocasionar molestias al vecindario ya sea por emitir fuertes ruidos, basuras, olores, humos o congestiónamiento vial excluyéndose expresamente el uso Pub o Discoteca en el mismo.
- Art. 9°:** Comuníquese a la Intendencia Municipal.

Sancionada la Ordenanza, en la ciudad de Asunción, a los veintitrés días del mes de junio del año dos mil diez. Vetada, parcialmente, por la Intendencia Municipal, a través de la Resolución N° 1.439/10 I., de fecha seis de julio de dos mil diez, remitida por Mensaje N° 644/10 S.G. y aceptado el veto parcial por Resolución JM/N° 6.083/10, de fecha siete de julio del año dos mil diez, quedando consecuentemente sancionada la presente ordenanza.

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



[Firma]
Ing. Agr. HUGO RAMÍREZ IBARRA
 Presidente

Asunción, 12 JUL 2010

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

[Firma]
EDWARD VITTORE ROJAS
 Secretario General (I)



[Firma]
MARIA EVANGELISTA TROCHE DE GALLEGOS
 Intendente Municipal