

Ord. N° 399/14
(Trescientos Noventa y Nueve / Catorce)

VISTO: El dictamen de la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial, con relación a la Nota de la Firma San Francisco S.A. (Puerto Caacupe mí), en la que hacen referencia al pedido de ajuste de la normativa actual, teniendo en cuenta la adquisición de un nuevo predio para la ampliación de sus instalaciones con la implantación de un “Centro de Almacenamiento Temporal”, en el predio identificado con la Cta. Cte. Ctral N° 15-0063-25, ubicado en la calle Listo Valois y Tte. Alejandro Monges; y,

CONSIDERANDO:

Que, la nota de la Firma San Francisco S.A., expresa: *“De nuestra mayor consideración: Nos dirigimos a Usted, y por su intermedio a las Comisiones pertinentes, en representación de la firma San Francisco S.A (Puerto Caacupe-mi), a fin de manifestar cuánto sigue:*

Que recientemente hemos adquirido el predio donde también se encuentra el Estadio “Roberto Bettega” ubicado en la calle Listo Valois y Tte. Alejandro Monges, identificado como Fracción “B”, con la cuenta corriente catastral N°. 15-0063-25, Matrícula 32.939-U-A06, de una superficie total del terreno de 9 Has 3.143 m2 7.679 cm2, en el Barrio de Zeballos Cué, cercano a nuestras instalaciones Portuarias principales.

Que, en el citado lugar es nuestra intención de desarrollar un proyecto consiste en la construcción y puesta en funcionamiento de un “PARQUE LOGÍSTICO” que funcionará como un “CENTRO SUSTENTABLE DE ALMACENAMIENTO TEMPORAL Y DISTRIBUCIÓN DE MERCADERÍAS EN GENERAL”, siendo éste un emprendimiento de desarrollo de servicios complementarios a las actividades desarrolladas actualmente en el Puerto Caacupe-mí, en el Barrio Zeballos Cué.

A) CENTRO SUSTENTABLE: Porque el lugar donde se desarrollará el proyecto representa a un sitio de una geografía con actividades predominantemente portuaria, que tendrá un punto de equilibrio con el medio ambiente y, porque socialmente y económicamente será EQUITATIVO, la protección al medio ambiente y la actividad económica será VIABLE, social y medioambientalmente será VIVIBLE.

B) ALMACENAMIENTO TEMPORAL: Porque representará a un parque logístico como complementario a los patios de contenedores del Puerto Caacupe-mí existentes, cuya actividad predominante será el de la guarda temporal de mercaderías en depósito y ubicación de rodados para su posterior distribución.

C) DISTRIBUCIÓN DE MERCADERÍAS EN GENERAL: Porque en el sitio se almacenarán mercaderías varias, exceptuando aquellos que contengan productos



tóxicos o relacionados con los agroquímicos y será prohibido el ingreso de camiones graneleros.

Que, a ese efecto, será necesario el ajuste de la normativa municipal correspondiente, teniendo en cuenta la considerable superficie del predio adquirido, su situación geográfica y el destino oportuno y necesario que tendrá el mismo, visto las características del entorno inmediato con vistas del respeto al medio ambiente y al desarrollo urbano sustentable que venimos propiciando en la zona.

Para mayor detalle remitimos adjunto planos demostrativos de la situación del mismo y la graficación ilustrativa, poniéndonos a disposición para mayor detalle y abundamiento”.

Que, la normativa vigente para la zona, en relación a los indicadores urbanísticos para la zona de implantación del proyecto para la Cta. Cte. Ctral. N°15-0063-25, realizando un breve cálculo sobre las potencialidades de la superficie del terreno (9 Has 3.143 m² 7.679 cm²) de acuerdo a su ubicación en el sector definido por el Plan Regulador de Asunción como **Área Residencial de Alta Densidad Sector “A” – AR2 A**, es como sigue:

Usos Permitidos:	Viviendas Unifamiliares. Viviendas Multifamiliares (Ed. en altura). Conjuntos Habitacionales. Comercios/Servicios de Pequeña, Mediana y Gran escala. Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Pequeña y Mediana Escala. Industrias Inocuas de Pequeña Escala.
Coeficiente de Edificabilidad:	3.25.
Área Edificable: Sup. Terr. x Coef. =>	90.000 x 2.4 = 216.000 m²
Altura Máxima:	5 pisos ó 15,00 m (1 nivel más si es uso habitacional y alcanza el área edificable para desarrollarlo).
Tasa de Ocupación Máxima:	65% de la Sup. Terreno = 54.000 m ² .
Densidad:	600 hab./há = 85.000 hab. (En todo el terreno).

Que, como puede apreciarse conforme al resumen más arriba detallado, el Plan Regulador (Ord. N° 43/94) plantea un criterio de implantación limitado en cuanto a tamaños, usos y volúmenes que significan un concepto de baja ocupación y un diseño urbanístico de pequeña escala, no coincidente con el uso anterior del predio (Cancha de Fútbol, Sede de un Club), ni con el gran tamaño de la propiedad que continua preservando una superficie importantísima, sin ningún tipo de trama vial, e interrumpiendo el tejido urbano en un área estanca y limítrofe con un municipio vecino con bajísimo desarrollo.

Que, el proyecto plantea en términos edilicios, la idea de proponer la utilización del predio con el menor impacto visual posible, utilizando para tal efecto la distribución espacial ordenada internamente de manera a tomar ventaja de las grandes superficies con que el predio cuenta, de forma a incorporar volúmenes sólidos que no agredan el paisaje de manera permanente, como una forma de causar un bajo impacto paisajístico, contribuyendo de esta manera con el realce abundante verde urbano lindero y crear el menor impacto posible a las viviendas vecinas.

Que, de acuerdo a las manifestaciones del proponente el objetivo del proyecto, es lograr así también el descongestionamiento de los vehículos de gran porte que a la fecha se encuentran estacionados de manera desordenada en la zona, ocasionando molestias diversas tanto al vecindario como al flujo del tráfico vehicular de la zona

Que, la mayor parte del predio se mantendrá sin construcciones fijas, ya que estará destinado a Playa de Contenedores y a las respectivas áreas de circulación de los vehículos de gran porte en un gran porcentaje en el predio, conservando el actual Estadio de Fútbol en su totalidad, sin merma alguna.

Que, las demás actividades de apoyo: Oficinas Administrativas de la Empresa, Aduanas, áreas de servicio, estacionamiento de vehículos livianos, las áreas de mantenimiento: Talleres de Contenedores, etc., así como los Depósitos Cerrados y el área de deportes...//...

...//... y entretenimiento con sus servicios sanitarios y vestidores son concebidos a fin de lograr el menor impacto visual, con una bajísima tasa de ocupación.

Que, entre otros el proyecto de insercion incluye entre sus programas los siguientes Servicios, Procedimientos y Tecnologías:

1. Patio para el resguardo de contenedores con mercaderías varias.
2. Estacionamiento para camiones de carga con mercaderías varias.
3. Estacionamiento para vehículos importados.
4. Servicios de posicionamiento de contenedores para su verificación previa.
5. Desconsolidaciones de contenedores de importación.
6. Consolidaciones para exportación.
7. Almacenamiento de mercaderías general en los depósitos cerrados o a la intemperie de (acuerdo al tipo de mercadería)
8. Seguridad privada en toda el área del patio.
9. Cercado perimetral de todo el predio.
10. Iluminación nocturna del área principal del proyecto.



Que, asimismo, se deberá precautelar, en relación a la ubicación de los accesos con sus respectivas porterías con el objetivo de ocasionar el menor impacto posible para el tránsito, de forma a potenciar el orden y las buenas prácticas en el tránsito para minimizar las probables molestias en la zona, que se constituyen en la zona en uno de los puntos álgidos de conflicto.

Que, a fin de realizar un análisis urbanístico de la propuesta, es necesario su adecuación al PDUA (Plan de Desarrollo Urbano Ambiental), que es un instrumento normativo de primera escala, reconocido a través de una Ordenanza, con ese valor legal, a fin de conocer en relación a este proyecto, su afinidad y concordancia, teniendo en cuenta las disposiciones y su estructura como se expone:

Criterios y Estructura del Plan.

El PDUA distingue tres niveles de formulación de sus propuestas, siguiendo la siguiente convención:

NIVEL 1 – Estrategias: Por ellas se entienden a los instrumentos que permiten poner en la práctica una política, y por tanto guían el accionar del PLAN para lograr las metas específicas.

NIVEL 2 – Programas: Cada estrategia se compone de varios programas, entendiendo por ellos a un conjunto de proyectos, los que focalizados sobre áreas temáticas determinadas, permiten el logro de objetivos generales.

NIVEL 3 – Proyectos: Consisten en acciones e intervenciones sobre el ambiente, las que permiten, mediante su implementación, lograr un objetivo específico.

Que, como una consecuencia inmediata de la aplicación de esta convención, y luego de la elaboración de un diagnóstico intersectorial en el PDUA que ilustra sobre los conflictos actuales y previsibles, así como las mayores potencialidades que posee Asunción, se pudieron identificar siete grandes estrategias. Ellas son:

Estrategia 1: Ciudad multifocal.

Estrategia 2: Desarrollo económico y sustentable.

Estrategia 3: Eficacia del transporte y movilidad.

Estrategia 4: Sanear el ambiente.

Estrategia 5: Mejorar el paisaje y preservar el patrimonio.

Estrategia 6: Ordenar el medio construido.

Estrategia 7: Intervenir en el proceso de producción de la ciudad.

A continuación se analizan a profundidad las estrategias con las que el Proyecto se adecua:

Estrategia 1. Ciudad Multifocal:



Se propone una política integral de descentralización y desconcentración para todo el territorio de la Ciudad de Asunción, y cuyos efectos pueden ser también de gran beneficio para los municipios aledaños. Dicha política se basa y se organiza mediante la promoción de 4 niveles de focalidad urbana, entendiendo por tal los nodos de actividad cohesionadora y dinamizadora (sea administrativa, comercial, cultural o recreativa) que ofrecen servicios o aumentan la calidad de la experiencia humana.

El nivel que incorpora la propuesta del proyecto que nos ocupa es el Nivel 2: Nuevas Centralidades, que se describe como:

Se trata de promover focos de centralidad que hoy ya han demostrado vocación para ello, o crean nuevos voluntariamente, de manera de completar el nuevo modelo que propone el Eje Central Metropolitano con otros nodos de actividad central en la periferia de la Ciudad.

Se distinguen dos tipos de periferia:

- Los bordes sobre la Franja Costera, abandonados durante mucho tiempo como áreas marginales y que hoy, con el Plan Maestro respectivo, cobrarán alta significación urbana;

Los bordes limítrofes con los municipios vecinos, donde la ciudad se periferiza y domina el suburbio con escasos servicios de centralidad, produciéndose con las nuevas facilidades, polos reestructuradores que a la vez que re cualifican la periferia, generan nodos centrales cerca de cada uno de los barrios de la ciudad y sus áreas limítrofes.

En la planilla correspondiente a la Estrategia 1, el Programa 1.2 se enuncia como “Programa de Promoción de Nuevas Centralidades de Nivel Urbano”, que se describe como: “La estrategia de descentralización requiere la creación de nuevas centralidades urbanas que ofrezcan equipamientos, servicios, recreación y atractivos suficientes para desestimular los flujos hacia el centro, en tanto dotan a las nuevas zonas de condiciones de urbanidad capaces de tender hacia un modelo de ciudad multifocal. Dos de esas nuevas centralidades pueden estar vinculadas al Proyecto Franja Costera (Zona Cateura y Zona Barrail). Estas propuestas tienden también a cambiar las direcciones de los flujos (ver Estrategia 3) del centro a la periferia, otorgando al mismo tiempo a dicha periferia polos recualificadores del suburbio”.

Estrategia 2: Desarrollo económico sustentable:

1. Aumentar la participación del sector industrial
2. Generar nuevos empleos.
3. Promover la pequeña y mediana empresa industrial
4. Promover la reconversión y la modernización empresaria
5. Organizar la economía informal y darle una respuesta

Para ese fin como objetivo dispone:



1. Articular el borde intermunicipal entre Asunción y su primera corona, como área de integración de oferta de empleos y generación de producción
2. Consolidar el rol agro-industrial de la tercera corona. La ciudad de Asunción necesita dinamizar su producción y aumentar su número de empleos económicos, como se desprende del bajo nivel de actividad resultado del diagnóstico.

En especial, es el sector industrial el que debe promover, pues es el que muestra mayor debilidad y el que suele resultar más multiplicador.

A tal efecto se establecen en la estrategia cuatro grandes líneas de trabajo (Programas)

Promoción del Desarrollo Industrial y Micro industrial.

Se trata, por una parte, de promover un polo industrial de la ciudad, incorporando nuevos sectores y promocionando aquellos más vigorosos, de manera de generar un área moderna y en expansión dirigida no solo al consumo interno sino a la exportación (Mercosur).

Estrategia 6: Ordenar el medio construido.

Una ciudad es producto de la concertación entre las grandes acciones públicas (establecer normas de zonificación urbana, criterios de regulación de la edificación y acciones especiales de renovación, rehabilitación y reciclaje) y la multitud de acciones que cotidianamente ejercen en la ciudad los inversores privados, a cualquier escala que éstos actúen y de cualquier sector social que estos provengan.

Los programas que apoyan esta estrategia, y que están directamente relacionados con el proyecto que nos ocupa son:

- Incorporación urbanística de las tierras de la Franja Costera para usos múltiples. En el mismo se propone sanear y recuperar áreas conflictivas por ocupaciones irregulares e inundables y áreas de bañado integrándolas al funcionamiento de la ciudad. Se plantean intervenciones de relocalización y/o consolidación de asentamientos, nuevos barrios residenciales, parques urbanos y áreas de reserva natural de valor ecológico y paisajístico.
- Desarrollo urbano del área de borde intermunicipal, que se ocupa especialmente de un área de reciente crecimiento, dominada por la espontaneidad y la especulación, y que debe ser ordenada normativamente pues acumula factores de alto impacto social, económico y ambiental como ser la interrelación funcional y espacial con los municipios vecinos así como es aptitud para usos mixtos provocando que hacia dicho borde se vayan trasladado las empresas mediana y pequeñas de carácter industrial y de servicios.

Estrategia 7: Intervenir en el proceso de producción de la ciudad



En un concepto moderno de Plan Director no se pueden manejar estrategias socioeconómicas, ecológicas y espaciales, sin incorporarles la estrategia de producción de grandes acciones previstas, tal que el poder público pueda intervenir con ...///...

...///... inversiones directas o promocionando inversiones privadas, y sin que existan mecanismos de gestión adecuados para dicho accionar.

La ciudad sustentable requiere de nuevos y más sensibles mecanismos de producción, y ellos deben conformar lo que quizás constituye la estrategia síntesis y la de mayor vigor político en el corto plazo.

El programa formulado para atender esta estrategia, y que tiene mayor identificación con el proyecto es:

Desarrollo urbano promovido desde el sector público para acciones privadas, que procura promover intervenciones relevantes, como piezas enhebradas en la estrategia general de transformación sustentable, pero que estimula al sector privado para que se conviertan en operaciones inmobiliarias de riesgo y con altas posibilidades de negocio.

El programa propone, en complemento con el Plan Regulador, procesos de producción de intervenciones urbanísticas de gran escala a cargo de inversores privados. El sector público facilitaría la gestión administrativa de esas intervenciones a través del tratamiento particularizado de los criterios urbanísticos a fin de acompañar y tutelar el desarrollo de grandes emprendimientos.

Plan de Mejoramiento Ambiental – PMA.

El Plan de Mejoramiento Ambiental es un conjunto de acciones e intervenciones sobre la ciudad, organizadas en planes, programas y proyectos específicos, que permitan mediante su implementación articulada, un mejoramiento del ambiente y por ende un incremento de la calidad de vida de sus habitantes.

En el segundo apartado, del capítulo transcrito anteriormente, el PMA enumera entre los objetivos Generales:

- Compatibilizar la preservación y conservación del Ambiente Urbano de la Ciudad de Asunción, promoviendo su desarrollo económico y social.
- Promover la satisfacción de las necesidades básicas de la población en materia ambiental.

Articular las distintas iniciativas ambientales puestas en marcha tanto desde el sector público como privado en materia de medio ambiente.

En materia de Bases Conceptuales, el PMA establece **tres premisas fundamentales** sin las cuales no es posible alcanzar un desarrollo sustentable:

- Sustentabilidad Ambiental
- Equidad Social.
- Desarrollo Económico.

Estas tres premisas, según establece el documento, tiene como objetivo primordial, entre otros:

La sustentabilidad en:

- el uso de los recursos naturales.
- los procesos de ocupación del territorio; y en

Cont. Ord. N° 399/14.

- los procesos de crecimiento urbano y desarrollo de su población.

Capítulo 2: Lineamientos del Plan.

Aunque el PDUA focaliza su interés en el territorio municipal de Asunción, identifica incumbencias directas para actuar, al menos en algunos aspectos, a un nivel de análisis mayor, propiciando una visión metropolitana de los conflictos y potencialidades ambientales y a este efecto estableciendo lineamientos generales formulados en dos escalas: a Escala Metropolitana y a Escala Urbana.

A Escala Metropolitana, el PDUA reconoce que el desarrollo de la Ciudad de Asunción ha desbordado sus actuales límites municipales, extendiéndose en un proceso de periferización indiscriminada hasta los límites de sus 5 municipios vecinos (Mariano Roque Alonso, Luque, Fernando de la Mora, Villa Elisa y Lambaré); y extendiendo incluso su influencia hasta las hoy ciudades conurbadas no vecinas como Limpio, San Lorenzo, Areguá, Capiatá, Ñemby y Villeta.

A manera de diagnóstico de la situación, el PDUA señala: *“El sitio de Asunción, como una punta estrecha rodeada por el Río Paraguay, es la convergencia de esta Metrópolis, y si bien manifiesta graves conflictos derivados de la congestión, es la única área de la metrópolis donde el desarrollo urbano (excepto en la Franja Costera) se desarrolló pausadamente y con cierta calidad. El desborde exterior en cambio es bien reciente (década del '50 en adelante) totalmente improvisado y en general carente de todo servicio, infraestructura, equipamientos, etc.”*

En consecuencia el PDUA propugna entre las medidas que deben ser consideradas a nivel de paisaje: *la recuperación de la Franja Costera de Asunción y el manejo conservacionista del resto del litoral fluvial del área.*

A Escala Urbana, en el citado documento se citan algunas estrategias que surgen como centrales para el logro de los objetivos generales del Plan y se visualizan como compatibles con el proyecto en estudio:



❖ *Integración ciudad – río: que se logra a través de la macro intervención que implica el Plan Maestro de la Franja Costera, cuya complejidad y entidad propia requieren recurrir a los documentos respectivos. Sin perjuicio de lo cual pueden resumirse sus cuatro aportes fundamentales para el mejoramiento ambiental de la ciudad:*

- *Grandes áreas naturales de reserva y parques metropolitanos.*
- *Recuperación de la calidad del agua en la Bahía de Asunción y en sus lagunas, riachos y bañados de la Franja Costera, mediante plantas de tratamiento de efluentes y control de calidad de las aguas.*
- *Renovación urbana mediante reasentamientos y/o consolidación de los barrios localizados en dichos bañados y zonas aledañas.*
- *Paseos costaneros parquizados y equipados que vinculen dichos frentes ribereños.*

Mejoramiento y puesta en valor del medio construido:

“Las estrategias tienen como componentes que van definiendo la estructura urbana y su estrategia para un desarrollo más sustentable, que deben complementarse con el ordenamiento en la producción del medio construido, en particular referido a las ...///...

...///... acciones que los particulares ejercen sobre la propiedad privada, sin descuidar la regulación de los demás espacios privados ya será de dominio estatal o municipal. En efecto, hay amplia experiencia en el mundo en la necesidad de establecer normas de zonificación urbana, criterios de regulación de la edificación y acciones especiales de renovación, rehabilitación y reciclaje, mediante las cuales las metas de desarrollo sustentables se extienden al accionar cívico generalizado. Una ciudad es producto de la concertación entre esas grandes acciones públicas y la multitud de acciones que cotidianamente ejercen en la ciudad los inversores privados, a cualquier escala que éstos actúen y de cualquier sector social que estos provengan....”.

Que, este proyecto pretende enfocarse al área de servicios y transporte, que tienen como antecedentes primordiales al comercio a gran escala y la actividad industrial extra zona.

Que, no obstante, su valor multiplicador, en lo relativo a la generación de empleo directo e indirecto y en su demostrado efecto multiplicador para la zona, que se caracteriza por un grado considerable de desempleo y sub-empleo y la consiguiente gran oferta de mano de obra no calificada, es innegable.

Que, por lo tanto la vigorización de las actividades que se ligan a este emprendimiento y las que puedan generarse gracias a su implementación se traducirán en la posibilidad cierta de la generación de PYMES, en su reconversión y modernización.

Que, la economía informal, con el mayor ingreso formal en la zona, promoverá la organización y crecimiento de estas pequeñas economías.



Que, este proyecto en particular, tal cual los demás programas similares en la zona, viene significando la paulatina formalización del área, en el sentido de concentrar a través de la nueva vía de acceso asfaltada de la Avda. Robustiano Quintana (límitrofe con el municipio Vecino de Mariano Roque Alonso) conectada a través de la Avda. San Ramón, su proyección, la Avda. Fernando Leri Reinhold y la calle Crnel. Bóveda, una progresiva incorporación de mayor cantidad de comercios, de regularización y hermoejamento de las construcciones y del mejoramiento general del equipamiento urbano zonal logrando la interrelación funcional y espacial antes trunca con el municipio de Mariano Roque Alonso.

Que, correlativamente a estas transformaciones, viene ligado a ésta, la incorporación del “Parque urbano Viñas Cue” como iniciativa municipal que ha permitido la suma de una extensa área verde en proceso de equipamiento a la ribera conjugado con los demás sucesos urbanos de transformación que han propiciado la incorporación de estos usos en la zona.

Que, este proyecto, se erige como la continuidad de la gran inversión inmobiliaria y de servicios de carácter privado en la zona, que como se ha expresado más arriba ha propiciado una gran transformación en la misma, de acuerdo al crecimiento mercado y a la oportunidad de negocios acaecida por la vacante dejada por el Estado Paraguayo en este rubro en particular, en lo que a servicios portuarios respecta.

Que, este proceso de transformación viene siendo impulsado por el sector público desde la sanción de la Ordenanza N° 15/02 que “Establece la Zona de Urbanización Concertada Zeballos-Cue”, que vino a consolidar los usos (Puertos Privados) que ya existían en dicha zona, a más del Puerto Granelero (Pto. Unión) de reciente incorporación y que ...///....

...///... sucedieron a la anterior área industrializada por la Ex - Liebig de procesamiento de la carne y sus derivados

Que, la implementación del proyecto, como complemento de la Zona de Urbanización Concertada “Zeballos Cue”, la cual en la actualidad se compone de dos Puertos (Terminal Comercial – Terminal Granelera), destinado este proyecto como área de soporte para las instalaciones portuarias comerciales ubicada en dicha zona, pretende la recualificación de la periferia en el sentido de valorizar la actividad de mayor relevancia económica y a través de ésta, la conformación de un nuevo polo de desarrollo.

Que, con la consolidación de esta actividad, se dinamizará la periferia de la ciudad, atrayendo mayor actividad y el flujo comercial a la zona modificando la actual centralización de la ciudad.

Que, la conservación de la estructura del Estadio de Fútbol, de conformidad a las manifestaciones del proponente, responden a un acuerdo entre las partes para la



transferencia del predio, y a una propuesta de conservación de la integralidad de la construcción para la continuidad de su uso.

Que, considerando las características del pedido y de acuerdo a la normativa existente es la recomendación el encuadre del proyecto como **ÁREA DE USO ESPECÍFICO**, el cual es definido en la Ordenanza N° 43/94 como sigue: *“Art. 29° Definir como Áreas de Uso Específico (AUE), a aquellas en las que están implantados programas arquitectónicos o urbanísticos de determinada complejidad y envergadura, por los que pueden generar un impacto ambiental y funcional en el entorno urbano inmediato. Estas zonas o programas requieren, por lo tanto, de acondicionamientos especiales, equipamientos urbanos y normas específicas para los usos permitidos, densidad urbana, retiros, altura de edificación y cualquier otra disposición que permita atenuar el potencial de conflicto que contenga”*.

Que, en la zona, el proponente y los demás puertos de la zona tiene concertado con el Ejecutivo Municipal, el mejoramiento de la calle Cnel. Bóveda y las calles conectoras con la Avda. Primer Presidente (Dr. Fiebrig, Epopeya Nacional -costado del Botánico-) y la Avda. José Gervasio Artigas, que se constituirán en un eje particularizado de mejoramiento del tránsito, una vez implementada la tercera etapa de la Franja Costera por lo que su vocación para la constitución de Bóveda como Avenida – y los propios anchos con que cuenta además de los proyectos a mediano plazo para su inserción como tal - y nuevo Eje urbanístico para la zona, lo que hará posible la agilización del tránsito pesado en la zona y su conversión en área mixta.

Que, asimismo, teniendo en cuenta aquella situación y que el Ejecutivo Municipal en su ámbito está planteando la urbanización a gran escala para reubicación de las personas afectadas por el Proyecto de Franja Costera en convenio con el Gobierno Central, en el predio de la Escuela de Caballería, que significará la necesidad de ajuste del Plan Regulador, no solo para el aumento de las densidades poblacionales sino para el establecimiento de la posibilidad jurídica y técnica de la ubicación de más cantidad de negocios, fuentes de trabajo en general y el consabido mejoramiento de la estructura vial de la futura Avda. Cnel. Bóveda y su apuntalamiento como área mixta.

Que, como consta en el texto de la Ord. N° 448/10 (Centro Cultural Guaraní) dicha figura ha sido planteada y ha brindado una solución urbanística a cierta situación anterior...///...

...///... como se presenta en los casos de la Ordenanza N° 30/95 y sus modificaciones – Contraloría General de la República - y en la Ordenanza N° 248/08, que amplía la FM y establece condiciones de uso específicas a la Universidad Americana para su funcionamiento en una zona de uso no permitida y la Ordenanza N° 17/11 “Que establece el Área de Uso Específico Centro Médico” que permitió el crecimiento del Sanatorio Migone.

Que, el recurrente a través de la nota presentada, ha acercado a la Comisión Asesora la copia de su Licencia Ambiental habilitante para su instalación en el sitio en cuestión de acuerdo a la Declaración DGCCARN N° 1628/14.

Que, teniendo en cuenta los extremos más arriba expuestos, y la posibilidad cierta de su inserción, será pues necesario la elaboración de una Ordenanza particular para este caso, que debe precautelar básicamente la preservación del equilibrio con el medio circundante y con la vecindad, así como el hecho, teniendo en cuenta la gran superficie ya construida, y el volumen que ya significa como previamente insertado en el lugar. Esta consideración gira en cuanto a la necesidad de brindarle un coeficiente que cubra las demandas de los programas ya existentes y los nuevos a insertar, y el hecho de que este rubro (Estadio) va a ser complementario y recreativo para usos particulares sin generación de mayor cantidad de módulos de estacionamiento. Además de la adecuación del Eje de reconversión del acceso desde la Avenida Primer Presidente como FM.

Que, los proyectos de Ordenanzas son como sigue:

*LA JUNTA MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE ASUNCIÓN, REUNIDA EN CONCEJO
O R D E N A:*

Art. 1º: Modificar parcialmente la Ordenanza N° 43/94 en su Art. 29, incorporando a su texto el ítem 14 “*Centro de almacenamiento temporal y distribución de mercaderías*”.

Art. 2º: Delimitar como Área de Uso específico destinado al “*Centro de Almacenamiento Temporal y distribución de mercaderías*” al inmueble identificado con la Cta. Cte. Ctral. N° 15-0063-25, Matrícula 32.939-U-A06, con una superficie total del terreno de 9 Has 3.143 m² 7.679 cm² ubicado en la calle Listo Valois y Tte. Alejandro Monges.

Art. 3º: Establecer los siguientes indicadores de aplicación para el área de uso específico como sigue:

- Coeficiente de edificabilidad: 9
- Área Edificable: Superficie del terreno X Coeficiente de edificabilidad.
- Altura Máxima: se registrá por el coeficiente de edificabilidad y la siguiente fórmula dará el número de pisos:
•
$$\text{Nº de Pisos} = \frac{\text{Área Edificable}}{\text{Superficie del terreno}}$$
- % de Tasa de Ocupación Máx. x Superficie del terreno.
- Tasa de Ocupación Máxima: hasta 75 % de la Superficie total del terreno.
- Retiros:
 - Sobre Calles: 3,00 m.
 - Sobre Linderos: 3,00 m. como mínimo cuando tengan aberturas de iluminación y ventilación hacia ellas. A partir de los 12 m. de altura el retiro de 3 m. como mínimo será obligatorio aunque no existan aberturas.
- Estacionamiento:

- Para Depósitos de Pequeña, Mediana y Gran Escala: Área de Carga/Descarga de 40 m² por cada 1.000 m².
- Para Comercios y Servicios de Pequeñas, Medianas y Grandes Escalas (CS 1), (CS 2), (CS 3): 1 módulo por cada 50 m² de superficie comercial
- Para Industrias No Polutivas e Inocuas 1 módulo liviano por cada 25 m² de oficinas, 1 módulo liviano por cada 250 m² de Uso Industrial.

• Usos:

• PERMITIDOS: De Apoyo al Complejo de Servicios Portuarios: Playa de Contenedores, de Vehículos y de Cargas Generales; Uso Comercial y de Servicio de Pequeña, Mediana y Gran Escala (CS 1), (CS 2), (CS 3)

▪ COMPATIBLES: Industrias no polutivas o inocuas según concertación y autorización previa del Consejo del Plan Regulador y la Junta Municipal. Depósitos de Pequeña, Mediana y Gran Escala (D1, D2, D3) que no contengan productos o elementos tóxicos, contaminantes o peligrosos. Uso Recreativo: Estadio de fútbol.

▪ INCOMPATIBLES. Cementerios, Industrias Molestas, Nocivas y Peligrosas de acuerdo a la clasificación dada por el Art. 10.4.1 de la Ordenanza 43/94 “Plan Regulador de la ciudad de Asunción” en sus incs. B, C y D y todos los demás usos no especificados.

▪ Ochava: de acuerdo a las disposiciones del Reglamento General de la Construcción Ord. N° 26.104/90

Art. 4°: Condiciones de uso: El desarrollo de las actividades en el “*Centro de Almacenamiento Temporal y distribución de mercaderías*” deberá realizarse de forma a no ocasionar molestias al vecindario ya sea por emitir fuertes ruidos, basuras, olores, humos o congestión vial.

Art. 5°: Comuníquese a la Intendencia Municipal.

Luego;

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

ORDENA:

Art. 1°: Modificar parcialmente la Ordenanza N° 43/94 en su Anexo II, en su apartado correspondiente a Franja Mixta 2 (FM2), incorporando a su texto el ítem 33 como sigue:

Franja Mixta 2 - FM 2.

33. *Avda. Primer Presidente desde el Jardín Botánico hasta su conexión con la calle Carlos Fiebrig, Epopeya Nacional, Cnel. Bóveda hasta Hermann Gmeiner”.*

Que, conforme a lo expuesto, la Comisión Asesora cree conveniente aprobar el proyecto de Ordenanza que establece el Área de Uso Específico “*Centro de almacenamiento temporal y distribución de mercaderías*” y el que modifica el Anexo II de la Ordenanza N° 43/94 en su Apartado FM2.

Por tanto;

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

ORDENA:

Art. 1º: Modificar parcialmente la Ordenanza N° 43/94, en su Anexo II, en su apartado correspondiente a Franja Mixta 2 (FM2), incorporando a su texto el Ítem 33, como sigue:

Franja Mixta 2 - FM 2

33. Avda. Primer Presidente desde el Jardín Botánico hasta su conexión con la calle Carlos Fiebrig, Epopeya Nacional y Cnel. Bóveda hasta Hermann Gmeiner.

Art. 2º: 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 julio del año dos mil catorce.

JOSÉ MARÍA OVIEDO V.
INSFRÁN
Secretario General

fb.

OMAR PICO
Presidente