

**ORD. N° 587/15**  
**(Quinientos Ochenta y Siete / Quince)**

**VISTO:** El Dictamen de la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial, con relación a la Nota ME/N° 2.914/15, por la cual se solicita la modificación de la Manzana N° 728, Zona 15, ubicada sobre la calle Agustín Barrios en el tramo comprendido entre la Avda. San Martín y la calle López Moreira; y,

**CONSIDERANDO:**

Que, la nota de referencia, expresa cuanto sigue: *“En nuestro carácter de vecinos del Barrio Manará, frentistas de la Manzana N° 728 ubicada sobre la calle Agustín Barrios venimos por este medio a manifestar cuanto sigue:*

*Nuestras viviendas se encuentran ubicadas en la Manzana 728, zona 15, todas ubicadas sobre la calle Agustín Barrios en tramo comprendido entre la Avda. San Martín y la calle López Moreira.*

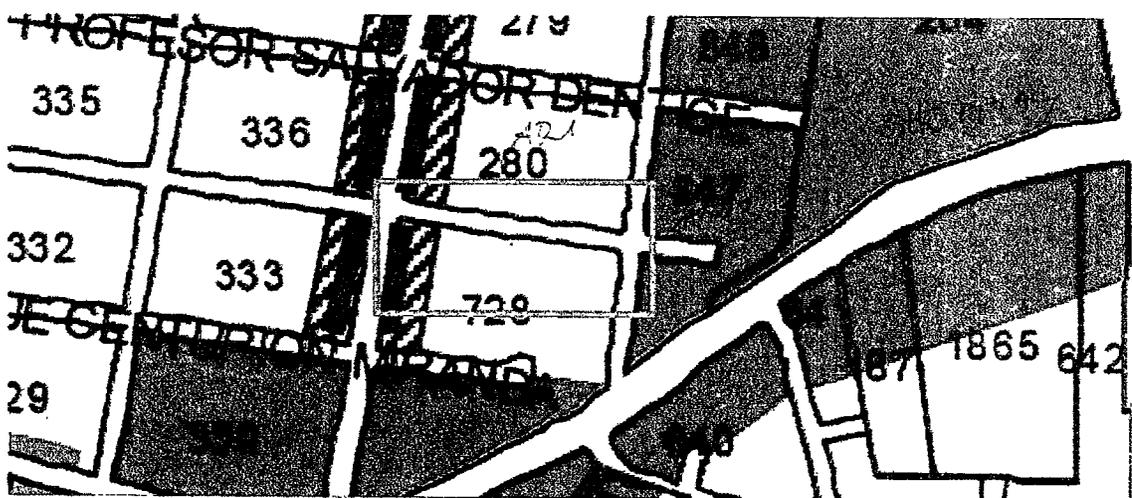
*Que dicho sector ha sido afectado en el año 2013 por la promulgación la Ordenanza N° 292/13 emitida por la Junta Municipal de Asunción a pedido de la Comisión Vecinal de la zona, de la cual no formamos parte. Que a raíz de dicho cambio de ordenanza nuestros inmuebles han sido incluidos en un Área Residencial de Baja Densidad AR1B.*

*Que anteriormente el Plan Regulador de la Ciudad de Asunción categorizaba nuestros inmuebles como Área Residencial de Alta Densidad AR3A.*

*Que en este sentido hemos realizado un análisis pormenorizado de la situación actual de nuestro barrio encontrando los siguientes puntos que deben ser considerados con suma urgencia:*

*Incongruencia Urbanística en relación a otras normativas.*

*Que como se podrá notar en el gráfico adjunto, la Manzana 728 de la Zona 15 se encuentra rodeada de configuraciones jurídicas totalmente incompatibles con las previsiones de un Área Residencial de Baja Densidad.*



*En este sentido encontramos sobre la Avda. San Martín la coexistencia de una Franja Mixta I B la cual además de permitir la edificación de construcciones en altura en función a una fórmula matemática, permite igualmente el uso comercial y la vigencia de la Ordenanza N° 101/2007 la cual permite construir edificios de hasta 10 (Diez) Niveles.*

*Junta Municipal*



*Asunción*

Cont. Ord. N° 587/15

*Por otro lado si observamos la configuración de la calle López Moreira, encontramos que la misma, hoy día además de estar afectada por la Franja Mixta 2 generada por la Avda. Aviadores del Chaco igualmente contempla el uso de Área Residencial de Alta Densidad AR3A donde nuevamente encontramos la posibilidad de lograr edificaciones en altura en ambos casos.*

*Incompatibilidad de Usos:*

*Que no es posible concebir la idea de que un Área Residencial de Baja Densidad AR1B, particularmente en relación a la Manzana 728 quede rodeada por un anfiteatro de Edificios en altura - es decir, si consideramos los inmuebles con frente sobre la calle Agustín Barrios, en menos de 100 metros lineales los mismos se encuentran rodeados de edificios lo cual a todas luces no condice con la definición del área residencial de baja densidad prevista en el Plan Regulador de Asunción en su Art. 33 el cual reza cuanto sigue:*

*“En estas áreas todo proyecto de carácter residencial (vivienda) tendrá prioridad sobre cualquier otro tipo de asentamiento. En estas áreas no se permitirá la localización de programas que produzcan molestias al vecindario por aglomeración de personas o vehículos por generar olores, polvos, ruidos o desperdicios de volumen; así como tampoco se permitirá la carga y descarga permanente de gran volumen e instalaciones que atenten contra la seguridad”.*

*Que en este sentido claramente puede notarse que la Manzana 728 en discusión lejos está de tener la posibilidad de alguna vez volver a adecuarse a lo que la normativa previó para esta categoría de zona según el plan regulador.*

*Es por este motivo que venimos a solicitar que la Manzana 728 de la Zona 15 de esta capital sea incorporada como Área Residencial de Alta Densidad AR3A ya previsto en la Ordenanza N° 292/13 de modo a que la misma se adecue a la realidad de la zona en la cual se encuentra ubicada.*

*Que de darse trámite a esta petición se estaría logrando una transición armónica hacia el Área Residencial 1B de las Manzanas 280, 279 y siguientes sin afectar las pretensiones de otras comisiones vecinales.*

*En espera de una respuesta favorable tomamos la oportunidad para extenderle nuestros más cordiales saludos...”.*

Que, analizando la propuesta, la misma coincide con el criterio urbanístico de gradación de las potencialidades urbanas decrecientes hacia el centro de las manzanas del barrio. Más aún, teniendo en cuenta que en virtud de la Ordenanza N° 292/13, se buscó la protección de los corazones de manzana, convirtiéndolos en AR1B.

Que, no obstante la vigencia de esta Ordenanza, el pedido es atendible que en razón de la aplicación de la Ordenanza N° 104/12, más conocida como espejo, se posibilitó la construcción de grandes edificaciones en los fondos de las propiedades de estos recurrentes, dejando en clara desventaja urbanística y en estricto senso en mala posición inmobiliaria para la comercialización a precios que coincidan con el mercado de la zona.

Que, asimismo la variante en cuanto a altura dentro de los lotes ubicados en la misma manzana es extremadamente importante, ya que del Edificio Aymac, ubicado en la misma manzana con más de diez niveles, que linda con el fondo de la propiedad de uno de los recurrentes, y en comparación con dicho inmueble existe una diferencia en metros en extremo importante.

*Junta Municipal*

*Junta Municipal*



*Asunción*

Cont. Ord. N° 587/15

Que, esto se repite también en consideración con los lotes que tienen frente sobre la Avenida San Martín, que para usos habitacionales posibilita la inserción de una altura de hasta 10 niveles, creando esta posibilidad, sumadas a los edificios ya existentes con frente sobre la calle Roque Centurión Miranda y que dan con los fondos de estas propiedades, en la creación de un encerramiento o encajonamiento desvirtuando el paisaje urbano.

Que, buscando la precautelación de los corazones de manzanas que son a la fecha AR1B que se inician en la calle Agustín Barrios, se hace necesaria aplicar para esta arteria, la solución encontrada en el Art. 4to de la Ordenanza N° 292/13, esto es prohibir el espejo que posibilite que los valores de la nueva área residencial a ser creada se espejen hacia estas manzanas. Por lo que corresponde la inserción y ampliación de este texto y esta opción en el citado articulado.

Que, analizando además el texto de la Ordenanza N° 292/13, específicamente en el artículo 4to. más arriba mencionado, encontramos que en la redacción original dice: "*Prohibir la aplicación de la Ordenanza N° 61/11 "Que Otorga la Equiparación de Usos e Indicadores a Lotes con Frente Sobre la Misma Arteria"*", que en realidad debe decir: "*....Prohibir la aplicación de la Ordenanza N° 104/12 "Que Modifica la Ordenanza 43/94 del Plan Regulador de la Ciudad de Asunción en su Art. 54 y se Establece un Régimen Especial para las Áreas Residenciales colindantes a la FM2..."*"; ya que la Ordenanza N° 61/11 fue reemplazada por la Ordenanza N° 104/12

Que, deberá para estos efectos, modificarse los siguientes articulados de la Ordenanza N° 292/13:

Art. 2°- Modificar el Art. 2° de la Ordenanza N° 198/05, que a su vez modifica el Anexo II de la Ordenanza N° 43/94 del Plan Regulador, en su Apartado "ÁREAS RESIDENCIALES - AR1 SECTOR "B", quedando redactado como sigue:

ÁREAS RESIDENCIALES - AR1 SECTOR "B".

*"03. Avda. San Martín, Avda. Molas López, Dr. Jerónimo Zubizarreta, Avda. Santísima Trinidad, Prócer Ramón Zavala, Prócer Juan B. Acosta, Juan XXIII, Lado Oeste de la Manzana 15-0204, César López Moreira, Proyección de Roque Centurión Miranda, Roque Centurión Miranda, Avda. San Martín. Se excluye de esta delimitación los Ejes Habitacionales generados por las Avenidas Molas López y Santísima Trinidad.*

*Observación: Para facilitar la comprensión del territorio afectado a las AR1-B, se mencionan como límites a las calles y no las delimitaciones geográficas con las otras áreas. Por lo tanto, deben excluirse de ellas las Franjas Mixtas, Áreas Industriales, Áreas de Uso Específico, ya especificadas en los demás Anexos".*

Que, del articulado más arriba descrito, se procederá a la exclusión del sector de la Manzana N° 15-0728 y afinar su texto en razón al perímetro descrito en relación al AR1B de la zona.

Art. 3°- Modificar la Ordenanza N° 02/95, que a su vez modifica el Anexo 2 de la Ordenanza N° 43/94 del Plan Regulador, en el Apartado correspondiente a "ÁREAS RESIDENCIALES -AR3 SECTOR "A", ampliándolo como sigue:

*"8. Sector comprendido entre la Avenida Aviadores del Chaco, calle Dr. César López Moreira, calle Juan XXIII, proyección de la calle Dr. Cirilo Núñez hasta Avenida Aviadores del Chaco.*

*Junta Municipal*



Observación: Para facilitar la comprensión del territorio afectado a las AR3-A, se mencionan como límites a las calles y no las delimitaciones geográficas con las otras áreas. Por lo tanto, deben excluirse de ellas las Franjas Mixtas, Áreas Industriales, Áreas de Uso Específico, ya especificadas en los demás Anexos”.

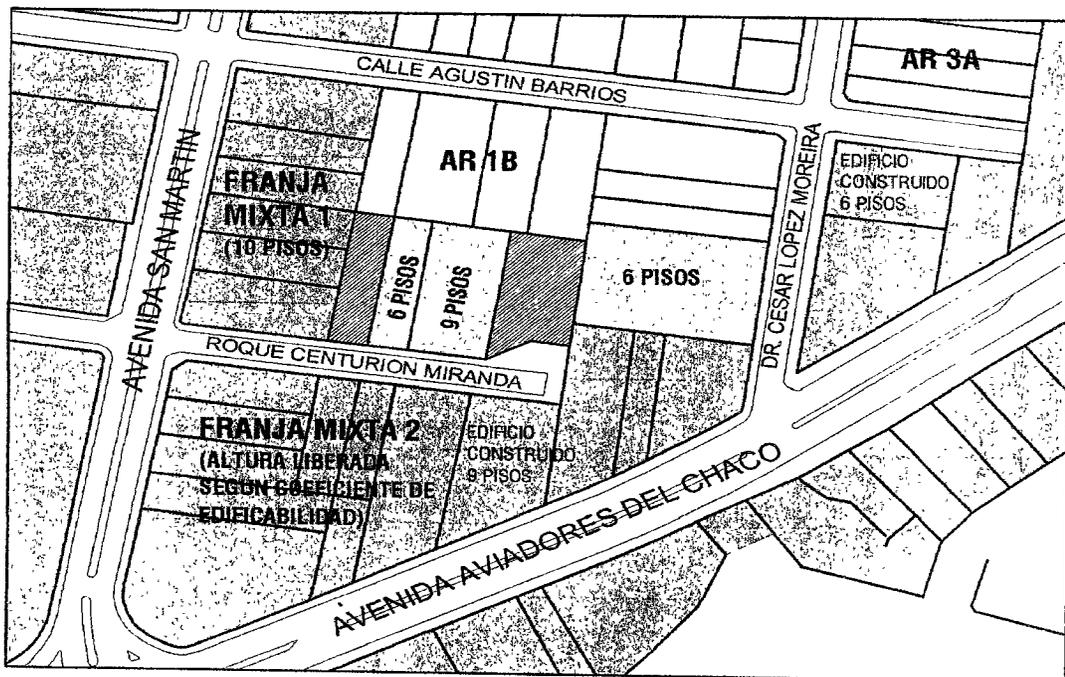
Que, en este articulado arriba descrito se procederá a la inclusión de la Manzana N° 15-0728, modificándolo y ampliándolo para este efecto.

Art. 4°- Prohibir la aplicación de la Ordenanza N° 61/11 “Que Otorga la Equiparación de Usos e Indicadores a Lotes con Frente Sobre la Misma Arteria”, para aquellos lotes que tengan frente sobre la calle Dr. César López Moreira en el tramo comprendido entre la Avda. Aviadores del Chaco hasta la calle Papa Juan XXIII.

Que, en este articulado se procederá a la corrección del número de ordenanza correcto y ampliarlo incluyendo el tramo de la calle Agustín Barrios, a los efectos de no afectar la Manzana N° 15-0280 que mantendrá su categoría de AR1B así como el resto de estas manzanas hasta la calle Papa Juan XXIII y el perímetro mayor original de la AR1 B hasta la Avenida Molas López.

Que, a los efectos de la ilustración del posicionamiento de los lotes, en relación al Plan Regulador, y a la realidad fáctica del sector, se pasa a detallar las siguientes láminas:

SITUACION ACTUAL DE LA MANZANA 728 ZONA 15 SEGUN ORDENZAS VIGENTES



REFERENCIAS:

- FRANJA MIXTA 2
- FRANJA MIXTA 1
- AREA RESIDENCIAL 1B
- AREA RESIDENCIAL 3A
- EDIFICIOS CONSTRUIDOS
- TENDENCIA A EDIFICIOS EN ALTURA POR CONSTRUCCIONES ALEDAÑAS EXISTENTES

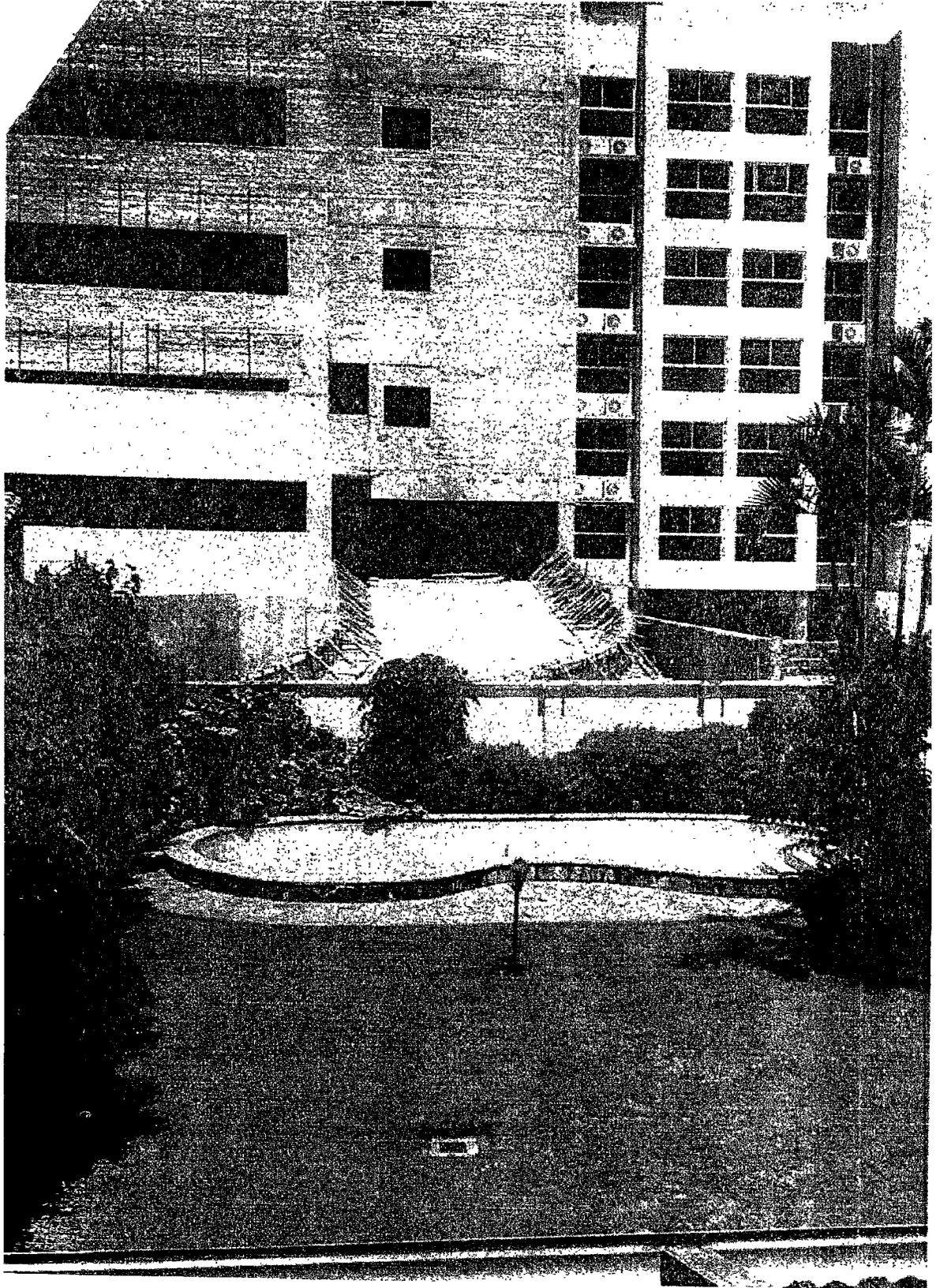
Junta Municipal  
  
Asunción

*Junta Municipal*



*Asunción*

Cont. Ord. N° 587/15



Que, conforme a lo expuesto, la Comisión Asesora recomienda aprobar la modificación de la Ordenanza N° 292/13, que a su vez modifica el Anexo II de la Ordenanza N° 43/94 del Plan Regulador.

Por tanto,

  
*Junta Municipal*



*Asunción*





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

**ORDENA:**

**Art. 1º-** Modificar el Art. 2º de la Ordenanza N° 292/13, que modificó el Art. 2º de la Ordenanza N° 198/05, que a su vez modifica el Anexo II de la Ordenanza N° 43/94 del Plan Regulador, en su Apartado “ÁREAS RESIDENCIALES - AR1 SECTOR “B”, quedando redactado como sigue:

**“ÁREAS RESIDENCIALES - AR1 SECTOR “B”.**

*“03. Avda. San Martín, Avda. Molas López, Dr. Jerónimo Zubizarreta, Avda. Santísima Trinidad, Prócer Ramón Zavala, Prócer Juan B. Acosta, Juan XXIII, César López Moreira, Agustín Barrios, Avda. San Martín. Se excluye de esta delimitación los Ejes Habitacionales generados por las Avenidas Molas López y Santísima Trinidad.*

**Observación:** *Para facilitar la comprensión del territorio afectado a las AR1-B, se mencionan como límites a las calles y no las delimitaciones geográficas con las otras áreas. Por lo tanto, deben excluirse de ellas las Franjas Mixtas, Áreas Industriales, Áreas de Uso Específico, ya especificadas en los demás Anexos”.*

**Art. 2º-** Modificar la Ordenanza N° 292/13 que modificó la Ordenanza N° 02/95, que a su vez modifica el Anexo 2 de la Ordenanza N° 43/94, del Plan Regulador, en el apartado correspondiente a “ÁREAS RESIDENCIALES - AR3 SECTOR “A”, ampliándolo como sigue:

**“ÁREAS RESIDENCIALES – AR3 SECTOR “A”.**

*“8. Sector comprendido entre la Avenida Aviadores del Chaco, calle Dr. César López Moreira, proyección de la calle Roque Centurión Miranda, Avenida San Martín, Agustín Barrios, César López Moreira, Papa Juan XXIII, Lado Oeste de la Manzana 15-0204, hasta la Avenida Aviadores del Chaco.*

**Observación:** *Para facilitar la comprensión del territorio afectado a las AR3-A, se mencionan como límites a las calles y no las delimitaciones geográficas con las otras áreas. Por lo tanto, deben excluirse de ellas las Franjas Mixtas, Áreas Industriales, Áreas de Uso Específico, ya especificadas en los demás Anexos”.*

**Art. 3º-** Modificar el Art. 4º de la Ordenanza N° 292/13 que quedará redactado como sigue:

**“Art. 4º-** *Prohibir la aplicación de la Ordenanza N° 104/12 “Que Modifica la Ordenanza N° 43/94 del Plan Regulador de la Ciudad de Asunción en su Art. 54 y se establece un Régimen Especial para las Áreas Residenciales colindantes a la FM2” como sigue:*

*1) Para aquellos lotes que tengan frente sobre la calle Dr. César López Moreira en el tramo comprendido entre la Avda. Aviadores del Chaco hasta la calle Papa Juan XXIII.*

*2) Para aquellos lotes que tengan frente sobre la calle Agustín Barrios en su tramo comprendido entre la Avenida San Martín y la calle Dr. César López Moreira”.*



Junta Municipal

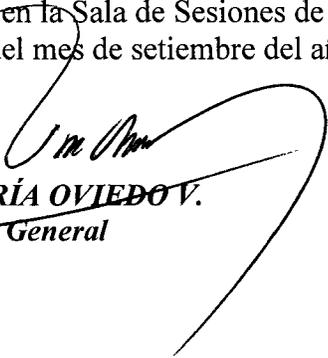


Asunción

Cont. Ord. N° 587/15

Art. 4°- Comuníquese a la Intendencia Municipal.

Dada en la Sala de Sesiones de la Junta Municipal de la Ciudad de Asunción, a los dieciséis días del mes de setiembre del año dos mil quince.

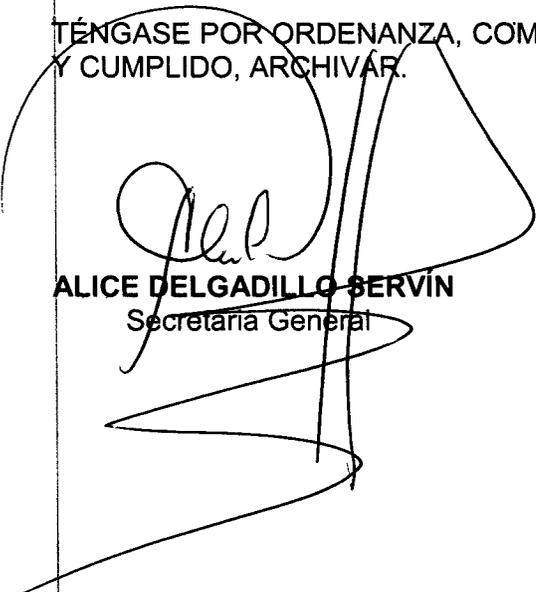
  
Abog. **JOSÉ MARÍA OVIEDO V.**  
Secretario General

  
Ing. Agr. **HUGO RAMÍREZ IBARRA**  
Presidente

SG/ed

Asunción, 07 OCT. 2015

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

  
**ALICE DELGADILLO SERVIN**  
Secretaría General



  
**OMAR PICO INSFRÁN**  
Intendente Municipal