



ORD. N° 272/20
(Doscientos Setenta y Dos / Veinte)

VISTO: El Dictamen de la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial, con relación a la Minuta ME/N° 13.932/19, presentada por el Concejal Julio Ullón, en la cual solicita la corrección de la Ordenanza N° 163/18 que compila y actualiza el Plan Regulador de la Ciudad de Asunción, en el sentido de incluir una normativa omitida en el texto, pero que aparece como derogada en el último articulado de la compilación; y,

CONSIDERANDO:

Que, la minuta de referencia expresa cuanto sigue: *“Me dirijo respetuosamente a Usted y por su intermedio a los demás compañeros Concejales y Concejales a fin de manifestar cuanto sigue: Que, la Ordenanza N° 598/15 “Que Prohíbe la Aplicación Sumativa de Beneficios Urbanísticos”, textualmente establece: “Art. 1°- Prohibir la aplicación conjunta y sumativa para todos los casos de aprobación de los planos de ordenanzas que signifiquen el aumento del área edificable y/o de los coeficientes constructivos. En particular, de las excepciones previstas en el Art. 293 in fine de la Ordenanza N° 43/94 “Plan Regulador de la Ciudad de Asunción”, con las previstas en la Ordenanza N° 450/14.*

Que, la misma tiene por objetivo principal evitar la concesión de forma desmedida de los beneficios extraordinarios concedidos por la Ordenanza N° 163/18 “Plan Regulador” en relación a la posibilidad de construir por encima de los valores establecidos para la zona; y existiendo una gama importante de estos beneficios, debe existir una prohibición expresa de acumularlos entre sí, a fin de evitar concesiones desmedidas o pretensiones que sobrepasen por encima del mismo beneficio particularmente en las áreas residenciales.

Que, dicha ordenanza fue expresamente derogada en el texto de la Ordenanza N° 163/18, no obstante NO FUE INCLUIDA por alguna especie de error involuntario en la transcripción íntegra del voluminoso texto de la Ordenanza del Plan Regulador.

Nótese que la presente no se constituye en una modificación de la Ordenanza sino en una CORRECCIÓN DE UN ERROR MATERIAL, por lo que su trámite debe ser sumarísimo considerando su importancia y la omisión involuntaria con la no inclusión de dicho texto”.

Que, el Art. 464° de la Ordenanza N° 163/18, dispone lo siguiente: *“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, habiendo analizado la propuesta, se denota que en el Art. 466° de la Ordenanza N° 163/18 se lee: *“DEROGAR las Ordenanzas N° 93/2017, N° 99/2017, N° 4/2016, N° 212/2016, N° 18/2016, N° 48/2016, N° 52/2016, N° 54/2016, N° 55/2016, N° 63/2016, N° 554/2015, N° 557/2015, N° 587/2015, N° 588/2015, N° 595/2015, N° 598/2015...”.* Esto significa que su texto fue considerado en la COMPILACIÓN en sí y que fue pertinente su inclusión, y que durante el proceso de tipeo y estructuración, involuntariamente se omitió su transcripción.



Cont. Ord. N° 272/20.

Que, teniendo en cuenta la importancia de la puesta en vigencia de esta ordenanza, a fin de evitar la concesión excesiva de cualquier clase de beneficio que signifique un desbalance en el equilibrio zonal, en detrimento del paisaje urbano y de la justicia urbanística, este pedido es pertinente.

Que, para este particular, no se constituye en una INCLUSIÓN NOVEL en el texto de la compilación, sino la corrección de lo pretendido en la Ordenanza N° 163/18, por lo que el Art. 464 de la misma no es aplicable para la presente.

Que, en la Ordenanza del Plan Regulador se establece distintos tipos de “beneficios” de aumento de coeficiente, algunos que por su USO preferencial significan un aumento en el coeficiente zonal, con condicionales propias por ser de uso totalmente habitacional (límite de altura, etc.), o ser comercio, con la condicional de ser solamente comercial, estos beneficios no contemplan costo alguno, a diferencia de los demás que prevén coste, a saber:

1.- POR USO:

a) Art. 42°- Apartado AR2-B: “Establecer para los usos exclusivamente habitacionales un coeficiente de edificabilidad 3,25 y una altura máxima de 5 plantas sobre el nivel de vereda o 15m tomado desde la cota media del frente del predio para los inmuebles con frente sobre la calle Facundo Machaín en el tramo comprendido entre las calles Camilo Recalde hasta la afectación de la Franja Mixta 1 de la Avda. República Argentina”.

b) Art. 54°- Apartado FM1-B: “Aumentar el coeficiente de edificabilidad para los lotes con frentes sobre la Avda. San Martín en el tramo comprendido entre la Avda. Molas López y Avda. España estableciendo un Coeficiente de Edificabilidad de 7 (siete) con una altura máxima de 10 (diez) niveles.

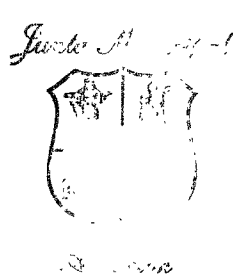
Este incremento del coeficiente y la altura máxima de 10 (diez) niveles será aplicable solo para los programas de uso EXCLUSIVAMENTE HABITACIONAL, en ningún caso se admitirá otro uso o actividad complementaria permitida o condicionada en la zona.

Para los USOS MIXTOS Y USOS HABITACIONALES, se deberán ajustar todos los indicadores urbanísticos Régimen de Uso correspondiente al área, y la altura máxima no deberá superar los 10 (diez) niveles, aunque la aplicación de la fórmula lo permitiera.

Cualquier infracción a la presente ordenanza, será sancionada con la clausura definitiva de la actividad adicional desarrollada y la aplicación de una multa proporcional a 60 (sesenta) salarios mínimos”.

c) Art. 270°- Eje Villa Morra: “Para lotes con frentes sobre la calle J. Eulogio Estigarribia, en el tramo comprendido entre las calles Cruz del Defensor hasta Tte. Zotti acera Sur-Oeste y desde la calle Tte. Zotti hasta la calle Legión Civil Extranjera ambas aceras: 5,25 para uso exclusivamente habitacional.”

d) Área Edificable para Comercios: Aumentar el porcentaje de uso comercial en los predios de esquinas ubicados en las confluencias de dos avenidas, hasta un máximo de 90% del área edificable. Art. 54 (FM1 A), Art. 54 (FM1 A y B), Arts. 59 y 60 (FM2) y Art. 64 (FM3).





Cont. Ord. N° 272/20.

2.- POR BONIFICAR ESTACIONAMIENTOS:

Que, posteriormente, en esa línea se encuentran los beneficios denominados “Incentivos” relacionados a la otrora Ordenanza N° 450/14, que otorgan hasta un 30% más de coeficiente dependiendo de la zona, liberando las limitaciones de altura hasta ciertos topes en las áreas residenciales, y totalmente en las Franjas Mixtas a saber:

Art. 443°- “Incentivos para Pnstalación de Estacionamientos en Edificios en Altura”.

Art. 444°- “Incentivo para la Construcción de Edificios de Uso Público destinados a Estacionamientos”. Prevénc costo.

3. POR CUMPLIR CON CONDICIONES DE EXCEPCIONALIDAD:

Que, luego se establece lo conocido desde la promulgación de la ordenanza primigenia del Plan Regulador, las llamadas “Excepcionalidades”, que establece un 20% más de coeficiente en ciertas zonas, y en las franjas mixtas, proveyendo más estacionamientos hasta el 100% del área edificable a saber:

Art. 436° y siguientes “Excepciones a las limitaciones establecidas en el Plan Regulador”. Prevénc costo.

4. POR USO DE SUELO CREADO:

Y por último el Art. 446 y siguientes que establece el “Incentivo Constructivo de Uso de Suelo Creado”. Prevénc un coste.

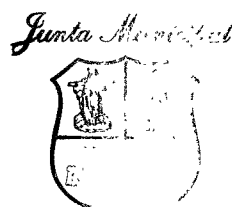
Que, lo más arriba señalados son las “ventajas” o “beneficios” que suman coeficiente y área edificable en su caso. Es decir, que estas serían las ventajas que no pueden sumarse entre sí, es decir, con los demás beneficios de forma a optimizar lo ya aumentado.

Que, en el caso particular de los beneficios que contemplan USO, sería utilizar el coeficiente aumentado (porque este ya se entiende como un beneficio en sí) en los casos de la calle Facundo Machaín, para la Avenida San Martín y, por último, para la calle J. Eulogio Estigarribia (en los casos de ser de usos habitacionales) y para la confluencia de avenidas (para casos de usos comerciales) para el cálculo del aumento del área edificable o del coeficiente.

Que, para esta tipología de beneficios (USO) debe entenderse que no significa que no pueden utilizar los demás beneficios que están previstos en la legislación, pero que para utilizarlos deben renunciar a la bonificación previamente concedida. Se entiende que para su aplicación no pueden usar los coeficientes aumentados. En el caso de pretender acceder a los beneficios por excepcionalidad o por estacionamientos, para el cálculo del área edificable a aumentar se deberá usar el coeficiente zonal normal no bonificado. En el supuesto del aumento en 90% del coeficiente por ser comercios en confluencia de igual manera, si desea utilizar alguno de los otros beneficios, lo deberá plantear sobre el coeficiente zonal no aumentado, además de ser totalmente comercial, no mixto.

Que, para evitar ampliación del texto, esta corrección deberá ser redactada en un artículo existente para no quebrantar la numeración de los articulados vigentes y su original texto adaptado a las nuevas numeraciones y nomenclaturas de la Ordenanza N° 163/18.

Por tanto:



Asunción, ... 20...



Cont. Ord. N° 272/20.

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

ORDENA:

Art. 1º- Modificar el Art. 445º de la Ordenanza N° 163/18, del Plan Regulador de la Ciudad de Asunción, en el sentido de ampliar el mismo, adicionando el Numeral 445.2, corrigiendo una omisión en su redacción; el cual quedará como sigue:

“Art. 445º- Para el cálculo del impuesto a la construcción serán tasados de acuerdo al método establecido en el apartado incentivo tributario de la presente ordenanza. En el caso de implantarse en zonas residenciales deberán en lo posible prever sus accesos y salidas con dirección a las zonas mixtas a las que sirvan de soporte o de forma que precautelen las áreas residenciales colindantes.

445.1 El Monto adicional por el derecho a construir de los metros cuadrados que son concedidos a través del régimen de excepcionalidades previstos en el presente Título XIX, Capítulos I, II y III, serán calculados de la siguiente forma: Tres (3) jornales para programas habitacionales y cinco (5) Jornales para Programas de Comercio o Servicios por cada metro cuadrado de construcción que supere los valores normales establecidos en el Plan Regulador cuya recaudación deberá ser imputada al “Fondo Municipal para Programas de Interés Urbanístico”.

445.2 “Prohibir la aplicación conjunta y sumativa en los procesos de aprobación de planos, de los distintos beneficios establecidos en esta ordenanza que signifiquen el aumento del área edificable y/o de los coeficientes constructivos.

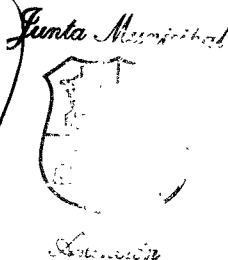
En relación a los beneficios establecidos en los Artículos 42º (calle Facundo Machaín), Art. 54º apartado FMI B (Avda. San Martín), Art. 270º (calle J. Eulogio Estigarribia) y confluencia de avenidas en los Arts. 54º (FMI A), Art. 54º (FMI A y B), Arts. 59 y 60 (FM2) y Art. 64 (FM3), en el caso de utilizar otros beneficios que signifiquen aumento del coeficiente o área edificable, para su respectivo cálculo deberá utilizarse el coeficiente zonal no aumentado”.

Art. 2º- Comuníquese a la Intendencia Municipal.

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


Abog. JOSÉ MARÍA OVIEDO V.
Secretario General

SG/ed




Abog. HUMBERTO BLASCO
Presidente