

Ord. N° 93/11
(Noventa y Tres / Once)

“QUE MODIFICA PARCIALMENTE EL ANEXO 2 DE LA ORDENANZA 43/94 PLAN REGULADOR DE LA CIUDAD DE ASUNCIÓN EN EL ÁREA RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD AR 3 SECTOR B Y A LA ORDENANZA N° 198/05 EN SU ART. 2°”.

VISTO: El dictamen de la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial, con relación a la Nota ME/N° 502/2011, de Ramón Sabella, en la que se solicita la modificación parcial del Plan Regulador, en la zona de la calle Roque Centurión Miranda en los alrededores del Shopping del Sol; y,

CONSIDERANDO:

Que, la Nota ME 502/11 presentada por el Sr. Ramón Sabella, solicita el cambio de zona de uso de AR1 B a AR3 B adjuntando al efecto un Estudio de Impacto Urbanístico que fundamenta su pedido y refiere a la realidad del Sector.

Que, con referencia a esta solicitud la Comisión Asesora solicitó informe al Ejecutivo a través de la Nota NPU N° 42/11 de la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial que dice: *“...se solicita el cambio de Zona de Uso del sector comprendido entre las calles Roque Centurión Miranda, Papa Juan XXIII, Avda. San Martín y Dr. César López Moreira. Actualmente tal zona se halla tipificada como AR1 B (Área Residencial de Baja Densidad - Sector B) y se pretende el cambio a AR3 B (Área Residencial de Alta Densidad Sector B). Para dicho efecto adjunta un estudio técnico en el cual exponen las razones para el cambio. Al fin de que esta Comisión pueda expedirse sobre la solicitud de referencia solicitamos del Dpto. de Administración Urbana, Unidad de Ordenamiento Urbano se expida a través del Dictamen Urbanístico que exprese el parecer del ejecutivo al respecto...”*.

Que, el Estudio urbanístico expresa entre otros: *“Las conclusiones que pueden arrojar los análisis estadísticos anteriores son: a. Se trata de un sector claramente definido como habitacional, por los usos que alberga, con terrenos de dimensiones superiores a la normal; b. No se puede hablar de incrementos en el desarrollo en el sector, solamente se pueden apreciar algunos trabajos de remodelación pero sin insinuar cambio de uso; c. La característica más importante del sector está constituido por 2 Franjas Mixtas: La Franja Mixta 2 generada por la Avda. Aviadores del Chaco, y que abarca el shopping del sol; y la Franja Mixta 1 B generada por la Avda. San Martín, que en este caso tiene un régimen especial otorgado por la Ord. 101/07 que le otorga coeficiente 7 y como altura máxima 10 pisos, para el uso habitacional. Una de las cuatro manzanas que se encuentran bajo el sector AR1 B, tiene parte de sus lotes afectados por la FM2 de Aviadores del Chaco, por lo que la delimitación se presta a confusión; d. Hacia el sur, el sector limita con la Franja Mixta 2 de la Av. Aviadores del Chaco, que afecta parte de la Manzana N° 728, y hacia el norte la Calle Papa Juan XXIII, que se encuentra en pleno auge comercial; e. El análisis realizado, establece claramente la necesidad de establecer una gradación de los indicadores urbanísticos en los sectores adyacentes las Franjas Mixtas, considerando la presión que ejercen éstas sobre los precios de la tierra. Las Franjas Mixtas 1 B y 2 plantean coeficientes 3 y 5 con la altura liberada a su aplicación por la formula de números de pisos, con lo cual llega fácilmente a 6 niveles. Para el uso habitacional sobre San Martín, se ha establecido recientemente un régimen de incentivo; f. Básicamente la propuesta se centra en el cambio de zona de uso del sector comprendido por las calles Papa Juan XXII, Dr. César López Moreira, Av. Aviadores del Chaco y Av. San Martín, en un Sector AR3 B”*.





Cont. Ord. N° 93/11.

Que, este sector ampliado en su área de influencia viene siendo objeto de fuerte inversión inmobiliaria, acorde con la estrategia de densificación y fortalecimiento de las actividades comerciales, impulsada desde la Comuna, expresado particularmente con la inserción del Complejo de Oficinas en altura con cuatro Torres del World Trade Center, la consolidación como Centro Comercial del Shopping del Sol y la definición de la Avda. Aviadores del Chaco como Eje Corporativo, que ejerce fuerte presión en la transformación del sector, específicamente referido a la calle Juan XXIII como comercial y en lo atinente a los valores de los terrenos en la zona.

Que, ciertamente la ubicación del lote del recurrente se encuentra en claro desfasaje urbanístico como AR1 B, en relación a las dos avenidas que lo encierran, más aún considerando la morfología de la manzana en que se encuentra enclavado el mismo – calle sin salida menor a 100 m de la Av. San Martín - y directamente confrontado con una FM2 con construcciones de gran porte en altura de uso comercial y de servicios (Banco y Viviendas Multifamiliares) a más de la propia FM1 B de la Avenida San Martín.

Que, este desfasaje no se compadece de la armonía del paisaje urbano ya que suscita una transición radical entre las alturas y tamaños máximos permitidos para ambas áreas de uso. Claramente es necesario para lograr un equilibrio el establecimiento de transiciones gradativas, pero conservando las características residenciales de la zona.

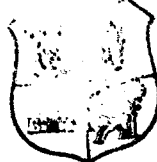
Que, la modificación propuesta, a la luz de las consideraciones realizadas, aparece como razonable, considerando que las cuatro manzanas afectadas se encuentran confinadas en medio de franjas mixtas, donde el uso comercial/habitacional es intenso. Con la aprobación del proyecto de Ordenanza presentado, el sector se insertará más armónicamente en el entorno y permitirá el desarrollo de los terrenos afectados, que en la situación actual, se ven igualmente afectados por el auge comercial de toda la zona.

Que, habiendo estudiado los méritos de esta presentación, considerando el fuerte impacto de las modificaciones que vienen siendo impulsadas en el sector con patrocinio de esta Corporación, la modificación planteada deviene en atinente a fin de concordar las pretensiones del mercado y las realidades urbanas con la normativa existente.

Que, el sector se halla identificado como AR1B de acuerdo a la Ordenanza N° 198/2.005 por la cual se transforma dicho sector (parte) del AR1A (Área Residencial de Baja Densidad – Sector A) original a AR1B (Área Residencial de Baja Densidad – Sector B) considerándose ya en esa época la necesidad de modificarlo por el crecimiento constante de la zona, como ya se expresa en el propio texto de la citada Ordenanza N° 198/2005 en su **Art. 2°** al decir: “Modificar el inciso 3 del Anexo II Áreas Residenciales, AR1, Sector “B” de la Ordenanza N° 43/94 del Plan Regulador, de la siguiente manera: “Avda. San Martín, Avda. Molas López, Gerónimo Zubizarreta, Juan B. Acosta, Juan XXIII, lado Oeste de la Manzana 15-204 hasta su intersección con la paralela a la Avda. Aviadores del Chaco, proyección de la calle Agustín Barrios, Agustín Barrios, César López Moreira, proyección de la calle Roque Centurión Miranda, calle Roque Centurión Miranda, Avda. San Martín, Avda. Santísima Trinidad. Se excluye de ésta delimitación las Franjas Habitacionales generadas por las Avdas. Molas López y Santísima Trinidad (Ord. 182/04)”.

Que la zona intervenida en su texto original dice en el Anexo II, inc 3 AR1B ampliado y modificado por lo anteriormente señalado como sigue: *inc. 3: Avda. Felipe Molas López, Dr. Jerónimo Zubizarreta, Avda. Santísima Trinidad, Ramón Zabala, Ramón Acosta hasta Avda. Felipe Molas López”.*

Junta Municipal



Asunción



Cont. Ord. N° 93/11.

Que, en este texto se aprecia una confusión en cuanto a la denominación de la calle como Ramón Acosta, debiendo ser el texto correcto como el que se expresa en la Ord. N° 198/05 Juan B. Acosta y no Ramón Acosta.

Que, no obstante analizando el texto de su modificación a través de la Ordenanza N° 198/05 se denota primeramente la falta del cierre del polígono considerando que la individualización del área comienza con la Avda. San Martín y termina con la Avda. Santísima Trinidad debiendo terminar con la Avda. San Martín nuevamente. Es decir, con la presente modificación se salvaría además ese error en la redacción. Asimismo, se ha omitido (pese a haber colocado que no se incluyen los Ejes Habitacionales) a la Avda. Santísima Trinidad en el texto y a la calle Ramón Zabala que aún forman parte del polígono original y corresponden de hecho a esta área.

Que, en ese contexto, la Comisión Asesora considera pertinente aprobar la modificación parcial de la Ordenanza N° 43/94 Plan Regulador, en el sector comprendido entre las calles Roque Centurión Miranda, Papa Juan XXIII, Avda. San Martín y Dr. César López Moreira a AR3 B (Área Residencial de Alta Densidad Sector B) y a la Ord. N° 198/05, en su Art. 2°.

Por tanto;

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

ORDENA:

Art. 1°: Modificar la Ordenanza N° 2/95 que a su vez modifica el Anexo 2 de la Ordenanza N° 43/94 en el apartado correspondiente a AR3B "Área Residencial 3 B" ampliándolo como sigue:

"10: Sector comprendido entre la Avenida San Martín, calle Papa Juan XXIII, calle Dr. César López Moreira y Avenida Aviadores del Chaco".

Observación: Para facilitar la lectura y comprensión del territorio afectado por las Áreas Residenciales, se menciona como límites a las calles y avenidas, y no a las delimitaciones geográficas con las Franjas Mixtas y los Ejes Habitacionales ya especificadas en los demás anexos y ordenanzas respectivas.

Art. 2°: Modificar la Ordenanza N° 198/05, en su Art. 2° que a su vez modifica el Anexo II de la Ordenanza N° 43/94 en el apartado correspondiente a AR1B "Área Residencial 1 B" en su numeral 3 que quedará redactado como sigue:

"Art. 2°: Avda. San Martín, Avda. Molas López, Gerónimo Zubizarreta, Avda. Santísima Trinidad, Ramón Zabala, Prócer Juan B. Acosta, Juan XXIII, Avda. San Martín. Se excluye de ésta delimitación las Franjas Habitacionales generadas por las Avdas. Molas López y Santísima Trinidad (Ord. 182/04)".

Art. 3°: Comuníquese a la Intendencia Municipal.

Dada en la Sala de Sesiones de la Junta Municipal de la ciudad de Asunción, a los veintidós días del mes de diciembre del año dos mil once.


Abog. JOSÉ MARÍA OVIEDO V.
Secretario General

fb.

Junta Municipal



Asunción

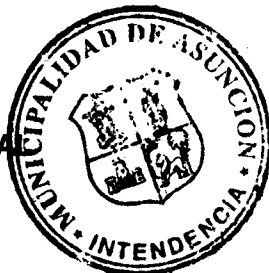

Lic. JORGE CAPELLO
Presidente

Asunción,

10 ENE 2012

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

BENITO ALEJANDRO TORRES ACEVAL
Secretario General (I)



ARNALDO SAMANIEGO GONZÁLEZ
Intendente Municipal