Junta Municipal

**ORD. N° 255/19**
**(Doscientos Cincuenta y Cinco / Diecinueve)**

***VISTO:*** El Dictamen de la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial, con relación a la Nota ME/N° 2.815/19, por la cual el Consejo del Plan Regulador remite su dictamen en relación a la Nota ME/N° 1.542/17, de la Sra. Elvira Llano, por la cual solicita la modificación de la zona del Grupo Habitacional Aeropuerto, a fin de posibilitar la inserción de comercios en los lotes con frente a la Avenida Madame Lynch, y;

***CONSIDERANDO:***

Que, el Dictamen del Consejo del Plan Regulador expresa cuanto sigue: *"Vista: La Nota ME N° 1.542/17, presentada por la Sra. María Elvira Llano de Gauto, por el cual solicita la modificación del Plan Regulador a fin de posibilitar la implantación del uso "Salón de Eventos" en inmuebles ubicados sobre la Avda. Madame Lynch, remitida a consideración de este Consejo a través de lo dispuesto por la Resolución JM/N° 7.502/18.*

*Considerando: Que, la Nota ME N° 1.542/17 presentada por la Sra. María Elvira Llano de Gauto por la cual solicita la modificación de la zona de uso residencial que consta sobre la Avenida Madame Lynch, a la altura del Grupo Habitacional Aeropuerto, a fin de posibilitar la inserción de un local de eventos para fiestas que dice: "Mediante la misma hago presente nuestro pedido de habilitación comercial para salón de eventos debido a que actualmente nos encontramos con la habilitación de comercio con vivienda unifamiliar.*

*Observando las inmediaciones donde vemos que debido al progreso existen zonas mixtas, e industriales, a pocos metros ubicados sobre la Avenida Madame Lynch, nosotros como familia, proyectamos con mucho entusiasmo este emprendimiento, que es el sueño de toda mi vida para el que vengo preparándome hace más de 30 años.*

*El proyecto en ejecución consiste en un salón para eventos elegantes denominado "espacio Ciella", con capacidad para 300 personas, ubicado sobre la Avenida Madame Lynch, a metros del súper viaducto, el mismo se encuentra sobre la Cta. Cte. Ctral. N° 14-1806-01/02, con 2.602m$^2$ en los cuales serán construidos 848 m$^2$. Todos los accesos tanto de clientes, personal de servicio y proveedores al predio, se encuentran exclusivamente sobre la Avenida Madame Lynch.*

*El proyecto fue concebido con el objeto de proveer a la ciudad de Asunción con un nuevo salón con los más altos estándares para eventos familiares y corporativos, en una zona que, debido al constante desarrollo comercial, nuestro salón proveerá un toque de distinción y hermoseamiento a la tan transitada avenida. Para cumplir con dichos estándares realicé numerosos viajes a la ciudad de San Pablo Brasil, donde realicé visitas informativas a salones renombrados con el objeto de implementar lo último en tecnología de sonidos, aislación termo acústica y logística.*

*El proyecto también contempla los más estrictos mecanismos de seguridad y prevención de incendios.*

*Al predio de 2.602 m$^2$ en el cual se sitúa el salón se le destinarán 200 m$^2$ para estacionamiento frontal, a esto se le suma la propiedad lindante lateralmente sobre la Avenida Madame Lynch, también de la propiedad con Cta. Cte. Ctral. 14-1806-12 con 800 m$^2$ destinados enteramente a estacionamientos, con ingresos únicamente por Madame Lynch.*

*Sumando un total de 1000 m$^2$ aproximados de estacionamiento.*

Junta Municipal

Asunción

*También estamos comprometidos como asuncenos para el trabajo en conjunto con los proyectos de arreglo y mantención de las calles lindantes y hermoseamiento de los paseos centrales sobre la Avenida Madame Lynch. Sin otro particular me despido, Atentamente.*

*Que, la Res. JM/N° 7.502/18, dice: El Dictamen de la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial, con relación a los siguientes expedientes:*
*1) Nota ME/N° 729/16, del 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.*
*2) Nota ME/N° 2.074/18, 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.*
*3) Notas ME/Nos. 1.580/17 y 1.599/18, de la Cámara Paraguaya de Desarrolladores Inmobiliarios (CAPADEI), 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.*
*4) Nota ME/N° 1.563/17, de vecinos de la Avda. Primer Presidente, en la que solicitan se mantenga la limitación de altura de hasta 5 niveles vigente en dicha avenida.*
*5) Minuta ME/N° 7.258/17, de la Concejala Rosanna Rolón, por la cual solicita la modificación de los usos en la zona de uso del Plan Regulador denominada "Eje Villa Morra" de forma a ampliarlo.*
*6) Nota ME/N° 1.542/17, de la Sra. María Elvira Llano de Gauto, por la cual solicita la modificación de la zona de uso residencial que consta sobre la Avenida Madame Lynch a la altura del Grupo Habitacional Aeropuerto, a fin de posibilitar la inserción de un local de eventos para fiestas.*
*7) Nota ME/N° 2.076/18, de los Arqs. Hugo Preda y Marta de Burgos, en la cual solicitan la modificación del Plan Regulador en relación al eje establecido sobre la calle "Concordia" a fin de posibilitar su cambio como AR3B.*
*8) Nota ME/N° 2.083/18, del Centro Educativo Canaán, por la cual solicita la modificación de los coeficientes zonales del Eje Habitacional Primer Presidente, a fin de posibilitar el crecimiento del Centro Educativo.*
*9) Minuta ME/N° 5.723/17, del Concejal Elvio Segovia, 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; y,*

*CONSIDERANDO: Que, el Art. 464° de la Ordenanza N° 163/18 "Compendio del Plan Regulador", dispone cuanto sigue: "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, todas las solicitudes de referencia versan en relación a la modificación del Plan Regulador, por lo que, a la luz del artículo más arriba transcripto, deberán ser puestas a consideración del Consejo del Plan Regulador para su respectivo tratamiento y análisis.*

*Que, al respecto, la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial recomienda al Pleno remitir al Consejo del Plan Regulador las siguientes presentaciones: Nota ME/N° 729/16, Nota ME/N° 2.074/18, Nota ME/N° 1.580/17, Nota ME/N° 1.599/18,*



Asunción

*Nota ME/Nº 1.563/17, Minuta ME/Nº 7.258/17, Nota ME/Nº 1.542/17, Nota ME/Nº 2.076/18, Nota ME/Nº 2.083/18 y la Minuta ME/Nº 5.723/17, a fin de su tratamiento, teniendo en cuenta lo dispuesto en el Art. 464 de la Ordenanza Nº 163/18 "Compendio del Plan Regulador".*

**TRATAMIENTO EN EL PLENO:*

*Que, durante el tratamiento del dictamen de referencia, la Concejala Rosanna Rolón, solicita el retiro de la Minuta ME/N° 7.258/17, obrante en el Punto 5 del dictamen y, en consecuencia, el Pleno de la Corporación acuerda derivar la misma al Archivo.*

*Que, asimismo, el Concejal Elvio Segovia, solicita excluir la Nota ME/N° 1.542/17, obrante en el Punto 6 del dictamen, a los efectos de que la misma sea remitida a la Intendencia Municipal, a fin de realizar consulta previa con los vecinos para conocer la opinión de los afectados.*

*Que, en ese contexto, y conforme al debate suscitado en torno al dictamen en cuestión, se acuerda aprobar el mismo, con las modificaciones planteadas por los Concejales Rosanna Rolón y Elvio Segovia, respectivamente.*

*Por tanto;*

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

*R E S U E L V E:*

*Art. 1°- Remitir al Consejo del Plan Regulador las siguientes presentaciones: Nota ME/Nº 729/16, Nota ME/Nº 2.074/18, Nota ME/Nº 1.580/17, Nota ME/N° 1.599/18, Nota ME/Nº 1.563/17, Nota ME/Nº 2.076/18, Nota ME/Nº 2.083/18 y la Minuta ME/Nº 5.723/17, a fin de su tratamiento, teniendo en cuenta lo dispuesto en el Art. 464 de la Ordenanza Nº 163/18 "Compendio del Plan Regulador".*

*Art. 2°- Remitir la Minuta ME/N° 7.258/17, de la Concejala Rosanna Rolón, al Archivo de la Corporación.*

*Art. 3°- Remitir a la Intendencia Municipal, la Nota ME/N° 1.542/17, de la Sra. María Elvira Llano de Gauto, a fin de realizar consulta previa con los vecinos para conocer la opinión de los afectados.*

*Art. 4°- Comuníquese a la Intendencia Municipal.*

*Que, la Nota N° 657/2018 S.G., de fecha 12/11/2018, de remisión de las presentaciones especificadas en la Resolución JM/Nº 7.502/18, a la Dirección General de Desarrollo Urbano, en el marco de su tratamiento se señala :"Tengo a bien dirigirme a usted, a fin de remitirle, para su conocimiento, la Resolución JM/N° 7.502/18 de fecha 24 de octubre de 2018, referente al Dictamen de la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial, con relación a los siguientes expedientes: 1) La Nota ME/Nº 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.*

*2)La Nota ME/Nº 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. 3) La Nota ME N° 1.580/17 y la Nota ME/N° 1.599/18 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. 4)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. 5) La Minuta ME/N° 7.258/17, presentada por la Concejala Rosanna Rolón por la cual solicita la modificación de los usos en la zona de Uso del Plan Regulador denominada "Eje Villa Morra" de forma a ampliarlo 6) La Nota ME/N° 1.542/17, presentada por la Sra. María Elvira Llano de Gauto por la cual solicita la modificación de la zona de uso residencial que consta sobre la Avenida Madame Lynch a la altura del Grupo Habitacional Aeropuerto a fin de posibilitar la inserción de un Local de Eventos para fiestas. 7) 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. 8) 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. 9) La Minuta ME/N° 5.723/17, 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 limita la altura de los edificios sobre la Avenida Santísima Trinidad hasta 5 niveles.*

*Al respecto, la Junta Municipal ha resuelto cuanto sigue:*
*Art. 3°. Remitir a la Intendencia Municipal, la Nota ME/N° 1.542/17, de la Sra. María Elvira Llano de Gauto, a fin de realizar consulta previa con los vecinos para conocer la opinión de los afectados.*
*Se establece un plazo máximo de 8 días para la contestación de la presente a partir de la recepción de la misma.*

*Que, la nota sin número de fecha 12 de junio de 2019 de urgimiento de expedición en relación a la solicitud planteada por la Sra. Elvira Llano dice: "Señor Director General. Arq. JOSÉ SEGALÉS. Dirección General de Desarrollo Urbano. El Presidente de la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial, se dirige a usted, en relación a la JM/N° 9.339/18 y a la Resolución JM/N° 7.502/18, por la cual se puso a consideración de la Dirección General a su cargo, la presentación realizada por la Sra. María Elvira Llano de Gauto sobre modificación del sector comprendido en la zona del Grupo Habitacional Aeropuerto.*

*Que, en ese sentido vengo a reiterar el pedido más arriba individualizado en relación a lo dispuesto en la Ordenanza N° 163/18 en su Art. 464° de la Ordenanza N° 163/18 que 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, 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, atinente al punto, me permito adjuntar los originales de dos notas presentadas ante esta comisión a los efectos de ser anexadas al pedido obrante en la dirección a su cargo, específicamente a la atención del Arq. Carlos Schroeder, donde abundan en detalle, y*

*reiteran a esta Corporación se expidan sobre el pedido de referencia. Sin otro particular, en espera de pronto despacho, me despido de usted saludándole muy atentamente.*

*Que, la Nota sin número de fecha 11 de marzo de 2019, presentada por un grupo de vecinos del Grupo Habitacional Aeropuerto adjuntada a la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial, para su trámite y adjuntada a estos autos dice: "Ref. Solicitud de cambio del Plan Regulador de los inmuebles frentistas de la Avda. Madame Lynch, Bº Grupo Habitacional Aeropuerto: De nuestra mayor consideración. Por la presente nota solicitamos los vecinos frentistas de la Avda. Madame Lynch ubicado entre la calle Río Paraguay (Acceso del Barrio Grupo Habitacional Aeropuerto) hasta la casa Nº....que linda con el local comercial y fábrica de Heladería Amandau, el cambio del Plan Regulador de la zona.*

*La Ordenanza N° 163/18 "Que unifica y actualiza el Plan Regulador de la Ciudad de Asunción, en su Art. 9º reza: "Según su función o carácter los usos se clasifican en: 9.1 Residencial ®*
*9.2 Comercial y de Servicios (CS)*
*9.3 Depósito (D)*
*9.4 Industrial (I) 9.5 equipamientos comunitarios e institucionales (EQ)*
*9.6 Movilidad y Transporte (MT)"*

*En ese sentido, solicitamos que se modifica el uso de Residencial ® a Comercial y de Servicios (CS) con todas las prerrogativas que poseen las Franjas Mixtas. Consideramos que dicho modificación es justa y absolutamente necesaria dado que toda la zona (entorno sobre la Avda. Madame Lynch) ya cuenta con ese plan de uso, puesto que está ubicada sobre la Avda. Madame Lynch con alto tránsito vehicular, los cual junto con otros múltiples factores coyunturales hacen propicio el sitio para realizar actividades de tipo comercial, de servicios y otros similares.*

*Los vecinos que somos propietarios de inmuebles ubicados sobre la Avda. Madame Lynch y nos encontramos en la ZONA DEL BARRIO GRUPO HABITACIONAL AEROPUERTO nos vemos perjudicados económicamente al no poder dar un uso comercial a nuestros inmuebles a pesar de que todas las zonas aledañas realizan tales actividades, con locales comerciales como: AMANDAU, PRESTIGIO AUTOMOTORES, METALCAR para la marca KAWASAKI, TAPE RUVICHA para la marca Ford, así como los ubicados en la zona del frente también sobre la calle Madame Lunch, los cuales son SALLUSTRO, AMERICAN DOOR FERIA, GLORIA S.A.C.E.I., NEUMÁTICOS ASUNCIÓN, MV ACEROS y un sin número de otros locales.*

*Como la Junta notará esta zona hace mucho tiempo dejó de ser residencial ya que el contexto en el cual está situada es total y absolutamente comercial, además el ruido del tráfico sobre la Avda. Madame Lynch, una de las más transitadas de la capital, si no la más, es muy fuerte, lo cual hace que el lugar no sea apto de ninguna manera para una vida residencial tranquila y en nuestras viviendas.*

*Consideramos que existe una amplia variedad de proyectos que pueden ser realizados por propietarios frentistas como somos nosotros, sin embargo, se ven frustrados debido a la imposibilidad de darle un uso comercial a nuestras propiedades, lo cual ahuyenta inversiones y posibilidades de progreso y crecimiento.*

*Está de más decir que el hecho de que EL PLAN REGULADOR DE LA ZONA SEA MODIFICADO, permitiendo realizar actividades comerciales por parte de los inmuebles FRENTISTAS DE LA CALLE MADAME LYNCH y que forman parte del Barrio Grupo Habitacional Aeropuerto, no afectará de ninguna manera negativa a la vida dentro del*

*barrio, y en sus calles internas, dado que la actividad comercial se dará sobre la avenida tal como ya viene pasando con todos los inmuebles vecinos de los locales comerciales citados más arriba entre otros muchos más que se encuentran también sobre la avenida realizando actividades comerciales y tienen residencia en las calles internas de atrás y del costado que no están sobre la avenida.*

*Firmamos la presente nota vecinos propietarios frentistas de la Avda. Madame Lynch, así como otros vecinos del barrio, en muestra de apoyo a esta justa petición.*

*Nos despedimos, en espera de un estudio de la presente solicitud y una acogida favorable a la misma. MODIFICANDO EN CONSECUENCIA EL PLAN REGULADOR DE LA ZONA DE REFERENCIA, A LOS EFECTOS DE PODER DARLE UN USO COMERCIAL PROPIO DE FRANJAS MIXTAS. Atentamente. Fdo. Alicia Reyes Casa Nº 46 14-807-17, Targ Hurl Pin Casa 101 14-1808-02, José Irún Casa Nº 47 14-18'7-18, Hugo Morínigo Casa Nº 70 14-1807-15, Miguel Ruiz Casa Nº 46 14-18078-17, María Elvira Llano, 14-1807-01/02/12, Firma no legible C. I. Nº 392.349 Casa Nº 133 14-1799-28, Ramona Cristaldo, Carlos González Casa Nº 60 14-1807-05, Firma no legible C. I. Nº 1.950.908 Casa Nº 114 14-1808-12, Joaquín González Casa Nº 1 14-1805-09, Firma ilegible C.I. Nº 426.165 14-1799-85, Firma ilegible C. I. Nº 990.204 14-1807-01.*

*Que, el Memorándum Nº 20/2019 Dpto. P.U. dice: "A: Arq. Antonio Coscia – Dirección de Planeamiento Urbano. De: Carlos Ochipinti, Técnico José Luis Melgarejo, Técnico – Departamento de Proyectos Urbanos. Ref.: Informe sobre el Salón de Eventos "Espacio Ciella". Fecha: 30 de enero de 2019. Nos constituimos en el lugar denominado "Grupo Habitacional Aeropuerto" sobre la Avda. Madame Lynch donde se está desarrollando el Proyecto denominado "Espacio Ciella" que consiste en la construcción de un salón para eventos elegantes, con una capacidad para 300 personas, donde no pudimos ingresar al predio, pero fuimos a la parte posterior de dicho salón e identificamos los terrenos de las Cuentas Corrientes Catastrales N° 14-1806-01/02 ubicada sobre la calle Ciudad de Salta, cuya dimensión es de 12m entre las líneas municipales, veredas a ambos lados de 3,50m c/u y la calzada de 5m. También recorrimos la calle Yacyreta donde se encuentra el terreno con la cuenta corriente catastral 14-1806-12, que también es una calle igual a la anterior con las mismas medidas, es un barrio poblado con casas tipo residenciales.*
*Adjuntamos fotos de las calles internas del barrio donde se encuentran los tres terrenos sobre dos calles casi paralelas."*

*Que, la Nota D.G.D.U. N° 130/2019, firmada por el Arq. José María Segalés, en respuesta a lo establecido en el Art. 464 de la Ordenanza Nº 163/18, dice: "Director General – Dirección General de Desarrollo Urbano. Asunción, 11 de setiembre 2019, en respuesta a lo dispuesto en la Resolución JM/Nº 7.502/19 y en cumplimiento del Art. 464 de la Ordenanza N° 163/18 dice: "Ing. Augusto Wagner, Concejal. Presidente. Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial. En respuesta a la nota s/ número de la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial de fecha 12 de junio de 2019 y en relación a la JM/N° 9.339/18, Resolución JM/N° 7.502/18, de fecha 24 de octubre de 2018 por la cual se ha puesto a consideración de la Dirección General de Desarrollo Urbano cuanto sigue:*

*Referencias: Nota 657/2018 que remite a la Intendencia Municipal la Nota ME/N° 1.542/17 de la Sra. María Elvira Llano de Gauto, a fin de realizar consulta previa con los vecinos para conocer la opinión de los afectados. Nota de fecha 12/06/19 de la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial, donde solicita sea considerada "...la presentación realizada por la Sra. María Elvira Llano de Gauto sobre modificación del sector comprendido en la zona del Grupo Habitacional Aeropuerto".*

*Planteamiento:*

*a. En su nota/presentación de fecha 22/11/17 la recurrente manifiesta:*

*"...hago presente nuestro pedido de habilitación comercial para Salón de Eventos, debido a que actualmente nos encontramos con la habilitación de comercio con vivienda unifamiliar."*

*b. Además, manifiesta: "El proyecto en ejecución consiste en un salón para eventos elegantes denominado Espacio Ciella, con capacidad para 300 personas, ubicado sobre la Avenida Madame Lynch, a metros del súper viaducto, el mismo se encuentra sobre la Cuenta Corriente Catastral N° 14-1806-01/02 con 2.602 m² en los cuales están construidos 848 m². Todos los accesos, tanto de clientes, personal de servicios y proveedores al predio, se encuentran exclusivamente sobre la Avenida Madame Lynch."*

*c. En la nota de fecha 4/06/19 suscrita por "Frentistas y Vecinos de Madame Lynch-Grupo Habitacional Aeropuerto", se solicita "...cambio del Plan Regulador de los inmuebles frentistas de la Avda. Madame Lynch...".*

*d. Los vecinos, en la nota de referencia, solicitan: "...un estudio de la presente solicitud y una acogida favorable a la misma, modificando en consecuencia el Plan Regulador de la zona de referencia, a los efectos de poder darle un uso comercial propio de las Franjas Mixtas.*

*CONCLUSIONES:*

*1. En la presentación firmada por los vecinos del GHA, se plantea como solución a la proliferación de usos comerciales y de servicios – CS sobre la Avda. Madame Lynch, establecer una Franja Mixta 2 – FM2 que afecte a los lotes frentistas de la avenida, considerando que los demás lotes con esa condición, a lo largo de la avenida, ya de hecho corresponde a Área Industrial 3 – AI3 y Franja Mixta 2 – FM2.*

*2. Conceptualmente, en la Ord. N° 163/2018 "QUE UNIFICA Y ACTUALIZA EL PLAN REGULADOR DE LA CIUDAD DE ASUNCIÓN", define:*

*Art. 56º Establecer como FM2 a los predios con frentes sobre las avenidas y las calles perpendiculares a las mismas en el tramo comprendido entre la avenida y la primera paralela siguiente a la misma, que se especifican en el Anexo 2.*

*Las FM 1 involucran a las manzanas ubicadas a ambos lados de avenidas y calles, entre estas y la primera paralela siguiente o su proyección virtual, siempre que esta calle paralela o proyección no supere una distancia de 150 (ciento cincuenta) metros, medida desde el eje de la calle que determina la franja.*

*3. Considerando esta definición, consideramos como más apropiada, a los efectos de considerar las particularidades de este sector, aplicar a los lotes frentistas lo establecido en el CAPÍTULO III, FRANJA MIXTA 1 (FM1), de la mencionada Ordenanza:*

*Art. 49º Los predios con frentes sobre las avenidas citadas en el Anexo 2 y que también tienen salida sobre las calles paralelas inmediatas, estarán condicionados en lo referente a accesos y salidas de vehículos de carga y descarga y usos que impliquen generación de tráfico pesado. Deberán mitigar el impacto vial producido, eliminando todo acceso vehicular, vinculados a los usos no habitacionales desde las Áreas Residenciales.*

*Art. 50º Establecer como FM 1 la constituida exclusivamente por los predios con frentes sobre las avenidas y calles que se especifican en el Anexo 2.*

*Art. 51º Los predios ubicados en las vías paralelas inmediatas a las FM1 deberán ajustarse al régimen de uso del suelo establecido para las Áreas en las cuales están implantados.*

*Art. 52º Los predios con frentes sobre las avenidas citadas en el Anexo 2 y que también tienen salida sobre las calles paralelas inmediatas, estarán condicionados en lo referente a accesos y salidas de vehículos de carga y descarga y usos que impliquen generación de tráfico pesado.*

*4. En virtud de lo expuesto, se recomienda la modificación del Art. 462° "Del Anexo II" Franja Mixta 1 Sector A – FM1A, incorporando el Ítem 17, en los siguientes términos:*

*17. Avda. Madame Lynch (vera este), en el tramo comprendido entre la calle Alejo Silva, exceptuando las manzanas identificadas con el número 14-1772 (afectadas por el Área Industrial 3 – AI 3), hasta la Avda. Aviadores del Chaco.*

*Observación: Para facilitar la lectura y comprensión del territorio afectado por las Áreas Residenciales, se menciona como límites a las calles y avenidas, y no a las delimitaciones geográficas con las Franjas Mixtas y los Ejes Habitacionales ya especificadas en los demás anexos y ordenanzas respectivas."*

*Que, este Consejo, habiendo analizado los extremos aquí expuestos no cuenta con objeciones para acceder al cambio solicitado y remarca la aplicación del Art. 52 de la Ordenanza N° 163/18 para el presente caso que dice: "Art. 52° Los predios con frentes sobre las avenidas citadas en el Anexo 2 y que también tienen salida sobre las calles paralelas inmediatas, estarán condicionados en lo referente a accesos y salidas de vehículos de carga y descarga y usos que impliquen generación de tráfico pesado."*

*Por tanto, este Consejo reunido en sesión RESUELVE:*
*1. RECOMENDAR, modificar el Anexo II de la Ordenanza N° 163/18 "Que unifica y actualiza el Plan Regulador de la Ciudad de Asunción" en su Apartado FM 1 A en el sentido de ampliarlo, que deberá quedar redactado como sigue:*

***<u>FM1A (Franja Mixta 1 A):</u>***

*17. Avda. Madame Lynch (vera este), en el tramo comprendido entre la calle Alejo Silva hasta la Avda. Aviadores del Chaco (exceptuando las manzanas identificadas con el número 14-1772 afectadas por el Área Industrial 3 "AI 3".*

*Observación: Para facilitar la lectura y comprensión del territorio afectado por las Áreas Residenciales, se menciona como límites a las calles y avenidas, y no a las delimitaciones geográficas con las Franjas Mixtas y los Ejes Habitacionales ya especificadas en los demás anexos y ordenanzas respectivas."*

*2. DERIVAR, al Pleno de la Junta Municipal para su correspondiente consideración".*

Que, la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial, en cumplimiento del Art. 464 de la Ordenanza N° 163/18, que establece el procedimiento para la modificación de la citada ordenanza, ha derivado el memorándum, de fecha 28 de octubre de 2019, a la Secretaría General de la Corporación, a fin de proceder a la publicación del dictamen íntegro del Consejo del Plan Regulador que aconseja la modificación de la citada área, incluyendo gráficos, a fin de la mejor comprensión del área afectada al cambio a FM 1A, recomendando su publicación por un término mínimo de cinco días, a fin de recibir los comentarios ciudadanos en relación al cambio solicitado.

Que, la Secretaría General de la Corporación Legislativa remite el Memorándum N° 2.383/19, con el respectivo informe de la Dirección General de Planificación Técnica, de fecha 5 de noviembre de 2019, que en su parte pertinente, con relación a las publicaciones realizadas, señala: *"Al respecto, se informa que fueron publicadas las propuestas desde el 30 de octubre al 4 de noviembre del corriente año, en la página web de la Junta Municipal (www.jma.gov.py), por lo que se remite el Informe de la Jefatura de la Unidad de Desarrollo Web, sobre el particular"*. Fdo. Lic. Mag. Felicita Gómez Nardelli. Directora.

Que, el Memorándum J.D.U.W.– DOS N° 04/2019, de la Jefatura de Unidad de Desarrollo Web, expresa en su sección pertinente: "*La actualización se dio de la siguiente manera: a partir del 30 de octubre del corriente fue publicada en la Web Institucional hasta el 4 de noviembre, ubicado como una ventana emergente al costado de la página, una vez ingresado en dicha opción se deriva a una página con el Artículo N° 464 del Plan Regulador". Además, dentro del mismo link contiene las propuestas de modificación*

*consensuados con la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Intendencia Municipal, de algunos de los articulados de la Ordenanza Nº 163/18 del Plan Regulador de la ciudad de Asunción. Más abajo mencionamos la nota publicada con dichos dictámenes. Nota ME/Nº 2.815, del Consejo del Plan Regulador, por medio del cual se remite su dictamen, con relación a la Nota ME/Nº 1.542/17 de la Sra. María Elvira Llano de Gauto, sobre modificación del Plan Regulador, a fin de posibilitar la implantación del uso "Salón de Eventos" en los inmuebles ubicados sobre la Avda. Madame Lynch, en virtud de lo resuelto en la Resolución JM/Nº 7.502/18.*

*Además, cumplimos en informar que dicha publicación no tuvo comentarios. Adjuntamos las impresiones de pantalla de las actualizaciones realizadas. Sin otro particular, le saludo atentamente".* Fdo. Ing. Ubaldo Argaña Lezcano. Jefe de Unidad de Desarrollo Web. Junta Municipal de Asunción.

Que, la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial, habiendo sopesado los informes más arriba señalados, ha considerado favorable, así como las demás áreas técnicas, la solicitud de cambio de la zona de uso, afectando a las manzanas con frente al Grupo Habitacional Aeropuerto hasta la confluencia de las Avenidas Madame Lynch y Aviadores del Chaco (vera este) a la Franja Mixta 1 A (FM1A), teniendo en cuenta los usos intensivos a los que la Avenida Madame Lynch se halla expuesta, en el sentido de contar con alto volumen de tránsito, movimiento de personas, vehículos, comercios, talleres y, particularmente, depósitos de gran porte. Esta situación hace que, a la fecha, la zona no responda al área habitacional de media densidad sector B (AR2B) como se encuentra tipificada a la fecha, por lo que su ajuste se hace pertinente.

***Por tanto,***

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

***O R D E N A:***

*Art. 1°:* **APROBAR** la modificación de la Ordenanza Nº 163/18 "Que unifica y actualiza el Plan Regulador de la Ciudad de Asunción", en su Anexo II, apartado Franja Mixta 1, en el sentido de ampliarlo como sigue:

FM1A (Franja Mixta 1 A):

17. Avda. Madame Lynch (vera este), en el tramo comprendido entre la calle Alejo Silva hasta la Avda. Aviadores del Chaco (exceptuando las manzanas identificadas con el número 14-1772, afectadas por el Área Industrial 3 "AI 3").

**Observación**: Para facilitar la lectura y comprensión del territorio afectado por las Áreas Residenciales, se menciona como límites a las calles y avenidas y no a las delimitaciones geográficas con las franjas mixtas y los ejes habitacionales ya especificadas en los demás anexos y ordenanzas respectivas.

*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 noviembre del año dos mil diecinueve.

Junta Municipal

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

***Ing. Com. ÓSCAR RODRÍGUEZ QUIÑÓNEZ***
***Presidente***

Asunción

cz