

ORD. N° 259/13
(Doscientos Cincuenta y Nueve / Trece)

“QUE MODIFICA EL ART. 1° DE DISPOSICIONES TRANSITORIAS DEL ÁREA CENTRAL DE LA ORDENANZA N° 43/94, DEL PLAN REGULADOR”.

VISTO: El Dictamen de la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial, con relación a la Nota ME/N° 1.653/13, del Consejo del Plan Regulador, a través de la cual se remite el expediente de la Asociación Paraguaya de Empresas Loteadoras (A.P.E.L.) y la Cámara de Empresas Inmobiliarias (CAPEI), en la que solicitan el estudio y consideración de las Ordenanza N° 43/94 (Plan Regulador) y la Ordenanza N° 104/12 (modificación del Plan Regulador) en lo que hace a la “Equiparación de Usos e Indicadores a lotes con frente a la misma arteria”, para inmuebles ubicados en el Área Central y el Área de Transición; y,

CONSIDERANDO:

Que, el Dictamen del Consejo del Plan Regulador expresa: “*Que, mediante el Expediente N° 28.893, del 14 de setiembre de 2013 se da entrada a la nota de la Asociación Paraguaya de Empresas Loteadoras (APEL) y de la Cámara Paraguaya de Empresas Inmobiliarias (CAPEI) la cual textualmente dice: “Por la presente, en nombre y representación de LA ASOCIACIÓN PARAGUAYA DE EMPRESAS LOTEADORAS (APEL) y LA CÁMARA PARAGUAYA DE EMPRESAS INMOBILIARIAS (CAPEI) venimos a solicitar al Sr. Intendente Municipal el estudio y consideración de la modificación de las Ordenanzas 43/94 (Plan Regulador) y 104/12 (Modificación del Plan Regulador) en lo que hace a la “EQUIPARACIÓN DE USOS E INDICADORES A LOTES CON FRENTE A LA MISMA ARTERIA” para inmuebles ubicados en el “Área Central” y “Área de Transición”, en base a las siguientes consideraciones:*

1) ORDENANZA N° 61/11:

Esta ordenanza disponía, después de todas las consideraciones de rigor, en su Art. 1° cuanto sigue:

“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 Ordenanza N° 43/94 y sus modificaciones de cualquiera de los frentes”.

Esta ordenanza fue vetada totalmente por Resolución de la Intendencia Municipal N° 1.923/2011, de fecha 11 de Noviembre de 2011 y aceptado el veto por Resolución de la Junta Municipal N° 2.544/12, de fecha 22 de Febrero de 2012.

2) RESOLUCIÓN N° 1.923/2011 DE LA INTENDENCIA MUNICIPAL:

Esta Resolución de la Intendencia Municipal veta totalmente la Ordenanza N° 61/11 transcrita, por las consideraciones expuestas por el Arq. Carlos Schroeder, de la Unidad de Ordenamiento Urbano del Dpto. de Planificación Urbana y Territorial, en el Memorándum N° 186, de fecha 23 de Octubre de 2011, que expone los siguientes argumentos, muy válidos por cierto:

a) *“Afecta a todas las zonas establecidas en el Plan Regulador, incluyendo los ejes habitacionales (Ord. N° 182/04), Ejes Villa Morra y Recoleta (Ord. N° 271/05) que fueran plantadas bajo la figura del Plan Particularizado”.*

b) *“Por ser de aplicación general adolece de reparos relativos a cosas particulares, como ser las áreas colindantes a las áreas industriales, donde el uso se extendería a la vereda de enfrente, que generalmente está definida como Área Residencial y por ende afectaría a*



viviendas ya existentes, que a partir de ésta modificación, podría ser vecinos colindantes con actividades industriales”.

c) “Van a ser afectados los que están amparados por el Plan Regulador de la Franja Costera Norte (Ord. N° 112/99)”.

d) Pretende limitar la aplicación de manera que no se extienda a los otros lotes con frente a otras calles, lo que parece de difícil aplicación.

Y concluye diciendo “que se recomienda el VETO TOTAL, con la expresa afirmación, por parte del equipo técnico, que este veto no implica una oposición a la idea matriz que subyace en el proyecto, la cual fue considerada como oportuna y pertinente para una mejor y más equitativa aplicación del Plan Regulador, sino que pretende abrir el debate para considerar los casos particulares y sobre todo mejorar la redacción de la Ordenanza, de manera que no genere consecuencias no previstas causadas por la redacción excesivamente “general” de los artículos mencionados.” (Las negrillas son nuestras).

3) ORDENANZA N° 104/12:

Esta ordenanza modifica el Plan Regulador en su Art. 54 y se establece un régimen especial para las áreas residenciales colindantes a las FM2.

La misma sigue el mismo criterio sustentado por la Junta y la Intendencia Municipal, pero restringe el beneficio exclusivamente para las áreas residenciales colindantes con las FM2.

En el Considerando de la ordenanza se menciona, por ejemplo:

1) “Que la cantidad de pedidos de estudios ante las comisiones asesoras de la Junta Municipal para el cambio de uso en estas zonas, debido al tiempo transcurrido de la puesta en vigencia de la Ord. 43/94, que no acompaña el crecimiento y desarrollo de la ciudad”.

2) “Que al constituirse el eje de la calle divisoria de los usos de suelo, discrimina a los lotes de menor permisibilidad urbanística ya que pierden mercado ante los ubicados en los usos más permisivos y pierden valor por estar más restringidos por los indicadores urbanísticos”.

3) “Que la uniformización de los usos en las zonas limítrofes de los lotes frente a cada lado de las aceras posibilitará mejor competencia inmobiliaria al estar regidas por los mismos indicadores urbanísticos y con la misma base impositiva”.

4) “Que surge la urgente necesidad de establecer una homogenización urbanística entre los usos de suelo de los lotes frentistas de ambas aceras en todas las zonas limítrofes de usos de suelo establecidos por el Plan Regulador”.

4) NECESIDAD DE NUEVA ORDENANZA:

En base a las mismas consideraciones expuestas coincidentemente por la Junta Municipal y la Intendencia Municipal, así como por la necesidad de crear las condiciones necesarias para “densificar la población de Asunción”, “revitalizar el centro asunceno”, “prever la construcción de más viviendas en el centro”, temas y proyectos muy frecuentemente mencionados por la propia Intendencia Municipal y miembros de la Junta Municipal, de los que se hacen eco los medios de comunicación, es que por la presente solicitamos al Sr. Intendente se sirva impulsar el proyecto de modificación de la Ordenanza N° 43/94, estableciendo que:

1) En las Áreas de uso limitadas por ejes de calles, que los predios o lote situados a ambos lados de los mismos, dentro del área central y del área de transición, podrán adoptar los usos de suelo e indicadores urbanísticos más permisivos establecidos en la Ordenanza N° 43/94, y sus modificaciones de cualquiera de los frentes.





Entendemos Sr. Intendente que ésta ordenanza ayudará en gran medida a la política trazada por la Intendencia Municipal de revitalizar el centro de la ciudad, sin causar los inconvenientes mencionados en el veto anterior, porque ambas áreas tienen los mismos usos y ninguna es industrial.

Por nuestra parte nos comprometemos a invertir en la construcción de edificios en la zona mencionada al principio, para oficinas y para viviendas, previendo contactar con la firma "Capitalis", que según los medios de comunicación también tiene una propuesta con el mismo objetivo, previendo viviendas para 20.000 personas en el centro (diario ABC de fecha 07 de agosto de 2012).

Que, consta en el expediente a fs.6 (seis) nota fechada el 18 de febrero de 2013, firmada por el Abog. Ricardo Manuel Alliana por la (APEL) y el Arq. Carlos Raúl Lima Morra que textualmente dice: "En nombre y representación de la ASOCIACIÓN PARAGUAYA DE EMPRESAS LOTEADORAS (APEL) y LA CÁMARA PARAGUAYA DE EMPRESAS INMOBILIARIAS (CAPEI) nos dirigimos al Señor Intendente con relación a nuestra nota presentada en fecha 14 de Setiembre de 2012, Expediente N° 28.893, en la que solicitamos el estudio y la consideración de la modificación de las Ordenanzas 43/94 (Plan Regulador) y 104/12 (modificación del Plan Regulador) en lo que hace a la "EQUIPARACIÓN DE USOS E INDICADORES A LOTES CON FRENTE A LA MISMA ARTERIA" para inmuebles ubicados en el "Área Central" y "Área de Transición".

Nos permitimos acercar un proyecto de ordenanza con dichas modificaciones y en la que nuestros gremios estiman que se hallan contemplados los puntos de vista de la Honorable Junta Municipal al sancionar la Ordenanza N° 61/11 y también los de la Intendencia Municipal expresado en el veto de dicha ordenanza por Resolución N° 1.923/11, de fecha 11 de Noviembre de 2011, veto aceptado por Resolución de la Junta Municipal N° 2.544/12, de fecha 22 de Febrero de 2012.

Esperando una resolución favorable, saludamos al Señor Intendente con nuestra consideración más distinguida"


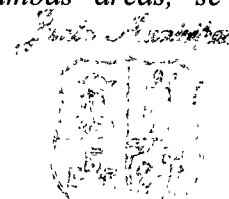
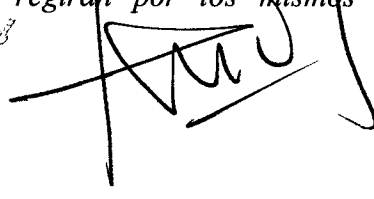
El proyecto de ordenanza adjunto a la nota textualmente dice: "PROYECTO DE ORDENANZA "QUE MODIFICA LA ORDENANZA N° 43/94, DEL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN, EN SU ART. 62, Y SE ESTABLECE UN RÉGIMEN ESPECIAL PARA EL ÁREA CENTRAL COLINDANTE CON EL ÁREA DE TRANSICIÓN".

LA JUNTA MUNICIPAL DE ASUNCIÓN, REUNIDA EN CONCEJO, ORDENA:

Art. 1°- Modificar el Art. 62° de la Ordenanza N° 43/94, Plan Regulador de Asunción, quedando redactado como sigue: "CAPITULO V - ÁREA DE TRANSICIÓN".

Art. 62°- Definir como Área de Transición a aquellas destinadas a absorber el crecimiento de las actividades económicas especialmente las comerciales y de servicios de apoyo al Área Central, permitiendo en las mismas una diversificación de las actividades y escalas, e incluyendo el uso residencial con densidad habitacional más elevada, para alentar el uso residencial cerca del área central y compensar con un coeficiente mayor a las construcciones.

Los predios ubicados en el Área Central con frente sobre las calles Hernandarias, Humaitá, Fulgencio R. Moreno, Brasil y Avda. José Gervasio Artigas hasta la calle Toledo, que sirven de límites entre ambas áreas, se registrarán por los mismos indicadores



urbanísticos en lo relativo a Usos, Coeficiente de Edificabilidad, Tasa de Ocupación Máxima y Retiros.

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

Que, a fs. 8 (ocho) figura el Informe Técnico N° 45/13 OU, de fecha 13 de marzo de 2013, del Arq. Carlos Schroeder, Técnico de la Unidad de Ordenamiento Urbano el cual textualmente dice: “El Recurrente, en el Expediente de referencia, solicita: “...estudio y consideración de la modificación de las Ordenanzas 43/94 (Plan Regulador) y 104/12 (Modificación del Plan Regulador) en lo que hace a la Equiparación de Usos e Indicadores a Lotes con Frente a la misma arteria, para inmuebles ubicados en el Área Central y Área de Transición...”

La nota presentada, hace mención de la Ord. N° 104/12, que modifica el Art. 54° del Plan Regulador, estableciendo un régimen especial para las Áreas Residenciales Colindantes a las Franjas Mixtas 2, mencionando que las mismas consideraciones hechas en esa ocasión, aplican al caso de la frontera entre el Área de Transición y el Área Central.

Los proponentes, acercaron un Proyecto de Ordenanza, donde plantean la vigencia de los Indicadores Urbanísticos del Área de Transición, a los lotes ubicados en Área Central, sobre las vías que sirven de límite entre ambas.

Esta Unidad, considera la propuesta como coherente con las modificaciones introducidas al Plan Regulador por la Ord. N° 104/12, y sobre todo al espíritu que inspiró la misma.

En virtud de lo expuesto, corresponde remitir el Expediente al Consejo del Plan Regulador, para su análisis y propuesta correspondiente”.

Que, la Dirección de Asuntos Jurídicos de la Unidad Urbana, en su Dictamen N° 2.801, de fecha 07 de mayo de 2013, textualmente dice: “SEÑOR INTENDENTE: con relación al expediente de referencia, esta Asesoría, cumple en manifestar cuanto sigue:

Que, el recurrente en nombre y representación de la Asociación Paraguaya de Empresas Loteadoras (A.P.E.L.) y la Cámara Paraguaya de Empresas Inmobiliarias (CAPEI) solicita el estudio y consideración de la modificación de las Ordenanzas Nos. 43/94 (Plan Regulador) y 104/12 (modificación del Plan Regulador) en lo que hace a la “Equiparación de Usos e Indicadores a lotes con frente a la misma arteria” para inmuebles ubicados en el Área Central y Área de Transición...”.

Que, en ese sentido, consta el Informe Técnico N° 45/13, de fecha 13/03/13, de la Unidad de Ordenamiento Urbano de la Dirección de Planeamiento Urbano, que entre otras consideraciones, expresa: “...La nota presentada, hace mención de la Ord. N° 104/12, que modifica el Art. 54 del Plan Regulador, estableciendo un régimen especial para la Áreas Residenciales Colindantes a las Franjas Mixtas 2, mencionando que las mismas consideraciones hechas en esa ocasión, aplican al caso de la frontera entre el Área de Transición y Área Central. Los proponentes, acercaron un Proyecto de Ordenanza, donde plantean la vigencia de los Indicadores Urbanísticos del Área de Transición, a los lotes ubicados en Área Central, sobre las vías que sirven de límite entre ambas. Esta Unidad, considera la propuesta como coherente con las modificaciones introducidas al Plan Regulador por la Ord. N° 104/12, y sobre todo el espíritu que inspiró la misma...”.

Atendiendo que lo solicitado se refiere a la modificación de normativas vigentes, que atañen al Área Central, y considerando lo que establece al respecto la Ord. N° 43/94 sobre Disposiciones Transitorias en su Art. 3° “Cada caso del Área Central será dictaminado



por el Consejo del Plan Regulador y aprobado por la Intendencia Municipal, previa autorización de la Junta Municipal, dando prioridad en dicho sector a las normas particulares establecidas en la Ordenanza del Área Central”.

En consecuencia, es parecer de esta Asesoría Jurídica que corresponde la remisión vía Nota, del presente expediente para estudio y consideración del Consejo del Plan Regulador.

“En relación a la propuesta de la CAPEI, no se encuentran mayores objeciones, salvo lo referente a la ubicación normativa de la misma, siendo lo más acertado insertarla en el capítulo correspondiente al Área Central, considerando que dichos lotes serán los beneficiados con la propuesta de referencia. POR TANTO, ESTE CONSEJO, EN VIRTUD DEL ART. 3° DE LAS DISPOSICIONES TRANSITORIAS DEL ÁREA CENTRAL DICTAMINA: Art. 1° Recomendar aprobar el proyecto de modificación de la Ordenanza 43/94 en relación a los sectores aledaños al Área de Transición, sector Área Central a los efectos de equiparar los indicadores urbanísticos para los lotes de dicha zona con frente al Área Central y a los indicadores correspondiente al Área de Transición, conforme al Proyecto de Ordenanza que se adjunta”.

Art. 1°- Modificar el Art. 1° del Capítulo Disposiciones Transitorias, Título Área Central de la Ordenanza N° 43/94 que quedará redactado como sigue: DISPOSICIONES TRANSITORIAS - ÁREA CENTRAL:

Art. 1°- Determinar cómo Área Central de la ciudad al área de actividades de interés general, en el que con el mayor grado de concentración y variedad, se desarrollan las funciones administrativas, políticas, cívicas, comerciales, culturales, financiera y de servicios.

Para aquellos predios del Área Central (AC) cuyos frentes se encuentren sobre las calles Hernandarias, Humaitá, Fulgencio. R. Moreno, Brasil y Avda. José Gervasio Artigas hasta la calle Toledo en la zona limítrofe con el Área de Transición (AT), los mismo podrán regirse con los indicadores urbanísticos del Área de Transición lindante”.

Que, conforme a lo expuesto, la Comisión Asesora dictaminante recomienda al Pleno aprobar la modificación del Art. 1° del Capítulo Disposiciones Transitorias, Título Área Central de la Ordenanza N° 43/94, del Plan Regulador de la Ciudad.

Por tanto;

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

ORDENA:

Art. 1°- Modificar el Art. 1° del Capítulo “Disposiciones Transitorias”, Título “Área Central” de la Ordenanza N° 43/94, del Plan Regulador de la Ciudad, que quedará redactado como sigue:

DISPOSICIONES TRANSITORIAS ÁREA CENTRAL

“Art. 1°- Determinar cómo Área Central de la Ciudad, al área de actividades de interés general, en el que con el mayor grado de concentración y variedad, se desarrollan las funciones administrativas, políticas, cívicas, comerciales, culturales, financieras y de servicios.

Junta Municipal



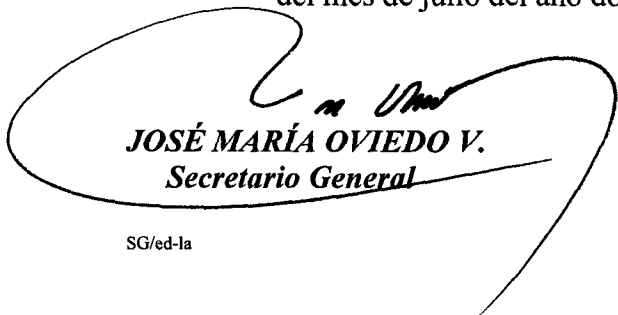
Asunción

Cont. Ord. N° 259/13

Para aquellos predios del Área Central (AC) cuyos frentes se encuentren sobre las calles Hernandarias, Humaitá, Fulgencio. R. Moreno, Brasil y Avda. José Gervasio Artigas hasta la calle Toledo en la zona limítrofe con el Área de Transición (AT), los mismos podrán registrarse con los indicadores urbanísticos del Área de Transición lindante”.

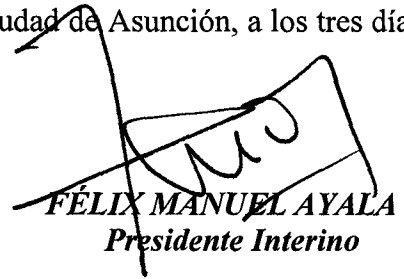
Art. 2°- Comuníquese a la Intendencia Municipal.

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


JOSÉ MARÍA OVIEDO V.
Secretario General

SG/ed-la

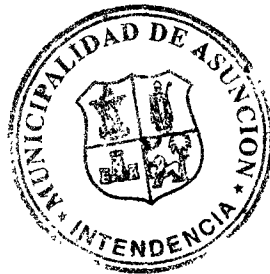



FÉLIX MANUEL AYALA
Presidente Interino

Asunción, **22 JUL. 2013**

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


ALICE DELGADILLO SERVIN
Secretaria General




ARNALDO SAMANIEGO GONZALEZ
Intendente Municipal