



ORD. N° 61/11
(Sesenta y Uno / Once)

**“QUE OTORGA LA EQUIPARACIÓN DE USOS E INDICADORES A LOTES
CON FRENTE SOBRE LA MISMA ARTERIA”**

VISTO: El Dictamen de la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial, con relación a la Minuta ME/N° 534/11, del Concejal Augusto Wagner, en la que solicita la modificación de la Ordenanza N° 43/94 “Plan Regulador”; y,

CONSIDERANDO:

Que, la Minuta ME N° 534/11, expresa: *“El proyecto se inicia a raíz de los reiterados conflictos que surgen en los límites de transición entre las distintas zonas de uso establecidas en ella por la Ord. 43/94 del “Plan Regulador” y sus modificaciones.*

Que la cantidad de pedidos de estudios ante las Comisiones Asesoras de la Junta Municipal, para el cambio de uso en estas zonas registran un aumento en forma progresiva en los últimos años debido también al tiempo transcurrido desde la puesta en vigencia de la Ord. Nro. 43/94 (hace ya más de 16 años) que no acompaña el crecimiento y desarrollo de la ciudad.

Que, a su vez las residencias ubicadas sobre estas calles frente a los usos de suelo urbanísticamente más permisivos, se ven afectados por los efectos de los usos de estos lotes de la acera de enfrente, como ser tráfico inducido, el aumento del estacionamiento sobre las calzadas entre otros factores.

Que, al constituirse el eje de la calle en divisoria de los usos de suelo, discrimina a los lotes de menor permisividad urbanística ya que pierden mercado ante los ubicados en los usos más permisivos y pierden valor por estar más restringidos por los indicadores urbanísticos.

Que, la uniformización de los usos en las zonas limítrofes de los lotes frente a cada lado de las aceras posibilitará mejor competencia inmobiliaria, al estar regidas por los mismos indicadores urbanísticos y con la misma base impositiva.

Que, la tendencia en estos sectores es de asumir el uso de mayor permisividad urbanística de los lotes de la acera de enfrente generando situaciones de hecho en transgresión a la normativa vigente.

Que, como antecedente se tiene la existencia de numerosos casos de comercios o servicios allí localizados en los lotes con usos residenciales que son frentistas a las Franjas Mixtas 2 y que con la normativa vigente no pueden acceder a la Licencia, por estar ubicados en Áreas Residenciales que no admiten otro uso que no sea el residencial.

Que, como antecedente para el caso de las Franjas Mixtas 3 de la Ord. 43/94 en su Art. 59° establece la igualdad de uso para los lotes frentistas ubicados sobre la paralela inmediata a las avenidas.

Que, surge la urgente necesidad de establecer una homogenización urbanística entre los usos de suelo de los lotes frentistas de ambas aceras en las zonas limítrofes de usos de suelo establecidos por el Plan Regulador.

Que, los argumentos que se esgrimen justifican la modificación de uso que afecta a la interface de límite entre todas las zonas de uso de la Ord. 43/94 y sus modificaciones.

*Asunción*

cont. Ord. N° 61/11

Teniendo en cuenta lo manifestado solicito que esta corporación resuelva:

Art. 1°- Establecer en las zonas limítrofes entre los usos de suelo cuya divisoria estaba fijada por el eje de calle, que los predios o lotes a ambos lados de este eje de calle se regirán por el mismo uso de suelo e indicadores urbanísticos equiparándolos y (se incluye) adoptando los usos e indicadores (se incluye) urbanísticamente más permisivos establecidos en la Ord. 43/94 y sus modificaciones.

Art. 2°- Equiparar en el Anexo N°2 de la Ord. N°43/94 y sus modificaciones el uso que le corresponde a estos frentes de lotes (se saca) conforme al Art. 1° a los lotes con frente sobre las vías o calles divisorias entre cualesquiera de los usos.

Art. 3°- En los casos de predios que posean frente en más de una calle o avenidas, en cada frente prevalecerá el uso e indicadores urbanísticos que le corresponda según el Plan Regulador (se incluye).

Art. 4°- Comuníquese a la Intendencia Municipal”

Que, la Comisión Asesora concuerda en plano general con la necesidad de lograr una mayor justicia en cuanto a la formulación y distribución del ordenamiento zonal urbanístico en el territorio municipal.

Que, ha sido en reiteradas ocasiones proclive a establecer al contrario de una “homogenización”, en una “gradación” cualitativa entre las zonas urbanas, precautelando el hecho de que deben existir diferenciaciones entre las distintas zonas y que éstas deben ser establecidas en forma gradativa ascendente desde los sectores de baja densidad, hacia sectores de mayor densidad, debiendo existir interfaces con sectores de media densidad entre ellos de forma a proteger los escasos sectores residenciales de baja densidad con relación a las Avenidas y a otros sectores más densos en general.

Que, a los efectos de la aplicación de la presente modificación, debe tenerse en cuenta que dentro de las modificaciones del Plan Regulador se encuentra la Ordenanza N° 112/99 “Plan Regulador de la Franja Costera”, la cual se halla plenamente vigente y que se halla elaborada bajo un marco de flexibilidad urbana. Esta formulación fue realizada teniendo en cuenta que el sector que abarca sería objeto de grandes intervenciones urbanas (construcción de avenida costanera) densificación urbana, establecimiento de nuevos corredores etc. Por lo que la base de su redacción está concebida en los sectores más afectados por ella en forma directa, con el concepto de “concertación urbana” de manera a encontrar entre la iniciativa privada y la Municipalidad canales de negociación como el de la “concertación” precautelando y congeniando el interés particular con el interés general.

Que, teniendo en cuenta las características físicas y las jurídicas de este tramo en particular, más aun considerando que en la actualidad está en pleno inicio el proceso de implementación de la primera fase de la Avenida Costanera, por lo tanto éste sector debe ser excluido de la aplicación de la modificación planteada en espera de la conformación base zonal que se halla en desarrollo.

Que, en la Ord. N° 43/94 en su Art. 59° se definen las denominadas FM3 (Franja Mixta 3) al decir: “Establecer como Franja Mixta 3 a las franjas de las manzanas ubicadas sobre las avenidas y aquellos predios ubicados sobre las paralelas inmediatas a las avenidas especificadas en el Anexo 2”.

Que, de acuerdo a la redacción de este articulado - como lo presenta la propia minuta del proyectista - se constituye en “antecedente” y en modelo para la idea de la modificación planteada, considerando que este sector ya se halla “resuelto” en cuanto a la aplicación de la norma, visto esto asimismo debe ser excluido del texto de la normativa.



Que, en el Art. 47 de la Ord. N° 43/94 se definen las FM1 como sigue: *“Establecer como FM1 la constituida exclusivamente por los predios con frentes sobre las avenidas y calles que se especifican en el Anexo 2”*.

Que, estas Franjas Mixtas por su diseño normativo (abarcantes solo de los lotes con frente) en lo relacionado a los lotes directamente posteriores a éstas, no podrían ser afectados por la presente redacción en razón a su idéntica forma de aplicación, así como otros sectores particulares de carácter residencial que han adoptado esta forma de redacción para su establecimiento (calle Federación Rusa).

Que, en relación a las denominadas Áreas Industriales, se halla vigente el siguiente texto en su Art. 73 al decir: *“...Para los usos permitidos complementarios de carácter habitacional y comercial regirán las reglamentaciones particulares de uso de las zonas residenciales colindantes”*.

Que, de manera interesante este articulado plantea, así también, una remisión normativa similar a la proyectada. No obstante su aplicación deberá ser restringida a otros factores una vez analizada la modificación de la redacción de este capítulo de la Ord. N° 43/94, en relación al tamaño de los lotes que este tipo de usos requiere, redes viales, etc., que será objeto de futura modificación por la Comisión Asesora en un segundo tiempo.

Que, la redacción propuesta del proyecto presentado dice en su Art. 1°: *“Establecer en las zonas limítrofes entre los usos de suelo cuya divisoria estaba fijada por el eje de calle, que los predios o lotes a ambos lados de este eje de calle se regirán por el mismo uso de suelo e indicadores urbanísticos equiparándolos y adoptando los usos e indicadores urbanísticamente más permisivos establecidos en la Ord. 43/94 y sus modificaciones”*.

Que, analizando este texto, el mismo resulta medianamente confuso con relación a la idea fuerza que lo motiva, más aun al no determinar específicamente cual es el régimen particular de uso que deberá adoptarse y solo alude al “más permisivo” dejando un amplio margen para la interpretación legal del texto.

Que, de idéntica manera se repite en su Art. 2°: *“Equiparar en el Anexo N° 2 de la Ord. N°43/94 y sus modificaciones el uso que le corresponde a estos frentes de lotes (se saca) conforme al Art. 1° a los lotes con frente sobre las vías o calles divisorias entre cualquiera de los usos”*.

Que, en su Art. 3°, se prevé cuanto sigue: *“En los casos de predios que posean frente en más de una calle o avenidas, en cada frente prevalecerá el uso e indicadores urbanísticos que le corresponda según el Plan Regulador”* (se incluye).

Que, en relación a este último artículo, el mismo debe circunscribirse solo al régimen de excepción que se plantea. Esto a los efectos de propiciar que aquellos predios que cuenten con frente a otros usos más densos, no extiendan a través de unificaciones de lotes posteriores a la sanción de este proyecto la posibilidad de crecimiento hacia los sectores menos densos.

Que, la síntesis de la intención del proyectista está orientada a solucionar la situación que se plantea en relación a los sectores de mayor densidad ubicados sobre las avenidas (Franjas Mixtas en general) en relación a los sectores residenciales colindantes, en cuyo crecimiento se asimilan de hecho los usos y tamaños de las zonas vecinas más densas, creando problemas tanto en lo que al mercado inmobiliario refiere como a la regularización y habilitación de estos locales respecta en el aspecto urbano y tributario de su presencia en dichos sectores.



Que, en líneas generales lo que debe propiciarse es otorgar “la posibilidad jurídica” de asimilar e igualar a estos sectores residenciales en franjas, a aquellas personas físicas o jurídicas que deseen acogerse a esta flexibilidad normativa, precautelando.

Que, por tanto, de acuerdo al análisis antes planteado, se recomienda la aprobación de la modificación parcial de la Ordenanza N° 43/94.

Por tanto;

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

ORDENA :

- Art. 1º-** Establecer en las Áreas de uso limitadas por ejes de calles, que los predios o lotes situados a ambos lados de los mismos podrán adoptar los usos de suelo e indicadores urbanísticos más permisivos establecidos en la Ordenanza N° 43/94 y sus modificaciones de cualquiera de los frentes.
- Art. 2º-** Los lotes beneficiados por el artículo precedente no podrán extender el citado beneficio a los predios que posean frentes en otras calles, con los que se unificarán posteriormente a la sanción de esta ordenanza.
- Art. 3º-** Comuníquese a la Intendencia Municipal.
Dada en la Sala de Sesiones de la Junta Municipal de la ciudad de Asunción, a los catorce días del mes de octubre del año dos mil once.

Abog. JOSÉ MARÍA OVIEDO V.
Secretario General

Ing. Agr. HUGO RAMÍREZ IBARRA
Presidente