

ORD. N° 31/11
(Treinta y Uno / Once)

VISTO: El dictamen de las Comisiones de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial y de Legislación, referente a la nota del Consejo del Plan Regulador, sobre el expediente presentad por CAPITALIS S.A., en el que se solicita la aprobación del anteproyecto del WORLD TRADE CENTER ASUNCIÓN y acogerse a lo que dicta el Art. 293 del Plan Regulador “De las excepciones a las limitaciones establecidas en el Plan Regulador de Asunción”, en un predio ubicado sobre la Avda. Aviadores del Chaco, con Cta. Cte. Ctral. N° 14-1087-46; y,

CONSIDERANDO:

Que, el dictamen de Referencia dice: “en nota presentada a la I.M. en fecha 07/04/11, CAPITALIS S.A. solicita la aprobación del anteproyecto del WTC, que se desarrolla en un predio de 7.226,00m², ubicada sobre la Av. Aviadores del Chaco, con Cta. Cte. Ctra. N° 14-1087-46, con una Superficie edificada de **50.892,00m²**, desarrollada en 4 torres de 20 pisos, 4 sub-suelos y **un zócalo de estacionamientos de 6 pisos como base de dos torres**. De uso mixto: (oficinas, apart hotel, comercios, servicios, y estacionamiento), con una tasa de ocupación del 51% de la superficie del terreno. Con una propuesta de lugares de estacionamiento del 100% más de lo requerido por la Ordenanza Municipal.

Que, según Ordenanza el área de implantación corresponde Franja Mixta 2, con coeficiente 5, tasa de ocupación máxima del 75% de la superficie del terreno y **con una altura máxima de 7 niveles**.

Que, según la Ordenanza Municipal vigente, **referente a la altura** no permite la ejecución de este proyecto.

Que, el recurrente solicita tratamiento de excepcionalidad en virtud al Art. 293 de la Ordenanza N° 43/94.

Que, las características del predio cumple con las condiciones previstas para su tratamiento como excepcionalidad por lo que le corresponde: Coef. de Edificabilidad 60% más del coeficiente de la zona: $5(+60\%)=(5+3)=8$. Usos: hasta el 20% más, Densidad 30% más.

Que, el tratamiento de la propuesta de Capitalis, y las constantes transformaciones, cambios que afectan a esta zona de la ciudad, ha llevado a identificar y considerar un aspecto importante que necesita ser atendido.

Que, el aspecto que necesita ser considerado es en referencia a la necesidad de buscar incentivos para aumentar los lugares de estacionamientos, debido al gran déficit del mismo en la ciudad de Asunción, a raíz de un acelerado crecimiento comercial, de servicios y del aumento constante del parque automotor.

Que, en ese sentido, es de criterio unánime, buscar facilidades, excepciones, estímulos para este fin, implementar acciones y proporcionar los recursos necesarios para incentivar y alentar la ejecución de este tipo de iniciativas ofreciendo compensaciones a los propietarios que lo realicen.

Que, se ha estudiado la posibilidad de ampliar el Art. 293 de la Ordenanza N° 43/94 en referencia a compensaciones al aumento de lugares de estacionamiento como estímulo a la realización del mismo. Que se resumen en un proyecto de ampliación de ordenanza cuyo texto a continuación se detalla:

Cont. Ord. N° 31/11

“Que amplía el Art. 293 de la Ordenanza N° 43/94 Plan Regulador de la ciudad de Asunción”. La Junta Municipal reunida en Concejo, Ordena:

Art. 1: Ampliar el Art. 293 de la Ordenanza N° 43/94 en Sub Título ÁREA CENTRAL, ÁREA DE TRANSICION, FRANJA MIXTA 2 Y 3 Y ÁREA INDUSTRIAL

Agregar una característica más en relación a lugares de estacionamiento, para la consideración de proyectos que excedan los limite establecidos en la Ordenanza respectiva y la compensación a los que cumplen con esta condición.

Quedando redactado como sigue:

Art. 293°: 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 TRANSICION, 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 m², 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 50% más de lo requerido por Ordenanza.**

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 m², 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 6 m. 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.

Cont. Ord. N° 31/11

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 N° 07, aumentando el 50% o más los lugares de estacionamiento requeridos por Ordenanza se le compensará incrementando el coeficiente de edificabilidad al 100% el coeficiente de 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. **Art. 2-** Comunicar a la Intendencia”.

Es decir que, la inclusión de otro ítem como “excepcional” –agregar más del 50% del número de estacionamientos requeridos es la innovación de aplicación general.

Que, las Comisiones Asesoras comparten el criterio del Concejo del Plan Regulador en relación a la importancia del emprendimiento, y a lo interesante de la propuesta en cuanto al mejoramiento en los lugares para estacionamiento planteado por el proyecto. Pero este mejoramiento debe ir estrechamente relacionado así también, no solo con el mejoramiento de los lugares de estacionamiento que el emprendimiento plantea, sino también a que el propio proyecto debe plantear una solución al tráfico que esta implantación induce en la zona, es decir a lo que a circulación, entradas y salidas refiera, más aún teniendo en cuenta la colmatación ocasionada por otros usos en la misma área, todo esto bajo las medidas de mitigación que habilita la Ordenanza N° 146/00 a éste efecto.

Que, en relación a la aprobación del anteproyecto, que es el motivo de su presentación, el mismo supera los límites establecidos de los indicadores urbanísticos para la zona de acuerdo a la Ordenanza N° 43/94 para la zona.

Que, a fin de posibilitar su aprobación, se recurre a la figura de la “excepcionalidad” por parte de los recurrentes, que consta como competencia de aprobación al Concejo del Plan Regulador de acuerdo a la citada ordenanza.

Que, el anteproyecto presentado, per se cumple con las características y las TRES condiciones previstas para su tratamiento como excepcionalidad como exige el Art. 293:

- 1- Terreno con frente igual o superior a tres veces el mínimo establecido en la Ley 1.294/87.

Cont. Ord. N° 31/11

El terreno tiene 76,62m² sobre la Avda. Aviadores del Chaco, teniendo más de tres veces el mínimo establecido (12x3=36m.).

- 2- Superficie de terreno igual o superior a cuatro veces más al mínimo establecido en la Ley 1.294/87.

El terreno tiene 7.226,8014m² excediendo a más de cuatro veces el mínimo establecido (360x4=1.440m²).

- 3- Desnivel igual o mayor a 2,50m² sobre los frentes en el caso de una esquina o, generalmente en el ancho y el fondo del terreno.

El terreno tiene una diferencia de 6m entre el extremo norte o frente sobre la Av. Aviadores del Chaco y el extremo sur o lindero de fondo.

Que, el tamaño de la construcción (área edificada) no es el indicador que se halla sobrepasado, ya que con el coeficiente normal aplicado para la zona es 5 - con la aplicación de la excepcionalidades del 60% alcanza a 8 (ocho)- luego la superficie edificable por la aplicación de la formula es aun mayor de la pretensión del proyectista. En este caso el indicador altura es el discordante para la viabilización del proyecto, puesto que ésta se halla limitado a tan solo 7 niveles en la zona de acuerdo a la Ordenanza N°14/96 que no se halla mencionada de ninguna forma en el Dictamen del C.P.R y debe constar no obstante.

Que, la Ordenanza N° 14/96 en la individualización de la zona que abarca en su art.2° (acera Sur) se **limita la altura** (y por ende la posibilidad de aplicación de formula de número de pisos para la zona) al expresar: *“La FM” admitirá edificaciones con un máximo de 7 pisos, o de 21 metros de altura, medida desde el plano de la vereda y en el punto medio del frente del terreno).*

Que la fórmula para la aplicación de números de pisos es: Área Edificable ÷ tasa de ocupación máxima x superficie del terreno.

Que, la modificación que aquí se plantea no es solo limitante al predio en cuestión sino abarcante a las siguientes zonas: **ÁREA CENTRAL, ÁREA DE TRANSICIÓN, FRANJA MIXTA 2 Y 3 Y ÁREA INDUSTRIAL** y se cree conveniente subir el porcentaje requerido para acceder al beneficio a un 60% y limitar la superficie del terreno que pueda ser afectado a estos estacionamientos en un porcentaje del 25%.

Que, a criterio de la Presidencia y del Pleno de la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial, y en razón a la afectación de numerosos árboles del predio, se considera fundamental la aplicación y exigencia de cumplimiento de la Ordenanza 60/98 “De protección arbórea” que exige la reposición por cada ejemplar derribado con tres nuevos, que pueden ser ubicados en el mismo predio o en otros espacios públicos.

Que, ha presentado un estudio de impacto vial que significa como datos resaltantes un volumen de tráfico inducido de 351 vehículos en hora pico y de 80 viajes hora como promedio. El primero de ellos representa más del 10% del volumen de tráfico actual en hora pico de la Avenida Aviadores del Chaco que representaría el aumento de flujo correspondiente a cinco años de tráfico con las actuales tasas.

Que, se consideran como medidas de administración de tráfico básicas para la implementación del proyecto WTC las que se plantean en el estudio como ser: la instalación por cuenta y costo del recurrente de semáforos en Aviadores del Chaco y Sta. Teresa, Aviadores del Chaco y López Moreira, el establecimiento de sentido único de las calles Delia Frutos de González y Campos Cervera, construcción de dársenas para ómnibus fuera de la vía así como el cierre del separador central en la boca calle con Vasconcelos, sin perjuicio de otras medidas que puedan resultar del análisis que debe ser objeto por parte de las oficinas técnicas de tráfico del Ejecutivo. Deberá...///...

Cont. Ord. N° 31/11

...//... ponerse énfasis en la solución de la anulación del giro a la izquierda para la calle Prof. Vasconcellos, habida cuenta de que es la única arteria en la actualidad con dicha posibilidad en varias cuadras así como el probable ensanche de los carriles para la zona.

Que, comprendiendo la importancia del proyecto, y las necesidades urbanísticas de incentivar la instalación de mayor cantidad de módulos de estacionamientos en los emprendimientos a ser desarrollados, y teniendo en cuenta ésta inclusión novedosa y el problema de inserción del presente caso, es de parecer de las Comisiones Asesoras dictaminantes recomendar la aprobación del Proyecto de Ordenanza que amplía el Art. 293 de la Ordenanza N° 43/94.

TRATAMIENTO DEL PROYECTO EN EL PLENO DE LA JUNTA MUNICIPAL:

Que, durante el tratamiento del proyecto en cuestión, se aprobó una inclusión en el Art. 7° del mismo, quedando de la siguiente manera: “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*”.

Por tanto;

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

RESUELVE:

Art. 1° Ampliar el Art 293 de la Ordenanza N° 43/94 en Sub Título ÁREA CENTRAL, ÁREA DE TRANSICIÓN, FRANJA MIXTA 2 Y 3 Y ÁREA INDUSTRIAL, Quedando redactado como sigue:

Art. 293°: 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 TRANSICION, 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 m², 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 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.**

Cont. Ord. N° 31/11

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 m², 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.

Art. 2° Comuníquese a la Intendencia Municipal.

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

PASTOR CABALLERO GONZÁLEZ
Secretario General Interino

Ing. HUGO RAMÍREZ IBARRA
Presidente

vj.