

ORD. N° 205/19
(Doscientos Cinco / Diecinueve)

QUE MODIFICA EL ANEXO II, ZONAS DE USO, AR3A, DE LA ORDENANZA N° 163/18 “PLAN REGULADOR DE LA CIUDAD DE ASUNCIÓN”.

VISTO: El Dictamen de la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial, con relación a la Nota S/N° que contiene el Dictamen del Consejo del Plan Regulador, referente a la Resolución JM/N° 7.502/18, mediante la cual se remitieron varias presentaciones, para su tratamiento, relacionadas con pedidos de modificación de la Ordenanza N° 163/18, del Plan Regulador de la Ciudad; y,

CONSIDERANDO:

Que, el Dictamen del Consejo del Plan Regulador, expresa taxativamente cuanto sigue: “*VISTA: La Resolución JM/N° 7.502/18, por la cual se dispone la remisión a este Consejo las solicitudes de cambio del Plan Regulador individualizadas en las Notas Nos. 2.074/18, 1.580/17, 1.599/18, 1.563/17, 2.076/18, 2.083/18 y en la Minuta ME/N° 5.723/17, para el respectivo tratamiento de los pedidos en ella individualizadas.*”

CONSIDERANDO: Que, en reunión de fecha 15 de noviembre de 2018, se ha procedido a dar entrada a los expedientes de referencia y se resolvió su remisión pertinente a la Intendencia Municipal, a través de nota cursada a la Dirección General de Desarrollo Urbano, que dice: “La Presidenta del Consejo del Plan Regulador, se dirige a Usted, en relación a la Nota JM/N° 9.339/18 y a la Resolución JM/N° 7.502/18, por las cuales se remitieron a consideración de este Consejo las siguientes presentaciones: “La Nota ME/N° 729/16, presentada por el Ing. Oscar Bieber Alonso por la cual solicita la modificación del Plan Regulador en relación a la exigencia del doble retiro sobre la Avenida Eusebio Ayala. La Nota ME/N° 2.074/18, presentada por un grupo de vecinos de la calle Facundo Machaín por la cual solicitan la modificación zonal del sector, categorizado actualmente como AR2B solicitando su cambio a AR3B de forma a posibilitar la inserción de comercios y fortalecer los ya existentes con nota de la Firma Primipar S.A y Garda S.A de igual tenor. Las Notas ME/N° 1.580/17, la Nota ME/N° 1.599/18 y la Nota ME/N° 1.393/17, presentada por la CAPADEI (Cámara Paraguaya de Desarrolladores Inmobiliarios), por la cual solicitan la modificación del Plan Regulador en la Avda. Primer Presidente a fin de volver al régimen anterior sin limitación de altura. La Nota ME/N° 1.563/17, presentada por un grupo de vecinos de la Avda. Primer Presidente que solicitan se mantenga la limitación de altura de hasta 5 niveles vigente en dicha avenida. La Nota ME/N° 2.076/18, presentada por el Arq. Hugo Preda y por la Arq. Marta de Burgos en la cual solicitan la modificación del Plan Regulador en la relación al Eje establecido sobre la calle “Concordia”, a fin de posibilitar su cambio como AR3B. La Nota ME/N° 2.083/18, presentada por el Centro Educativo Canaán por la cual solicitan la modificación de los coeficientes zonales del Eje Habitacional Primer Presidente, a fin de posibilitar el crecimiento del Centro Educativo. La Minuta ME/N° 5.723/18, presentada por el Concejal Elvio Segovia Chaparro en la que transmite la solicitud de una Mesa de Trabajo constituida con un grupo de vecinos de Trinidad y la ONG Alter Vida en la que solicitan se limite la altura de los edificios sobre la Avenida Santísima Trinidad hasta 5 niveles.”

Que, el Art. 464° de la Ordenanza N° 163/18 “Compendio del Plan Regulador” dice: “*Todo proyecto de modificación de una ordenanza vinculada al Plan Regulador de la Ciudad deberá ser presentado al Consejo para su dictamen. Solo podrán modificarse disposiciones del Plan Regulador, de contarse con dictamen favorable de este órgano, como así también del parecer técnico favorable, expresado por escrito, de la Dirección General de Desarrollo Urbano, en un plazo no mayor a 30 días. Una vez obtenido el parecer favorable de estas instancias,*”





cont. Ord. N° 205/19.

consideración de la ciudadanía a través de la Página Web de la Municipalidad u otro mecanismo que sea considerado idóneo para recibir opiniones, recomendaciones y propuestas en relación al caso. Las mismas deberán ser analizadas al momento del estudio final para la sanción de la ordenanza”.

Que, la presente remisión es a los efectos de la elaboración del parecer técnico expresado en el Art. 464 de la Ordenanza N° 163/18, de las presentaciones más arriba señaladas. Se remiten los originales de las solicitudes en cuestión para sus efectos.

Que, en tal sentido deberá computarse desde la fecha de recepción de la presente el plazo de 30 días establecido en el Art. 464 de la Ordenanza N° 163/18, para la pertinente contestación del parecer técnico solicitado. Sin otro particular, en espera de pronto despacho, me despido de usted saludándole muy atentamente”.

Que, la Dirección General de Desarrollo Urbano, ha procedido a elaborar informe en los siguientes términos: “En respuesta a la Resolución JM/N° 7.502/18, de fecha 24/10/18, donde se remiten varias solicitudes que implican considerar la posibilidad de modificar el Plan Regulador de Asunción, en el marco de lo establecido en el Art. 464° de la Ordenanza 163/18, que establece el procedimiento; le remitimos la posición asumida por esta Dirección General, al respecto de los puntos puestos a consideración:

1. Nota ME/N° 729/16, presentada por el Ing. Oscar Bieber Alonso por la cual solicita la modificación del Plan Regulador en relación a la exigencia del doble retiro sobre la Avda. Eusebio Ayala.

POSICIÓN DE LA DGDU: En la Ord. N° 163/18, en el TÍTULO XVI SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA, CAPÍTULO I RED VIAL, se establece un retiro de 17,50 m desde el Eje de la Avenida hasta la Línea de Edificación.

Además, en el mismo artículo, se establece un segundo retiro de 25,00 m desde el eje para las construcciones ubicadas a partir del tercer nivel, lo que hace una diferencia de 7,50 m. Este segundo retiro, a la luz del desarrollo edilicio que se puede apreciar hoy sobre la Avenida Eusebio Ayala, no puede considerarse un detalle significativo del paisaje urbano, sino una seria limitación a la construcción de edificios en altura, tanto desde el punto de vista estructural como funcional.

En virtud de lo expuesto, se recomienda modificar el Art. 370° de la Ord. N° 163/18, en los siguientes términos: “Art. 370°- Para las construcciones que se realicen sobre la Avda. Eusebio Ayala, en toda su extensión, se establece un retiro de 17,50 m desde el eje de la arteria”.

2. Nota ME/N° 2.074/18, presentada por un grupo de vecinos de la calle Facundo Macháin, por la cual solicitan la modificación zonal del sector, categorizado actualmente como AR2B solicitando su cambio a AR3B de forma a posibilitar la inserción de comercios y fortalecer los ya existentes.

POSICIÓN DE LA DGDU: En la nota de referencia, los recurrentes solicitan: “...se realicen los trámites de rigor pertinente para la modificación de la Ordenanza y normativo del Plan Regulador que rigen para esa parte de la ciudad”. El lote mencionado se encuentra sometido actualmente al Área Residencial de Media Densidad Sector B - AR2 B de la Ord. N° 163/18 “QUE UNIFICA Y ACTUALIZA EL PLAN REGULADOR DE LA CIUDAD DE ASUNCIÓN”, Art. 42° Inc. b.





cont. Ord. N° 205/19.

Por otro lado, en la nota presentada en fecha 8/11/18, los recurrentes manifiestan: "...que no estamos ajenos a que el mencionado cambio afecte solamente a la calle R.I. 6 Boquerón, teniendo en cuenta que la misma ya está muy poblada por diferentes tipos de comercios." Además, acompañan fotos del recorrido realizado a lo largo de la Calle R.I. 6 Boquerón, desde la Avda. Eusebio Ayala hasta la Avda. Guido Boggiani. Del análisis realizado por nuestro equipo técnico, surge como la alternativa más conveniente, afectar a los lotes con frente sobre la Calle R.I. 6 Boquerón, al Área Residencial de Alta Densidad Sector A - AR3A, modificando al efecto, el Art. 462° de la Ordenanza N° 163/18, "QUE UNIFICA Y ACTUALIZA EL PLAN REGULADOR DE LA CIUDAD DE ASUNCIÓN", en apartado ÁREAS RESIDENCIALES - AR3 SECTOR "A", agregando el Ítem N° 15, en los siguientes términos:

15. Establecer para aquellos inmuebles enclavados en el Sector AR2B que cuenten con frente sobre la calle R.I. 6 Boquerón, en el tramo comprendido entre la Avenida Eusebio Ayala y la calle Antonio Taboada la calificación zonal de AR3A.

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 Mixta, Áreas Industriales, Áreas de Uso Específicos y demás especificadas en los demás Anexos.

3. Nota ME/N° 1.580/17 y 1.599/18, presentada por la Cámara Paraguaya de Desarrolladores Inmobiliarios (CAPADEI), por la cual solicitan la modificación del Plan Regulador en la Avda. Primer Presidente, a fin volver al régimen anterior sin limitación de altura.

POSICIÓN DE LA DGDU: En oportunidad del tratamiento del caso de la Avda. Molas López, esta Dirección General ya se ha manifestado favorablemente al levantamiento de la restricción de altura, con base en las consideraciones expuestas para la creación de los Ejes Habitacionales. Por lo tanto, proponemos modificar el Art. 121.3 de la Ordenanza N° 163/18 "QUE UNIFICA Y ACTUALIZA EL PLAN REGULADOR DE LA CIUDAD DE ASUNCIÓN", en los siguientes términos:

121.3. Límites de Altura: En la Avenida Molas López, los valores del Eje Habitacional regirán para aquellas propiedades cuyos frentes se hallan sobre la avenida, no así para las que cuentan con frente sobre las calles transversales y paralelas, aunque constituyan la misma manzana, estos lotes se regirán por los valores correspondientes en cuanto a coeficiente y altura máxima a la zona AR2B (Área Residencial de Media Densidad 2 B). Los demás indicadores se regirán por los establecidos para el Eje Habitacional.

Que, este Consejo en la sesión de fecha 19 de febrero del corriente, ha dado entrada al informe más arriba transcripto y lo ha considerado resultando un parecer favorable con todos sus términos, por lo que corresponde la remisión al Pleno para su remisión respectiva a la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial a sus efectos.

Por tanto, este Consejo reunido en sesión RESUELVE:

1.- RECOMENDAR, la modificación del Art. 370° de la Ordenanza N° 163/18, en los siguientes términos:

"Art. 370°- Para las construcciones que se realicen sobre la Avda. Eusebio Ayala, en toda su extensión, se establece un retiro de 17,50 m desde el eje de la arteria"



Asunción



cont. Ord. N° 205/19.

2.- RECOMENDAR la modificación del Art. 15 del Anexo I de Usos de la Ordenanza N° 163/18 en el apartado Área Residencial de Alta Densidad Sector A (AR3A) quedando redactado como sigue:

“15. Establecer para aquellos inmuebles enclavados en el Sector AR2B que cuenten con frente sobre la calle R.I. 6 Boquerón, en el tramo comprendido entre la Avenida Eusebio Ayala y la Calle Antonio Taboada, la calificación zonal de AR3 A.

Observación: Para facilitar la comprensión del territorio afectado a las AR3A, 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 Mixta, Áreas Industriales, Áreas de Uso Específicos y demás especificadas en los demás Anexos”.

3.-RECOMENDAR la modificación del Art. 121.3 del Título VIII Ejes Habitacionales, Capítulo I. Ejes Habitacionales sobre las Avenidas Guido Boggiani, Primer Presidente, Santísima Trinidad, Molas López y Santa Teresa como sigue:

“121.3. Límites de Altura: En la Avenida Molas López, los valores del Eje Habitacional regirán para aquellas propiedades cuyos frentes se hallan sobre la avenida, no así para las que cuentan con frente sobre las calles transversales y paralelas, aunque constituyan la misma manzana, estos lotes se regirán por los valores correspondientes en cuanto a coeficiente y altura máxima a la zona AR2B (Área Residencial de Media Densidad 2B). Los demás indicadores se regirán por los establecidos para el Eje Habitacional.ç

4.- REMITIR al Pleno de esta Corporación”.

Que, en ese contexto, se ha procedido a solicitar a la Secretaría General de esta Corporación la publicación de las modificaciones en tratamiento, en cumplimiento del Art. 464° de la Ordenanza N° 163/18, como sigue: *“A: Dr. José María Oviedo Secretario General. Secretaría General de la Junta Municipal. De: Conc. Ing. Augusto Wagner, Pdte. Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial. Asunto: Remitir Texto para cumplimiento de publicación establecida en el Art. 464 de la Ordenanza N° 163/18, del Plan Regulador. Fecha: 21 de febrero de 2019”.*

Que, el Art. 464° de la Ordenanza N° 163/18 “Compendio del Plan Regulador”, establece: *“Todo proyecto de modificación de una ordenanza vinculada al Plan Regulador de la Ciudad deberá ser presentado al Consejo para su dictamen. Solo podrán modificarse disposiciones del Plan Regulador, de contarse con dictamen favorable de este órgano, como así también del parecer técnico favorable, expresado por escrito, de la Dirección General de Desarrollo Urbano, en un plazo no mayor a 30 días. Una vez obtenido el parecer favorable de estas instancias, la propuesta de modificación será puesta a consideración de la ciudadanía a través de la Página Web de la Municipalidad u otro mecanismo que sea considerado idóneo para recibir opiniones, recomendaciones y propuestas en relación al caso. Las mismas deberán ser analizadas al momento del estudio final para la sanción de la ordenanza”.*

Que, la Comisión Asesora ha recepcionado el Dictamen del Consejo del Plan Regulador que contiene las propuestas de modificación consensuadas con la Dirección General de Desarrollo Urbano, dependiente de la Intendencia Municipal, de algunos de los articulados de la Ordenanza N° 163/18 del Plan Regulador de la Ciudad de Asunción y, habiéndolas analizado, pone a consideración para que conste en la ~~Página~~ ^{Comisión Asesora} WEB de esta Corporación el siguiente texto, con la previsión de que conste un espacio para la redacción en el mismo de propuestas, opiniones y recomendaciones a los respectivos artículos, como sigue:



Asunción



“MODIFICACIONES PROPUESTAS AL PLAN REGULADOR ORDENANZA N° 163/18.

1.- MODIFICACION DEL ART. 370°-

REDACCIÓN ACTUAL: Art. 370°- Para las construcciones que se realicen sobre la Avda. Eusebio Ayala, en toda su extensión, se establece un retiro de 17,50m desde el eje de la arteria, permitiéndose la construcción de hasta dos niveles de edificación como máximo. Sobre este basamento y con un retiro de 25m del eje de la Avda. se permiten la elevación del edificio de acuerdo a las posibilidades del coeficiente de la zona.

Establecer el ancho entre líneas de edificación para la Avda. España y Aviadores del Chaco e/ Brasil y Avda. Madame Lynch de la siguiente manera:

Tramo Brasil - Perú:	32m
Tramo Perú - Gral. Santos	32m
Tramo Gral. Santos - Brasilia	32m
Tramo Brasilia - Sacramento	34m
Tramo Sacramento - San Martín	35m
Tramo San Martín - Madame Lynch	44m

PROPUESTA: Art. 370°- Para las construcciones que se realicen sobre la Avda. Eusebio Ayala, en toda su extensión, se establece un retiro de 17,50 m desde el eje de la arteria.

Establecer el ancho entre líneas de edificación para la Avda. España y Aviadores del Chaco e/ Brasil y Avda. Madame Lynch de la siguiente manera:

Tramo Brasil - Perú:	32m
Tramo Perú - Gral. Santos	32m
Tramo Gral. Santos - Brasilia	32m
Tramo Brasilia - Sacramento	34m
Tramo Sacramento - San Martín	35m
Tramo San Martín - Madame Lynch	44m

2.- INCLUSIÓN DE UN NUEVO NUMERAL EN EL SECTOR AR3A, MODIFICANDO PARCIALMENTE EL SECTOR AR2B DE LA CALLE R.I.6 BOQUERON:

15. Establecer para aquellos inmuebles enclavados en el Sector AR2B que cuenten con frente sobre la calle R.I. 6 Boquerón, en el tramo comprendido entre la Avenida Eusebio Ayala y la Calle Antonio Taboada la calificación zonal de AR3A.

Observación: Para facilitar la comprensión del territorio afectado a las AR3A, 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 Mixta, Áreas Industriales, Áreas de Uso Específicos y demás especificadas en los demás Anexos.

3.- MODIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ART. 121.3 QUE ESTABLECE LÍMITES DE ALTURA EN LOS EJES HABITACIONALES:

REDACCIÓN ACTUAL: 121.3. Límites de Altura: En la Avenida Primer Presidente, en el tramo ubicado entre Tapuá y Avenida Madame Lynch; la altura máxima será de 5 plantas contadas desde el nivel de vereda.

En la Avenida Molas López, los valores del Eje Habitacional regirán para aquellas propiedades cuyos frentes se hallan sobre la avenida, no así para las que cuentan con frente sobre las calles transversales y paralelas, aunque constituyan la misma manzana, estos lotes se regirán por los valores correspondientes en cuanto a coeficiente y altura máxima a la zona AR2B (Área Residencial de Média Densidad 2B). Los demás indicadores se regirán por los establecidos para el Eje Habitacional





cont. Ord. N° 205/19.

PROPUESTA: 121.3. Límites de Altura: En la Avenida Molas López, los valores del Eje Habitacional regirán para aquellas propiedades cuyos frentes se hallan sobre la avenida, no así para las que cuentan con frente sobre las calles transversales y paralelas, aunque constituyan la misma manzana, estos lotes se regirán por los valores correspondientes en cuanto a coeficiente y altura máxima a la zona AR2B (Área Residencial de Media Densidad 2B). Los demás indicadores se regirán por los establecidos para el Eje Habitacional.

Sírvase remitir informe de los días de publicación por un mínimo de 5 días calendarios y los comentarios que se encuentren obrantes en la sección respectiva para conocimiento y tratamiento por parte de esta comisión”.

Que, al respecto, la Secretaría General de la Junta Municipal remite su informe con relación a las publicaciones en la Página Web antes solicitada, remitiendo copia de los extractos de pantalla de las publicaciones realizadas.

Que, habiendo considerado, el informe favorable de la Dirección General de Desarrollo Urbano, el dictamen positivo del Consejo del Plan Regulador, las opiniones y vistas generadas en la Página Web de esta institución, que anteceden, es parecer de la Comisión Asesora y decisión del Pleno de la Corporación, aprobar la modificación del Anexo II Zonas de Uso, con el agregado del Numeral 15 al Apartado AR3A de la Ordenanza N° 163/18 “Que Unifica y Actualiza el Plan Regulador de la Ciudad de Asunción”, conforme al siguiente texto:

“Art. 1°- Modificar el Anexo II, Zonas de Usos, Límites de las Zonas de Uso de la Ordenanza N° 163/18, “Plan Regulador de la Ciudad de Asunción”, en el apartado Área Residencial de Alta Densidad Sector A (AR3A), en el sentido de incluir un numeral en el mismo, quedando redactado como sigue:

“ÁREA RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD - SECTOR A (AR3-A).

15. Establecer para aquellos inmuebles enclavados en el Sector AR2-B que cuenten con frente sobre la calle R.I. 6 Boquerón, en el tramo comprendido entre la Avenida Eusebio Ayala y la calle Antonio Taboada, la calificación zonal de AR3-A.

***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 Mixta, Áreas Industriales, Áreas de Uso Específicos y demás especificadas en los demás Anexos”.*

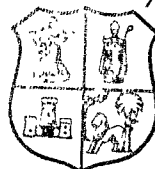
Por tanto;

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

ORDENA:

Art. 1°- Modificar el Anexo II, Zonas de Usos, Límites de las Zonas de Uso de la Ordenanza N° 163/18, “Plan Regulador de la Ciudad de Asunción”, en el apartado Área Residencial de Alta Densidad Sector A (AR3A), en el sentido de incluir un numeral en el mismo, quedando redactado como sigue:

Junta Municipal



Asunción



cont. Ord. N° 205/19.

“ÁREA RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD - SECTOR A (AR3-A).

15. Establecer para aquellos inmuebles enclavados en el Sector AR2-B que cuenten con frente sobre la calle R.I. 6 Boquerón, en el tramo comprendido entre la Avenida Eusebio Ayala y la calle Antonio Taboada, la calificación zonal de AR3-A.

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 Mixta, Áreas Industriales, Áreas de Uso Específicos y demás especificadas en los demás Anexos”.

Art. 2°- Comuníquese a la Intendencia Municipal.

Dada en la Sala de Sesiones de la Junta Municipal de la Ciudad de Asunción, a los veintisiete días del mes de febrero del año dos mil diecinueve.


JOSÉ MARÍA OVIEDO V.
Secretario General

SG/ed

Asunción, 08 MAR. 2019

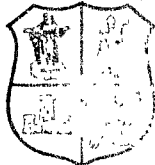
TÉNGASE POR ORDENANZA, COMUNIQUESE, PUBLÍQUESE, DÉSE AL REGISTRO MUNICIPAL, Y CUMPLIDO, ARCHIVAR.


JAVIER CANDIA FERNÁNDEZ
Secretario General




MARIO ANÍBAL FERREIRO SANABRIA
Intendente Municipal

Junta Municipal



Asunción


FELIX MANUEL AYALA
Presidente Interino