

ORD. N° 122/12
(Ciento Veintidós / Doce)

VISTO: El Dictamen "B" de la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial, con relación a los siguientes expedientes: 1) Nota ME N° 765/12, presentada por un grupo de vecinos frentistas de la Avenida Molas López, en la que solicitaban la modificación de la Ordenanza N° 182/04, excluyendo a la Avda. Felipe Molas López de la misma; y 2) Minuta ME/N° 1.245/12, del Concejal Hugo Ramírez, a través de la cual se hacía eco del pedido de los vecinos de la calle Felipe Molas López, consistente en el cambio de zona que afecta a dicha área, vale decir, la modificación de la Ordenanza N° 182/04, referente a los ejes habitacionales y, en tal sentido, solicitaba que esta Junta intervenga al respecto; y,

CONSIDERANDO:

Que, la Nota ME/N° 765/12, presentada por un grupo de vecinos de la Avenida Felipe Molas López, por la cual se solicita la reconsideración y modificación de la Ordenanza N° 182/04 de los "Ejes Habitacionales sobre las Avdas. Guido Boggiani, Primer Presidente, Santísima Trinidad, Dr. Felipe Molas López y Santa Teresa", a fin de excluir a la Avda. Molas López.

Que, los mismos manifiestan textualmente cuanto sigue: *"El barrio Las Lomas en este sector es históricamente habitacional y la aparición de torres saliendo en el medio de las casas bajas constituye un deterioro a la calidad ambiental del barrio así como el empeoramiento de la calidad de vida.*

La Avenida Dr. Felipe Molas López tiene un marcado carácter residencial de baja densidad, la normativa vigente permite la construcción de edificios que puedan sobrepasar los 30 pisos. Esta Alta densificación edilicia afecta la morfología y las características medio ambientales produciendo un daño de incidencia colectiva.

Se generaran consecuencias negativas sobre el entorno al permitir que se construyan edificios de altura sobre cada lote en donde existen actualmente viviendas unifamiliares. Considerando el relevamiento efectuado se desprende que ya existen en la zona problemas de presión de agua, saturación y colapso de cloacas; y de abastecimientos de energía eléctrica.

Pedimos que se respete la fisonomía del barrio con sus zonas bajas, donde existe un porcentaje de 88% de viviendas unifamiliares, que no pasan de los dos pisos.

Reclamamos la participación del vecino en la urbanización. En este sentido, no somos ajenos a la necesidad de crecimiento en Asunción, pero pedimos que no se permitan edificios de más de 10,5 metros de altura, es decir, de tres pisos en la tramo de esta avenida.

La iniciativa apunta a preservar el patrimonio socio cultural e histórico característico de este barrio.

La inclusión de edificios en torre, sin analizar los impactos ambientales de tal inserción, contribuye a desmejorar y conflictuar nuestro barrio.

Los impactos que los edificios en altura producirán en la trama urbanística del barrio de la Avenida Dr. Felipe Molas López son:

Junta Municipal



Asunción



**Impacto visual-ruptura de la masa edificada convencional, produciendo un perfil urbano irregular que reemplaza al de las casa bajas; falta de visibilidad hacia la edificación;*

**Impacto eólico - Aumento excesivo de la velocidad de viento a altura peatonal;*

**Impacto solar, falta de asoleamiento en el vecindario circundante;*

**Influyen claramente el uso de los espacios urbanos adyacentes a dichos edificios modificando las acciones y actividades culturales, comerciales y recreativas, relacionadas con la avenida;*

**Sobrecarga de la infraestructura urbana de servicios, desabastecimiento de agua, saturación de los desagües cloacales, menor superficie de absorción de las aguas fluviales al tener mayor superficie construida;*

**Problemas de suministro de energía eléctrica;*

**Mayor producción de residuos;*

**Impacto en el paisaje, pérdida de espacios verdes;*

**Incremento del tránsito vehicular, la invasión de la calle (si el edificio no cuenta con estacionamiento amplio y propio) de los autos obstruyendo las entradas de las casas;*

**Aumento de la inseguridad, llegada de personas de conducta impropia;*

**Invasión a la privacidad;*

**Contaminación sonora;*

Proponemos un crecimiento ordenado y previsible, pero no desmedido, de tal manera que la construcción sea equilibrada y no transforme la calidad de vida de los vecinos, factores no solo ambientales y estructurales, sino también paisajísticos, patrimoniales, históricos, culturales, que hoy identifican al barrio.

Pedimos la modificación de la Ordenanza N° 182/04 y la Ordenanza de los EJES HABITACIONALES excluyendo a la Avda. Dr. Felipe Molas López de dicha ordenanza y que se rija por la Ordenanza del Plan Regulador de la Ciudad de Asunción (Ordenanza N° 43/94) que determina el sector como Área Residencial AR2 – Sector A.”

Que, al respecto el Colegio de Arquitectos del Paraguay, Regional Capital, ha presentado por escrito el siguiente texto: “En representación del Colegio de Arquitectos del Paraguay, Regional Capital, tenemos el bien de llegar hasta Ud. a fin de manifestarle la preocupación de nuestro gremio en relación a la Solicitud de Modificación de Ordenanzas vigentes para Ejes Habitacionales, a ser tratada próximamente en el seno de la Junta Municipal de Asunción.

Sobre este punto solicitamos que la institución a su digno cargo nos conceda una reunión informativa para conocer los detalles técnicos de referencia; a fin de ofrecer nuestra cooperación y buscar las mejores propuestas de solución que favorezcan al crecimiento natural de nuestra ciudad capital y que constituyan soluciones consensuadas entre el Municipio, Vecinos, Propietarios y Profesionales de la Arquitectura y el Urbanismo.

Junta Municipal



Asunción



Esperando que este ofrecimiento, que nos interesa a todos, sea del agrado de ustedes y a la espera de lograr, entre todos, soluciones creativas de desarrollo armónico para nuestra Ciudad y sus Barrios nos despedimos muy atentamente”.

Que, en igual sentido, se ha presentado una nota por la Cámara Paraguaya de la Vivienda e Infraestructura, que dice: “En nombre y representación de La Cámara Paraguaya de la Vivienda e Infraestructura (CAPAVI), nos dirigimos a esa Honorable Junta a fin de elevar nuestra al respecto del proyecto de Modificación de las Ordenanzas vigentes para los Ejes Habitacionales de las Avenidas 1er. Presidente y de la Avenida Molas López.

Solicitamos a esa Institución tenga a bien facilitarnos información técnica de referencia y permitir con nuestra participación cooperar con PROPUESTAS de Solución que contemplen todos los estamentos afines: Asunción (Su Gente, su crecimiento), Municipio, Vecinos, Propietarios y Profesionales Arquitectos Ingenieros y Gremios de la Construcción y Afines, sin perder de vista los dos aspectos fundamentales del URBANISMO: MEJORAR LA CALIDAD DE VIDA y FAVORECER el DESARROLLO DE SOLUCIONES TECNICAS al CRECIMIENTO NATURAL DE NUESTRA CIUDAD.

Consideramos que nuestro APORTE en este tema que nos ocupa, pueda lograr con CREATIVIDAD, soluciones que integren un verdadero DESARROLLO ARMONICO de la Ciudad y sus Barrios. Sin otro particular nos despedimos de Uds. con la consideración de siempre”.

Que, la Minuta ME/N° 1.245/12, del Concejal Hugo Ramírez señala: “La Municipalidad de Asunción dilata el estudio de un pedido de los vecinos de la Avenida Felipe Molas López Villa Guaraní, en contra de la intención de construir edificios de altura en la zona, ya que se trata de un barrio eminentemente residencial.

La solicitud fue acercada hace ya un mes, a través de notas a la Intendencia Municipal, para que se estudie la posibilidad de que sea modificada la Ordenanza 182/04 que hace referencia a los ejes habitaciones en distintas avenidas de Asunción.

El pedido de los vecinos basa en una solicitud similar realizada por los pobladores de la zona de la Avenida Primer Presidente, casi en el mismo sector de la capital, que cuenta con dictamen favorable, mientras que el clamor de los vecinos de la Avenida Molas López tiende a ser desoído por las autoridades comunales. Varios vecinos del Barrio Villa Guaraní se hacen eco ante mí sobre esta situación para evitar que en las zonas sean construidos edificios con más de tres pisos de altura.

Los vecinos advierten que se generarán consecuencias negativas sobre el entorno al permitir que se construyan edificios en alturas sobre cada lote en donde existen actualmente viviendas unifamiliares, además de problemas en la presión del agua y colapso de cloacas.

Lamenta la transformación de un barrio que está perdiendo las viejas construcciones que le daban identidad. Además se quejan porque de la mano de los edificios hay más basura, menos estacionamientos, cloacas colapsadas y menos tranquilidad.

La avenida Doctor Molas López tiene un marcado carácter residencial de baja densidad, la normativa vigente permite la construcción de edificios que puedan sobrepasar los 30 pisos. Esta alta densificación edilicia afecta la...//...

Junta Municipal*Asunción*



Asunción

Cont. Ord. N° 122/12

...//... morfología y la característica medio ambiental produciendo un daño a la incidencia colectiva, argumentan los preocupados vecinos.

La mayor preocupación de los vecinos es como hacer para que ese progreso no vaya contra de la calidad de vida. Por lo brevemente expuesto, solicito que este cuerpo legislativo estudie la situación de los vecinos del Barrio Villa Guaraní, más específicamente de la calle Molas López, a fin de que se les brinde una solución a la gran preocupación que tienen, en la actualidad, ya están aguantando un montón de circunstancias que afectan su estilo de vida propio tranquilo y tradicional barrio que no quiere perder su identidad”.

Que, según la disposición del Plan Regulador, para una determinada zona se recomienda modificar significativamente si en la misma se manifiesta decaimiento inmobiliario, abandono, colapso funcional o si enfrenta la emergencia de una situación ambiental no controlable, entre otros motivos.

Que, según la disposición del Plan Regulador para una determinada zona NO se recomienda modificar significativamente cuando se mantiene vital y atractiva, o con la posibilidad de seguir manifestando las mismas cualidades que hicieron posible el asiento de sus habitantes en el lugar.

Que, según la disposición del Plan Regulador para una determinada zona NO se recomienda modificar significativamente cuando y precisamente por sus atributos de calidad ambiental y residencial, estas localizaciones se convierten en “polos atractivos” para inversiones inmobiliarias, que de ser construidas derivaría en que la zona en cuestión pierda sus atributos originales.

Que, la Ordenanza N° 95/11, en su marco, da a lugar una medida paliativa a una solicitud similar presentada por frentistas de la Avenida Primer Presidente.

Que, por los fundamentos expuestos precedentemente, la Comisión Asesora dictaminantes considera oportuno ampliar la Ordenanza N° 95/11, estableciendo Altura Máxima de 5 plantas contadas desde el nivel de vereda para edificaciones sobre la Avenida Felipe Molas López, en el tramo comprendido entre Aviadores del Chaco hasta su intersección con la calle Yasy en el sentido Nor-este y con la calle Julián Alarcón en el sentido sur-oeste.

Por tanto;

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

ORDENA:

Art. 1° MODIFICAR, parcialmente, la Ordenanza N° 95/11 “Que amplía la Ordenanza N° 182/04 “Ejes Habitacionales”, en su apartado Indicadores Urbanísticos Avda. Primer Presidente, estableciendo altura máxima”, en su Art. 1°, debiendo quedar como sigue:

Modificar parcialmente la Ordenanza N° 182/04, en su Art. 5.2 Indicadores Urbanísticos ampliándolo, debiendo quedar como sigue:

5.2 INDICADORES URBANISTICOS:

Tasa de ocupación máxima TOM

Junta Municipal



Asunción



Para Viviendas Unifamiliares y Bifamiliares 70%
 Para Viviendas Multifamiliares, Uso condicionados y Usos mixtos 60%
 Para Conjuntos Habitacionales se regirá por la Ordenanza N° 12:285/83
 Margen de Tolerancia 5%

***Coeficiente de Edificabilidad**

Ubicación	Dimensiones	Uso Residencial	Uso Mixto	Uso No Residencial
Sobre Avenida	Mayor que 600 m ² y frente mayor que 15 m.	10,5	5,85- hasta 35% del área edificable para uso no residencial	1,5
	Menor que 600 m ² y frente menor que 15 m.	5,85	2,4- hasta 35% del área edificable para uso no residencial	1,5*
Sobre Calle	Mayor que 600 m ² y frente menor que 15 m.	3,5	2,4- hasta 25% del área edificable para uso no residencial	1,5
	Menor que 600 m ² y frente menor que 15 m.	2,4	1,5- hasta 25% del área edificable para uso no residencial	1,5

*Sobre la Avenida Boggiani coeficiente 2.

Área Edificable según siguiente fórmula:

AE= Superficie Total del Terreno X Coeficiente de Edificación.

Retiros de Frente:

Sobre Avenida: 6 (seis) metros entre la línea municipal y la edificación, salvo que se establezca otra dimensión en ordenanza particularizada.

Sobre Calle: 3 (tres) metros desde la línea municipal (LM) a la línea de edificación (LE) en todo el frente.

Se admitirá con carácter optativo y solo en calles con ancho mayor o igual a 14,00 (catorce) metros entre líneas municipales (LM) la edificación sobre línea...//...

Junta Municipal



Asunción



...//... municipal (LM) hasta una longitud de 6 (seis) metros medida en el frente del lote. Esta edificación no podrá superar los 3 (tres) metros de altura, o 1 (un) nivel o planta. El resto de la edificación deberá mantener un retiro mínimo de 3 (tres) metros desde la línea municipal (LM) a la línea de edificación (LE).

Los retiros de frente en ningún caso serán menores a 15 m2, y deberán estar parqueizados y/o forestados, como mínimo en un 60% de su superficie.

Las edificaciones localizadas sobre las calles que interceptan a la vía generadora del Eje hasta la primera paralela toda vez que no superen los 100 metros desde la línea municipal del Eje estarán exentas de retiro hasta los 9.00 metros de altura a partir de los cuales el retiro será 3,00 (tres) metros, siempre que dicha vía no sea avenida, en cuyo caso registrarán los retiros correspondientes.

De los retiros en lotes de esquina: se exigirá el retiro 3 (tres) metros desde la línea municipal (LM) sobre el frente menor, o en su defecto a solicitud del propietario en el frente mayor, admitiéndose sobre el otro frente, edificación sobre Línea Municipal (LM) hasta una altura máxima de 12 (doce) metros 4 (cuatro) niveles a partir del cual la edificación deberá retirarse 3 (tres) metros, siempre que el frente menor no corresponda a avenida en cuyo caso el retiro sobre la misma es obligatorio.

En todos los casos se deberá preservar el retiro en uno de los frentes. En casos que la esquina esté formada por 2 avenidas se deberá prever el retiro correspondiente estipulado sobre ambas vías.

Retiros Laterales y de Fondo: Se registrarán por la Ordenanza N° 69/02.

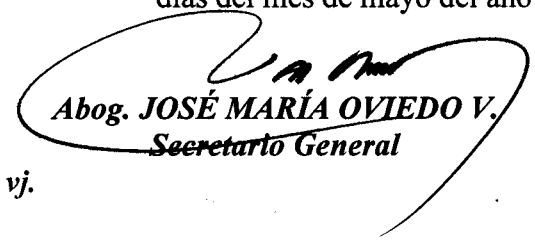
Las ventanas con vistas sobre linderos deberán estar instaladas con una altura mínima de 1,70 metros de antepecho.

Estacionamientos: En todos los casos el estacionamiento deberá ubicarse fuera de área de retiro y dentro de la propiedad.

Se establecen según el programa o rubro en el Anexo: **En la Avenida Primer Presidente, en el tramo ubicado entre Tapua y Avenida Madame Lynch; y en la Avenida Molas López, en el tramo comprendido entre Aviadores del Chaco hasta su intersección con la calle Yasy en el sentido Nor-este y con la calle Julián Alarcón en el sentido Sur-oeste; la altura máxima será de 5 plantas contadas desde el nivel de vereda. En la Avenida Molas López, únicamente regirá para aquellas propiedades cuyos frentes se hallan sobre la misma, no así para las que cuentan con frente sobre las calles transversales y paralelas, aunque constituyan la misma manzana, por lo que para ellas regirá la categoría que les correspondía antes de la sanción de la Ordenanza N° 182/04.**

Art. 2° Comuníquese a la Intendencia Municipal.


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


Abog. JOSÉ MARÍA OVIEDO V.
Secretario General

vj.

Junta Municipal

Asunción


Lic. JORGE CAPPELLO
Presidente

Asunción,

21 MAY 2012

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

JULIO FERNANDO SAMANIEGO
Secretario General



ARNALDO SAMANIEGO GONZÁLEZ
Intendente Municipal