Junta Municipal

Asunción

ORD. N° 205/25
(Doscientos Cinco / Veinticinco)

VISTO: El Dictamen de la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial, con relación a la Nota ME/N° 1.238/24, del Consejo del Plan Regulador, por medio de la cual remite su dictamen y presenta un proyecto de modificación de la Ordenanza N° 122/24, por la cual se modifica el Art. 12° de la Ordenanza N° 106/23, modificatoria de la Ordenanza N° 163/18, en el Título IV "Franjas Mixtas", Capítulo IV "Franja Mixta 2", en su Art. 60°, y;

CONSIDERANDO:

Que, el Dictamen del Consejo del Plan Regulador señala: *"VISTO: La Ordenanza N° 122/2024, por la cual se modifica la Ordenanza N° 163/18 "Que unifica y actualiza el Plan Regulador de la Ciudad de Asunción", en su artículo correspondiente a la Franja Mixta II, correspondiente a la Avenida Aviadores del Chaco, dictaminado por este Consejo de acuerdo con la Nota ME/N° 1.054/2024, sobre la solicitud interpuesta por la Arq. Saddi Admen Ramírez, a través del Expediente Nro. 2.668/2024. CONSIDERANDO: Que, durante el tratamiento de la modificación planteada en todas las instancias se planteó la modificación hoy aprobada para aquellas construcciones que se encuentren sobre la avenida.*

Que, en tal sentido, nos permitimos trascribir parte el Considerando del dictamen del Consejo de modo a abonar y clarificar el pedido: "Que, habiéndose debatido ampliamente la propuesta, se ha coincidido en el hecho de que la Avenida Aviadores del Chaco, se encuentra a la fecha orientada a un crecimiento urbanístico en razón a la convergencia de las intencionalidades de inversión que vienen desarrollándose en dicho ámbito desde hace por lo menos una década, afectando grandemente a su área de influencia.

Que, en esta zona confluyen las otras avenidas que constituyen el Eje Habitacional, dotado de un coeficiente importante, orientado a las construcciones en altura, pero de carácter habitacional, ya que ésta ha sido la intencionalidad de la legislatura desde el año 2004, que a la fecha viene floreciendo con numerosos edificios y mayores proyecciones de gran altura que vienen definiendo un perfil urbano característico.

Que, en razón a estas características, se ha considerado pertinente la modificación del coeficiente para la zona de acuerdo con la solicitud planteada, de forma coincidir con el perfil fijado por los Ejes Habitacionales, pero considerando las características de este sector acomodando el crecimiento hacia los usos mixtos. Es decir, aquellos que combinen los usos habitacionales, comerciales, de servicios en un solo bloque edilicio, de forma a fomentar la concentración de los movimientos traslativos dentro de los mismos y evitar la movilidad -o por lo menos enfocarla o reducirla- para evitar los congestionamientos de tráfico en la zona. Esta nueva orientación, deberá contemplar necesariamente la mejora de la infraestructura urbana de todo el tramo, y se ha considerado que el área de mayor crecimiento (desde San Martín hasta Molas López) ya difícilmente podría ser bruscamente variado con esta modificación planteada, ya que el número de lotes vacantes es casi inexistente. El tramo siguiente hasta la Avenida Madame Lynch sería el más afectado por encontrarse menor cantidad de edificaciones en altura, lo que implicaría su mayor densificación y crecimiento. Es decir, la propuesta señala la modificación en un tramo muy concentrado y corto - Dr. Vasconcellos hasta Molas López -, pero se considerada pertinente extenderlo en todo su recorrido a fin de no variar el perfil de altura ya existente.

Que, en la solicitud de la recurrente se menciona la existencia de limitación de altura en la zona, situación que ya sido modificada y eliminada a través del texto de la Ordenanza N° 106/23, en su Artículo 12°, modificatorio del Art. 60° original de la Ordenanza N° 163/18. En dicho articulado resulta pertinente la inclusión de la variación aquí planteada".

Que, asimismo, sobre los argumentos expuestos en el Considerando del dictamen de la Comisión de Planificación, cuanto sigue: "Que, habiéndose debatido ampliamente la propuesta, se ha coincidido en el hecho de que la Avenida Aviadores del Chaco, se

encuentra a la fecha orientada a un crecimiento urbanístico en razón a la convergencia de las intencionalidades de inversión que vienen desarrollándose en dicho ámbito desde hace por lo menos una década, afectando grandemente a su área de influencia.
Que, en esta zona confluyen las otras avenidas que constituyen el Eje Habitacional, dotado de un coeficiente importante, orientado a las construcciones en altura, pero de carácter habitacional, ya que ésta ha sido la intencionalidad de la legislatura desde el año 2004, que a la fecha viene floreciendo con numerosos edificios y mayores proyecciones de gran altura que vienen definiendo un perfil urbano característico.
Que, en razón a estas características, se ha considerado pertinente la modificación del coeficiente para la zona de acuerdo a la solicitud planteada, de forma a coincidir con el perfil fijado por los Ejes Habitacionales, pero considerando las características de este sector acomodando el crecimiento hacia los usos mixtos. Es decir, aquellos que combinen los usos habitacionales, comerciales, de servicios en un solo bloque edilicio, de forma a fomentar la concentración de los movimientos traslativos dentro de los mismos y evitar la movilidad -o por lo menos enfocarla o reducirla- para evitar los congestionamientos de tráfico en la zona. Esta nueva orientación, deberá contemplar necesariamente la mejora de la infraestructura urbana de todo el tramo, y se ha considerado que el área de mayor crecimiento (desde San Martín hasta Molas López) ya difícilmente podría ser bruscamente variado con esta modificación planteada, ya que el número de lotes vacantes es casi inexistente. El tramo siguiente hasta la Avenida Madame Lynch sería el más afectado por encontrarse menor cantidad edificaciones en altura, lo que implicaría su mayor densificación y crecimiento. Es decir, la propuesta señala la modificación en un tramo muy concentrado y corto - Dr. Vasconcellos hasta Molas López -, pero se considerada pertinente extenderlo en todo su recorrido a fin de no variar el perfil de altura ya existente.
Que, en la solicitud de la recurrente se menciona la existencia de limitación de altura en la zona, situación que ya ha sido modificada y eliminada a través del texto de la Ordenanza N° 106/23, en su Artículo 12°, modificatorio del Art. 60°, original de la Ordenanza N° 163/18. En dicho articulado resulta pertinente la inclusión de la variación aquí planteada.
Que, el texto final de la ordenanza dice: "Art. 1° MODIFICAR el Art. 12° de la Ordenanza N° 106/23 modificatoria de la Ordenanza N° 163/18, en el Título IV "Franjas Mixtas", Capítulo IV "Franja Mixta 2 (FM2)", en su Art. 60°, cuyo texto quedará redactado como sigue:
"Art. 60°: La Franja Mixta 2 que se desarrolla a lo largo de la Avenida Aviadores del Chaco, Avda. San Martín, proyección de la calle Dr. Cirilo Cáceres, calle Juan XXIII, Prócer Juan B. Acosta, Avda. Molas López, 34 Curuguateños, Alférez Iturbe, Overava, Eloy Páez, Avda. Santísima Trinidad, Salvador del Mundo, Punta Brava, Avda. Madame Lynch hasta su confluencia con la Avenida Aviadores del Chaco y Avenida Aviadores del Chaco hasta San Martín.
La Franja Mixta 2 que se desarrolla a lo largo de la Avda. Aviadores del Chaco, en la acera Sur, corresponderá a un polígono irregular encerrado dentro del perímetro formado por una línea imaginaria trazada, paralelamente, a 80 metros del eje de la Avda. Aviadores del Chaco y desde la Franja Mixta formada alrededor de la Avda. San Martín, hasta su intercepción con la calle Cañada. A partir de esta arteria, el polígono seguirá la siguiente línea: calle Grabadores del Cabichuí y su proyección hasta la calle Obispo Basilio López, calle Mayor Leandro Aponte y Cap. Leonardo Britos hasta la Avda. Madame Lynch y a través de esta, hasta la Avda. Aviadores del Chaco.
En la Franja Mixta 2 más arriba señalada, las edificaciones de Uso Mixto contarán con el Coeficiente 10 para el cálculo de su área edificable".
Que, ante la lectura del texto se omitió la inclusión de la palabra AVENIDA en el texto, ya que la presente modificación tendrá efecto solo para estas áreas con frente a la avenida Aviadores del Chaco y se deslizó una error de omisión en el mismo, por lo que corresponde la modificación de la ordenanza, al solo efecto de su corrección, de forma a respetar la verdadera intencionalidad de esta ordenanza y evitar la aplicación de este coeficiente en

aquellos inmuebles que cuenten frente sobre calles y no sobre la Avenida Aviadores del Chaco.
Que, considerando este extremo, no se constituye en una modificación derivada de una nueva intencionalidad, sino solo a los efectos de la corrección del texto, lo que hace inaplicable e impertinente el Art. 464° y concordantes de la Ordenanza N° 163/18 a este efecto (dictamen favorable de DGDU, de CPR y de Planificación -publicación-), como procedimiento extenso, ya que la presente tendrá solo el efecto de aplicación de salvar una omisión, aclarando expresamente que se refiere a la Avenida Aviadores del Chaco.
Por tanto, este Consejo reunido en sesión;
RESUELVE: 1.- RECOMENDAR la modificación, a los efectos de salvar un error por omisión, del texto de la Ordenanza N° 122/2024, cuyo texto deberá quedar redactado como sigue: "Art. 1° MODIFICAR el Art. 12° de la Ordenanza N° 106/23, modificatoria de la Ordenanza N° 163/18, en el Título IV "Franjas Mixtas", Capítulo IV "Franja Mixta 2 (FM2)", en su Art. 60°, cuyo texto quedará redactado como sigue:
"Art. 60°: La Franja Mixta 2 que se desarrolla a lo largo de la Avenida Aviadores del Chaco, Avda. San Martín, proyección de la calle Dr. Cirilo Cáceres, calle Juan XXIII, Prócer Juan B. Acosta, Avda. Molas López, 34 Curuguateños, Alférez Iturbe, Overava, Eloy Páez, Avda. Santísima Trinidad, Salvador del Mundo, Punta Brava, Avda. Madame Lynch hasta su confluencia con la Avenida Aviadores del Chaco y Avenida Aviadores del Chaco hasta San Martín.
La Franja Mixta 2 que se desarrolla a lo largo de la Avda. Aviadores del Chaco, en la acera Sur, corresponderá a un polígono irregular encerrado dentro del perímetro formado por una línea imaginaria trazada, paralelamente, a 80 metros del eje de la Avda. Aviadores del Chaco y desde la Franja Mixta formada alrededor de la Avda. San Martín, hasta su intersección con la calle Cañada. A partir de esta arteria, el polígono seguirá la siguiente línea: calle Grabadores del Cabichuí y su proyección hasta la calle Obispo Basilio López, calle Mayor Leandro Aponte y Cap. Leonardo Britos hasta la Avda. Madame Lynch y a través de ésta, hasta la Avda. Aviadores del Chaco.
En la Franja Mixta 2 más arriba señalada, las edificaciones de Uso Mixto contarán con el Coeficiente 10 para el cálculo de su área edificable, para aquellos inmuebles con frente sobre la Avenida Aviadores del Chaco". 2.- DERIVAR, al Pleno de la Junta Municipal para su correspondiente consideración".

Que, la modificación solicitada, de inclusión de la frase: *"para aquellos inmuebles con frente sobre la Avenida Aviadores del Chaco"*, no se encuadra en una inclusión nobel en la ordenanza en particular, sino la aclaración del sentido para su correcta implementación, por una OMISIÓN en su redacción original, lo que no hace aplicable la realización del mecanismo extenso previsto en el Art. 464, in fine, de la Ordenanza N° 163/18, como ya se ha realizado en otras ordenanzas antecesoras que corrigieron el sentido por errores de tipeo, omisiones u otros errores que llevan a desvirtuar el verdadero sentido de la normativa.

Que, desde el punto de vista urbano, posibilitar densos volúmenes sobre calles transversales, se convierte en un despropósito, y definitivamente NO es el sentido del beneficio e incentivo otorgado a través de la normativa promulgada.

Que, se aclara que en el visto del dictamen del Consejo del Plan Regulador debe decir "Nota ME/N° 1.046/24" y no Nota ME/N° 1.054/24, ya que esta última guarda relación al Proyecto de la Costanera Norte y no al aludido.

Por tanto;

Junta Municipal

Asunción

Cont. Ord. N° 205/25

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

O R D E N A:

Art. 1° **MODIFICAR** el **Art. 1°** de la **Ordenanza N° 122/24**, que modifica el Art. 12° de la Ordenanza N° 106/23, modificatoria de la Ordenanza N° 163/18, en el Título IV "Franjas Mixtas", Capítulo IV "Franja Mixta 2 (FM2)", en su Art. 60°, cuyo texto quedará redactado como sigue:

*"**Art. 60°**: La Franja Mixta 2 que se desarrolla a lo largo de la Avenida Aviadores del Chaco, Avda. San Martín, proyección de la calle Dr. Cirilo Cáceres, calle Juan XXIII, Prócer Juan B. Acosta, Avda. Molas López, 34 Curuguateños, Alférez Iturbe, Overava, Eloy Páez, Avda. Santísima Trinidad, Salvador del Mundo, Punta Brava, Avda. Madame Lynch hasta su confluencia con la Avenida Aviadores del Chaco y Avenida Aviadores del Chaco hasta San Martín.*

La Franja Mixta 2 que se desarrolla a lo largo de la Avda. Aviadores del Chaco, en la acera Sur, corresponderá a un polígono irregular encerrado dentro del perímetro formado por una línea imaginaria trazada, paralelamente, a 80 metros del eje de la Avda. Aviadores del Chaco y desde la Franja Mixta formada alrededor de la Avda. San Martín, hasta su intersección con la calle Cañada. A partir de esta arteria, el polígono seguirá la siguiente línea: calle Grabadores del Cabichuí y su proyección hasta la calle Obispo Basilio López, calle Mayor Leandro Aponte y Cap. Leonardo Britos hasta la Avda. Madame Lynch y a través de ésta, hasta la Avda. Aviadores del Chaco.

En la Franja Mixta 2 más arriba señalada, las edificaciones de Uso Mixto contarán con el Coeficiente 10 para el cálculo de su área edificable, ***para aquellos inmuebles con frente sobre la Avenida Aviadores del Chaco****".*

Art. 2° Comuníquese a la Intendencia Municipal.

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

Junta Municipal

Asunción

Abog. JOSÉ MARÍA OVIEDO V.
Secretario General

Abog. ARTURO ALMIRÓN
Presidente

pv.