



ORD. 15/02
(Quince / Cero Dos)

“PLAN PARTICULARIZADO DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN CONCERTADA ZEBALLOS CUÉ”.

VISTO: El dictamen de las Comisiones de Planificación Física y Urbanística y Legislación, con relación a la Nota presentada por el Consejo del Plan Regulador, en fecha 22 de abril de 2002, mediante la cual adjunta el **Proyecto de Ordenanza del “PLAN PARTICULARIZADO DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN CONCERTADA ZEBALLOS CUÉ”**, presentada por la Dirección de Desarrollo Urbano, en virtud a lo que establece el Art. 4º de la Ordenanza JM/Nº 140/00, que establece “Zonas de Urbanización Concertada”, y;

CONSIDERANDO:

Que, al respecto la Dirección de Desarrollo Urbano, a través del Memorándum Nº 15/02 AT, de fecha 28 de febrero del 2002, informa cuanto sigue: *“USO DE SUELO SEGÚN LEGISLACIÓN VIGENTE: -El uso del suelo del sector está regido según puede observarse en lámina adjunta por las Ordenanzas Nos. 112/99 y 43/94. Aparentemente el área abarca una zona límite de influencia de ambas ordenanzas. -El uso de Terminal de Transporte está permitido en la Ord. Nº 43/94 a partir de la FM 2 (Franja Mixta 2) y el sector según dicha Ordenanza corresponde a AR-2 con permisividad de uso del AR-3 (área Residencial de alta densidad). Concluyendo, según esta Ordenanza 43/94, no sería factible el emprendimiento. Sin embargo la Ord. Nº 140/00 establece Zonas de Urbanización concertada para todos aquellos predios mayores de 1 Há. -Analizando el rubro bajo la vigencia de la Ord. Nº 112/99, del Plan Regulador de la Franja Costera, el área correspondiente a la zona 29, Área de uso específico y de concertación...”*

Que, prosigue el informe de referencia: *“...-El tema terminal de transporte no está previsto, pero tampoco figura dentro de los usos incompatibles. Se prevé una tasa de ocupación máxima del 30% de la superficie del terreno, con una superficie a destinar a plazas y edificios públicos equivalente al 9% de la superficie del terreno, y con localización a concertar con la Municipalidad. Estas previsiones responden a la cercanía del Jardín Botánico, y a la necesidad de preservar las vistas y el paisaje del río para la ciudadanía en general. Con referencia a las vías se definen dimensiones y categorías descriptas en la planilla que se adjunta...”*

Que, además menciona: *“...ASPECTOS AMBIENTALES: -El desarrollo de un programa portuario, implica fundamentalmente contar con vías según el porte de la terminal prevista, así como los estacionamientos y espacios de maniobra correspondiente, se requiere más dar continuidad a la vía costanera, con el área de desarrollo de los programas anexos, teniendo en cuenta la tasa de ocupación prevista en la legislación correspondiente (Ord. Nº 112/99). -Las especies existentes deben ser consideradas, por lo que se requiere un estudio y relevamiento de árboles previo al inicio de todo proyecto...”*

Que, igualmente manifiesta: *“...ASPECTOS URBANÍSTICOS: -Es importante el desarrollo de infraestructura en un sector con poco desarrollo y con población de alrededor de 16.000 habitantes en 437 Há, de nivel socioeconómico bajo, en su mayoría. - Con la creación de fuentes de trabajo se ayudaría al desenvolvimiento socio económico de los residentes del sitio. -El impulso de este emprendimiento probablemente redundaría...//”*



Asunción

Recibido Fecha - 8 JUL. 2002
Firma: Manolo



.../// en un aumento de la actividad edilicia de la zona. –Se establece la no implantación de actividades poluyentes; tanto por su implantación dentro de un área de características predominantemente habitacionales; como por su vecindad con áreas de alto valor paisajístico y ambiental; como el Jardín Botánico y el río”.

Que, expresa además, “...-Para el efecto se requerirá una evaluación de impacto ambiental y de tráfico que señale los beneficios y eventuales mitigaciones a los impactos negativos que ocasione el programa, ya que se trata de un sector de alto potencial paisajístico, con una población vulnerable. –Dicho emprendimiento generará la renovación urbana del barrio Zeballos Cué y según como se encare, el mismo podrá producir impactos positivos o negativos al lugar.”

Que, finalmente manifiesta: **ASPECTOS INSTITUCIONALES:** -El emprendimiento tiene las características como para encuadrarse dentro de lo preceptuado por la Ord. JM/N° 140/00 de urbanizaciones concertadas.

Que, el Anteproyecto de Zona de Urbanización Concertada del Plan Particularizado de Terminal de Transporte Integrado – Zeballos Cué, en el capítulo ANTECEDENTES, señala: “Abarca una superficie de 5,874 Há, con pendiente relativamente pronunciada hacia el Río Paraguay a partir de una altura máxima correspondiente a la cota +88 hasta algunos metros por debajo de la cota +62. En total cuenta con aproximadamente 800 m de frente sobre el Río Paraguay que se extiende desde el límite con la planta de CORPOSANA “Viñas Cué” hasta el límite entre los Municipios de Asunción y Mariano Roque Alonso”.

Que, asimismo establece: “**SITUACIÓN ACTUAL:** La propiedad está en estado de desuso con respecto a la unidad productiva que allí funcionaba y de las respectivas viviendas y construcciones allí asentadas...”.

Que, en el Capítulo DIAGNOSTICO, señala: “La firma Productos Enfriados S.A. presenta Declaración de Impacto Ambiental aprobada SDIA – DOA N° 382/95, cuya copia se adjunta...”.

Que, en tal sentido, la empresa Productos Enfriados, ha presentado a consideración del Consejo del Plan Regulador un Plan particularizado de zonificación para el sector así como un borrador de ordenanza que regule al sector, acorde con la documentación presentada, luego de intercambiar criterios con los técnicos de la Oficina de Desarrollo Urbano. Copia del mismo fue presentada a la Junta Municipal.

Por tanto,

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

ORDENA:

Art. 1°: Aprobar el Plan Particularizado y Zonificación para la Zona de Urbanización Concertada “Terminal de Transporte Integrado” en el marco del Plan de Desarrollo Urbano Ambiental de la ciudad de Asunción y de acuerdo a los criterios definidos en la presente Ordenanza y sus anexos técnicos que incluyen:




Asunción



Anexo 1 Planillas de Régimen Urbanístico

Anexo 2 Planos:

1. Localización
2. Situación actual y Límites
3. Plan Regulador Vigente
4. Topografía
5. Plano Parcelario. Amanzamiento
6. Plano Parcelario. Loteamiento
7. Propuesta Vial con relación al entorno.
8. Propuesta Vial Específica en base al proyecto "Terminal de Transporte Integrado" presentado por Productos Enfriados S.A.
9. Estudio de la Propuesta Vial relacionada al Medio Natural.
10. Propuesta de Zonificación
11. Clasificación del Suelo
12. Clasificación del Suelo. Escenario Futuro.

Art. 2°: Delimitar el área de Terminal de Transporte Integrado por el Río Paraguay desde Viñas Cué hasta la calle Robustiano Quintana, calle Robustiano Quintana, calle Luisa Valiente, calle Don Hermann Gheimer, calle sin nombre, calle Tte. 1° Lorenzo Aguilar, calle San Justo, calle Tte. Pantaleón Aguirre hasta el Río Paraguay.

Art. 3°: Definir la propuesta Terminal de Transporte Integrado como Zona de Urbanización Concertada entre la Municipalidad y la Empresa Productos Enfriados S.A., según Art. 1° de la Ordenanza N° 140/00.

Art. 4°: Facilitar a través de los mecanismos legales pertinentes la actuación privada como forma de intervención en el desarrollo de la ciudad.

Art. 5°: Priorizar los siguientes criterios básicos para la intervención en el área definida como Terminal de Transporte Integrado.

- 5.1. Revalorizar la zona como polo de desarrollo económico.
- 5.2. Estimular el gerenciamiento de propuestas negociadas
- 5.3. Valorizar el paisaje con la generación de espacios recreativos, turísticos y de conservación de la arborización, privilegiando el acceso y vistas al río.
- 5.4. Estimular la previsión de una fluida movilidad a través de ejes viales de gran capacidad.
- 5.5. Propiciar las inversiones económicas de pequeñas industrias maquiladoras atendiendo a su localización estratégica por la confluencia de modos de transporte terrestre y fluvial, fácil enlace aéreo y posible enlace ferroviario en el futuro mediato.
- 5.6. Priorizar las actividades que generen fuentes de trabajo.

Art. 6°: Delimitar en esta zona de Urbanización Concertada a:

- a) Zona Litoral Acuática: conformada por el Río Paraguay hasta la línea de ribera y las islas que emergen sobre el río y las áreas de tierra inundable por de bajo de la cota + 57 R N M.

Asunción



- b) Zona Urbana: Conformada por las superficies que actualmente se hallan por encima de la cota +64 R N M dentro de los límites del predio.
- c) Zona Urbanizable: Conformada por aquéllas tierras actualmente inundables y que, saneadas y rellenadas por encima de la cota +64 R N M, pueden destinarse a programas y usos diversos especificados en la zonificación correspondiente.

Art. 7°: Establecer la siguiente clasificación del suelo para cada una de las zonas previstas en la Propuesta de Terminal de Transporte Integrado.

- 1. Zona Litoral Acuática
 - 1.1. Área Portuaria Privada, Turística o Deportiva
 - 1.2. Área Acuática Recreativa
 - 1.3. Área de Playas
- 2. Zona Urbana
 - 2.1. Área Mixta Industrial y de Depósitos
- 3. Zona Urbanizable
 - 3.1. Área Portuaria Privada, Mixta y de Depósitos
 - 3.2. Área Recreativa
 - 3.3. Área Concertada de Transición

Art. 8°: Definir los usos de suelo especificando las condiciones de ordenamiento, estándares, uso y edificación según planilla que se adjunta, ANEXO 1.

Art. 9°: Los usos, sus intensidades y estándares, serán básicamente los previstos en la planilla Anexo N° 1, y se concertarán específicamente en cada caso o programa futuro entre la Municipalidad y el inversor privado o público.

Art. 10°: Promover en este predio la operación concertada atendiendo a la propuesta integral del área como Terminal de Transporte Integrado.

Art. 11°: Definir como espacio público destinado a áreas verdes y áreas de equipamiento público a un total equivalente al 9% del total del área de manzanas de la Terminal de Transporte Integrado con frente sobre el Río Paraguay.

Art. 12°: Las áreas verdes que surjan en cada una de las manzanas deberán ser concertadas con la Administración Municipal según cada programa particular.

Art. 13°: El amanzamiento propuesto por Productos Enfriados S.A., en el Anexo 2.5, constituye la estructura básica de la Propuesta para la Terminal de Transporte Integrado.

Art. 14°: Los espacios reservados para infraestructura, servicios públicos y equipamiento urbano y comunitario se canalizarán a lo largo de las vías estructurales previstas según Anexos 2.5 y 2.6

Art. 15°: En cada caso estos espacios canalizaran las redes troncales para los demás servicios de infraestructura necesaria para el área.

Art. 16°: La Intendencia Municipal podrá conceder permiso a la empresa "Productos Enfriados S.A." para que la misma controle el acceso a la Zona por un plazo máximo de 1 (un) año renovable por periodos de igual duración. Dicho permiso en ningún caso implicará... ///

Asunción



.../// la exclusión del uso comunitario de las vías de circulación previstas en el proyecto, cuyo control por parte de la empresa en cuestión tendrá por única finalidad garantizar la seguridad en el sector.

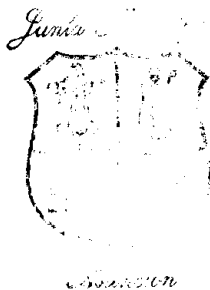
- Art. 17°:** Podrán preverse otros accesos de tipo privado que sirvan a cada una de las edificaciones.
- Art. 18°:** Las definiciones de las vías y su categorización serán las que determine la normativa vigente.
- Art. 19°:** Las intervenciones en el perímetro definido como área urbanizable y destinadas a implantaciones definitivas, están condicionadas a los sistemas de relleno a cota + 64 RNM.
- Art. 20°:** Las modificaciones a esta zonificación y clasificación deberán ser objeto de acciones concertadas con la Municipalidad y requerirán la aprobación del Consejo del Plan Regulador y la Junta Municipal.
- Art. 21°:** Las intervenciones en esta Zona de Terminal de Transporte Integrado están condicionadas en cada caso a la valorización del paisaje costero.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

- Art. 22°:** A partir de la promulgación de esta Ordenanza queda prohibida la realización de toda construcción permanente en la Zona de Urbanización Concertada "Terminal de Transporte Integrado", que no cuente con el permiso municipal correspondiente.
- Art. 23°:** Comuníquese a la Intendencia Municipal.

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


Abog. JOSÉ MARÍA OVIEDO V.
Secretario General.




Arq. FÉLIX ARGÑA CONTRERAS
Presidente.

fb.

Asunción 22 JUL. 2002

TÉNGASE POR ORDENANZA, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE DESE AL REGISTRO MUNICIPAL Y CUMPLIDO, ARCHIVAR.


ABOG. CARLOS CUBAS ESCOBAR
Secretario General




ENRIQUE RIERA ESCUDERO
Intendente Municipal

llg.