



Recibido Fecha: 02 MAR 2012
Firma: Pareida

ORD. N° 104/12
(Ciento Cuatro / Doce)

“QUE MODIFICA LA ORDENANZA N° 43/94, DEL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN, EN SU ART. 54°, Y SE ESTABLECE UN REGIMEN ESPECIAL PARA LAS AREAS RESIDENCIALES COLINDANTES A LAS FM2”.

VISTO: El Dictamen de las Comisiones de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial y de Legislación, con relación a la Nota S/N° del Consejo del Plan Regulador, de fecha 16/11/11, por la cual se remite el Proyecto de Modificación de la Ordenanza N° 43/94 “Plan Regulador de la ciudad de Asunción”; y,

CONSIDERANDO:

1- ANTECEDENTE:

Que, la Minuta ME/N° 534/11 del Concejal Augusto Wagner, presentada en la Sesión Ordinaria del 29/06/11 por la cual solicitaba la modificación de la Ord. N° 43/94 “Plan Regulador”, con relación a la minuta original presentada por el mismo concejal con ME/N° 534/11, modificada en parte en esta segunda presentación.

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. N° 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 posibilitara 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, 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 cualquiera 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, como resultado de esta minuta fue sancionada la Ordenanza N° 61/11.

2- ORDENANZA N° 61/11, QUE OTORGA LA EQUIPARACIÓN DE USOS E INDICADORES A LOTES CON FRENTE SOBRE LA MISMA ARTERIA:

“Art 1°- 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 Ord. 43/94 y sus modificaciones de cualquiera de los frentes.

Art. 2°- 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. 3°- Comuníquese a la Intendencia Municipal.

Dada en la Sala de Sesiones de la Junta Municipal de la Ciudad de Asunción, a los 14 días del mes de octubre del año 2011”.

Que, la citada ordenanza fue vetada totalmente de acuerdo a la Resolución N° 1.923/11 I. firme a la fecha.

Junta Municipal



Asunción



3- VETO TOTAL DE LA INTENDENCIA MUNICIPAL:

Que, por su parte, la Intendencia Municipal, a través del Mensaje N° 1.026/11 S.G., remitió para estudio y consideración, la Resolución N° 1.923/11 I., de fecha 1 de noviembre de 2011, mediante la cual el Ejecutivo Municipal resolvió vetar la Ordenanza N° 61/11 "Que Otorga la Equiparación de Usos e Indicadores a Lotes con Frente sobre la misma Arteria".

4- ACEPTACIÓN DEL VETO POR PARTE DE LA JUNTA MUNICIPAL:

Que, al respecto, la Junta Municipal sancionó en el día de la fecha (22/02/12), la Resolución JM/N° 2.544/12, por la cual se acepta el veto de la Ordenanza N° 61/11.

5- PROYECTO DE ORDENANZA QUE MODIFICA LA ORDENANZA N° 43/94, DEL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN.

Que, a través de la Nota S/N° presentada por el Consejo del Plan Regulador, se propone el siguiente proyecto:

Art. 1°- Establecer que las Áreas Residenciales, definidas en los Artículos 34°, 37° y 40° sean consideradas en orden ascendente en cuanto a Indicadores Urbanísticos: AR1-A, AR1-B, AR2-A, AR2-B, AR3-A y AR3-B, respectivamente, así como la Ord. N° 182/04 "Que Crea los Ejes Habitacionales", a los efectos del presente artículo.

A partir de la vigencia de esta ordenanza, ambas aceras de las calles o avenidas que sirvan de límite entre ellas, pasarán a ser regidas por los Indicadores Urbanísticos correspondientes al Área superior, considerando el orden establecido en el párrafo anterior.

Art. 2°- Modificar el Art. 54° de la Ordenanza N° 43/94 "Plan Regulador de Asunción", quedando redactado de la siguiente manera: "Los predios ubicados en las vías paralelas inmediatas a las FM2, se regirán por los mismos indicadores urbanísticos de FM2, en lo relativo a Usos (Permitidos, Condicionados y Condiciones de Uso), Coeficiente de Edificabilidad, Número de Pisos y Tamaño Máximo de Unidad de Uso.

Los demás Indicadores como Densidad, Tasa de Ocupación Máxima, Retiros/Ochavas/Voladizos y Estacionamiento deberán ajustarse al régimen de suelo establecido para las Áreas en las cuales están implantadas.

Art. 3°- Para aquellos predios que posean frente en más de una calle o avenida, cada caso deberá ser puesto a consideración del Consejo del Plan Regulador.

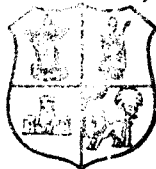
Art. 4°- Comunicar a la Intendencia Municipal".

6- PARECER DE LAS COMISIONES ASESORAS:

Que, las Comisiones Asesoras concuerdan 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

Junta Municipal



Asunción



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, 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 se constituye en “antecedente” y en modelo para la idea de la modificación planteada tanto en la Ordenanza 61/11 como en el proyecto actualmente remitido, 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, la síntesis de la intención del proyectista original fue orientada a solucionar la situación que se plantea con respecto 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.

Que, habiendo observado la morfología actual del Plan Regulador y la problemática puntual se ha detectado que las FM2 (Franja Mixtas 2) son las que mayormente colindan con sectores habitacionales menos densos (AR) Áreas Residenciales y son por ende las mayores fuentes de conflicto. Por ello los lindes de estos sectores con dichas áreas son las que deben ser tomadas en cuenta.

Que, de acuerdo a consultas realizadas, la idea del proyecto de modificación de la citada ordenanza, busca intervenir en las áreas residenciales gradativamente de forma a maximizar las áreas fronterizas entre sí. No obstante, para que así sean entendidas necesitan un replanteo en su redacción original.

Que, así también en el Art. 2° del proyecto debe prever la unión del indicador “Uso” con el de “Estacionamiento” ya que es justamente el uso (comercial, oficina, supermercado) el que define las cantidades de “estacionamiento” probable. Por ello no podrán regirse los estacionamientos “por las áreas residenciales”, sino con relación a los usos de las FM2 así consideradas.


Junta Municipal

Asunción





Que, por tanto y de acuerdo al análisis antes planteado, las Comisiones Asesoras recomiendan modificar parcialmente la Ordenanza N° 43/94, del Plan Regulador, en su Art. 54°.

Por tanto;

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

ORDENA:

Art. 1°- A partir de la vigencia de esta ordenanza, en las áreas residenciales definidas en los Artículos 34°, 37° y 40° ambas aceras de las calles o avenidas que sirvan de límite entre ellas, pasarán a ser regidas por los Indicadores Urbanísticos correspondientes al Área superior.

Para la aplicación del régimen más arriba señalado deberán ser consideradas en orden ascendente de acuerdo al siguiente orden gradativo: AR1-A, AR1-B, AR2-A, AR2-B, AR3-A y AR3-B.

Art. 2°- Modificar el Art. 54° de la Ordenanza N° 43/94, "Plan Regulador de Asunción", quedando redactado como sigue:

Art. 54°- "Los predios ubicados en las vías inmediatas a las FM2, y enfrentados con estos se registrarán por los mismos indicadores urbanísticos de FM2, en lo relativo a Usos (Permitidos, Condicionados y Condiciones de Uso), Coeficiente de Edificabilidad, Número de Pisos, Tamaño Máximo de Unidad de Uso y Estacionamientos.

Los demás Indicadores como ser Densidad, Tasa de Ocupación Máxima, Retiros/Ochavas/Voladizos deberán ajustarse al régimen de suelo establecido para las Áreas en las cuales se hallasen implantados".

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 febrero del año dos mil doce.

Abog. JOSÉ MARÍA OVIEDO V.
Secretario General

SG/ed

Asunción, 15 MAR. 2012

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

JULIO FERNANDO SAMANIEGO
Secretario General



ARNALDO SAMANIEGO GONZÁLEZ
Intendente Municipal

Lic. JORGE CAPPELLO
Presidente