



Asunción

ORD.JM/N° 112/99

(Ciento Doce/Mil Novecientos Noventa y Nueve)

“RÉGIMEN URBANÍSTICO Y LA ZONIFICACIÓN DE LA FRANJA COSTERA NORTE DE ASUNCIÓN”

VISTO

:El dictamen de las Comisiones de Planificación Física y Urbanística, y Legislación, con relación al Mensaje N° 543/99, por el cual la Intendencia Municipal remite el Proyecto de Ordenanza que aprueba el Régimen Urbanístico y la Zonificación de la Franja Costera Norte de la ciudad de Asunción, y;

CONSIDERANDO

:Que, el Plan Maestro de la Franja Costera aprobado por Ordenanza JM/N° 34/96, es el marco regulatorio general para este proyecto de ordenanza que establece las directrices Urbanísticas y de Zonificación de la Franja Costera Norte;

Que, la propuesta presentada por el Ejecutivo, representa la concreción de uno de los instrumentos de planificación necesarios y fundamentales para ir consolidando el desarrollo del “Programa de Desarrollo y Defensa de la Franja Costera de Asunción”;

Que, tal como se enuncia en el Plan Maestro de la Franja Costera, los objetivos principales de esta propuesta son: a)- Reintegrar la ciudad y el río; b)- Propiciar los mejores valores socio-económicos y ambientales para lograr un desarrollo sustentable de esta parte de la ciudad; c)- Recuperar los espacios abiertos para que el ciudadano asunceno y paraguayo tenga sitios de expansión; d)- Valorizar el paisaje recuperando interfaces naturales y culturales; e)- Integrar esta propuesta a las demás existentes especialmente en cuanto a trama vial y de transporte y de extensión de infraestructura; f)- Propiciar el diseño urbano de cada módulo a través de concurso de participación amplia; g)- Conjuguar y posibilitar la autosustentación de cada sector para su reconvertibilidad;

Que, con esta ordenanza se completa y especifica con mayor precisión los usos de suelo, la trama vial principal y las áreas verdes previstas para la Franja Costera Norte según los criterios establecidos en la Ordenanza JM/N° 34/96;

JUNTA MUNICIPAL



ASUNCIÓN

[Firma manuscrita]

Recibido por: *ORLANDO*

Firma *[Firma]*

Fecha 25 NOV. 1999

Junta Municipal



Asunción

Cont. ORD./JM/Nº 112.99

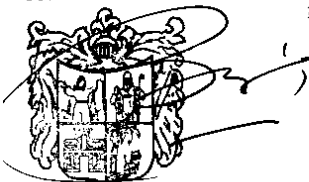
Que, esta documentación forma parte de los elementos previos requeridos para otorgar seguridad jurídica a las probables inversiones, acciones y programas que se desarrollarán en el futuro en el sector: propone un ordenamiento racional, dentro del marco regulatorio general que es el Plan Maestro de la Franja Costera, precautelando en todo momento el componente ambiental con especial énfasis en el aspecto paisajístico;

“Que este instrumento de planificación que se propone sea aprobado; es el resultado de la PRIMERA ETAPA de lo que se pretende debe ser un PLAN DIRECTOR GENERAL PARA LA FRANJA COSTERA: Una SEGUNDA ETAPA es el régimen de parcelamiento del suelo y loteamientos; una TERCERA ETAPA sería la definición de Áreas de - Interés Ambiental, Natural; Paisajístico, Cultural y finalmente; una CUARTA ETAPA será la definición de Zonas de Urbanización Concertada, Proyectos Especiales y Llamados a Concursos.

Que, estas cuatro etapas deben necesariamente ser implementadas a los efectos de concretar una idea acabada de lo que se pretende como diseño final para este territorio de la ciudad, garantizando participación a todos los actores involucrados en la concreción del Proyecto Franja Costera y asimismo posibilitando un marco de transparencia al Modelo de Gestión”;

Que, incorpora el enfoque ambiental en el planeamiento ambiental del modelo de desarrollo de este sector de la Ciudad de Asunción en función a una estrategia que estructura toda un área, que constituye la fachada a la Bahía de Asunción y el Río Paraguay que se pretende recuperar y a la vez intervenir para mejorar las condiciones de vida de aquellos habitantes que se ven agobiados gran parte del año por el traslado constante de su lugar de precaria residencia como consecuencia de las periódicas inundaciones. Este traslado a su vez implica ocupaciones de plazas y calles en desmedro de los demás ciudadanos que viven en las zonas no inundables;

JUNTA MUNICIPAL



ASUNCION

[Firma manuscrita]

Junta Municipal



Asunción

Cont. ORD./JM/Nº 112.99

CAPITULO I - GENERALIDADES

Art. 2º.: Aprobar el Régimen Urbanístico y la Zonificación del “Programa de Desarrollo y Defensa de la Franja Costera Norte de Asunción, que incorpora estudios y propuestas encuadradas dentro de los lineamientos establecidos en la Ord. 34/96, “Del Plan Maestro de la Franja Costera”, y de acuerdo a los criterios específicos definidos en la presente ordenanza, sus anexos técnicos que incluyen:

Lámina 1: Zonas Urbanizadas, a Urbanizar y No Urbanizables.

Lámina 2: Planta General de Sectores.

Lámina 3: Esquema de Red Vial.

Lámina 4: Espacios Abiertos-Públicos y Semipúblicos.

Art. 3º.: Definir a la zonificación de la Franja Costera del Bañado Norte como parte integrante del Plan Regulador General de la Franja Costera cuyo desarrollo y régimen urbanístico será completado en etapas posteriores sucesivas;

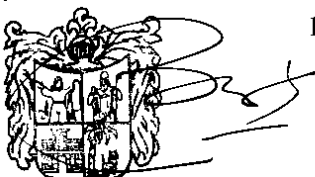
Art. 4º.: Circunscribir esta zonificación al territorio costero de la Bahía de Asunción y del Río Paraguay en el límite Norte y Noreste de la ciudad de Asunción.

Art. 5º La presente zonificación abarca los siguientes barrios parcial o totalmente:

Dr. Francia	Las Mercedes	Bañado Cara Cará
La Encarnación	Barrio Jara	Puerto Botánico
Catedral	Virgen de Fátima	Zeballos Cué
San Roque	Santa Rosa	Banco San Miguel
Ricardo Brugada	Tablada Nueva	

Art. 6º Toda persona, entidad u organismo de derecho público o privado está obligado al cumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente zonificación para cualquier actuación o intervención que fuera a desarrollarse sobre el territorio delimitado en el artículo 3º de esta ordenanza, sea la misma de carácter provisional o definitivo de iniciativa privada o pública.

JUNTA MUNICIPAL



Junta Municipal



Asunción

Cont. ORD./JM/Nº 112.99

- Art. 7º El alcance de esta zonificación está contenido en los documentos escritos y gráficos que la acompañan y sus normas prevalecerán cuando la aplicación de sus disposiciones se hallen en conflicto con cualquier otra disposición anterior a su vigencia y que le afecte.
- Art. 8º Las modificaciones que impliquen una disminución de las calidades ambientales y espacios públicos o aquellas que impliquen un incremento de coeficientes o masa construida definidos en la presente Ordenanza requerirán la previa aprobación del Consejo del Plan Regulador y la Junta Municipal, avalados por los estudios que sean necesarios y los justifiquen demostrando su viabilidad e inserción armónica al conjunto.
- Art. 9º Cuando exista necesidad de modificación de la presente zonificación por imprecisión o por la necesidad de una pequeña reordenación de actividades dentro de una de las áreas, se exigirá un estudio en detalle o se formularán planes particularizados que justifiquen dichas modificaciones, para ponerlas a consideración del Consejo del Plan Regulador y la posterior aprobación de la Junta Municipal.
- Art. 10º El régimen urbanístico de la presente zonificación estará acorde a los términos o definiciones utilizados en el Plan Regulador vigente.
- Art. 11º El ámbito territorial que abarca el sector denominado Franja Costera Norte según esta zonificación está comprendido entre las calles Mazzei, Dr. Candia, Díaz Pefaur, Oliva y Hernandarias al oeste; el límite este del Jardín Botánico al este; el Río Paraguay y la Bahía de Asunción al Norte y las Avdas. Artigas y España, la calle Tacuari y la Avda. Mcal. López al Sur.

CAPITULO II - CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Art. 12º

La clasificación del suelo en el área de la Franja Costera Norte será la siguiente:

JUNTA MUNICIPAL



[Firma manuscrita]

Junta Municipal



Asunción

Cont. ORD./JM/Nº 112.99

- Art. 7º El alcance de esta zonificación está contenido en los documentos escritos y gráficos que la acompañan y sus normas prevalecerán cuando la aplicación de sus disposiciones se hallen en conflicto con cualquier otra disposición anterior a su vigencia y que le afecte.
- Art. 8º Las modificaciones que impliquen una disminución de las calidades ambientales y espacios públicos o aquellas que impliquen un incremento de coeficientes o masa construida definidos en la presente Ordenanza requerirán la previa aprobación del Consejo del Plan Regulador y la Junta Municipal, avalados por los estudios que sean necesarios y los justifiquen demostrando su viabilidad e inserción armónica al conjunto.
- Art. 9º Cuando exista necesidad de modificación de la presente zonificación por imprecisión o por la necesidad de una pequeña reordenación de actividades dentro de una de las áreas, se exigirá un estudio en detalle o se formularán planes particularizados que justifiquen dichas modificaciones, para ponerlas a consideración del Consejo del Plan Regulador y la posterior aprobación de la Junta Municipal.
- Art. 10º El régimen urbanístico de la presente zonificación estará acorde a los términos o definiciones utilizados en el Plan Regulador vigente.
- Art. 11º El ámbito territorial que abarca el sector denominado Franja Costera Norte según esta zonificación está comprendido entre las calles Mazzei, Dr. Candia, Díaz Pefaur, Oliva y Hernandarias al oeste; el límite este del Jardín Botánico al este; el Río Paraguay y la Bahía de Asunción al Norte y las Avdas. Artigas y España, la calle Tacuari y la Avda. Mcal. López al Sur.

CAPITULO II - CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Art. 12º

La clasificación del suelo en el área de la Franja Costera Norte será la siguiente:

JUNTA MUNICIPAL



[Firma manuscrita]



Cont. ORD./JM/N° 112.99

- a) **Zona Litoral – Acuática:** conformada por el Río Paraguay, la Bahía de Asunción hasta la línea de ribera, el sistema de lagunas, los arroyos y los canales proyectados.
- b) **Zona Natural Protegida:** conformada por el área natural protegida del Banco San Miguel.
- c) **Zona Urbanizable:** conformada por la superficie de tierra saneada y rellena por encima de la cota +64 m RNM, y las áreas inundables afectadas a programas de parques recreativos y de playas y que no pertenecen al área natural protegida.
- d) **Zona Urbana de Consolidación y de Reconversión de Equipamiento:** conformada por el sector de ciudad existente entre el límite del área de relleno y el límite Sur del territorio.

Art. 13°

Zona Litoral Acuática.

De acuerdo con cada situación particular Río, Bahía o Laguna se compatibilizarán las soluciones técnicas de defensa de las costas en cada una de ellas.

Se desarrollará un programa de manejo del agua para la recuperación y el saneamiento de los espejos de agua existentes y propuestos estimulando la recreación y la biodiversidad histórica en fauna y flora.

Se estimulará el uso público irrestricto en estas áreas.

Art. 14°

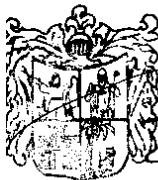
Zona Natural Protegida

Estará sujeta a las limitaciones de impacto ambiental que cualquier intervención pueda producir en ella.

El área comprende al Banco San Miguel definido como Reserva Natural Protegida.

Se desarrollarán calificaciones urbanísticas particulares para cada sector que establecerán las medidas precisas para la conservación y protección de todos y cada uno de los recursos naturales y del paisaje sin perjuicio de que estas mismas previsiones se desarrollen en planes parciales y ordenanzas particulares.

JUNTA MUNICIPAL



ASUNCION

[Firma manuscrita]

Junta Municipal



Asunción

Cont. ORD./JM/Nº 112.99

Art. 15º

Zona Urbanizable.

En la misma se determinarán los elementos fundamentales de la estructura urbana y a través de la zonificación urbanística se propondrá la regularización genérica de usos globales y sus niveles de intensidad.

La disposición física y destino particularizado del suelo, resultará de la ordenación física que propongan los planes parciales en concordancia con esta regulación.

Art. 16º

Zona Urbana de Consolidación y Reversión Urbanística.

Se mantendrá básicamente el destino de toda la estructura de edificación pública y privada, y se introducirán las modificaciones que resulten de planes especiales estudios en detalle y que propongan una mayor calidad ambiental o mejores niveles de dotación de servicios públicos para el equilibrio entre intensidades de edificación y satisfacción de necesidades colectivas o el reajuste de las calificaciones urbanísticas.

Art. 17º

A los efectos de definir las distintas áreas conforme con los programas previstos en la Ord. JM/Nº 34/96 que aprueba el Plan Maestro de la Franja Costera se determinan los usos del suelo con sus correspondientes estándares de referencia y de limitación física individual, condiciones de ordenamiento, uso y edificación.

Art. 18º

Cada área así delimitada constituye una unidad básica de superficie para el cálculo de cesión de suelo por los sistemas previstos en la normativa vigente o como área de referencia objeto de concurso o para planes particularizados de detalle.

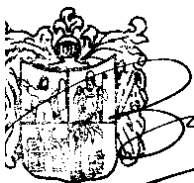
Art. 19º

En estas áreas se promoverá la operación concertada que supere el sinnúmero de fraccionamientos dispersos desordenados y que dificultan las soluciones integrales en el área de influencia.

Art. 20º

El proceso de realización será por etapas que propongan la solución sucesiva de la problemática social y económica del área de acuerdo a la factibilidad técnica y ambiental en módulos de implementación más completos en sí mismos.

JUNTA MUNICIPAL



Junta Municipal



Asunción

Cont. ORD./JM/N° 112.99

- Art. 21° Es condición básica para las intervenciones en toda esta zona, la valorización del paisaje costero, en todas las áreas de uso previstas tanto de habitación como de comercio y servicio, turísticas y deportivas.
- Art. 22° Las intervenciones en el perímetro definido como área urbanizable están condicionadas a que en el mismo se desarrollen los sistemas de relleno previstos en los estudios de factibilidad técnica hasta una cota mínima de +64 m, con excepción de las áreas de costas y playas, el saneamiento ambiental de los cursos de agua, y a la relocalización o la adecuada solución a los problemas sociales de la población actualmente asentada en las áreas inundables.

CAPITULO IV - ÁREAS SEGÚN USOS. CLASIFICACIÓN

- Art. 23° Determinar las siguientes áreas en que se clasifican la zona urbana y la zona urbanizable conforme al Plan Maestro de la Franja Costera y los ajustes introducidos en estudios posteriores:

1. Área Portuaria (AP)
2. Área Cívica Recreativa Fundacional (ACF)
3. Área Turística Deportiva Portuaria (ATP)
4. Área Residencial de Media Densidad de Relocalización (AR2L)
5. Área Residencial de Media Densidad de Rehabilitación Urbana (AR2H)
6. Área de Playas (PLY)
7. Área Parque Público "General Bernardino Caballero" (P)
8. Área Residencial Parque de Media Densidad (AR2P)
9. Área Mixta de Nueva Centralidad (AMNC)
10. Área Mixta de Nueva Centralidad (AREQ)
11. Área de Urbanización. Concertada (AUC)
12. Área de Urbanización Concertada (AUC)
13. Franja Mixta 2 (FM2)
14. Franja Mixta 2 Borde de Laguna (FM2L)
15. Franja Mixta 4 Turística Recreativa (FM4)
16. Área Parque Residencial de Baja Densidad (AR1P)

JUNTA MUNICIPAL



[Firmas manuscritas]



Cont. ORD./N° 112.99

17. Franja Mixta 3 (FM3)
18. Área de Uso Específico para Saneamiento Ambiental (AUSA)
19. Área Industrial (AI)
20. Área Deportiva Interior (ADI)
21. Área Residencial de Media Densidad (AR2L)
22. Área Residencial de Media Densidad (AR2C)
23. Área Turística Portuaria "Puerto Botánico" (AUC)
24. Franja Mixta 2 (FM2)
25. Área de Uso Específico de Concertación (AUE)
26. Parque Público "Viñas Cué" (P)
27. Franja Mixta 2 (FM2)
28. Área Residencial de Media Densidad (AR2C)
29. Área de Uso Específico de Concertación (AUCE)

Art. 23° Determinar las siguientes áreas en que se clasifica la zona natural protegida:

30. Área Natural Protegida "Banco San Miguel" (ANP1)
31. Área Natural Protegida "Banco San Miguel" (ANP2)
32. Área Urbanización Concertada de Transición" (AUCT)
33. Parque Público "Blanco Cué" (AR2L)

Art. 24° Esta clasificación servirá como marco de referencia para las intervenciones en la zona:

Art. 25° En cada una de estas clasificaciones se determinarán los usos permitidos, compatibles e incompatibles, así como los coeficientes de referencia para la edificabilidad, tasa de ocupación máxima y alturas máximas o densidades según el efecto de preservación cultural o valorización del paisaje que se quiera obtener. Los mismos se detallan para cada clasificación en el anexo 2.

Art. 26° **Densificación:** se promoverá la densificación a través de parámetros de densidad máxima, con el objetivo de satisfacer la demanda y racionalizar los costos de producción y mantenimiento de los equipamientos urbanos y comunitarios, garantizando el desarrollo urbano sustentable.

JUNTA MUNICIPAL



Junta Municipal



Asunción

Cont. ORD:/N° 112.99

- Art. 27° **Usos y actividades:** se definirán conforme a la propuesta de áreas de idénticas características, establecidas en el Art. 22°, y en función a sus peculiaridades de localización y al rubro de referencia que se pretenda estimular.
- Art. 28° Se asignarán actividades para cada clasificación y la restricción de actividades que corresponda a cada caso de modo a permitir un desarrollo ambiental y económicamente sustentable.
- Art. 29° Cualquier modificación o aumento de intensidad de uso debe ser objeto de una operación concertada con la Municipalidad y previa Evaluación del Impacto Ambiental, dictamen del Consejo del Plan Regulador y aprobación por parte de la Junta Municipal.

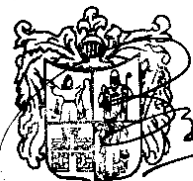
CAPITULO V - PARCELAMIENTO

- Art.30° Los sistemas de parcelamiento de cada una de estas áreas serán establecidos en el capítulo correspondiente que se desarrollará en una próxima etapa.

CAPITULO VI - ESPACIOS PÚBLICOS E INFRAESTRUCTURA

- Art.31° Las áreas verdes públicas, previstas en cada unidad serán equivalentes a un mínimo del 7 % del total del área sujeta a intervención.
- Art.32° La localización de dichas áreas deberán ser concertadas con la administración Municipal a través de las oficinas competentes.
- Art.33° Los espacios reservados para infraestructura, servicios públicos, equipamiento urbano y comunitario, serán definidos en cada actuación o plan particularizado conforme al uso previsto y a las iniciativas particulares referentes al tipo de servicio y de equipamiento que se demande.

JUNTA MUNICIPAL



Junta Municipal



Asunción

Cont. ORD./JM/N° 112.99

Art. 34° Los espacios destinados a calles deben ser públicos y podrán ser privados solamente si sirven de acceso a edificaciones privadas.

Art. 35° En cada caso se deberá prever espacios de equipamiento urbano, de uso público, destinados a alojar a las redes de servicio cloacal, pluvial, energía eléctrica, telefonía, iluminación pública, así como también espacios destinados a equipamiento público comunitario recreativo y de ocio, cultura, educación y de salud y seguridad pública local. La red de infraestructura de conducción de energía eléctrica o de comunicación deberá estar dispuesta en ductos subterráneos, salvo aquellos casos en los que esta opción sea inviable técnicamente.

Art. 36° **Movilidad y Equipamiento:** se entenderá por movilidad urbana, a los efectos de la presente Ordenanza, a la capacidad del sistema vial y de transporte de posibilitar el desplazamiento de personas y cargas.

Art. 37° Definir la siguiente clasificación de vías:

- Vía Costanera.
- Vías de penetración.
- Vías Colectoras.
- Vías Interconectoras.
- Vía Local.
- Vía Peatonal.
- Ciclovía.

Art. 38° Definir a la Vía Costanera como parte de las avenidas de circunvalación del borde de Asunción, y que tiene como función principal permitir una travesía que conjugue la circulación ordenada y fluida con el disfrute del paisaje costero. Tendrá las características de un paseo público con verde forestado y áreas para la recreación y el descanso.

Art. 39° Definir como ciclovía a aquel recorrido o senda para la circulación de bicicletas en forma preferencial y eventualmente exclusiva.

JUNTA MUNICIPAL



[Firma manuscrita]

Junta Municipal



Asunción

Cont. ORD./JM/Nº 112.99

- Art. 40º Las definiciones de la demás vías corresponden a las que se encuentran en la ordenanza del Plan Regulador vigente.
- Art. 41º Determinar como vía costanera a la vía proyectada que se extiende desde el límite este del Jardín Botánico hasta el Puerto de Asunción.
- Art. 42º Determinar como avenida de penetración a la zona a la Avda. Artigas.
- Art. 43º Determinar como colectora principal a la vía proyectada entre la Avda. Costanera y la Avda. Artigas que se extiende de este a oeste desde la Costanera proyectada y la Avda. Gral. Santos.
- Art. 44º Determinar como avenida interconectoras a la prolongación de las avenidas Estados Unidos, Gral. Santos, San Estanislao, Brasilia, Venezuela, Cañadón Chaqueño, Primer Presidente, Epopeya Nacional. Todas estas avenidas se conectan con la Avda. Costanera, con excepción de la Avda. Brasilia que se conecta con la colectora principal.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Art. 45º: Durante la ejecución del Proyecto Franja Costera, estas áreas pueden sufrir modificaciones conforme con lo establecido en los artículos 7º y 8º de esta Ordenanza y previa Evaluación del Impacto Ambiental que las modificaciones propuestas implican.

* A partir de la puesta en vigencia de esta ordenanza, queda prohibida la realización de toda construcción de tipo permanente en la zona natural protegida y en la zona urbanizable mientras no se implemente el proyecto.

* Los usos actuales no podrán innovar sus instalaciones salvo caso de que se trate de infraestructura de saneamiento ambiental previa aprobación del proyecto por parte de la Intendencia y la Junta Municipal.

JUNTA MUNICIPAL



ASUNCION

Junta Municipal



Asunción

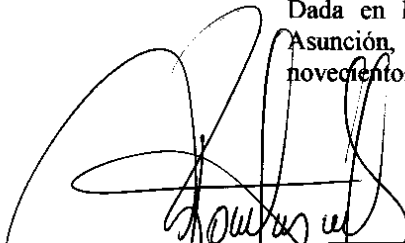
Cont. ORD./JM/Nº 112.99

- * Las áreas inundables que deben ser urbanizadas requieren la relocalización previa de la población asentada en el lugar, de acuerdo a los criterios del Plan Maestro de la Franja Costera, el relleno a cota superior a la +64 m RNM y el saneamiento del ambiente, para ser incorporadas como área urbanizable.
- * Para la definición sobre las distintas alternativas de relocalización de la población asentada en las áreas inundables se requerirá un censo previo y el relevamiento planialtimétrico del terreno y construcciones existentes referidas a puntos relevantes conocidos del entorno.

Art. 46º

Comuníquese a la Intendencia Municipal.

Dada en la Sala de Sesiones de la Junta Municipal de Asunción, a los veinte y siete día del mes de octubre de mil novecientos noventa y nueve.


DR. JOSE RAFAEL ROJAS G.
Secretario General

sc.

JUNTA MUNICIPAL

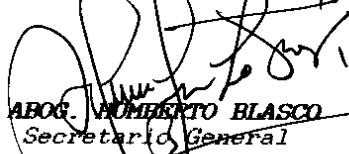


ASUNCION


SR. CARLOS RODAS
Presidente Interino

///... ción, 10 de diciembre de 1999.

TENGASE POR ORDENANZA, COMUNIQUESE, PUBLIQUESE, DESE AL REGISTRO MUNICIPAL Y CUMPLIDO, ARCHIVAR.


ABOG. HUMBERTO BLASCO
Secretario General

llg.




DR. MARTIN BURT
Intendente Municipal