

ORD. N° 264/19
(Doscientos Sesenta y Cuatro/Diecinueve)

VISTO: El Dictamen de la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial, con relación a la Nota ME/N° 3.002/19, del Consejo del Plan Regulador, por medio de la cual remite su dictamen con relación a la Nota ME/N° 2.903/19, del Sr. Fernando Leri Frizza, en representación del Grupo Inversor que se propone la instalación de un Centro Médico de Alta Complejidad, denominado "Mount Sinaí", en el inmueble individualizado con la Cta. Cte. Ctral. N° 15-0063-25, sito en la calle Tte. Mónges casi Listo Valois, solicitando la modificación de la zona en la cual se asienta el proyecto, a fin de posibilitar la inserción de programa "Hospital y Conexos" en el sitio en cuestión; y,

CONSIDERANDO:

Que, el Dictamen del Consejo del Plan Regulador, expresa cuanto sigue: *"VISTA: La Nota ME/N° 2.903/2019 S.G. del 21 de octubre de 2019, por la cual se remite a consideración de este Consejo la nota de referencia s/ pedido de modificación de la Ordenanza N° 163/18 "Plan Regulador" remitida a este organismo a través de la Nota JM/N° 12.743/19, y derivada para informe a la Dirección General de Desarrollo Urbano en fecha 07 de noviembre de 2019*

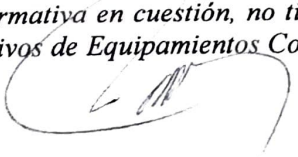
CONSIDERANDO: Que, la Nota JM/N° 11.466/19, por la cual se remite la Resolución JM/N° 9.356/19 dice: "Señora: Concejala JOSEFINA KOSTIANOVSKY, Presidenta. Consejo del Plan Regulador. Presente. De nuestra consideración: Tenemos a bien dirigirnos a usted, a los efectos de informarle que la Junta Municipal, en su Sesión Ordinaria del 30 de octubre del año en curso ha considerado la Nota ME/N° 2.903/19, de Fernando Leri Frizza, a través de la cual hace referencia al proyecto que será denominado "Centro Médico de Alta Complejidad Paraguay Mount Sinaí", el cual pretende ser implementado en el predio identificado con la Cta. Cte. Ctral. N° 15-0063-25, sito en la calle Tte. Monges casi Listo Valois y, en ese sentido, manifiesta que para la implantación del proyecto en cuestión se deberá ajustar la Ordenanza N° 163/18 del Plan Regulador, por lo que presenta el anteproyecto de modificación de la citada ordenanza, así como los antecedentes de la zona con la legislación vigente, para conocimiento del Pleno y su derivación al Consejo del Plan Regulador, para el inicio de los tramites de rigor. Sin otro particular, hacemos propicia la ocasión para saludarle, muy atentamente. Fdo: Abog. José María Oviedo V. – Secretario General, Ing. Com. Óscar Rodríguez Quiñónez, Presidente".

Que, la Nota ME N° 2.903/19, del 21/10/19 que contiene el pedido original del recurrente dice: "Asunción, 20 de octubre de 2019. Señor Presidente de la Junta Municipal. ÓSCAR RODRÍGUEZ PRESENTE: Nos es grato dirigirnos a Usted, por su intermedio a los demás Miembros de la Corporación a su digno cargo y en particular a los Miembros del Consejo del Plan Regulador, en relación al proyecto que será denominado "Centro Médico de Alta Complejidad Paraguay Mount Sinaí", a los efectos de manifestar cuánto sigue:

Que, nos encontramos avocados en el emprendimiento de la futura instalación de un Hospital Multidisciplinario de Alta Complejidad de primera línea proyectada en la ciudad de Asunción a ser implantado en el predio sito en Tte. Monges casi Listo Valois, en el lote identificado con la Cta. Cte. Ctral. N° 15-0063-25.

El sitio de implantación del proyecto, se encuentra enmarcado dentro de los parámetros establecidos en la normativa municipal de la Zona de Urbanización Concertada "Centro de Almacenamiento Temporal y de Distribución de Mercaderías", dentro de la Ordenanza N° 163/18 "Plan Regulador".

La normativa en cuestión, no tiene prevista la posibilidad técnica de la inserción de usos intensivos de Equipamientos Comunitarios de gran porte, como es el de nuestro Proyecto y

Junta Municipal


Asunción




Cont. Ord. N° 264/19.

para ese efecto será necesario el ajuste de la misma, a fin de viabilizar la inversión en la zona, con la respectiva modificación legislativa de la ordenanza.

En ese sentido, la Ordenanza N° 163/18 "Plan Regulador" establece el procedimiento para la modificación del Plan Regulador en su Art. 464° como sigue: "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".

Adjuntamos a la presente, el Ante Proyecto de Ordenanza, con las modificaciones necesarias, así como los antecedentes de la zona con la legislación vigente y la sinapsis del proyecto para su conocimiento y derivación al Consejo del Plan Regulador para el inicio de las tramitaciones de rigor.

Como sabrá apreciar el Sr. Presidente la instalación de un Hospital Multidisciplinario de Alta Complejidad traerá sustanciales beneficios para el municipio, en particular y para el país en general, que no solamente verá mejorada la atención sanitaria de su población, sino por el impacto económico positivo que traerá el proyecto con la construcción y establecimiento de un Centro Hospitalario de esta características.

Por los motivos expuestos anteriormente solicitamos sirvan disponer la modificación de la Ordenanza solicitada.

En espera de contar nuevamente con el apoyo requerido con el compromiso de este emprendimiento, y la confianza puesta en favor del bienestar del pueblo paraguayo, nos despedimos de V.E. con los votos y augurios del mayor éxito en sus altas funciones. Atentamente".

Descripción de Proyecto: El Centro Médico Multidisciplinario de Alta Complejidad, contará con varios bloques que albergaran diversas disciplinas. El Master-Plan incluye: el Hospital, Bloques de Atención Ambulatoria, de Diagnóstico, Centro de Emergencia, Centro de Imágenes, Laboratorio y un Centro de Rehabilitación, entre otras áreas.

El Centro Médico tendrá un enfoque especial en las ramas de Cardiología y Oncología, así como otras ramas de la medicina que constituirán al proyecto en un Hospital de Medicina General. Se tiene proyectado contar con amplios espacios exteriores y áreas verdes destinadas a pacientes en rehabilitación. Como un enfoque adicional el complejo médico tendrá un Albergue, teniendo así la capacidad de hospedar a pacientes en recuperación y rehabilitación, así como familiares de los mismos.

Infraestructura Técnica:

- Planta de Generación de Energía
- Planta de Tratamiento de Efluentes
- Centro de Gases Medicinales
- Estacionamientos Vehiculares
- Helipuerto.

Junta Municipal*Asunción*



Cont. Ord. N° 264/19.

NORMATIVA VIGENTE: CAPÍTULO XVI - CENTRO DE ALMACENAMIENTO TEMPORAL Y DISTRIBUCIÓN DE MERCADERÍAS.

Art. 290°- Establecer la Zona de Uso Específico: "Centro de Almacenamiento Temporal y Distribución de Mercaderías".

Art. 291°- 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 3.143m² 7.679 cm², ubicado en la calle Listo Valois y Tte. Alejandro Monges.

Art. 292°- Establecer los siguientes indicadores de aplicación para el Área de Uso Específico como sigue:

Coeficiente de Edificabilidad: 4

Área Edificable: Superficie del Terreno x Coeficiente de Edificabilidad.

Altura Máxima: 5 niveles, hasta un máximo de 15,00 de altura:

Tasa de Ocupación Máxima: hasta 75% de la Superficie total del terreno.

Retiros: Sobre Calles: 3,00m; Sobre Avenidas: 6,00m; Sobre Linderos: 5,00m como mínimo, que deberá destinarse exclusivamente a Área Verde (malla de vegetación arbórea).

Estacionamiento:

Para Depósitos de Pequeña, Mediana y Gran Escala: Área de Carga/Descarga de 50m² por cada 1.000m².

Para Comercios y Servicios de Pequeña, Mediana y Gran Escala (CS1, CS2 y CS3) 1 módulo por cada 50m² de superficie comercial.

Para Industrias Inocuas de Pequeña, Mediana y Gran Escala (I1 P, I1 m, I1 G) 1 módulo liviano por cada 25,00m² de Uso Industrial.

Los portones de acceso vehicular y sus respectivas casetas de control, deberán estar retiradas como mínimo 25,00m de la Línea Municipal, para permitir que el control de acceso se realice fuera de la vía pública.

Estudio de Impacto Vial: por cuenta y costo del Proyecto se exigirá el Estudio de Impacto Vial o de Tráfico (con simulación de tráfico por computadora) y se obligará al mismo a la implementación de las Medidas de Mitigación del Impacto Vial que establezca la Municipalidad en base al análisis del Estudio mencionado.

Establecer la obligatoriedad de la Licencia Ambiental, para la operación y funcionamiento del Centro de Almacenamiento Temporal y Distribución de Mercaderías.

Usos:

PERMITIDOS: De apoyo al Complejo de Servicios Portuarios: Playa de Contenedores, del vehículos y de cargas generales; Uso Comercial y de Servicio de Pequeña, Mediana y Gran Escala (CS1), (CS2), (CS3).

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 y sus Incisos b, c y d y todos los demás usos no especificados.

Ochava: de acuerdo a las disposiciones de la Ordenanza General de la Construcción, Ordenanza N° 26.104/90.



Asunción



Cont. Ord. N° 264/19.

Art. 293°- 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 congestiónamiento vial.

Modificaciones requeridas del Plan Regulador:

- Ampliar altura permitida a 10 niveles o 30 m.

- Modificación para permitir el uso como Equipamiento Comunitario e Institucional 3 (EQ)

PROPUESTA DE MODIFICACIONES. ANTEPROYECTO DE ORDENANZA

Art. 1°- MODIFICAR, el Capítulo XVI de la Ordenanza N° 163/18 "Que Modifica y Actualiza el Plan Regulador de la Ciudad de Asunción" en su apartado "Centro de Almacenamiento Temporal y Distribución de Mercaderías" que quedará redactado como sigue:

CAPÍTULO XVI - COMPLEJO MÉDICO:

Art. 290°- Establecer la Zona de Uso Específico "Complejo Médico".

Art. 291°- Delimitar como Área de Uso Específico "Complejo Médico" al inmueble identificado con la Cta. Cte. Ctral. N° 15-0063-25, Matrícula N° 32.939-U-A06, con una superficie total del terreno de 9has. 3.143 m2, 7.679 cm2, ubicado en la calle Listo Valois y Tte. Alejandro Monges.

Art. 292°- Establecer los siguientes indicadores de aplicación para el Área de Uso Específico como sigue:

Coeficiente de Edificabilidad: 4

Área Edificable: Superficie del Terreno x Coeficiente de Edificabilidad.

Altura Máxima: 10 niveles

Tasa de Ocupación Máxima: hasta 75% de la Superficie total del terreno.

Retiros: Sobre Calles: 3,00 m; Sobre Avenidas: 6,00m; Sobre Linderos: 5,00m como mínimo, que deberá destinarse exclusivamente a Área Verde (malla de vegetación arbórea).

Estacionamiento:

Para Depósitos de Pequeña, Mediana y Gran Escala: Área de Carga/Descarga de 50m2 por cada 1.000 m2.

Para Comercios y Servicios de Pequeña, Mediana y Gran Escala (CS1, CS2 y CS3) 1 módulo por cada 50m2 de superficie comercial.

Para Hospital con internación: 1 módulo por cada 5 camas de internación, más los módulos que correspondan por los programas específicos (como consultorios, laboratorios de análisis clínicos o de imágenes, etc.). 1 módulo por cada 50 m2 de oficinas administrativas y depósitos.

Establecer la obligatoriedad de la Licencia Ambiental para la operación y funcionamiento del Complejo Médico y sus actividades anexas.

Usos:

PERMITIDOS: El de Complejo Médico, el uso Hospital así como todas las actividades de Apoyo de este uso: Oficinas Administrativas, Cafeterías, Laboratorios, Centros de Rehabilitación y de Imágenes, Bloques de atención ambulatoria y de internación, edificios de estacionamiento, etc. Establecer como uso permitido el de equipamiento comunitario de pequeño, mediano y gran porte (EQ1, EQ2, EQ3)

CONDICIONADOS: Comercios y Servicios de pequeña, mediana y gran escala (CS1, CS2 y CS3).

COMPATIBLES: Universidad, Centro de Convenciones y todos aquellos de usos afines a los programas de salud.

Depósitos de Apoyo Pequeña, Mediana y Gran Escala (D1, D2, D3)



Asunción



Com. Ord. N° 264/19.

INCOMPATIBLES: Cementerios, Industrias Molestas, Nocivas y Peligrosas y todos los demás usos no especificados.

Ochava: de acuerdo a las disposiciones del Reglamento General de la Construcción, Ordenanza N° 26.104/90 o su sucedánea.

Cartelería: de acuerdo a los tamaños y especificaciones para las FM2 de la Ordenanza N° 148/12 "Cartelería" o su sucedánea.

Art. 293º- Condiciones de uso: El desarrollo de las actividades en el "Complejo Médico" deberá realizarse de forma a no ocasionar molestias al vecindario, ya sea por emitir fuertes ruidos, basuras, olores, humos, o congestiónamiento vial."

Que, el Informe Técnico N° 195/19, de la Dirección de Planeamiento Urbano, dependiente de la Dirección General de Desarrollo Urbano dice en su sección pertinente cuanto sigue:
"A: DPU, Para: Secretaría General, Ref.: Nota CPR S/N° de fecha 24/07/19. Motivo: Pedido de modificación del Plan Regulador Fecha: Jueves, 05 de diciembre de 2019. Al respecto informo cuanto sigue:

1. La nota presentada por los recurrentes de fecha 22/10/2019 expresa: "...a fin de informar que hemos presentado a la Junta Municipal una nota solicitado la modificación del Plan Regulador, para la construcción de un Complejo Médico de Alta Complejidad denominado Paraguay Mount Sinai en el Barrio Zeballos Cué de Asunción".
2. La Nota del CPR, al mismo efecto de fecha 07/11/19, expresa: Que la presente remisiones a los efectos de la elaboración del parecer técnico expresado en el Art. 464 de la Ordenanza N° 163/18 de la presentación más arriba señalada.
- 3.- Esta Unidad, luego de analizar detalladamente la documentación arrimada, donde se describe las características del Programa Médico, las instalaciones edilicias propuestas y su inserción en el terreno afectado por el Capítulo XVI Centro de Almacenamiento Temporal y Centro de Distribución de Mercaderías, Art. 290º al 293 de la mencionada Ordenanza, en el sentido de adjudicar los mismo parámetros urbanísticos vigentes, pero adaptando los Usos Permitidos, Condicionados y Compatibles a la nueva propuesta, expresa su conformidad con la propuesta presentada, en base a las siguientes consideraciones:
 - a. Los Usos propuestos se pueden considerar compatibles con el sector de implantación – AR2B
 - b. El volumen de tráfico a ser generado por el nuevo Uso deberá ser considerado en la elaboración de las medidas de mitigación vial, durante el proceso de aprobación de planos.
 - c. En los planos de obra a ser presentados, deberán respetarse los criterios de implantación en el terreno y adecuación a criterios de sostenibilidad ambiental que pueden apreciarse en la presentación.
 - d. El proyecto, asimismo deberá contemplar su implantación cercana a la toma de agua cruda de ESSAP, a la hora de definir la disposición de los efluentes generados por el complejo médico.

CONCLUSIÓN: Con estas consideraciones, esta Unidad expresa su parecer favorable a la modificación propuesta, en los términos detallados en la presentación."

Que, este Consejo atendiendo el informe más arriba señalado considera necesario la introducción de la obligatoriedad de la presentación del Estudio de Impacto Vial para la presentación del Proyecto Ejecutivo y de su implementación fáctica para el momento del funcionamiento del Complejo, así como las demás establecidas por el MADES (Ministerio del Ambiente) en relación a las medidas ambientales mitigatorias para la inserción del proyecto, en el texto del Proyecto de Ordenanza para su posterior control por la Intendencia Municipal. Asimismo, considera de menor impacto el cambio del uso del



Asunción



Cont. Ord. N° 264/19.

inmueble en cuestión, en relación y particularmente al tráfico inducido por el programa vigente en la actualidad en el inmueble.

Que, habiendo analizado la propuesta, este Consejo no cuenta con mayores objeciones al mismo, en consideración a la necesidad de dotar a la ciudadanía toda, y al país en general, de mayores y mejores servicios de salud de primer nivel para su población más aun conociendo el prestigio internacional de la prestación de salud a ser instalada. Por tanto, este Consejo reunido en sesión RESUELVE:

1. RECOMENDAR, la modificación del Capítulo XVI de la Ordenanza N° 163/18 "Que Modifica y Actualiza el Plan Regulador de la Ciudad de Asunción" en su apartado "Centro de Almacenamiento Temporal y Distribución de Mercaderías" por el siguiente texto que deberá quedar redactado como sigue:

"CAPÍTULO XVI - COMPLEJO MÉDICO:

Art. 290°- Establecer el Área de Uso Específico "Complejo Médico".

Art. 291°- Delimitar como Área de Uso Específico "Complejo Médico" al inmueble identificado con la Cta. Cte. Ctral. N° 15-0063-25, Matrícula N° 32.939-U-A06, con una superficie total del terreno de 9has. 3.143 m2, 7.679 cm2, ubicado en la calle Listo Valois y Tie. Alejandro Monges.

Art. 292°- Establecer los siguientes indicadores de aplicación para el Área de Uso Específico como sigue:

Coeficiente de Edificabilidad: 4

Área Edificable: Superficie del Terreno x Coeficiente de Edificabilidad.

Altura Máxima: 10 niveles

Tasa de Ocupación Máxima: hasta 75% de la Superficie total del terreno.

Retiros: Sobre Calles: 3,00 m; Sobre Avenidas: 6,00m; Sobre Linderos: 5,00m como mínimo, que deberá destinarse exclusivamente a Área Verde (malla de vegetación arbórea).

Estacionamiento:

Para Depósitos de Pequeña, Mediana y Gran Escala: Área de Carga/Descarga de 50m2 por cada 1.000 m2.

Para Comercios y Servicios de Pequeña, Mediana y Gran Escala (CS1, CS2 y CS3) 1 módulo por cada 50m2 de superficie comercial.

Para Hospital con internación: 1 módulo por cada 5 camas de internación, más los módulos que correspondan por los programas específicos (como consultorios, laboratorios de análisis clínicos o de imágenes, etc). 1 módulo por cada 50 m2 de oficinas administrativas y depósitos.

Usos:

PERMITIDOS: El de Complejo Médico, el uso Hospital así como todas las actividades de Apoyo de este uso: Oficinas administrativas, Cafeterías, Laboratorios, Centros de Rehabilitación y de Imágenes, Bloques de atención ambulatoria y de internación, edificios de estacionamiento, etc.

Establecer como uso permitido el de equipamiento comunitario de pequeño, mediano y gran porte (EQ1, EQ2, EQ3)

CONDICIONADOS: Comercios y Servicios de pequeña, mediana y gran escala (CS1, CS2 y CS3).

COMPATIBLES: Universidad, Centro de Convenciones y todos aquellos de usos afines a los programas de salud.

Depósitos de Apoyo Pequeña, Mediana y Gran Escala (D1, D2, D3)

INCOMPATIBLES: Cementerios, Industrias Molestas, Nocivas y Peligrosas y todos los demás usos no especificados.



Asunción



Cont. Ord. N° 264/19.

Ochava: de acuerdo a las disposiciones del Reglamento General de la Construcción, Ordenanza N° 26.104/90 o su sucedánea.

Cartelería: de acuerdo a los tamaños y especificaciones para las FM2 de la Ordenanza N° 148/12 "Cartelería" o su sucedánea.

Establecer la obligatoriedad de la presentación del Estudio de Impacto Vial de y la Licencia Ambiental, debiendo ser implementadas las medidas mitigatorias establecidas para la operación y funcionamiento del Complejo Médico y sus actividades anexas.

Art. 293°- Condiciones de Uso: El desarrollo de las actividades en el "Complejo Médico" deberá realizarse de forma a no ocasionar molestias al vecindario, ya sea por emitir fuertes ruidos, basuras, olores, humos, o congestiónamiento vial.

2. SOLICITAR la publicación de este texto a fin del cumplimiento del Art. 464° de la Ordenanza N° 163/18 "Que Unifica y Actualiza el Plan Regulador de la Ciudad de Asunción" ante las instancias pertinentes.

3. REMITIR al Pleno de la Junta para su consideración".

Que, el Consejo del Plan Regulador, dispuso la publicación del dictamen emitido en cumplimiento del Art. 464 de la Ordenanza N° 163/18, que establece el procedimiento para la modificación de la citada ordenanza, en tal sentido ha derivado la nota de fecha 10 de diciembre de 2019, a la Secretaría General de esta Corporación con destino al Pleno, a fin de proceder a la publicación del dictamen íntegro del citado Consejo del Plan Regulador que aconseja la modificación de la citada área, incluyendo gráficos para la mejor comprensión del programa a ser incorporado, recomendando su publicación por un término mínimo de cinco días, a fin de recibir los comentarios ciudadanos en relación al cambio solicitado.

Que, la Secretaría General remite su Memorándum N° 2.383/19, con el respectivo informe de la Dirección General de Planificación Técnica de fecha 5 de noviembre de 2019, que en su parte pertinente en relación a las publicaciones realizadas señala: "Al respecto, se informa que fueron publicadas las propuestas desde el 30 de octubre al 4 de noviembre del corriente año, en la página web de la Junta Municipal (www.jma.gov.py), por lo que se remite el Informe de la Jefatura de la Unidad de Desarrollo Web, sobre el particular". Fdo. Lic. Mag. Felicita Gómez Nardelli, Directora.

Que, el Memorándum D.O.M.S N° 70/2019, de la Dirección de Organización, Métodos y Sistemas expresa en su sección pertinente: "Por la presente, le saludo muy cordialmente y aprovecho la oportunidad para hacer referencia a lo solicitado por la Secretaría General a través del Memorándum SG/N° 2.443/19, referente a la publicación de la propuesta de modificación del Plan Regulador de la Ciudad de Asunción, en la página web de la Corporación Legislativa, en cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 464° de la Ordenanza N° 163/18. Al respecto se comunica que la publicación fue realizada desde el 11 al 16 de diciembre del corriente año, en la página web de la Junta Municipal (www.jma.gov.py), por lo que remite el Informe de la Jefatura de la Unidad de Desarrollo Web, sobre el particular...".

Que, el Memorándum J.D.U.W-DOS N° 05/2019, de la Jefatura de Unidad de Desarrollo Web, de fecha 16 de diciembre de 2019, señala: "Por la presente me dirijo a Usted, y por su intermedio a donde corresponda, a fin de informar sobre la publicación de la propuesta de modificación de la Ord. N° 163/18 del Plan Regulador, solicitada por el Memo SG/N° 2.443/19 de la Secretaría General. Se informa que la publicación fue realizada desde el 11





Cont. Ord. N° 264/19.

de diciembre hasta el 16 de diciembre y que no posee ningún comentario ni opinión. Nota ME/N° 2.903 del Consejo del Plan Regulador...".

Que, se ha remitido a la Comisión Asesora por parte del Consejo del Plan Regulador la Nota SG/N° 1.249/19, por la cual se remite la presentación idéntica realizada por el recurrente ante la Intendencia Municipal en el original del Expediente N° 2.072/19, caratulado: "José Fernando Leri Frizza s/ Modificación del Plan Regulador - Complejo Paraguay Mount Sinai", para ser anexado a este legajo a los efectos correspondientes.

Que, la Comisión Asesora ha analizado el planteamiento realizado por el proponente, y el cambio del programa resulta ampliamente auspicioso, en el sentido de reducir el impacto del tránsito en el sector, e insertar un uso muy necesario para la ciudad y para el país. En tal sentido, el mismo responde a la necesidad de contar con una fuente de trabajo, considerando la inmediatez del barrio populoso instalado al costado del emprendimiento, tanto en el proceso de construcción, como en el funcionamiento del Complejo en sí, que también se traducirá en la generación de comercios y servicios asociados a la afluencia de personas al área.

Que, la propuesta de cambio no cuenta con ulteriores objeciones por parte de la Comisión Asesora, y no cuenta con otros agregados al texto de la misma.

Por tanto;

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

ORDENA:

Art. 1º- Aprobar la modificación de la Ordenanza N° 163/18 "Que Unifica y Actualiza el Plan Regulador de la Ciudad de Asunción", en su Capítulo XVI, Arts. 290 al 293, apartado "Centro de Almacenamiento Temporal y Distribución de Mercaderías", en el sentido de sustituirlo in totum como sigue:

"Art. 1º- Modificar el Capítulo XVI de la Ordenanza N° 163/18 "Que Unifica y Actualiza el Plan Regulador de la Ciudad de Asunción", en sus Arts. 290, 291, 292 y 293, que deberá quedar redactado como sigue:

CAPÍTULO XVI - COMPLEJO MEDICO:

Art. 290º- Establecer la Área de Uso Específico "Complejo Médico".

Art. 291º- Delimitar como área de uso específico "Complejo Médico" al inmueble identificado con la Cta. Cte. Ctral. N° 15-0063-25 Matrícula N° 32.939-U-A06 con una superficie total del terreno de 9has. 3143 m2, 7679 cm2, ubicado en la calle Listo Valois y Fte. Alejandro Monges.

Art. 292º- Establecer los siguientes indicadores de aplicación para el área de uso específico como sigue:

Coeficiente de Edificabilidad: 4

Área Edificable: Superficie del terreno x Coeficiente de edificabilidad.

Altura Máxima: 10 niveles

Tasa de Ocupación Máxima: hasta 75 % de la Superficie total del terreno.

Retiros: **Sobre Calles:** 3,00 m; **Sobre Avenidas:** 6,00m; **Sobre Linderos:** 5,00m como mínimo, que deberá destinarse exclusivamente a Área Verde (malla de vegetación arbórea).



Asunción



Cont. Ord. N° 264/19.

Estacionamiento:

Para Depósitos de Pequeña, Mediana y Gran Escala: Área de Carga/Descarga de 50m² por cada 1.000 m².

Para Comercios y Servicios de Pequeña, Mediana y Gran Escala (CS1, CS2 y CS3): 1 módulo por cada 50m² de superficie comercial.

Para Hospital con internación: 1 módulo por cada 5 camas de internación, más los módulos que correspondan por los programas específicos (como consultorios, laboratorios de análisis clínicos o de imágenes, etc). 1 módulo por cada 50 m² de oficinas administrativas y depósitos.

Usos:

PERMITIDOS: El de Complejo Médico, el uso Hospital así como todas las actividades de Apoyo de este uso: Oficinas administrativas, Cafeterías, Laboratorios, Centros de Rehabilitación y de Imágenes, Bloques de atención ambulatoria y de internación, edificios de estacionamiento, etc.

Establecer como uso permitido el de equipamiento comunitario de pequeño, mediano y gran porte (EQ1, EQ2, EQ3)

CONDICIONADOS: Comercios y Servicios de pequeña, mediana y gran escala (CS1, CS2 y CS3).

COMPATIBLES: Universidad, Centro de Convenciones y todos aquellos de usos afines a los programas de salud.

Depósitos de Apoyo Pequeña, Mediana y Gran Escala (D1, D2, D3)

INCOMPATIBLES: Cementerios, Industrias Molestas, Nocivas y Peligrosas y todos los demás usos no especificados.

Ochava: de acuerdo a las disposiciones del Reglamento General de la Construcción, Ordenanza N° 26.104/90 o su sucedánea.

Cartelería: de acuerdo a los tamaños y especificaciones para las FM2 de la Ordenanza 148/12 "Cartelería" o su sucedánea.

Establecer la obligatoriedad de la presentación del Estudio de Impacto Vial de y la Licencia Ambiental, debiendo ser implementadas las medidas mitigatorias establecidas para la operación y funcionamiento del Complejo Médico y sus actividades anexas.

Art. 293° Condiciones de uso: El desarrollo de las actividades en el "Complejo Médico" deberá realizarse de forma a no ocasionar molestias al vecindario, ya sea por emitir fuertes ruidos, basuras, olores, humos, o congestionamiento vial".

Art. 2°- Comuníquese a la Intendencia Municipal.

Dada en la Sala de Sesiones de la Junta Municipal de la Ciudad de Asunción, a los dieciocho días del mes de diciembre del año dos mil diecinueve.

Abog. JOSÉ MARÍA OVIEDO V.
Secretario General



Asunción

Ing. Com. ÓSCAR RODRÍGUEZ QUIÑÓNEZ
Presidente