



Asunción

ORD. N° 140/00
(Ciento Cuarenta/Dos Mil)

"QUE AMPLIA EL PLAN REGULADOR DE LA CIUDAD QUE ESTABLECE ZONAS DE URBANIZACIÓN CONCERTADA"

VISTO: El dictamen de la Comisión de Planificación Física y Urbanística, con relación a la nota del Consejo del Plan Regulador, a través de la cual remite un "Proyecto de Ordenanza", que pretende establecer **CONDICIONES ESPECIALES DE URBANIZACIÓN PARA AQUELLOS TERRENOS IGUALES O MAYORES QUE 1 HECTÁREA;** y

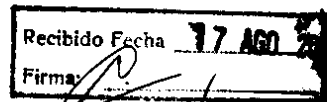
CONSIDERANDO: Que, de acuerdo a los argumentos expresados por el Consejo del Plan Regulador en la justificación del "Proyecto de Ordenanza", se hace necesaria esta regulación por los siguientes motivos: *"dichos terrenos por su superficie son más aptos para determinados usos y que dentro de la normativa general no se contemplan. La posibilidad de preservación de una mayor superficie verde en estas áreas es factible, justamente debido a la extensión de los terrenos y que los mismos aún no están fraccionados. Como estas superficies dentro de la ciudad ya son relativamente escasas y la propiedad de las mismas en muchos casos es del gobierno nacional o de particulares, pero dada su superficie también son lugares aptos para el desarrollo de programas de interés ciudadano, municipal o nacional, es importante establecer requisitos para la urbanización de estas áreas a través de una concertación entre los actores involucrados y bajo las condiciones que se establecen en el proyecto de ordenanza que se adjunta";*

Que, prosigue la nota mencionando: *"el sistema que proponemos no es nuevo, sino que posee antecedentes de aplicación en algunas ciudades francesas. En la práctica el desarrollo de Puerto Madero en Buenos Aires también fue producto de una concertación";*

Que, se menciona igualmente: *"se ha elegido como punto de partida el tamaño de una hectárea porque es el equivalente de superficie aproximada de una manzana dentro de la ciudad de Asunción. como tampoco se considera que este tratamiento sea necesario en todos los casos se propone que la iniciativa la tomen los propietarios de los predios";*

Que, se pretende, según las afirmaciones del Consejo, contribuir de esta manera a una mayor precisión y flexibilidad a la Ordenanza del Plan Regulador para promover el desarrollo y la construcción de equipamientos y servicios necesarios para la ciudad;

JUNTA MUNICIPAL



17-3569

Junta Municipal



Asunción

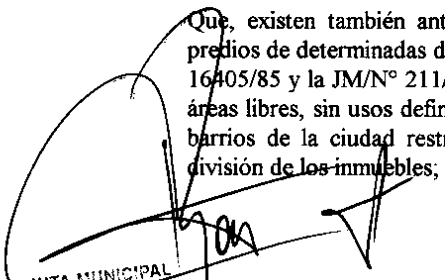
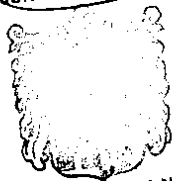
Cont. Ord. N° 140/00

Que, si bien esta propuesta de las Zonas de Urbanización Concertada (ZUC) se hallan efectivamente contempladas en el Plan de Desarrollo Urbano Ambiental de Asunción y poseen antecedentes de aplicación en ciudades francesas donde se las conoce como (ZAC), es necesaria una mejor definición de los conceptos que se manejan en el "Proyecto de Ordenanza" remitido por el Consejo. Es importante distinguir lo que se entiende por: 1. Zonas de Urbanización Concertada en cuanto a su tamaño, implantación e inserción en el tejido urbano de la ciudad, 2. la concreción legal de las mismas a través del procedimiento de la ampliación de la ordenanza del Plan Regulador, y 3. Las condiciones y requisitos para la aprobación de los proyectos a ser desarrollados en las zonas de urbanización concertada, como los procedimientos y mecanismos a ser implementados en coincidencia con los objetivos estratégicos del Plan Director de Desarrollo Urbano Ambiental de Asunción;

Que, las Zonas de Urbanización Concertada, son por lo general, definidas en los planes reguladores a los efectos de alentar y promocionar, desde la administración comunal, la concreción de operaciones inmobiliarias deseables desde los objetivos estratégicos del desarrollo de la ciudad. En consecuencia la iniciativa privada es un componente en estos proyectos, pero exige asimismo un fuerte estímulo como participación efectiva municipal para su concreción. Esta participación debe ser mucho más importante que las meras declaraciones expuestas en una ordenanza;

Que, se debe igualmente mencionar que además de los objetivos mencionados por el Consejo del Plan Regulador, la ordenanza que establece las zonas de urbanización concertada debe tener fundamentalmente por finalidad la preservación, revitalización y mejoramiento de la calidad urbano-ambiental de la ciudad. Las Zonas de Urbanización Concertada deben contribuir a potenciar los valores urbano-ambientales de la ciudad y no a degradarlos pues se plantea en concreto una flexibilización del Plan Regulador;

Que, existen también antecedentes referidos a precautelar los usos en predios de determinadas dimensiones, a través de las Ordenanzas HJM/N° 16405/85 y la JM/N° 211/91 que declaran de "Interés Comunal" a ciertas áreas libres, sin usos definidos, entre 3.000 a 20.000 m², ubicadas en los barrios de la ciudad restringiéndose en ellas el fraccionamiento o subdivisión de los inmuebles;


JUNTA MUNICIPAL




Que, teniendo en cuenta estos argumentos hasta aquí expuestos, la Comisión de Planificación Física y Urbanística ha introducido varias modificaciones, entre ellas el mismo título, al proyecto original del Consejo del Plan Regulador, a los efectos de dotar al mismo de mayor claridad y contribuir así a su adecuada implementación;

Por Tanto;

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

ORDENA:

- Art. 1°** Definir como Zonas de Urbanización Concertada (ZUC) a todos aquellos predios, situados en el ejido de la ciudad de superficies iguales o superiores a una hectárea y en donde se precisan de criterios particulares como acuerdos programáticos entre varios actores (el público y el privado), a los efectos de concretar su desarrollo urbanístico.
- Art. 2°** Podrán igualmente considerarse como ZUC a todos aquellos predios, cuya sumatoria de superficies, alcance una dimensión superior a una hectárea, a través del procedimiento de unificación de cuentas corrientes catastrales, preservando la integralidad de los mismos.
- Art. 3°** En las ZUC se podrán plantear condiciones de urbanización que modifiquen las regulaciones del Plan Regulador que afectan al sector, en base a planes particularizados que deberán ser sometidos a la Junta Municipal para su aprobación.
- Art. 4°** Para la implementación de proyectos en las ZUC se requerirá que el mismo reúna los siguientes requisitos:
- a) Adecuación del proyecto a los objetivos estratégicos definidos en el Plan Director de Desarrollo Urbano Ambiental de Asunción.
 - b) Propuesta de mejoramiento sensible de la calidad urbano-ambiental del entorno en el que se implanta.
 - c) Preservación de la integralidad del predio restringiéndose en él, el fraccionamiento o sub-división, permitiendo una contribución al aumento cualitativo y cuantitativo del verde público. Las propuestas de los items b y c de este artículo, deberán ser evaluadas por las direcciones competentes del ejecutivo (Desarrollo Urbano y Medio Ambiente), las que en base a dictámenes deberán elevar su parecer favorable al Consejo del Plan Regulador.
 - d) Plan particularizado para el predio que se incorpore al Plan Regulador como normativa específica.



Junta Municipal



Asunción

Cont. Ord. N° 140/00

e) Las propuestas que modifiquen sustancialmente las condiciones urbanísticas, establecidas en el Plan Regulador vigente para las Areas Residenciales, deberán contar con un estudio de evaluación de impacto ambiental.

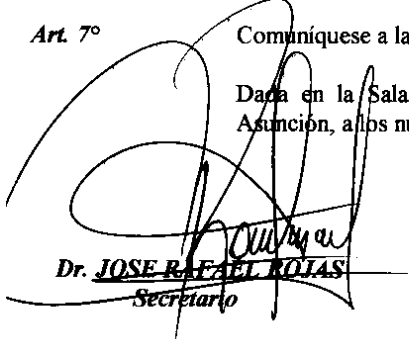
f) Propuesta de acuerdo programático que establezca las responsabilidades de las partes fijando compromisos y plazos, a través de convenios u otras modalidades legales, que garanticen el fiel cumplimiento de los objetivos y precautelar el interés de todos los actores involucrados.

Art. 5° El tratamiento de los proyectos a ser implementados en las ZUC estará a cargo del Consejo del Plan Regulador, en primera instancia. El Consejo elevará su dictamen, con todos los requerimientos expuestos en el artículo 4°, a la Junta Municipal a los efectos de su aprobación o rechazo.

Art. 6° Podrán presentar proyectos para su tratamiento en ZUC, los propietarios de inmuebles privados que reúnan los requisitos establecidos en los artículos 1 y 2 de la presente que cumplan asimismo con las exigencias del artículo 4°. El ejecutivo municipal, a iniciativa propia, podrá igualmente plantear proyectos que reuniendo los requisitos expresados en los artículos enunciados precedentemente, interesen su concreción a los objetivos estratégicos definidos en el Plan Director de Desarrollo Urbano Ambiental.

Art. 7° Comuníquese a la Intendencia Municipal.

Dada en la Sala de Sesiones de la Junta Municipal de la ciudad de Asunción, a los nueve días del mes de agosto del año dos mil.


Dr. JOSE RAFAEL ROJAS
Secretario




Dr. VICTOR R. SOSA
Presidente

vj.