

ORD. N° 363/14  
(Trescientos Sesenta y Tres / Catorce)

15 ABR. 2014  
Firma: Rossi

**“QUE AMPLÍA EL ART. 293 DE LA ORDENANZA N° 43/94 DEL PLAN REGULADOR, MODIFICADO POR ORDENANZA N° 31/11, AGREGANDO EL SUBTÍTULO ÁREA RESIDENCIAL 1”.**

**VISTO:** El Dictamen de la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial, con relación a la Nota ME/Nº 2.157/14, de Domingo C. Riquelme, a través de la cual solicita que sea tratada la situación de regularización de uso de suelo, por vía de la excepción y al mismo tiempo se expida la licencia municipal con la calificación de las Ctas. Ctes. Ctrales. citadas en la nota, como comerciales, a fin de normalizar todos los trámites administrativos con la Intendencia Municipal, y;

**CONSIDERANDO:**

Que, la Nota ME/Nº 2.157/14 (03/04/14), expresa cuanto sigue: “En mi carácter de Presidente de la Firma AGR S.A. Servicios Gráficos me dirijo a Usted a fin de solicitar a través suyo a la Honorable Junta Municipal de la ciudad de Asunción sea tratada y resuelta la situación de regularización de uso de suelo y la Licencia Municipal que afecta a la empresa de referencia, cuya Presidencia ejerzo, conforme lo expongo a continuación:

*En la década del noventa fue fundada la empresa AGR S.A. SERVICIOS GRÁFICOS, la que se instaló desde el comienzo en la dirección que hasta la fecha mantiene.*

*La empresa con el correr de los años se convirtió en una empresa líder en el ámbito del servicio de impresión gráfica, contando a la fecha con aproximadamente 250 empleados beneficiados directamente con la actividad de la empresa.*

*El crecimiento de la empresa fue acompañado de los trámites administrativos por ante la Municipalidad, contando de tal manera con la aprobación de planos hasta el año 2006, tanto de construcción como de prevención de incendios.*

*Sin embargo, a la fecha se encuentra con dificultades para la obtención de la licencia comercial, debido a la irregularidad de utilización de suelo.*

*Tenemos además, en trámite el expediente municipal N° 9.213/12 en el cual se ha dictaminado por la Asesoría Jurídica de la Municipalidad que existen derechos adquiridos de la empresa AGR S.A. SERVICIOS GRÁFICOS a pesar de la irregularidad de uso de suelo, por lo que correspondería la regularización para la obtención de la correspondiente licencia comercial.*

*La empresa AGR S.A. SERVICIOS GRÁFICOS se encuentra asentada sobre los siguientes inmuebles con Cuentas Corrientes Catastrales:*

Nº Matrícula	Cta. Cte. Catastral N°
13200-U-A05	14-0909-18
15776-U-A05	14-0909-24
9905-U-A05	14-0909-25
26408-U-A05	14-0909-26
15423-U-A05	14-0909-27
14482-U-A05	14-0909-28
7806-U-A05	14-0909-10
7743-U-A05	14-0909-05
12221-U-A05	14-0903-10



*Junta Municipal*



*Asunción*

*Cont. Ord. N° 363/14*

*Además, en proceso de escrituración se encuentra el inmueble con Cta. Cte. Ctral. 14-909-06.*

*Acompañamos con esta presentación copia autenticada por Escribanía de toda la documentación mencionada.*

*También acompañamos copia autenticada de la Declaración DGCCARN N° 386/2014 de la Dirección General de Control de la Calidad Ambiental de la Secretaría del Ambiente, por la cual se aprueba el estudio de impacto ambiental correspondiente al proyecto "SERVICIOS GRÁFICOS", cuyo proponente es la firma AGR S.A. SERVICIOS GRÁFICOS.*

*De todo lo expuesto, resulta claro que existen no solo derechos adquiridos, sino una consolidación de dichos derechos a favor de la firma AGR S.A. SERVICIOS GRÁFICOS, que permite que aproximadamente 250 personas sean beneficiadas con trabajos consecuentes de la actividad desarrollada por la empresa. Es decir, el efecto multiplicador de la cantidad de personas beneficiadas directamente, multiplicándolo por 4, nos da un resultado de beneficio indirecto de aproximadamente 1.000 personas con una satisfacción de sus necesidades económicas y sociales a partir del buen funcionamiento de la empresa.*

*Estos son los fundamentos para peticionarle y a través suyo a todos los Honorables miembros de la Junta Municipal a que disponga la regularización del uso de suelo por la vía de la excepción y al mismo tiempo se expidan la licencia municipal con la calificación de las Ctas. Ctes. Catastrales mencionadas más arriba como comerciales a los efectos de la normalización de todos los trámites administrativos de la empresa pendientes por ante la Municipalidad de Asunción.*

*En espera a un pronto tratamiento de la petición realizada, me despido con mi más alta consideración y respeto. Atentamente. Domingo C. Riquelme".*

Que, en relación al presente pedido se ha observado la situación del programa en relación al sector en donde se halla inserto.

Que, atendiendo a ésta se denota que el Área Residencial de Baja Densidad Sector A se encuentra bajo presión e influenciado fuertemente por los usos y densidades que le rodea, a saber la Franja Mixta generada por la calle Dr. Lillo y la propia Franja Mixta 1 A de la calle Denis Roa.

Que, además de estas dos grandes líneas del polígono en el cual se encuentra, se halla el Eje Habitacional generado por la Avda. Santa Teresa que se halla densamente desarrollada en lo que altura respecta en el sector con frente a la propia avenida antes mencionada.

Que, observando el comportamiento de las vías, en particular lo que representa la calle Austria en todo su tramo, la misma ha sufrido una fuerte modificación debido a la presencia de la Zona de Uso Especial "Contraloría de la República", que se constituye en un factor multiplicador de pequeños comercios y de mayor presión sobre la arteria.

Que, estas soluciones urbanísticas, y estos precedentes indican la posibilidad técnica exitosa de la preservación del sector influyendo solo a los lotes que ya se encuentran en transgresión, a fin de precautelar el resto del área residencial de baja densidad.

Que, la Comisión Asesora ha debatido sobre la presente propuesta y se ha considerado pertinente la posibilidad de la inserción de la citada solución urbanística sobre la calle Austria, teniendo en cuenta la situación excepcional del área, en esa tira con las





características de la precitada calle desde sus inicios en la Avda. San Martín hasta su confluencia con el Eje Habitacional generado por la Avenida Santa Teresa, lo que imposibilita hasta la fecha la regularización de programas antiguos ya implantados desde hace varios años como es el caso de este y otros comercios y servicios de la zona.

Que, en relación al presente programa, el mismo corresponde a una Industria Inocua, ya que los procesos que a la fecha las imprentas desarrollan, ya no cuentan con los parámetros tecnológicos de antaño contemplados en el Plan Regulador, lo que hacen la caracterización de esta tipología de uso debe ser tenida como tal, ya que sus niveles de polución son casi nulos.

Que, de este modo se plantea la posibilidad de la salvaguarda tanto de los derechos adquiridos por los comerciantes en la zona, y de la voluntad de adecuación de los mismos a los demás indicadores urbanísticos con marcadores más reales y cercanos a las situaciones de hecho encontradas en la zona, sin que el sector pierda su carácter de residencial.

Que, conforme a lo expuesto la Comisión Asesora dictaminante recomienda al Pleno aprobar la Ordenanza “Que Amplía el Art. 293 de la Ordenanza N° 43/94 “Pan Regulador” modificado por Ordenanza N° 31/11, agregando el subtítulo: ÁREA RESIDENCIAL 1”.

**Por tanto,**

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

**O R D E N A :**

**Art. 1º** Ampliar el Art. 293 de la Ordenanza N° 43/94, del Plan Regulador, modificado por Ordenanza N° 31/11, agregando el subtítulo: “ÁREA RESIDENCIAL 1”, quedando redactado como sigue:

*“Art. 293º- Excepcionalmente, los usuarios podrán recurrir al Consejo del Plan Regulador para la consideración de proyectos que excedan los límites establecidos en la ordenanza respectiva, cuando en el Proyecto en trámites concurren, por lo menos tres de las siguientes características:*

**ÁREA CENTRAL, ÁREA DE TRANSICIÓN, FRANJA MIXTA 2 Y 3 Y ÁREA INDUSTRIAL.**

- 01.** Terreno con frente igual o mayor al doble del mínimo establecido en la Ley N° 1.294/87.
- 02.** Superficie del terreno igual o mayor al doble de la mínima establecida en la Ley N° 1.294/87.
- 03.** Desnivel igual o mayor a 2,50 m., sobre los frentes en el caso de una esquina o, generalmente, en el ancho y en el fondo del terreno.
- 04.** Compensaciones libradas al uso público. Estas podrán determinarse de común acuerdo con el Consejo del Plan Regulador y que podrán afectar plantas libres, entrepisos, pasajes peatonales o superficies del edificio accesibles al público que para tales efectos no serán inferiores a 360 m<sup>2</sup>, lo mismo que refugios peatonales, cruce a desnivel, parques infantiles o equipamientos urbanos.
- 05.** Ubicación del terreno frente a plazas, parques y avenidas con paseos centrales igual o superior a 6m. de ancho.
- 06.** Contar con un edificio de valor patrimonial artístico, histórico o público, dentro del terreno, de acuerdo a la clasificación y dictamen de la Intendencia Municipal.





Cont. Ord. N° 363/14

07. Proyectos que aumenten los lugares de estacionamientos válidos a partir del 60% más de lo requerido por Ordenanza, siempre y cuando utilicen para el efecto no más del 25% del área del terreno, medido en planta baja, exceptuando los subsuelos.

#### FRANJA MIXTA 1 y ÁREAS RESIDENCIALES 2 y 3.

01. Terreno con frente igual o superior a tres veces del mínimo establecido en la Ley N° 1.294/87.
02. Superficie del terreno igual o superior a cuatro veces a la mínima establecida en la Ley N° 1.294/87.
03. Desnivel igual o mayor a 2,50 m., sobre los frentes en el caso de una esquina o, generalmente, en el ancho y en el fondo del terreno.
04. Compensaciones libradas al uso público. Estas podrán determinarse de común acuerdo con el Consejo del Plan Regulador y que podrán afectar plantas libres, entrepisos, pasajes peatonales o superficies del edificio accesibles al público que para tales efectos no serán inferiores a 360 m<sup>2</sup>, lo mismo que refugios peatonales, cruces a desnivel, parques infantiles o equipamientos urbanos.
05. Ubicación del terreno frente a plazas, parques y avenidas con paseos centrales igual o superior a 6m. de ancho.
06. Contar con un edificio de valor patrimonial, artístico, histórico o público dentro del terreno de acuerdo a la calificación y dictamen de la Intendencia Municipal.

Considerando la concurrencia de los factores mencionados más arriba, el Consejo del Plan Regulador podrá admitir exceder los límites normales del Área Central, Franja Mixta 2 y 3 y Área Industrial hasta los siguientes límites:

Coeficiente: hasta 60% más que el coeficiente de la zona.

Usos: hasta 20% a lo establecido en cada sector.

Para las Franjas Mixtas 2 y 3, se admitirá un valor superior al 30% más de la densidad de las franjas.

Para Área de Transición, se admitirán los mismos incrementos de usos y densidad, no así en los de altura, que podrán permitir incrementos de hasta 20% de las alturas permitidas en la zona.

Para los proyectos que cumplan con la condición del Numeral N° 07, se le compensará incrementando el coeficiente de edificabilidad al 100% del permitido para la zona.

Para la Franja Mixta 1 y Áreas Residenciales 2 y 3 el Consejo del Plan Regulador podrá admitir los siguientes valores:

Coeficiente: hasta 40% más que el coeficiente de la zona.

Densidad: hasta 50% más que la densidad establecida para las zonas.

Los valores excedidos no afectarán zonas de retiro, ni construcciones de valor patrimonial artístico, histórico o público, ni alteraciones del ambiente natural así como tampoco superarán limitaciones establecidas en otras ordenanzas.

Para las zonas de influencia de las áreas de usos específicos se aplicarán las condiciones exigidas para las áreas colindantes, salvo que sean AR1.

#### ÁREA RESIDENCIAL 1.

01. Terreno con frente igual o mayor al doble del mínimo establecido en la Ley N° 1.294/87.
02. Superficie del terreno igual o mayor al doble de la mínima establecida en la Ley N° 1.294/87.
03. Desnivel igual o mayor a 2,50 m., sobre los frentes en el caso de una esquina o, generalmente, en el ancho y en el fondo del terreno.



Junta Municipal



Asunción

Cont. Ord. N° 363/14

04. Compensaciones libradas al uso público. Estas podrán determinarse de común acuerdo con el Consejo del Plan Regulador y que podrán afectar plantas libres, entrepisos, pasajes peatonales o superficies del edificio accesibles al público que para tales efectos no serán inferiores a 360 m<sup>2</sup>, lo mismo que refugios peatonales, cruce a desnivel, parques infantiles o equipamientos urbanos.
05. Ubicación del terreno frente a plazas, parques y avenidas con paseos centrales igual o superior a 6m. de ancho.
06. Contar con un edificio de valor patrimonial artístico, histórico o público, dentro del terreno, de acuerdo a la calificación y dictamen de la Intendencia Municipal.
07. Proyectos que aumenten los lugares de estacionamiento a partir del 60% más de lo requerido por ordenanza.

Considerando la concurrencia de los factores mencionados arriba, el Consejo del Plan Regulador podrá admitir, exclusivamente a fines de REGULARIZACIÓN de planos de construcciones existentes de más de diez años de antigüedad, exceder los límites normales del Área Residencial 1 hasta los siguientes límites:

**Coeficiente:** 60% más que el coeficiente de la zona.

**Densidad:** hasta 50% más que la establecida para la zona.

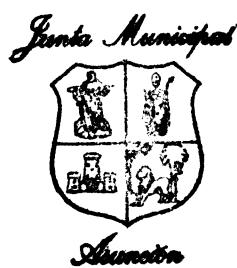
**Usos:** Se admitirán todos los usos de Comercios y Servicios (CS1, CS2, CS3) e Industrias Inocuas".

**Art 2º-** Comuníquese a la Intendencia Municipal.

Dada en la Sala de Sesiones de la Junta Municipal de la ciudad de Asunción, a los quince días del mes de abril del año dos mil catorce.

*JOSÉ MARÍA OVIEDO V.*  
JOSÉ MARÍA OVIEDO V.  
Secretario General

SG/ed



*OMAR PICO INSFRÁN*  
OMAR PICO INSFRÁN  
Presidente

Asunción, 22 ABR. 2014

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

*Alice*  
ALICE DELGADILLO SERVIN  
Secretaria General



*Arnaldo Samaniego González*  
ARNALDO SAMANIEGO GONZALEZ  
Intendente Municipal