



ORD. N° 288/20
(Doscientos Ochenta y Ocho/ Veinte)

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, remitida a consideración del Pleno en fecha 20/02/19, y girada a la referida Comisión Asesora para su respectivo tratamiento, en relación a lo dispuesto por la Resolución JM/N° 7.502/18, que remitió diferentes pedidos de modificación de la Ordenanza N° 163/18 "Plan Regulador", al Consejo del Plan Regulador, para su dictamen y la vuelta a la Comisión Asesora dispuesta por el Pleno de la Corporación en fecha 27 de febrero de 2019; y,

CONSIDERANDO:

Que, el Dictamen del Consejo del Plan Regulador expresa cuanto sigue: "**VISTO: La Resolución JM/N° 7.502/18, por la cual se dispone la remisión a este Consejo de las solicitudes de cambio del Plan Regulador individualizadas en las Notas ME/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 individualizados.**

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 la cual se remitieron a consideración de este Consejo las siguientes presentaciones: "La Nota ME/N° 729/16, presentada por el Ing. Óscar 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 limita 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, la propuesta de modificación será puesta a consideración de la**





Asunción

Cont. Ord. N° 288/20.

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 N° 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 729/16**, presentada por el Ing. Óscar 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 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 ADELANTA EL PLAN REGULADOR DE LA CIUDAD DE ASUNCIÓN**”, Art. 42° In







Cont. Ord. N° 288/20.

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 – AR3 A, 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 #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 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.

3. Notas ME/Nos. 1.580/17 y 1.599/18, presentada por capa de Cámara Paraguaya de Desarrolladores Inmobiliarios (CAPADEI), por la cual solicitan la modificación del Plan Regulador en la Av. 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:

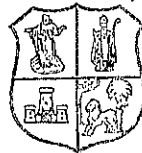
121.3. Límites de Altura: En la Avenida Molas López, los valores del Eje Habitacional regirán para aquellas propiedades cuyos frentes se hallan sobre la avenida, no así para las que cuentan con frente sobre las calles transversales y paralelas, aunque constituyan la misma manzana, estos lotes se regirán 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 de los corrientes, ha dado entrada al informe más arriba transcrito 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.

Junta Municipal



Asunción



Cont. Ord. N° 288/20.

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 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.- 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 2-B). Los demás indicadores se regirán por los establecidos para el Eje Habitacional.

4.- REMITIR al Pleno de esta Corporación”.

Que, en ese contexto, la Comisión Asesora ha procedido a solicitar a la Secretaría General de esta Corporación Legislativa 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 Plan Regulador. Fecha: 21 de febrero de 2019.

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, 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, esta Comisión ha recepcionado en la fecha, el Dictamen del Consejo del Plan Regulador que contiene las propuestas de modificación consensuados 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 habiéndolos analizado, ponemos a su consideración para que conste en el Página 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

Cont. Ord. N° 288/20.

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

1.- MODIFICACIÓN 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 BOQUERÓN.

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 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.- MODIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ART. 121.3 QUE ESTABLECE LIMITES 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 conijadas desde el nivel de vereda.

Junta Municipal



Asunción



Cont. Ord. N° 288/20.

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

PROPUESTA:

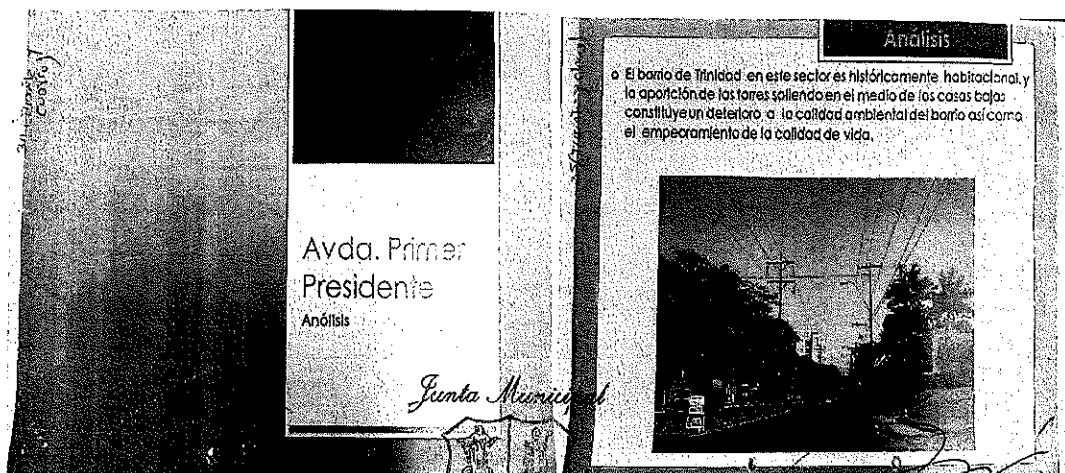
121.3. Límites de Altura: En la Avenida Molas López, los valores del Eje Habitacional regirán para aquellas propiedades cuyos frentes se hallan sobre la avenida, no así para las que cuentan con frente sobre las calles transversales y paralelas, aunque constituyan la misma manzana, estos lotes se regirán por los valores correspondientes en cuanto a coeficiente y altura máxima a la zona AR2B (Área Residencial de Media Densidad 2 B). 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, a ese respecto la Secretaría General de la Junta Municipal remite su informe, en 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, aprobar las modificaciones planteadas al Plan Regulador en relación a la modificación de los textos de los Arts. 121.3 y 370 y a la inclusión de un Numeral 15 en el Apartado Área Residencial de Alta Densidad Sector A (AR3A), habiéndose cumplido con todos los requisitos previstos para la modificación de artículos del Plan Regulador, previstos en el Art. 464° de la citada ordenanza.

Que, posteriormente, la Comisión Asesora se ha abocado al nuevo estudio del caso, en particular a lo que a la Avenida Primer Presidente respecta; y habiendo analizado la tipología de construcciones y la morfología de los terrenos, así como la implantación de los edificios en altura ya existentes, se ha detectado tres zonas de comportamiento diferentes dentro del tramo comprendido como afectado por el Eje Habitacional.





Análisis

- La Avenida Primer Presidente tiene un marcado carácter residencial de baja densidad. La normativa vigente permite la construcción de edificios que pueden llegar a los 30 pisos. Esta alta densificación edilicia afecta a la morfología y las características medio ambientales produciendo un daño de incidencia colectiva.

Análisis

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

Análisis

- La iniciativa apunta a preservar el patrimonio sociocultural e histórico característico de este barrio. La inclusión de edificios en torre, sin analizar los impactos de tal inserción, contribuye a desmejorar y confundir nuestro barrio.

Los impactos que los edificios en altura producen en la trama urbana urbanística del Barrio Trinidad son:

Impacto visual

- Ruptura de la masa edificada convencional, produciendo un perfil urbano irregular que reemplaza al de las casas bajas.

Impacto eólico

- Aumento excesivo de la velocidad de viento a altura peatonal.

Impacto solar

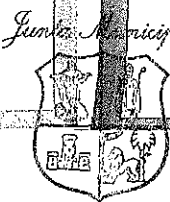
- Falta de asoleamiento en el vecindario circundante.

Espacios urbanos

- 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.

Servicios urbanos

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





Paisaje urbano

o aumento excesivo de la velocidad de viento o altura potencial

Residuos

o Mayor producción de residuos

Análisis

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

Usos Av. Primer Presidente

- Viviendas
- Industria
- Viviendas Multifamiliares
- Comercios
- Área Pública
- Ente Educativo Cultural

relevamiento

Relevamiento Avda. Primer Presidente

relevamiento

Relevamiento Avda. Primer Presidente

relevamiento

Relevamiento Avda. Primer Presidente

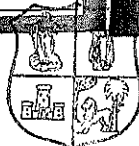
relevamiento

Relevamiento Avda. Primer Presidente

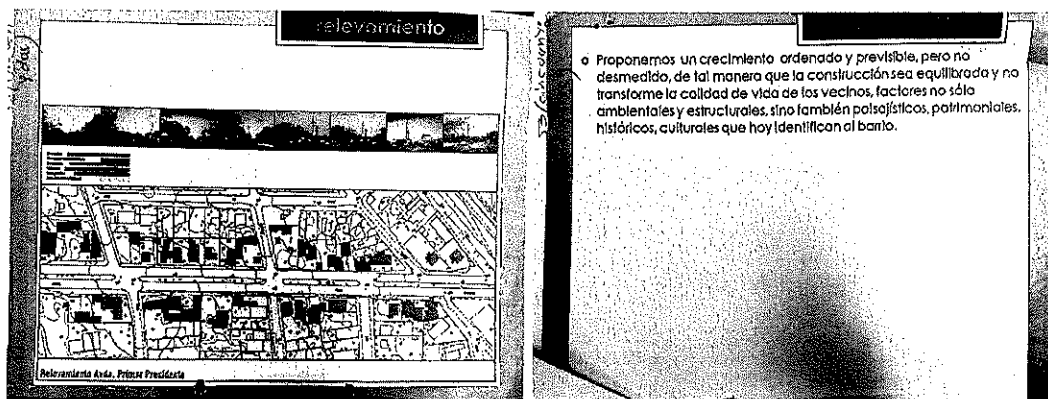
relevamiento

Relevamiento Avda. Primer Presidente

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]



Que, observando estas características hemos visto de mayor equidad dividir la aplicación del régimen de altura en estas tres zonas a saber: a) desde la calle Tapuá hasta Facetti-Agricultor Paraguayo, b) Facetti -Agricultor Paraguayo hasta Marcelo Onieva y c) desde Onieva hasta Madame Lynch. En el extremo aledaño a la Avenida Madame Lynch las viviendas son provenientes en su mayoría de asentamientos informales que fueron regularizando a través de los años, a medida que la infraestructura fue asentándose en la zona, con la instalación de desagües pluviales y relleno en la zona. Los terrenos son de menor porte. Luego, en la subsiguiente los lotes son de mayor tamaño y frentes muy importantes, con amplias casonas que se desarrollan hasta dos niveles. Y por último, la zona más cercana a Tapuá donde ya existen edificaciones en altura consolidadas.

Que, considerando esta caracterización se ha creído pertinente dividir este territorio, de forma a no afectar a la sección central donde existe mayor consolidación de viviendas de gran porte y terrenos de tamaños importantes. En esta zona también ya se han insertado algunos edificios con la limitación de 5 niveles, lo que hace el sitio más caracterizado con la limitación de altura.

Que, teniendo en cuenta este análisis, la Intendencia Municipal y el propio Consejo del Plan Regulador habían accedido a levantar la prohibición de erigir en altura superior a cinco niveles EN TODO el tramo de la Avenida Primer Presidente. Y contando con este parecer inclusive de MAYOR ALCANCE, que el hoy esgrimido por la Comisión Asesora, se considera válida su autorización y parecer favorable al respecto.

Que, esta interpretación guarda estricta relación al principio jurídico de "el que puede lo más, puede lo menos". Es decir, si se ha autorizado con parecer favorable el levantamiento de las restricciones en todo el tramo, se entienden autorizados en tramos menores.

Que, considerando todo lo más arriba señalado y visto el cambio en la posible redacción de la normativa, se ha solicitado por Memorándum a la Secretaría General de la Junta Municipal la publicación del texto a modificar, a fin del cumplimiento del Art. 464 de la Ordenanza N° 163/18, como sigue: "MEMORÁNDUM. 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, Plan Regulador. Fecha: 18 de Junio de 2020.

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





Cont. Ord. N° 288/20.

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, esta Comisión viene estudiando el Dictamen del Consejo del Plan Regulador que contiene la propuesta de modificación consensuada con la Dirección General de Desarrollo Urbano, dependiente de la Intendencia Municipal, del Art. 121.3 de la Ordenanza N° 163/18 del Plan Regulador de la Ciudad de Asunción, y habiéndolos analizado luego de su vuelta a Comisión dispuesta por el pleno, ponemos a su consideración para que conste en la Página 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: (Favor hacer notar que el texto que se incluye en la propuesta está en negrillas):

MODIFICACIÓN PROPUESTA AL PLAN REGULADOR ORDENANZA N° 163/18.

TEXTO VIGENTE:

121.3. Límites de Altura:

En la **Avenida Primer Presidente**, en el tramo ubicado entre Tapuá y Avenida Madame Lynch; la altura 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 Media Densidad 2 B). Los demás indicadores se regirán por los establecidos para el Eje Habitacional.

TEXTO PROPUESTO:

MODIFICAR el 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**, que quedará redactado como sigue:

“121.3. Límites de Altura:

En la **Avenida Primer Presidente**, en el tramo comprendido entre la calle Tapuá y la Avenida Madame Lynch, se establecen los siguientes sectores de aplicación del régimen de altura.

a) Sector comprendido entre la calle Tapuá, hasta las calles Cnel. Eulalio Facetti-Agricultor Paraguayo; la altura está dada por los resultados del área edificable, sin límite de altura.

b) Sector comprendido entre las calles Cnel. Eulalio Facetti-Agricultor Paraguayo hasta la calle Marcelo Onieva; la altura máxima será de 5 plantas contadas desde el nivel/de vereda.

Junta Municipal



Asunción



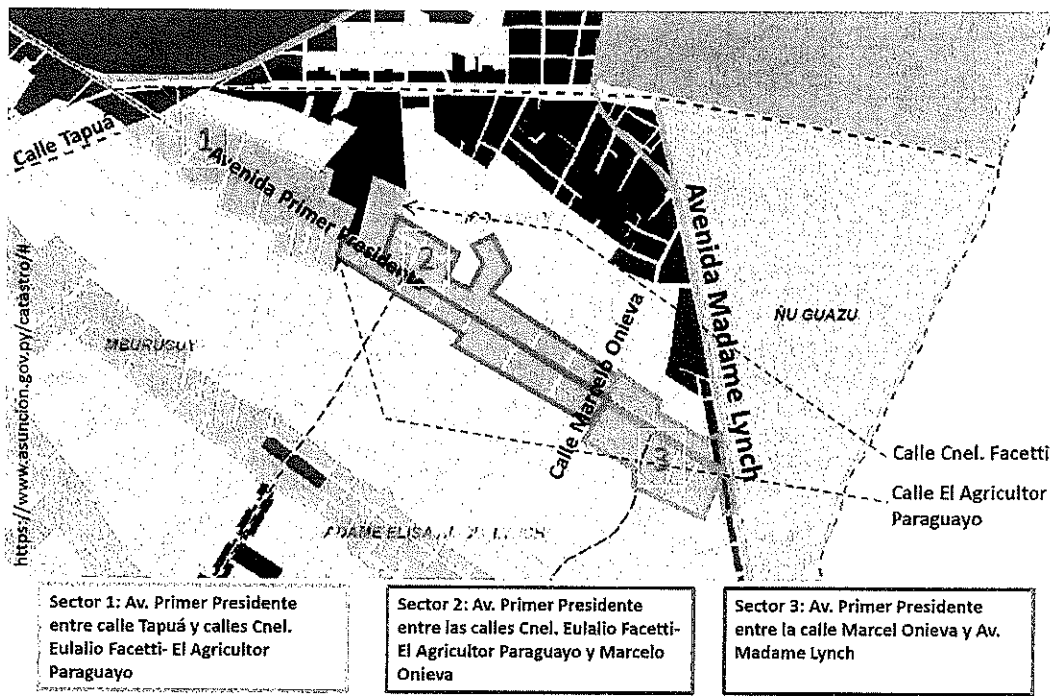
Cont. Ord. N° 288/20.

c) Sector comprendido entre la calle Marcelo Onieva y la Avenida Madame Lynch; la altura está dada por las resultas del área edificable, sin límite 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."




Se acompaña el gráfico ilustrativo para su publicación.

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, el Memorando D.O.M.S N° 32/2020, del 23 de junio de 2020, señala: "Por la presente le saludo muy cordialmente y aprovecho la oportunidad para remitir el Memorandum JUDW/N° 06/2020 de la Jefatura de la Unidad de Desarrollo Web, respecto a la publicación de la propuesta de modificación de la Ordenanza N° 163/18 "Plan Regulador", solicitado por medio del Memorandum N° 2.552/2020 de la Secretaría General, en cumplimiento a lo que dispone el Art. 464° de la citada Ordenanza. Al respecto, se adjunta el informe mencionado, a los efectos pertinentes y correspondientes. Sin otro particular, aprovecho la oportunidad para saludarlo muy cordialmente". Fdo. Lic. MAG. Felicita Gómez Nardelli.

Que, el Memorandum J.D.U.W-DOS N° 06/2020, expresa: "Por la presente me dirijo a Usted y por su intermedio a quienes corresponden a fin de informar sobre la publicación de la propuesta de la modificación de la Ordenanza del Plan Regulador.



Cont. Ord. N° 288/20.

La Publicación se dio a partir del 18 de junio del corriente año, en cumplimiento a lo que dispone el Art. 464 del Plan Regulador, para que la ciudadanía emita sus opiniones y propuestas al proyecto de modificación.

Al respecto, esta Unidad de Desarrollo Web cumple en informar, que no se han recibido sugerencia con relación al Proyecto publicado. Sin otro particular. Atentamente”.

Por tanto;

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

ORDENA:

Art. 1º- Modificar el Art. 121.3 de la Ordenanza N° 163/18 “Que Unifica y Actualiza el Plan Regulador de la Ciudad de Asunción”, correspondiente a Título VIII - Ejes Habitacionales, Capítulo I. Ejes Habitacionales sobre las Avenidas Guido Boggiani, Primer Presidente, Santísima Trinidad, Molas López y Santa Teresa, que quedará redactado como sigue:

121.3. Límites de Altura:

En la **Avenida Primer Presidente**, en el tramo comprendido entre la calle Tapuá y la Avenida Madame Lynch, se establecen los siguientes sectores de aplicación del régimen de altura.

- a) Sector comprendido entre la calle Tapuá, hasta las calles Cnel. Eulalio Facetti-Agricultor Paraguay; la altura está dada por las resultas del área edificable, sin límite de altura.
- b) Sector comprendido entre las calles Cnel. Eulalio Facetti-Agricultor Paraguay hasta la calle Marcelo Onieva; la altura máxima será de 5 plantas contadas desde el nivel de vereda.
- c) Sector comprendido entre la calle Marcelo Onieva y la Avenida Madame Lynch; la altura está dada por las resultas del área edificable, sin límite 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.

Art. 2º- Comuníquese a la Intendencia Municipal.

Dada en la Sala de Sesiones de la Junta Municipal de la Ciudad de Asunción, a los veinticinco días del mes de junio del año dos mil veinte.


Abog. JOSÉ MARÍA OVIEDO V.
Secretario General



Asunción


Abog. HÚMBERTO BLASCO
Presidente