



**ORD. N° 161/24**  
**(Ciento Sesenta y Uno / Veinticuatro)**

**VISTO:** El Dictamen de la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial, con relación a la Nota ME/N° 1.054/24, del Consejo del Plan Regulador, por el cual remite su dictamen referente al pedido de aprobación del Proyecto de Ordenanza remitido por el Ejecutivo Municipal - Dirección General de Gabinete, que contiene la Consultoría realizada por el Arq. Javier Corvalán, con las notas presentadas por distintas organizaciones atinentes a esta presentación a saber: Nota ME/N° 596/2023, de la Asociación Paraguaya de Arquitectos (APAR), Minuta verbal de los Concejales Paulina Serrano y Pablo Callizo, presentada en la Sesión del 24/04/24, Nota ME/N° 1.143/2024, presentada por la Vice Defensoría Municipal, Nota ME/N° 1.142/2024, presentada por el Colegio de Arquitectos del Paraguay, la Nota ME/ N° 1.102/2024, presentada por el precitado Colegio de Arquitectos, la Nota ME/N° 1.091/2024, presentada por el CIRD (Centro de Información y Recursos para el Desarrollo), Nota ME/N° 1.329/2024, del CODEASU, Nota ME/N° 1.089/2024, presentada por la Asociación Paraguaya de Arquitectos (APAR), Nota ME/N° 1.265/2024, presentada por CODEASU (Consejo de Desarrollo de Asunción, y dos notas sin número presentadas por 20 organizaciones de la Sociedad Civil ante la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial, así como las notas previamente introducidas y consideradas por el Consejo del Plan Regulador y la Nota ME/N° 1.315/2024, del CODEASU, referente a la conclusión de talleres, de fecha 27 de noviembre de 2024; y,

**CONSIDERANDO:**

Que, el Dictamen del Consejo del Plan Regulador expresa: **"VISTAS: La Nota N° 513/2023 S.G., de fecha 26 junio 2023, que dice: Al Concejal Javier Pintos, Presidente. Consejo del Plan Regulador, Junta Municipal de Asunción, Presente. Tenemos el agrado de dirigirnos a usted, a fin de remitirle a Memorándum N° 292/2023 DGG, de fecha 22 de junio de 2023, de la Dirección General de Gabinete, por medio del cual se solicita una fecha para la presentación del "PROYECTO DE ORDENANZA QUE MODIFICA EL TÍTULO IX DEL PLAN REGULADOR DE LA FRANJA COSTERA NORTE", que le fuera remitido en fecha 5 de junio de 2023, al Consejo del Plan Regulador, con las láminas de mapas del proyecto en cuestión. Sin otro particular, aprovechamos la oportunidad para saludarlo muy atentamente.**

**Nota ME/N° 761/23, remitida a este Consejo a través de la Nota JM/N° 2.534/23 de varias organizaciones de la sociedad civil, a través de la cual solicitan el tratamiento, estudio, elaboración y aprobación de la Ordenanza Municipal para la Actualización del Plan de Manejo de la Franja Costera, con un proceso de participación de los actores urbanos involucrados.**

**Nota ME/N° 596/23, remitida a través de la Nota JM/N° 2.246/23 de la Mag. Arq. María Luisa Blanes, presidenta de la Asociación Paraguaya de Arquitectos (APAR), mediante la cual hace referencia al anuncio público realizado por la Intendencia Municipal, con relación a la contratación de una consultoría para la realización de un nuevo Plan Maestro de la Franja Costera Norte de Asunción y, en tal sentido, señala que desde la mencionada asociación han contribuido en el Concurso Internacional de Diseño Urbano del Bañado Norte, financiado con recursos de la Cooperación Andina de Fomento (CAF) y el Plan Asu Viva, elaborado mediante una Cooperación Técnica no reembolsable del Banco Interamericano de Desarrollo (BID), cuyo producto ha sido justamente la actualización del Plan Maestro de la Franja Costera, por lo que solicita a la Junta Municipal trate los estudios realizados, a los efectos de su consideración y discusión. Considerando: Que, el Memorándum N° 292/2023 DGG dice: "DE: MPA Federico Mora, Director General. Dirección General de Gabinete PARA: Ma. Cristina Signorino Cáceres, Secretaria General. Secretaría General de Intendencia. DESTINO: Concejal Javier Pintos. Presidente. Consejo del Plan Regulador. Ref.: Solicitud. FECHA: 22 de junio del 2023. Me dirijo a usted, y por su intermedio a quien corresponda a fin de solicitar vía mensaje de Intendencia una fecha para la presentación y explicaciones correspondientes del "PROYECTO DE ORDENANZA**

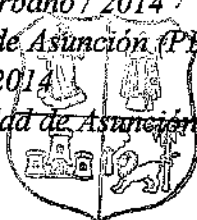




QUE MODIFICA EL TÍTULO IX PLAN REGULADOR DE LA FRANJA COSTERA NORTE” que fue remitido en la fecha 05 de junio del 2023 al Consejo del Plan Regulador con las láminas de mapas del proyecto en cuestión. Sin otro particular, hago propicia la ocasión para saludarle muy atentamente. Que, la nota enviada por Organizaciones de la Sociedad a la Junta Municipal sobre Actualización del PMFC, de fecha 04 de setiembre de 2023. Asunción, 04 de setiembre de 2023. Señora Presidenta de la Junta Municipal de Asunción. Fiorella Forestieri Municipalidad de Asunción Nos dirigimos a Usted, y por su intermedio a los miembros de la Junta Municipal, a fin de expresarles que, con sorpresa, hemos tomado conocimiento, a través de las redes sociales, del anuncio por parte de la Intendencia Municipal de la Contratación de una Consultoría para la realización de “Un nuevo Plan Maestro de la Franja Costera Norte de Asunción”. Ello es así atendiendo a que dicha tarea ya fue realizada mediante la elaboración del Plan ASU Viva en el año 2016 y que fue profundizada con el Proyecto de Resiliencia Urbana en la Franja Costera de Asunción trabajado desde el año 2021 hasta la fecha.

Cabe recordar que el Plan ASU Viva fue elaborado mediante una cooperación técnica del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) uno de cuyos productos ha sido justamente la Actualización del Plan Maestro de la Franja Costera y que el proyecto de resiliencia urbana en la franja costera de asunción fue realizado con una Asistencia Técnica no reembolsable del BM (Banco Mundial), mediante la conformación de una Mesa Técnica Interinstitucional integradas por autoridades y técnicos de la Municipalidad de Asunción, el Gobierno Nacional y el BM. Ambas cooperaciones han tenido la modalidad de no reembolsable, es decir, constituyen donaciones de estas agencias para la Municipalidad, la Nación y la Ciudad. También debemos expresar que ambos estudios han tenido en especial consideración todos los antecedentes y las actualizaciones de dicho Plan Maestro realizadas anteriormente. Y que contaron con la debida, conveniente e indispensable participación durante el proceso de elaboración de los mismos actores urbanos y sociales involucrados y o interesados, pertenecientes a los sectores públicos (Gobierno Nacional, Entes del Estado y Gobierno Municipal), ciudadanos, gremiales, empresariales, profesionales, culturales y académicos y de los propios pobladores de los bañados. Asimismo, desconocemos la modalidad de elaboración y el proceso de participación ciudadana con los que ha contado esta nueva propuesta de Plan Maestro realizado por encargo de la Intendencia de Asunción. Los antecedentes y las actualizaciones del PMFC que se ha tenido en cuenta en el proceso de elaboración del Plan ASU Viva y del Proyecto de Resiliencia Urbana en la Franja Costera de Asunción son:

- Plan Maestro de la Franja Costera de Asunción / Municipalidad de Asunción – CEPA – FLACAM/ 1993
- Plan de Desarrollo Urbano Ambiental de Asunción (PDUA Asunción 2000) / Municipalidad de Asunción – CEPA – FLACAM/ 1996
- Estudio de Factibilidad Final del Plan Maestro de la Franja Costera de Asunción /MOPC – Municipalidad de Asunción /MOPC 1996
- Actualización del Estudio de Factibilidad Final del Plan Maestro de la Franja Costera de Asunción. / MOPC – Municipalidad de Asunción – 1996
- Nuevos Caminos para la Franja Costera / Alianza Ciudadana para el Proyecto Franja Costera / 2007
- Plan de Desarrollo Costero de Asunción / Municipalidad de Asunción/ 2008
- Proyecto Costero del Bicentenario / MOPC – Municipalidad de Asunción / 2009
- Plan Ciudadela Cultural de Asunción / SNC – Barcelona Media / 2010
- Plan CHA / SNC – Ecosistema Urbano / 2014
- Plan Estratégico Metropolitano de Asunción (PEMA) /MOPC BID/ 2013
- Plan ICES Gran Asunción BID/ 2014
- Plan Asu Participa / Municipalidad de Asunción – BID 2017





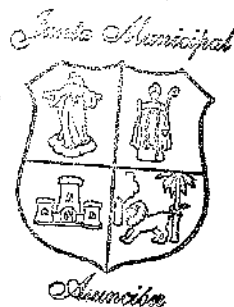
*Todos estos estudios han sido elaborados en el marco de procesos que han previsto la debida y necesaria participación de los actores urbanos implicados y la cooperación técnica y financiera de diferentes agencias y organizaciones. Por lo tanto, cuenta con un alto nivel de calidad técnica y de legitimación social, lo que debe ser debidamente valorado y aprovechado en bien de la ciudad y de la ciudadanía de Asunción de parte de la Municipalidad de Asunción.*

*Por todo ello, solicitamos que para el tratamiento, estudio, elaboración y aprobación de la Ordenanza Municipal para la Actualización del PMFC, que es un asunto de tanta importancia y trascendencia para Asunción y también para el Paraguay, esa Junta Municipal tenga en consideración todos estos antecedentes y Actualizaciones y genere los espacios y el proceso de participación indispensable de los actores urbanos involucrados e interesados. Las organizaciones de la Sociedad Civil que suscribe esta nota se ponen a disposición de esa presidencia y de la Junta Municipal de Asunción para colaborar activamente con la preparación y el trabajo que implica esta solicitud, como así también para proveer copia de todos los documentos mencionados. Quedando a la espera de una respuesta, que esperamos sea positiva, le saludos atentamente”.*

*Que, la Nota de la APAR dice: “De nuestra distinguida consideración :Nos dirigimos a usted, y por su intermedio a los miembros de la Junta Municipal, en nombre y representación de la Asociación Paraguaya de Arquitectos (APAR), Entidad Madre del Sector, fundada en 1946, a fin de expresar que, hemos tomado conocimiento, de anuncio por parte de la Intendencia Municipal de la contratación de una Consultoría para la realización de “Un nuevo Plan Maestro de la Franja Costera Norte de Asunción”, tarea que hemos contribuido con el CONCURSO INTERNACIONAL de DISEÑO URBANO del BAÑADO NORTE, siendo que en el pliego de bases y condiciones se establecía criterios del Plan ASU Viva realizado en el 2016 y que fue profundizado con el proyecto de Resiliencia Urbana en la Franja Costera de Asunción, trabajado en los años 2021 y 2022. Cabe recordar que el CONCURSO INTERNACIONAL, fue financiado con recursos del CAF Cooperación Andina de Fomento, y el Plan ASU Viva fue elaborado mediante una Cooperación Técnica no reembolsable del BID (Banco Interamericano de Desarrollo) uno de cuyos productos ha sido justamente la Actualización del Plan Maestro de la Franja Costera y que el proyecto de resiliencia urbana en la franja costera de asunción fue realizado con una Asistencia Técnica no reembolsable del BM (Banco Mundial). Destacamos que el Concurso Internacional, así como ambos estudios contaron con la debida, conveniente y necesaria participación de los actores urbanos involucrados y/o interesados durante el proceso de elaboración de los mismos, de los sectores públicos (Gobiernos Nacional, Entes del Estado y Gobierno Municipal), ciudadanos, asociaciones gremiales, empresariales, académicos y de los propios pobladores de los bañados; contando con la activa intervención de la APAR.*

*Por todo lo expresado solicitamos a la Junta Municipal el tratamiento de los estudios realizados a los efectos de su consideración, discusión para que los mismos sean debidamente aprovechados en bien de la ciudadanía y de la Municipalidad de Asunción. La Asociación Paraguaya de Arquitectos (APAR) se pone a disposición de esa Presidencia y de la Junta Municipal para colaborar con el trabajo que implica este requerimiento y le solicita una audiencia para el tratamiento del mismo.*

*A la espera de una pronta respuesta, que esperamos sea positiva, le saludamos atentamente”.*









Que, el Proyecto de Ordenanza dice: "EXPEDIENTE. PROYECTO DE ORDENANZA QUE MODIFICA EL TÍTULO IX PLAN REGULADOR DE LA FRANJA COSTERA NORTE. ASUNCIÓN / AÑO 202

**PROYECTO DE ORDENANZA QUE MODIFICA EL TÍTULO IX PLAN REGULADOR DE LA FRANJA COSTERA NORTE.**

**1. Exposición de motivos**

**1.1. Introducción. Presentación general**

La ciudad de Asunción con sus 11.700 hectáreas de superficie urbana alberga una población de aproximadamente 520.917 habitantes. Alrededor de  $\frac{1}{3}$  de esta cifra reside en las zonas aledañas al río Paraguay, conocidas como bañados norte y sur. Si bien 20% de la población ocupa la franja de contacto con el río, los bañados siempre han constituido objeto de interés por parte de toda la población asuncena.

Desde su fundación en 1537, el rol del río Paraguay define de manera directa el pasado, presente y futuro de la capital. Da identidad y acceso definiendo el horizonte de la misma, condicionando desde el clima al paisaje circundante, desde la más importante conexión del país con el comercio global a la propia cultura local no menos característica que la de cualquier otra capital de la región.

Durante el siglo XX, la ciudad de Asunción vio expandir sus anillos de periferia sin planificación. La ciudad ha sufrido un proceso de conurbación del área metropolitana, sin planificación y de muy baja calidad. Este modelo extensivo de baja densidad poblacional repercute directamente en la calidad de vida de sus habitantes y de los municipios aledaños y en la economía de los mismos.

La disminución de la calidad de vida se puede verificar por la incapacidad de cubrir los servicios públicos (salud, educación, transporte, espacio público, agua corriente, electricidad, disposición de la cloaca) y el enorme gasto público que implica extender dichos servicios y mantenerlos.

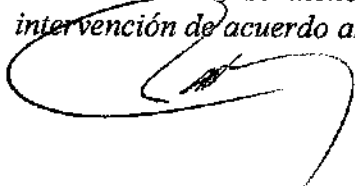
Habría que sumar la inseguridad como un daño colateral implícito, ya que la ausencia de estado (servicios) provoca un territorio apto para la delincuencia. La casi nula existencia de espacios públicos y, por ende, de una ciudadanía que ocupe las calles son parte del problema.

Un punto de fundamental importancia está constituido por el sistema de humedales presentes en la zona de proyecto, con un variado y sensible número de especies ictícolas y avícolas pertenecientes a dicho ecosistema. La totalidad de la zona del proyecto pertenece a lo que se define como la Cuenca del Río Paraguay, subdividida a su vez (internamente a la zona de proyecto) en la Bahía de Asunción, las lagunas y humedales, las sub-cuencas de los arroyos Jejuí, Jaén y Mburicaó.

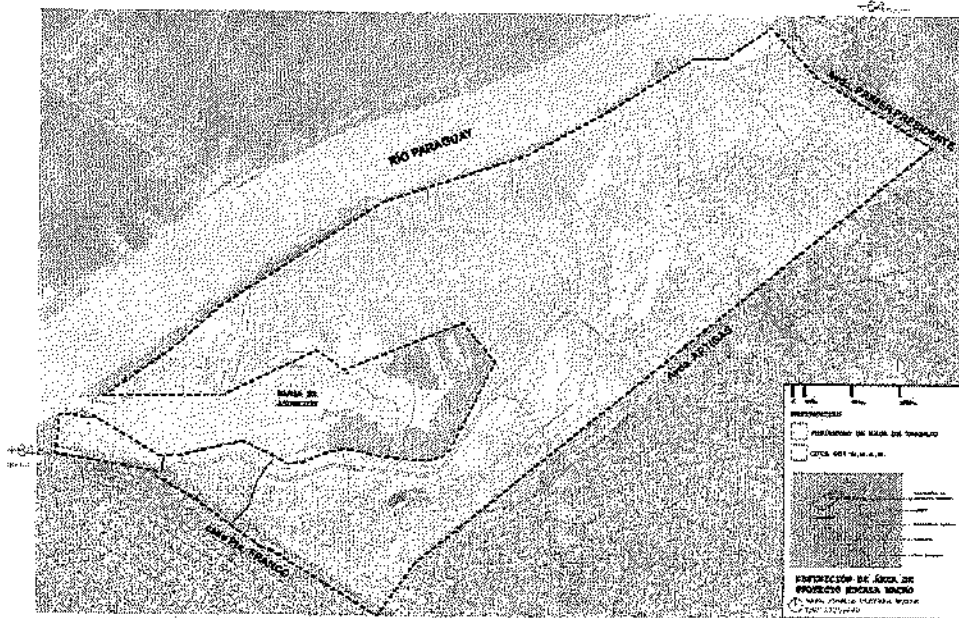
**1.2. Fundamentación. Alcance y Definición de Nuevas Áreas de Proyecto**

El presente plan responde a la cambiante situación del Bañado Norte de la ciudad de Asunción por la construcción de nuevas infraestructuras, el relevamiento de propiedades de áreas públicas y privadas y fundamentalmente por la incorporación de áreas urbanas que pertenecen naturalmente al ecosistema urbano como el Banco San Miguel, la propia bahía, la Chacarita y el área del histórico Puerto de Asunción. Es importante hacer hincapié en este aspecto porque a partir de esto podemos argumentar la aplicación de los conceptos del Urbanismo Ecosistémico como metodología de trabajo, refiriéndonos como estructura biofísica a parte de la cuenca del Río Paraguay en el área norte del municipio de Asunción.

A continuación, se menciona el área de proyecto según sus diferentes escalas de intervención de acuerdo al concepto ampliado.



f



MAPA DEL POLÍGONO DE SECTOR DE PROYECTO

1.2. a. Definición del área de proyecto Escala Macro

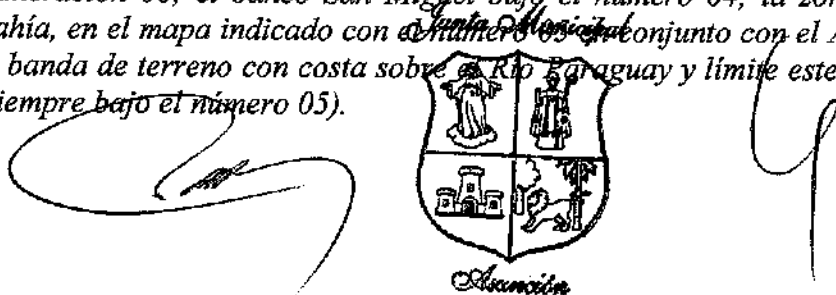
La superficie total del área de proyecto, se define dentro de los límites marcados al norte por la Av. Primer Presidente (Corredor Botánico); al este el Río Paraguay y la Bahía de Asunción; al sur el Puerto Histórico y la calle Paraguayo Independiente, y, por último, al este la Avenida Artigas. Esta porción de terreno de 1242 hectáreas, se relaciona a la ciudad formal de Asunción con un total de 8 barrios, limitando por la avenida Artigas y más importante aún, el Centro Histórico. En la cabecera norte el polígono define la principal conexión con el área metropolitana y los municipios de Mariano Roque Alonso y Limpio; a través del puente en construcción al municipio de Villa Hayes, Nanawa y a Puerto Falcón (paso de frontera a la República Argentina). Al sur se encuentra la Loma San Gerónimo y el barrio Gaspar Rodríguez de Francia. Por la Av. Colón se encuentra, potencialmente, la conexión con la Costanera Sur y el municipio de Lambaré.

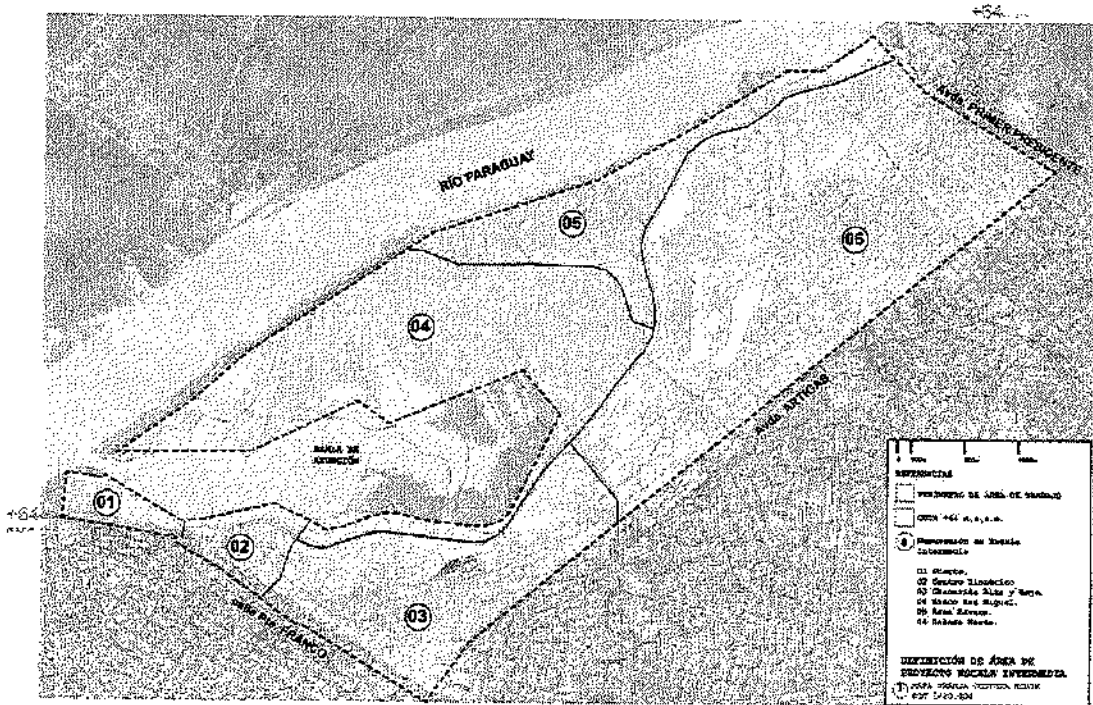
En general la mayor parte del área de estudio, aunque mantiene por kilómetros el contacto con el tejido urbano existente, cuenta con escasa accesibilidad: apenas tres calles que son Cañadón Chaqueño, San Estanislao y en el centro la calle Río Ypané, continuación de 15 de Agosto. La calle Montevideo ya fue incluida como conexión en la cabecera norte y el proyecto la mantiene como tal.

1.2.b. Definición del área de proyecto Escala Intermedia

La escala intermedia comprende una definición que parte de los límites citados en el ítem anterior hacia el interior del área. Básicamente es la subdivisión del área Macro en sub áreas que en síntesis son seis grandes porciones (que serán sucesivamente subdivididas en un próximo ítem referente a la escala Micro).

Estas áreas son: El Puerto Histórico de Asunción a reconocer en el mapa con el número 01, La zona Central Histórica fundacional donde se ubica el Palacio de Gobierno y otros edificios históricos a reconocer con el número 02, también se ubica La plaza de Armas y El Parque Bicentenario; la siguiente área es la Chacarita Alta y Baja, a reconocer con el número 03, el bañado norte propiamente dicho a reconocer con la numeración 06; el banco San Miguel bajo el número 04; la zona definida como Eco Bahía, en el mapa indicado con el número 05 conjuntamente con el Área de Rivera, que es la banda de terreno con costa sobre el Río Paraguay y límite este con la Av. Costanera (siempre bajo el número 05).





MAPA DE SUBDIVISION DE POLIGONO ESCALA INTERMEDIA.

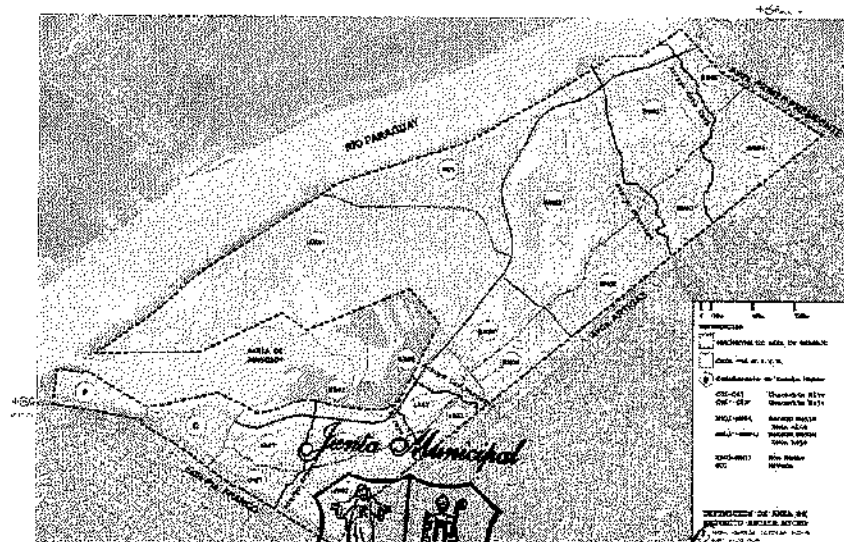
1.2.c. Definición del área de proyecto Escala Micro

Por último, la escala Micro comprende y se divide de los límites citados anteriormente hacia el interior de las 06 sub áreas o zonas, cada una de estas definidas por características propias construidas y/o biofísicas, concretamente nos referimos a los arroyos de la cuenca que descargan en el río y en las lagunas del bañado.

Así tenemos de norte a sur, El bañado Norte con un total de 517 ha. según sus lagunas y arroyos dividido en 8 sub áreas y dependiendo si se encuentran en zona alta o baja. La gran área de Eco Bahía, con 348 ha, sin contar el espejo de agua, con tres sub áreas que incluye como zona principal al Banco San Miguel como reserva ecológica y luego dos segmentos sobre la Avenida Costanera.

Sobre el río se identifica una sola con 118 has. La Chacarita con sus 18 sub barrios mide 200 ha, se dividen según sus dos grandes cauces o arroyos, el Antequera y el México, en seis sub áreas, tres en zona alta y tres en zona baja.

La zona central no cuenta con subdivisiones y ya fue bien referida en área intermedia y cuenta con 32 ha., como así también la del Puerto Histórico de Asunción que cuenta 23 ha.



MAPA DE SUBDIVISION DE POLIGONO ESCALA MICRO.

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*



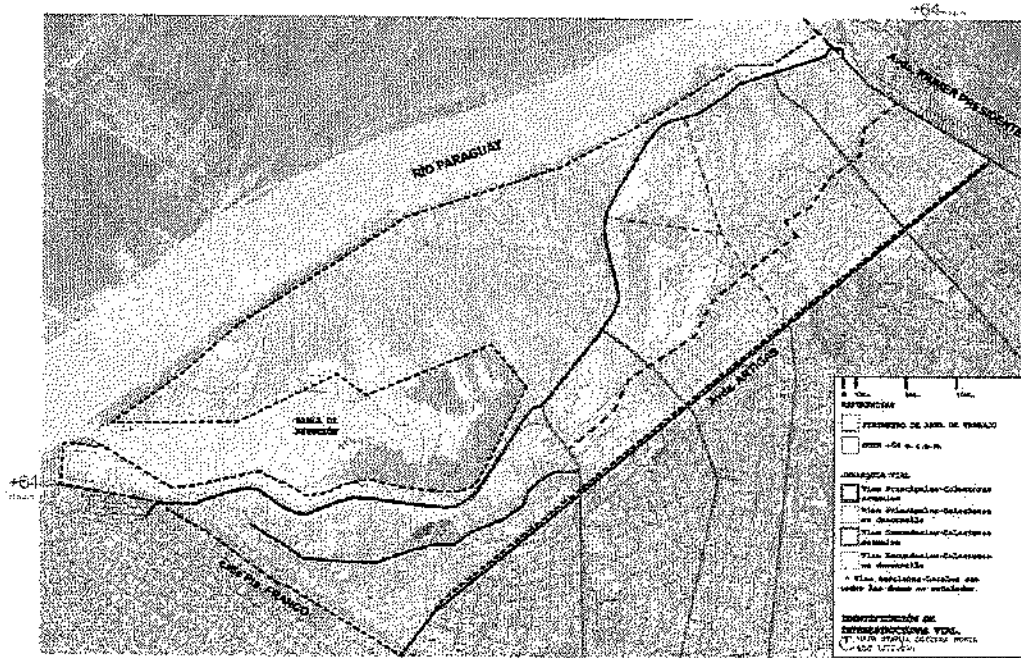
2. Situación actual

2.1. Identificación de situación actual, Infraestructuras, Proyectos y Normativas que afectan a la zona de Proyecto.

2.1.a. Infraestructuras

Infraestructura Vial:

La red vial de la zona de proyecto presenta una complejidad tal que amerita un análisis progresivo en distintas capas o estratos. Como primer nivel, en lo que se refiere a su función de movilidad a escala ciudad y escala metropolitana, la zona de proyecto podría clasificar sus vías en tres grupos: Colectoras, Alimentadoras y Locales (mencionadas en orden de jerarquía).



MAPA DE IDENTIFICACIÓN DE INFRAESTRUCTURA VIAL.

Como Vías Principales - Colectoras contamos con la Avenida Artigas, la Avenida Costanera Norte y la calle interna Florencio Villamayor (potencial vía colectora para distribución interna).

La Avenida Artigas constituye el mayor corredor norte de acceso al centro de la ciudad de Asunción y a los distintos barrios que se suceden desde el Jardín Botánico hasta el Parque Bernardino Caballero. En práctica, se conforma como avenida de 2 manos, con 2 carriles por mano, con porte de gran escala, soportando la carga de vehículos privados, autobuses de varias líneas, transportes pesados y carga. Conecta el centro de la capital a las ciudades del bloque noreste del área metropolitana (Mariano Roque Alonso, Limpio y Luque) y de momento, hasta la concreción del nuevo puente sobre el Río Paraguay, representa la vía de conexión terrestre con el Chaco, la República Argentina y la República de Bolivia.

La Avenida Costanera Norte se constituye en la nueva principal vía de acceso y evacuación al centro de la capital, considerando solamente al transporte privado de uso particular. Conecta la avenida Primer Presidente con el Puerto de Asunción atravesado en manera longitudinal el polígono de delimitación del área de proyecto. La Avenida Costanera Norte se vincula formalmente a sus paralelas Av. Artigas y calle Paraguayo Independiente a través de las calles Primer Presidente, José Asunción Flores (General Santos), y Río Ypané, clasificadas más adelante en este informe como vías secundarias.

Se identifica una tercera vía longitudinal, considerada como potencial colectora, en el trazo definido por la calle Florencio Villamayor, Dublín, Ricardo Román, Lorenza Valdez de Martínez, y los pequeños tramos de interconexión entre las mencionadas vías.

*[Firma manuscrita]*  
  
*[Firma manuscrita]*



Definidas como Vías Secundarias - Alimentadoras; una serie de calles transversales fungen de conexión entre las Vías Colectoras mencionadas anteriormente y el resto de la ciudad de Asunción. Ellas son (de norte a sur):

- Av. Primer Presidente (o Corredor Botánico)
- Cañadón, como extensión de Dr. Felipe Molas López y A. Santísima Trinidad.
- Calles Inglaterra e/o Indias (potencial Alimentadora), como extensión de la Av. Venezuela.
- San Estanislao (o Acceso al Club Mbiguá), como extensión a conectar con la Av. Brasilia.
- José Asunción Flores, como extensión de la Av. General Máximo Santos.
- Fernando de Mompox y Zayas, desde Manuel Gondra, como conexión al nodo de la Av. España, Av. Artigas y Estados Unidos con Brasil.
- Río Ypané, como continuación de 15 de Agosto con Juan E. O'Leary.

El nivel terciario o local representa a la mayor cantidad de calles dentro de la zona de proyecto. Está compuesto por las distintas vías que no fueron mencionadas precedentemente entre las Colectoras o Alimentadoras y que cumplen la función de Vías Locales. Se podrían subdividir a su vez en vías conformadas (o pertenecientes a la ciudad alta) y vías precarias (ubicadas en cota inundable y por ende en constante reconfiguración).

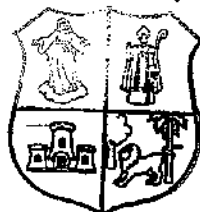
Un segundo estrato o nivel de análisis se desarrolla a partir de la identificación de la función de las mencionadas vías a escala local, es decir el rol que cumplen y que potencialmente podrían cumplir las vías ya mencionadas hacia el interior de la zona de proyecto.

La Avenida Costanera Norte define y estructura la relación con el río Paraguay. El sistema costero de movilidad se integra no solo por la nueva avenida de tránsito vehicular motorizado, sino también por el conjunto de parques lineales, bicisendas/ciclovías, y veredas (de borde con el río e internas), que dan lugar a medios de movilidad alternativos como el peatonal y ciclista, y el motorizado ligero (bicicletas, monociclos y monopatines eléctricos). A pesar de la modernidad del diseño vial, la escala de la vía y su carácter multiuso (además del vial, las ferias, festivos, eventos deportivos y similares); la Av. Costanera Norte supone a la vez un medio de conexión entre barrios de la capital, a la vez un límite muy definido que condiciona la relación de los asuncenos para con el río.

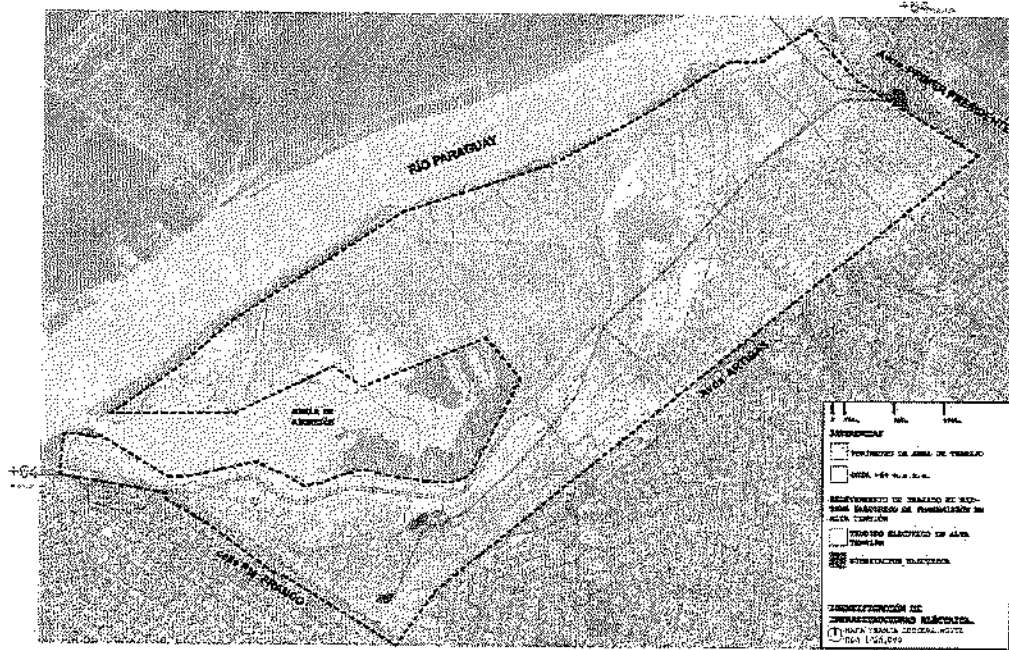
La Avenida Artigas, en contraparte, funciona como arteria de tránsito pesado, además de última línea troncal de infraestructura sanitaria y eléctrica. La condición actual de la vía es de saturación total en horas pico, motivo por el cual el proyecto asume la necesidad de redefinir las otras dos vías colectoras (Av. Costanera Norte y Av. Florencio Villamayor), reestructurándolas y cargándolas con transporte público local y metropolitano. Esta propuesta con sus criterios será detallada en el capítulo destinado al plan en cuestión.

#### Infraestructura Eléctrica:

Como sistema a macro escala (nacional/metropolitana), se identifica una línea de Alta Tensión de la ANDE, proveniente del norte (Limpio) que llega a la zona de proyecto atravesando el Río Paraguay al chaco y simultáneamente conectándose a la Subestación del Puerto Botánico. De allí, deriva un ramal sur (siempre en Alta Tensión) dirigido a la Subestación Parque Caballero.







**MAPA DE IDENTIFICACIÓN DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSMISIÓN EN ALTA TENSIÓN.**

Se identifica la Subestación Sajonia como potencial punto de conexión al sistema macro de Alta Tensión de la zona de proyecto, tanto por su condición de proximidad al área como por su accesibilidad y capacidad (situación a evaluar solo si el proyecto lo requiera).

En cuanto se refiere a la escala local, la red de Media Tensión parte de las mencionadas subestaciones, alimentando troncalmente las distintas partes de la ciudad. En la mayoría de los casos, la distribución se da por red aérea a través de las principales vías y avenidas.

Se observa una particular irregularidad en las condiciones en que se dan la alimentación (en su mayoría informal) a la red de servicio eléctrico por parte de los bañadenses.

No se identifican sistemas de producción de energía eléctrica local a ninguna escala. Tampoco sistemas de generación de energías alternativas.

Cabe mencionar la incompatibilidad de convivencia entre la ciudad y una línea de transmisión de Alta Tensión, principalmente por motivos de seguridad.

La Ley N° 976 ANDE, por la cual se amplía la Ley N° 966/64, dice:

Art 1°. Determinanse zonas de seguridad y servicio para las líneas de transmisión, subtransmisión y distribución de la energía eléctrica en las propiedades de dominio público y privado sometidas a la servidumbre de electroducto por la Ley N° 966 del 12 de agosto de 1964.

La extensión de dichas zonas serán las siguientes:

LÍNEAS - VOLTIOS	DISTANCIAS EN METROS, MEDIDAS PERPENDICULARMENTE DESDE EL EJE GEOMÉTRICO DE LA LÍNEA, A CADA LADO DE ESE EJE.
500.000	55
220.000	25
66.000	9
23.000	3

Asunción



Por lo tanto, se puede verificar una franja de 50 m de ancho por toda la extensión de la línea de AT que imposibilita su ocupación y actúa de barrera para cualquier proyecto que pretenda integrar la ciudad con el área de Proyecto y a su vez con el río.

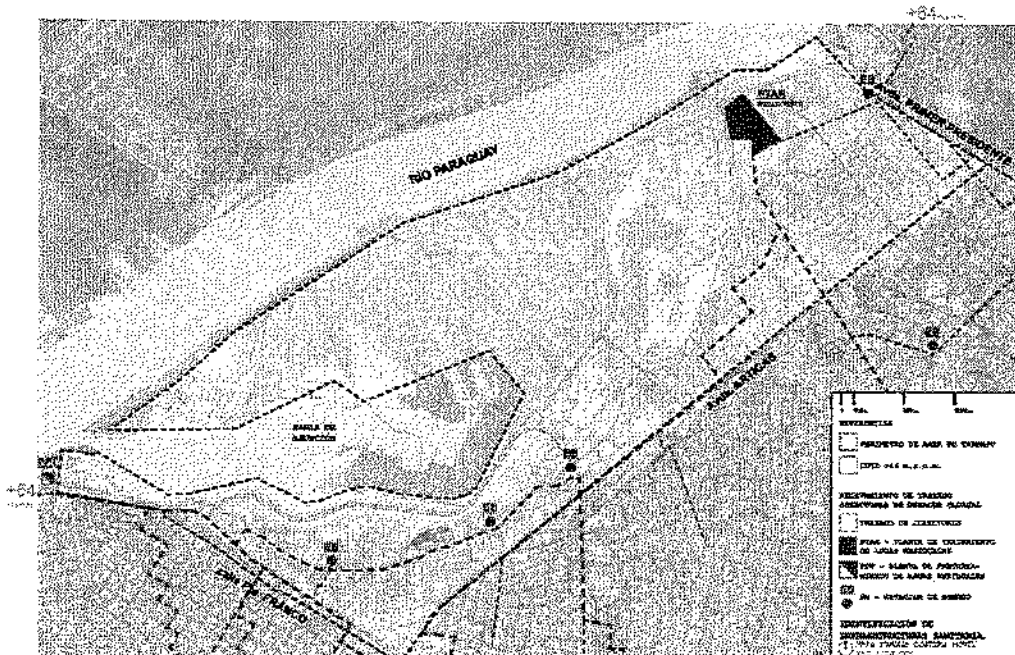
Infraestructura Sanitaria - Alcantarillado Cloacal:

El área de proyecto definida para el plan Franja Costera Norte (Ampliada) se ve afectado por tres cuencas hídricas:

- al Oeste, en correspondencia con el Centro Histórico, la Cuenca de Varadero;
- al Norte, desde la Avda. Perú hasta la Calle Capitán Lombardo la Cuenca Bella Vista;
- al Este, la Cuenca del Itay.

La reciente construcción de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Bella Vista ubicada al final de la calle Capitán Lombardo, coincidente con la desembocadura del Arroyo Mburicaó al río Paraguay, permite conectar los Colectores Bella Vista y Colectores Itay.

Las cuencas de Varadero y Bella Vista se encuentran parcialmente interconectadas a través de colectores y estaciones de bombeo que se ubican sobre la Calle Florencio Villamayor, pero no así con la PTAR.



MAPA DE IDENTIFICACIÓN DE INFRAESTRUCTURA SANITARIA

Infraestructura Sanitaria - Sistema Pluvial:

La infraestructura pluvial de la ciudad de Asunción, y del área del Proyecto en particular es insuficiente y deficiente por varias razones que se citan a continuación:

- el incremento de superficies impermeables, como calles asfaltadas sin sistemas de recolección de aguas de lluvia;
- los grandes desniveles en la zona alta y los bajos desniveles en zona de bañados;
- los cauces hídricos invadidos y colmatados de basura;
- las secciones hidráulicas insuficientes;
- pluviometría con intensidades mayores

Infraestructura Habitacional:

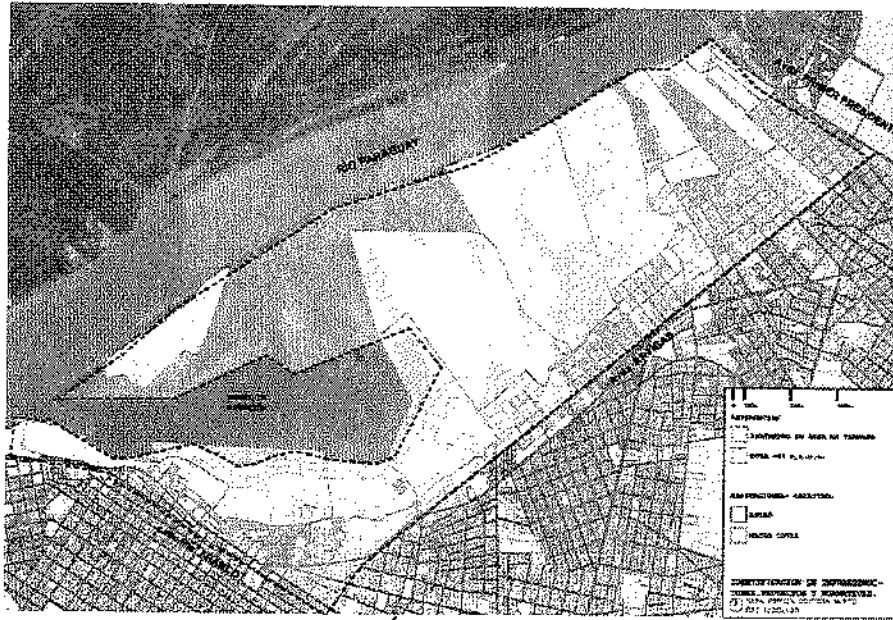
El polígono de delimitación del área de proyecto abarca una serie de barrios integrantes de 3 distritos diferentes de la capital, estos últimos son Recoleta, San Roque y Trinidad. Los barrios mencionados (interiores al polígono) son Dr. Francia, Encarnación, Catedral, Ricardo Brugada, San Roque, Las Mercedes, Jara, Banco San Miguel, Tablada Nueva, Bañado Cara Cara, Virgen de Fátima y Santa Rosa.





Otro grupo externo, pero de directa incidencia recíproca con el sector de proyecto está compuesto por los barrios Mcal. López, Virgen del Huerto, Virgen de la Asunción, Santísima Trinidad y Botánico.

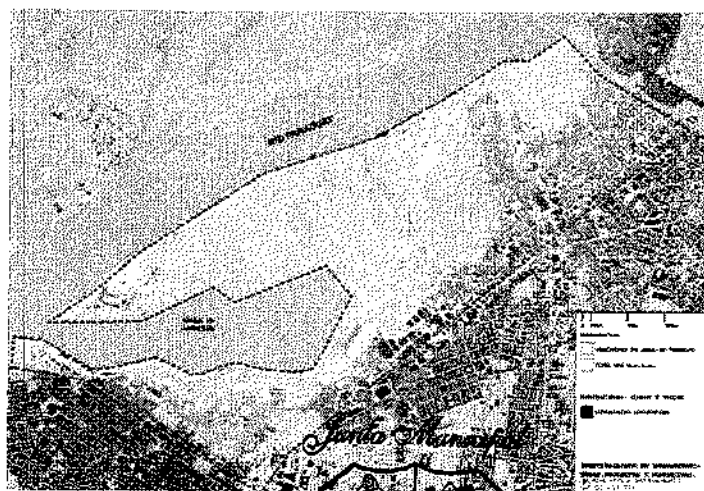
A su vez, el polígono de delimitación del área de proyecto se subdivide en lotes y macrolotes catastrales. En lo que refiere a la ciudad formal y consolidada, los lotes presentan características generalmente regulares, en su gran mayoría en torno a la medida tipológica común de aproximadamente 400 m<sup>2</sup> por lote. A medida que nos aproximamos al río, se observan lotes de macrodimensiones con varias hectáreas de superficie.



MAPA DE IDENTIFICACIÓN DE INFRAESTRUCTURA, PROYECTOS Y NORMATIVAS - MACRO LOTES. ELABORACIÓN PROPIA.

Se observa una densidad y ocupación fluctuante entre las diferentes sub áreas del proyecto. Las zonas por debajo de la cota 63 msnm presentan una morfología en constante redefinición a causa de las crecidas del Río Paraguay; más particularmente en las zonas conocidas como Chacarita Baja, Tablada y Bañado Cara Cara.

Se puede observar que en todos los sectores consolidados por arriba de la cota 63 msnm la densidad habitacional nunca supera los 100 habitantes por hectárea; densidad considerada relativamente baja para una porción de capital tan próxima al centro de la ciudad.



MAPA DE IDENTIFICACIÓN DE INFRAESTRUCTURA, PROYECTOS Y NORMATIVAS - LOTES Y VACÍOS.

Señalado con una firma manuscrita y el escudo de la Junta Municipal de Asunción.



La habitabilidad de una ciudad, o bien la condición de calidad de vida que garantiza un habitar íntegro, es dada por varios factores, descritos en el capítulo de Marco Teórico. En lo que se refiere al polígono, la habitabilidad es diagnosticada como insuficiente por varios motivos:

- carencia de mixticidad de usos en con un criterio de proximidad; es decir la falta de usos diferentes hibridados en una distancia no mayor a los 400 m. La ciudad presenta largas distancia de uso monótono; sea de vivienda (calles internas), como de industrias y servicios (Artigas); de viviendas precarias con comercios insuficientes (zonas bajas); y similares;
- carencia de espacios públicos de calidad, estructurados entre sí;
- baja densidad poblacional, traducida a insostenibilidad económica del sector;
- baja compacidad por hectárea (o volumen construido); es decir, el modelo de ciudad horizontal y expansiva que no aprovecha la capacidad portante de las superficies de ciudad donde podría cargarse una densidad mayor.

En lo que se refiere a barrios o proyectos de interés social (o bien de vivienda protegida), se observan un total de 3 lotes, cada uno de ellos con diferentes características de dimensiones, de densidad, edad y tipologías de viviendas. El gráfico siguiente ilustra la posición y superficie de los mismos.



MAPA DE IDENTIFICACIÓN DE INFRAESTRUCTURA, PROYECTOS Y NORMATIVAS - VIVIENDA SOCIAL.

2.1.b. Proyectos

Elenco de Proyectos, Planes y Estudios considerados para la elaboración del presente informe:

- Proyecto de Avenida Costanera Norte, 1era. y 2da. Etapa
- Proyectos complementarios a la Avenida Costanera Norte.
- Proyecto Eco Bahía.
- Súper manzana Piloto: Espacios públicos de CHA.
- Plan CHA.
- Plan Metrobús de Asunción.
- Plan Tren de Cercanía.
- Plan de Rescate, Recuperación y Manejo de la Reserva Ecológica del Banco San Miguel y Bahía de Asunción (REBSMBA) y diseño de piloto.
- Proyecto del Nuevo Puente al Centro, continuación de la Av. Primer Presidente

*[Firma]*

*[Firma]*





2.1.c. Normativas

Elenco de Normativas y Leyes consideradas para la elaboración del presente informe:

- Ley Orgánica Municipal.
- ORD. N° 163/18 Plan Regulador de Asunción.
- Ley N° 97 – ANDE

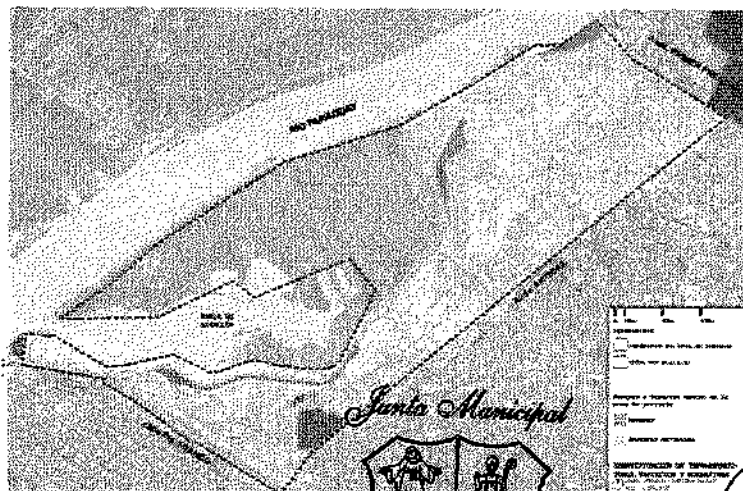
2.1.d. Sistemas de soporte biofísico



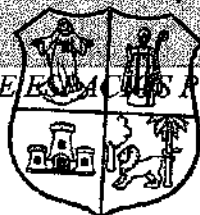
MAPA DE ÁREA DIRECTA DE INFLUENCIA DEL BANCO SAN MIGUEL.



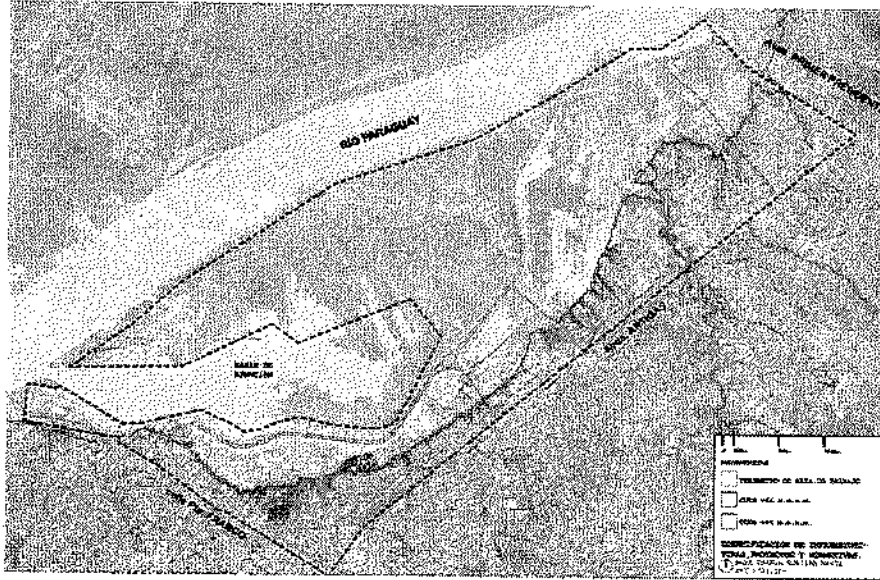
MAPA DE IDENTIFICACIÓN DE ARROYOS Y LAGUNAS DEL SECTOR DE PROYECTO.



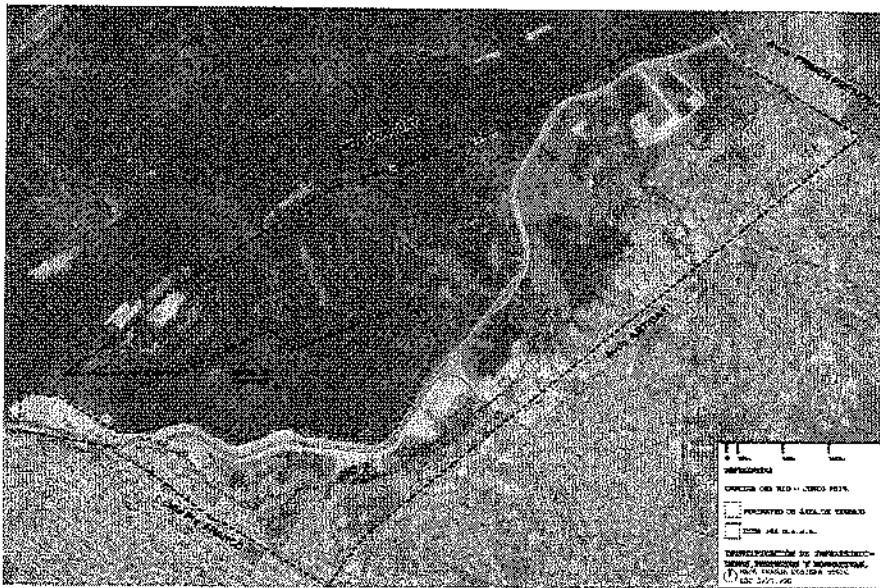
MAPA DE IDENTIFICACIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS VERDES.







MAPA DE TOPOGRAFÍA.

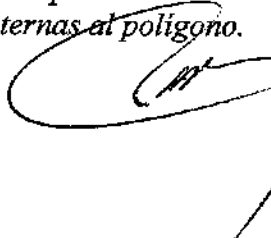



MAPA DE HIDROGRAFÍA MOSTRANDO CRECIDA DE JUNIO 2019.

La serie de mapas precedentes corresponden a la identificación de las distintas estructuras o sistemas de soporte biofísico dentro de la zona del polígono del proyecto. El sistema de soporte biofísico es estructurado en las siguientes capas:

- Reserva del Banco San Miguel;
- Sistema hidrológico del Río Paraguay, Bahía de Asunción y bañados/humedales;
- Sistema hidrológico de cauces y arroyos internos al polígono, que definen las distintas subcuencas hídricas;
- Sistema de parques urbanos, parques lineales, plazas, y demás similares con condiciones de espacio público verde;
- Sistema topográfico/orográfico con la identificación de la cota +64 msnm como cota segura de las inundaciones por las crecidas del río.

La suma de estos elementos y su interacción definen las dimensiones ambientales consideradas para el proyecto. Fueron analizadas las dinámicas hidrológicas, principalmente en cuanto se refiere a las crecidas del río y el sistema de subcuencas internas al polígono.

*Junta Municipal*  
  
  
 Asunción



**3. Marco teórico según el urbanismo ecosistémico**

**3.1. Objetivos por criterio de planificación**

01. Proximidad:
02. Accesibilidad:
03. Movilidad sostenible:
04. Transporte alternativo:
05. Habitabilidad del espacio público:
06. Complejidad urbana:
07. Espacios verdes y biodiversidad:
08. Autosuficiencia energética:
09. Autosuficiencia hídrica:
10. Autosuficiencia de los materiales:
11. Adaptación y mitigación del cambio climático:
12. Mezcla social:
13. Acceso a la vivienda:
14. Dotación de equipamientos:
15. Gestión y gobernanza:
16. Otros objetivos

Parámetros	Valores	Unidad
Densidad de viviendas	> 100	viviendas/ha
Densidad de población	> 290	habitantes/ha
Compacidad absoluta	> 5	metros
Eficiencia bruta	> 1.5	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
Espacio construido	50-60	m <sup>2</sup> /habitante
Compacidad corregida	10 - 20	metros
Espacio público de uso ciudadano	10 - 20	m <sup>2</sup> /habitante
Reparto modal (viajes en vehículo privado)	< 10	%
Espacio viario peatonal/ usos compartidos	> 75	%
Espacio viario motorizado	< 25	%
Proximidad a transporte alternativo	< 300	metros (parada de bus y carril bici)
Calidad del aire (exposición contaminantes)	100	% población (valor límite 0M5-100m <sup>3</sup> )
Calidad acústica (exposición ruido)	> 75	% población (< 45 dB(A) diurno)
Radiación solar (horas de sol calle)	1.7 - 2.4	horas/día (promedio meses desfavorables)
Accesibilidad del viario	100	% calles accesibles
Índice de habitabilidad en el espacio público	> 75	% (puntos IHEP)
Índice de diversidad urbana	6	bítes de información
Equilibrio de usos (% sup. terciaria)	25-40	%
Densidad de actividades	> 25	actividades/ha
nH	2.880	-
nHE	700	-
Espacio verde	9	m <sup>2</sup> /habitante
Índice biótico del suelo	30	%
Consumo energético total	20,6	GWh/año
Autosuficiencia energética	100	% en régimen basal
Consumo hídrico total	< 104	l/d (consumo optimizado)
Autosuficiencia hídrica	100	% fuentes locales
Generación de residuos	1,05	kg/hab. y día
Cambio climático (emisiones CO <sub>2</sub> anuales)	6.230	t CO <sub>2</sub> /año (régimen basal)
Equipamientos Básicos	1,8	m <sup>2</sup> /habitante
Vivienda protegida	30 - 50	% (gradación); 15-25 % alquiler público
Mezcla de personas (edades, orígenes)	< 10	% índice segregación
Índice de equidad de la sostenibilidad (EIM)	< 10	-

**PARÁMETROS DE REFERENCIA DEL URBANISMO ECOSISTÉMICO.**

**3.2 Ejes de actuación para una Asunción más sostenible**

Tras el análisis comparado de diversos sistemas urbanos, el modelo urbano que mejor se ajusta al principio de eficiencia urbana y habitabilidad urbana es la ciudad compacta en su morfología, compleja en su organización, eficiente metabólicamente y cohesionada socialmente. El urbanismo ecológico adopta este modelo tanto en la transformación de tejidos existentes como en el diseño de nuevos desarrollos urbanos.

El modelo urbano más sostenible recoge un enfoque sistémico de la relación ciudad-medio y los elementos que lo conforman. Este modelo se estructura en siete ámbitos que, a su vez, se insertan dentro de los cuatro objetivos básicos del urbanismo sostenible: la compactidad, la complejidad, la eficiencia y la estabilidad social.





EJES	Modelo ÁMBITOS	PRINCIPIOS	PESO	Evaluación INDICADORES
EJE 1: ORDENAMIENTO TERRITORIAL	OPCIÓN DE SUELO	1. Compacidad del desarrollo 2. Determinación de usos	25%	1. Nivel de ocupación 2. Nivel de densidad 3. Nivel de ocupación 4. Nivel de ocupación 5. Nivel de ocupación 6. Nivel de ocupación 7. Nivel de ocupación 8. Nivel de ocupación 9. Nivel de ocupación 10. Nivel de ocupación 11. Nivel de ocupación 12. Nivel de ocupación 13. Nivel de ocupación 14. Nivel de ocupación 15. Nivel de ocupación 16. Nivel de ocupación 17. Nivel de ocupación 18. Nivel de ocupación 19. Nivel de ocupación 20. Nivel de ocupación 21. Nivel de ocupación 22. Nivel de ocupación 23. Nivel de ocupación 24. Nivel de ocupación 25. Nivel de ocupación
	OPCIÓN DE ESPACIO PÚBLICO	3. Accesibilidad y conectividad 4. Calidad ambiental y paisaje		1. Nivel de accesibilidad 2. Nivel de conectividad 3. Nivel de calidad ambiental 4. Nivel de paisaje
EJE 2: CALIDAD DEL ESPACIO PÚBLICO	OPCIÓN DE CALIDAD	5. Habitabilidad en el espacio público	25%	1. Nivel de habitabilidad 2. Nivel de calidad ambiental 3. Nivel de paisaje 4. Nivel de accesibilidad 5. Nivel de conectividad 6. Nivel de calidad ambiental 7. Nivel de paisaje 8. Nivel de accesibilidad 9. Nivel de conectividad 10. Nivel de calidad ambiental 11. Nivel de paisaje 12. Nivel de accesibilidad 13. Nivel de conectividad 14. Nivel de calidad ambiental 15. Nivel de paisaje 16. Nivel de accesibilidad 17. Nivel de conectividad 18. Nivel de calidad ambiental 19. Nivel de paisaje 20. Nivel de accesibilidad 21. Nivel de conectividad 22. Nivel de calidad ambiental 23. Nivel de paisaje 24. Nivel de accesibilidad 25. Nivel de conectividad
	OPCIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	6. Complejidad vs. simplificación 7. Heterogeneidad		1. Nivel de complejidad 2. Nivel de simplificación 3. Nivel de heterogeneidad
EJE 3: CALIDAD DE VIDA	OPCIÓN DE CALIDAD DE VIDA	8. Verde vs. asfalto	25%	1. Nivel de verde 2. Nivel de asfalto 3. Nivel de calidad ambiental 4. Nivel de paisaje 5. Nivel de accesibilidad 6. Nivel de conectividad 7. Nivel de calidad ambiental 8. Nivel de paisaje 9. Nivel de accesibilidad 10. Nivel de conectividad 11. Nivel de calidad ambiental 12. Nivel de paisaje 13. Nivel de accesibilidad 14. Nivel de conectividad 15. Nivel de calidad ambiental 16. Nivel de paisaje 17. Nivel de accesibilidad 18. Nivel de conectividad 19. Nivel de calidad ambiental 20. Nivel de paisaje 21. Nivel de accesibilidad 22. Nivel de conectividad 23. Nivel de calidad ambiental 24. Nivel de paisaje 25. Nivel de accesibilidad
	OPCIÓN DE CALIDAD DE VIDA	9. Equilibrio de viabilidad 10. Autosuficiencia hídrica con recursos propios y renovables 11. Reducción, reutilización y reciclaje vs. desperdicio 12. Adaptación y mitigación del cambio climático		1. Nivel de equilibrio de viabilidad 2. Nivel de autosuficiencia hídrica 3. Nivel de reducción, reutilización y reciclaje 4. Nivel de adaptación y mitigación del cambio climático
EJE 4: CALIDAD SOCIAL	OPCIÓN DE CALIDAD SOCIAL	13. Eche-lon social vs. exclusión social 14. Acceso universal a la vivienda en edificios más sostenibles 15. Costación y distribución equitativa de equipamientos	25%	1. Nivel de eche-lon social 2. Nivel de acceso universal a la vivienda 3. Nivel de costación y distribución equitativa de equipamientos 4. Nivel de calidad ambiental 5. Nivel de paisaje 6. Nivel de accesibilidad 7. Nivel de conectividad 8. Nivel de calidad ambiental 9. Nivel de paisaje 10. Nivel de accesibilidad 11. Nivel de conectividad 12. Nivel de calidad ambiental 13. Nivel de paisaje 14. Nivel de accesibilidad 15. Nivel de conectividad 16. Nivel de calidad ambiental 17. Nivel de paisaje 18. Nivel de accesibilidad 19. Nivel de conectividad 20. Nivel de calidad ambiental 21. Nivel de paisaje 22. Nivel de accesibilidad 23. Nivel de conectividad 24. Nivel de calidad ambiental 25. Nivel de paisaje

**SÍNTESIS DE LOS ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL URBANISMO ECOSISTÉMICO.**

**3.2.a. La compacidad y funcionalidad**

La compacidad es el eje que atiende a la realidad física del territorio y, por tanto, a las soluciones formales adoptadas: la densidad edificatoria, la distribución de usos espaciales, el porcentaje de espacio verde o de viario. Determina la proximidad entre los usos y funciones urbanas. A este eje, lo acompaña el modelo de movilidad y espacio público y el modelo de ordenación del territorio derivado. El espacio público es el elemento estructural de un modelo de ciudad más sostenible. Es el espacio de convivencia ciudadana y forma, conjuntamente con la red de equipamientos y espacios verdes y de estancia, los ejes principales de la vida social y de relación. La calidad del espacio no es solo un indicador relacionado con el concepto de compacidad, sino que al mismo tiempo es indicador de estabilidad.

**3.2.b. La complejidad urbana**

La complejidad atiende a la organización urbana, al grado de mixticidad de usos y funciones implantadas en un determinado territorio. La complejidad urbana es el reflejo de las interacciones que se establecen en la ciudad entre los entes organizados, también llamados personas jurídicas: actividades económicas, asociaciones, equipamientos e instituciones. La complejidad está ligada a una cierta mezcla de orden y desorden, mezcla íntima que, en los sistemas urbanos, se puede analizar en parte, haciendo uso del concepto de diversidad. Los organismos vivos y sobre todo el hombre y sus organizaciones, son portadores de información y atesoran, de forma dinámica en el tiempo, características que nos indican el grado de acumulación de información y también de la capacidad para influir significativamente en el presente y controlar el futuro. Las estrategias urbanas que permiten incrementar el índice de diversidad son aquellas que buscan el equilibrio entre usos y funciones urbanas a partir de la definición de los condicionantes. Se trata, entre otros objetivos, de acercar a las personas a los servicios y a los puestos de trabajo, entendiendo que con ello se reduce, desde el punto de vista de la ~~Junta Municipal~~ <sup>Junta Municipal</sup> ~~ordenamiento~~ <sup>ordenamiento</sup> de esta. Indicadores como los de autocontención laboral y autosuficiencia laboral permiten conocer el grado de proximidad entre residencia y trabajo. En ~~momentos~~ <sup>momentos</sup> temporales sucesivos, los indicadores





de complejidad (diversidad) muestran la madurez del tejido urbano y la riqueza del capital económico, del capital social y del capital biológico.

**3.2.c. La eficiencia metabólica**

La eficiencia es el concepto relacionado con el metabolismo urbano, es decir, con los flujos de materiales, agua y energía, que constituyen el soporte de cualquier sistema urbano para mantener su organización y evitar ser contaminado. La gestión de los recursos naturales debe alcanzar la máxima eficiencia en su uso con la mínima perturbación de los ecosistemas. En el ámbito de la energía, el urbanismo ecológico plantea que los nuevos barrios superen su condición de meros consumidores de energía, para convertirse en generadores de energías renovables que tiendan a la autosuficiencia. La generación se combina con medidas de ahorro y eficiencia. Fundamental resulta en el metabolismo urbano la gestión integrada de los recursos hídricos y de los residuos que en la ciudad se producen. En una gestión integrada, tanto a escala local como a escala de cuenca se busca la máxima autosuficiencia hídrica que combine también las medidas de captación con las medidas de ahorro y eficiencia. Es imprescindible vincular el desarrollo urbano al ciclo del agua en su expresión local (captación de agua de lluvia, reutilización de las aguas marginales). En el ámbito de los materiales se busca la máxima autosuficiencia del sistema con recursos locales. Para ello, se cuenta con los recursos naturales del lugar y con la reutilización de parte de los flujos residuales. EL modelo de gestión de residuos diseñado con criterios de sostenibilidad tenderá a conseguir el máximo control local de la gestión de recursos, para aproximarse al cierre del ciclo de los materiales y, siempre que sea factible, incorporar la máxima autosuficiencia (autocompostaje y reutilización) reduciendo, a su vez, el impacto contaminante. Se incluye en este ámbito la producción de alimentos con el objetivo de proporcionar la mayor parte de los alimentos consumidos en el sistema urbano.

**3.2.d. La cohesión social**

La cohesión social hace referencia a las personas que habitan el espacio urbano y las relaciones que establecen. A largo plazo, las ciudades no pueden satisfacer su función de motor de progreso social, de crecimiento económico y de espacio de desarrollo de la democracia a menos que se mantenga el equilibrio social, tanto intra como interurbano, que se proteja su diversidad cultural y que se establezca una elevada calidad en lo que al medio urbano se refiere. En un contexto atento a la vulnerabilidad social, la mezcla (de culturas, edades, rentas, profesiones) tiene un efecto estabilizador sobre el sistema urbano, ya que supone un equilibrio entre los diferentes actores de la ciudad. El análisis de la diversidad nos muestra quién ocupa el espacio y la probabilidad de intercambios y relaciones entre los componentes con información dentro de la ciudad. En cambio, la segregación social que se produce en ciertas zonas de las ciudades crea problemas de inestabilidad como son la inseguridad o la marginación, que tienden a enquistarse entre las poblaciones más vulnerables si no reciben la atención adecuada. El éxito en la planificación creará las condiciones para que el espacio público sea ocupado por personas de diferente condición, facilitando la convivencia y el establecimiento de interacciones entre ellas, posibilitando de esta manera la disminución del conflicto, lo que determina la estabilidad y madurez de un sistema. La proximidad física entre equipamientos y viviendas, la mezcla de diferentes tipos de vivienda destinados a diferentes grupos sociales, la integración de barrios marginados a partir de la ubicación estratégica de elementos atractores, la priorización de las conexiones para peatones o la accesibilidad de todo el espacio público para personas con movilidad reducida, son elementos clave para no excluir a ningún grupo social y garantizar las necesidades básicas de vivienda, trabajo, educación, cultura, etc.

**3.3. Ámbitos temáticos, criterios y medidas ambientales**

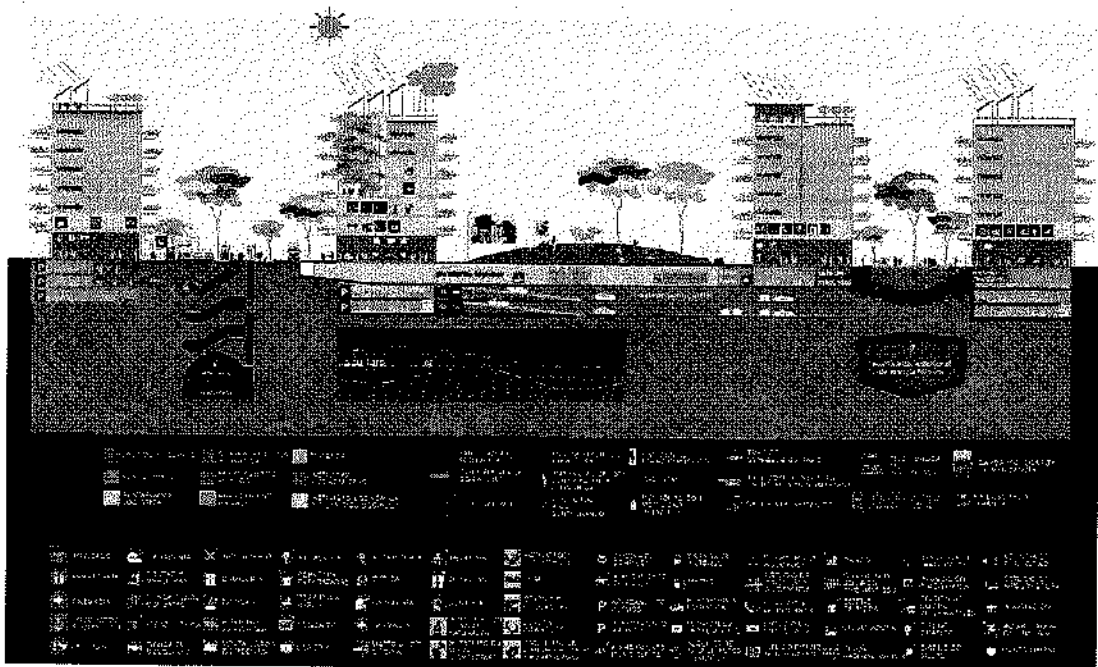
Los objetivos del urbanismo ecosistémico y del modelo de ciudad más sostenible se concretan en una serie de criterios y medidas, clasificados por ámbitos temáticos.





Con la aplicación de los indicadores y condicionantes del urbanismo ecológico se busca ajustar el planeamiento al modelo de ciudad compacta, compleja, eficiente y cohesionada socialmente, cumpliendo al mismo tiempo los principios de eficiencia y habitabilidad urbana. El conjunto de criterios y medidas se articula en nueve grupos o ámbitos: I. Contexto de la actuación urbanística, II. Ocupación del suelo, III. Espacio público y habitabilidad, IV. Movilidad y servicios, V. Complejidad urbana, VI. Espacios verdes y biodiversidad, VII. Metabolismo urbano, VIII. Cohesión social y IX. Gestión y gobernanza.

A su vez se agrupan en cuatro ejes que son los definidores del modelo de ciudad: compacidad; complejidad; eficiencia, cohesión social. El contexto y la gestión y gobernanza son ámbitos transversales al modelo global.



**SECCIÓN CONTENIENDO USOS POTENCIALES EN ALTURA, SUELO Y SUBSUELO.**

El urbanismo ecológico valora las particularidades del contexto como una premisa básica de acercamiento al problema a tratar, por lo tanto, la aplicación de los indicadores, lejos de ser mecánica, deberá contextualizarse y seleccionar los parámetros a aplicar. Con todo el listado exhaustivo servirá como referencia permanente a los diferentes planes, aceptando que cada nueva experiencia pueda enriquecer y matizar este cuerpo teórico de referencia.

El conjunto de criterios es de aplicación tanto en el planeamiento de nuevos desarrollos urbanos, como en la transformación de la ciudad consolidada. En ambos casos, a pesar de tratarse de contextos diferenciados, se persigue el mismo objetivo: lograr un modelo de ciudad compacta, compleja y sostenible. Señalar que los indicadores serán de aplicación en los diferentes procesos de construcción de la ciudad, bien sea en fase de planeamiento, de urbanización, de construcción o de uso.

**4. PROPUESTA TÉCNICA DE LA ADECUACIÓN URBANÍSTICA**

**4.1. Plan Regulador de la Franja Costera Norte (FCN Ampliada).**

Art. 1º: Modificar el Título IX Plan Regulador De La Franja Costera Norte, de la Ordenanza 163/18 "QUE UNIFICA Y ACTUALIZA EL PLAN REGULADOR DE LA CIUDAD DE ASUNCIÓN", en sus arts. 12º al 169º.

Art. 2º: Postulados básicos:







- a. El Plan Urbano desarrollado a continuación viene definido como Plan Franja Costera Norte (FCN Ampliado); está inscripto bajo los límites descritos anteriormente en el punto 1.2a., y constituye una etapa de planificación urbana.
- b. Se realiza sobre la base de análisis de las cuencas hídricas que lo atraviesan de manera transversal y son el soporte biofísico del área del proyecto. Estas cuencas, conformadas por arroyos y lagunas, son las que articulan el proyecto entre la ciudad nueva y la ciudad existente, entre el futuro y el presente. Mediante estas aguas se administra la sostenibilidad del proyecto.
- c. El proyecto de Avenida / Parque Lineal Florencio Villamayor en el sentido longitudinal del área de proyecto se configura siguiendo la cota de la barranca conformando un eje infraestructural que administra la vialidad y las infraestructuras de servicios (eléctricos, sanitarios, señales débiles).
- d. Sobre esta cuadrícula formada por el soporte biofísico (transversal) y el infraestructural (longitudinal) se configuran unas supermanzanas, que mediante el urbanismo ecosistémico se proyectan según sus usos mixtos.
- e. Además, el proyecto estratégico del Canal del Cará Cará se alinea con la escalinata de Antequera conformando una relación territorial del Centro Histórico con el Banco San Miguel mediante una Plaza de Agua en la Bahía de Asunción.
- f. El Plan Regulador de la Franja Costera Norte está presentado mediante una serie de planos que indican, en primera instancia la base de análisis citada a continuación, los proyectos estratégicos componen el proyecto y por último, Plan Regulador compuesto por una serie de fichas que describen cada área, el diseño de movilidad y los gráficos de conjunto.

*Art. 3º: Implantación y modificaciones a nivel macro*

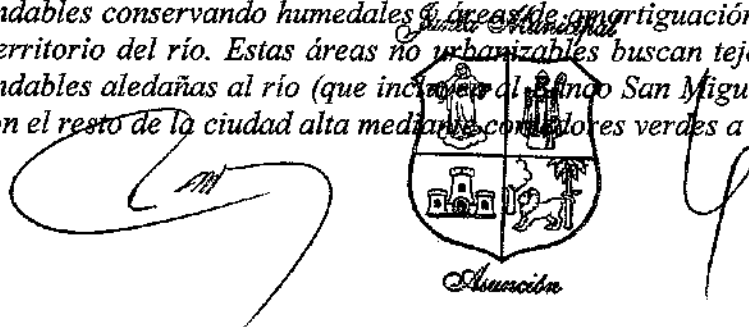
La propuesta de implantación reconoce que el polígono (definido en el ítem 1.2.a. de las consideraciones previas) forma parte de un territorio de características ambientales y sociales de gran riqueza y fragilidad, destaca su ubicación central en la ciudad de Asunción y, por ende, es consciente de los múltiples planes y proyectos de los que ya fue motivo de reflexión en numerosas ocasiones.

A través de una estructura de movilidad permeable que garantice la conexión de la ciudad con el Río Paraguay y, una estructura ambiental de espacios públicos que garanticen la calidad paisajística para los ciudadanos, la propuesta define una serie de proyectos estratégicos que permitan que el territorio funcione como una unidad sostenible, conviviendo en correcta simbiosis con su entorno inmediato.

Los Parques Lineales sobre los distintos cauces, el Parque Lineal y Avenida Florencio Villa Mayor, los Parques Inundables el Humedal, el Frente Fluvial, conforman algunos de estos proyectos estratégicos recién mencionados. Encargados de funcionar como espacio público estructurante, áreas verdes recreativas y productivas; se definen como ecosistema eficiente frente a la problemática de las inundaciones, formando parte de una infraestructura clave para el diseño propuesto.

Para la conformación de estos Proyectos Estratégicos se tomaron en cuenta ciertos aspectos de los antecedentes mencionados en el ítem 2.1.b. (de las consideraciones previas) como punto de partida para esta nueva propuesta que busca potenciarlos y adecuarlos a la situación actual del Bañado Norte.

Se propone limitar la urbanización y el relleno masivo e indiscriminado en las zonas inundables conservando humedales y áreas de amortiguación entre las zonas urbanas y el territorio del río. Estas áreas no urbanizables buscan tejer relaciones, de las zonas inundables aledañas al río (que incluyen al Banco San Miguel) con el Jardín Botánico; y con el resto de la ciudad alta mediante corredores verdes a lo largo de los arroyos.





La ciudad existente presenta una fractura que divide el sector social de nivel medio y bajo, y la nueva urbanización del frente costero de alto nivel. El plan propone que dicha zonificación esté caracterizada por la mixtura, no solo social, sino también morfológica, de todas las áreas que conforman este polígono a fin de lograr la integración propuesta en el Plan Regulador vigente.

Esto se da mediante la utilización de usos siempre mixtos, ya sea en cuanto a residencia con comercios; como en la Frente Costero con usos comerciales y residenciales.

Se propone limitar la urbanización y el relleno masivo e indiscriminado en las zonas inundables, es por eso que el mayor cambio de uso de suelo que hace la propuesta es el de destinar suelo del tipo "urbanizable" a parques en distintos formatos (lineales, puntuales, reservas naturales, etc.). Estas áreas no urbanizables buscan tejer relaciones, de las zonas inundables aledañas al río (que incluyen al Banco San Miguel) con el Jardín Botánico, y con el resto de la ciudad alta, mediante corredores verdes a lo largo de los arroyos.

La composición de los nuevos usos en torno a los parques supondrá además el incremento de las plusvalías pues se estará creando suelo urbano dotado de condiciones ambientales y paisajísticas singulares. Ello supone un beneficio económico mucho mayor que el que se obtendría rellenando indiscriminadamente y destinando su totalidad a urbanización y edificación.

Aplicando este mismo criterio a las demás zonas, si bien se mantienen de manera general los usos, se modificarán los parámetros de edificabilidad, densidad y altura en las zonas del polígono en donde se propone incrementar el coeficiente de edificación, pero reduciendo la ocupación del suelo con el fin de garantizar en cada parcela entre un 40 % y 60% de superficie libre. Esto permitirá contar con mayor superficie absorbente, garantizar las distancias adecuadas entre torres para evitar que entre ellas produzcan una barrera visual desde la ciudad hacia el río, además de destinar parte de los terrenos a buscar los desniveles paisajísticamente apropiados con los parques del sector.

En cuanto se refiere a la integración del proyecto con el centro histórico de Asunción y los demás barrios de la ciudad, el sistema de súper manzanas será el encargado de garantizar la continuidad del tejido urbano, sobreponiendo a la trama existente una estructura clara y regular que adaptándose a cada situación permite un tránsito vehicular más fluido y ordenado, una calidad mayor en cuanto a confort en el interior de las súper manzanas mediante vías predominantemente peatonales, la continuidad de usos comerciales y de servicios en las plantas bajas, y la generación de espacios públicos necesarios para contener el crecimiento de densidad propuesto.

El sistema vial compone la estructura urbana de integración principal del polígono de proyecto con el resto de la ciudad de Asunción. Los criterios son descritos en los títulos correspondientes a movilidad y vialidad.

En cuanto se refiere a la implantación del proyecto en relación al Río Paraguay y los humedales, la integración se da mediante la estructuración del sistema de soporte biofísico, a través de parques y espacios públicos verdes. La propuesta de un sistema de transporte fluvial busca consolidar el nexo con el otro lado del río. La permeabilidad visual de las edificaciones en proyección está definida mediante diferentes retiros entre los edificios a futuro.

Se entienden por modificaciones a los cambios realizados al proyecto de referencia o de base del Concurso Bañado norte de Asunción. Estos son: la definición del trazado de

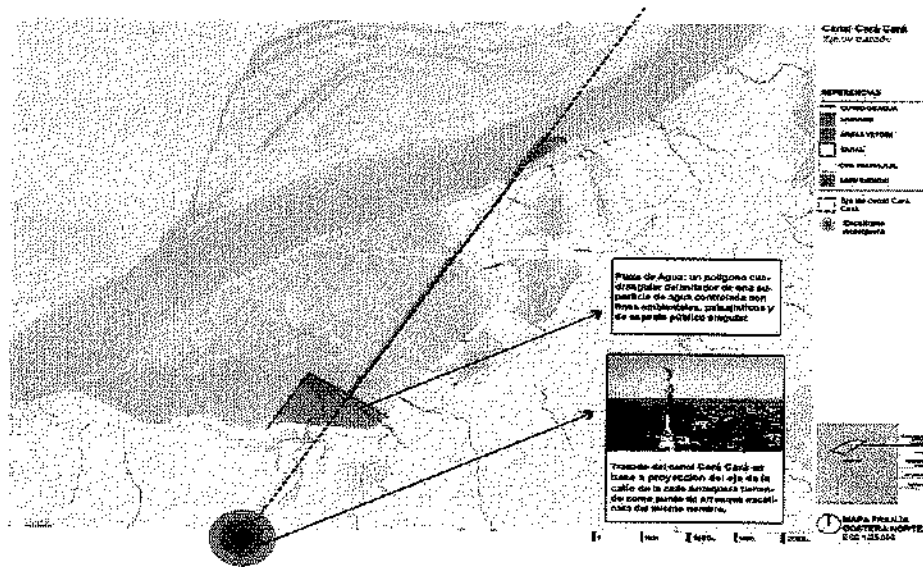




Florencio mediante estudios de catastro, de topografía y de aspectos técnicos; la definición de las nuevas áreas de relleno (o ciudad ganada al río); la inclusión del Banco San Miguel al plan urbano; la integración de la Chacarita, del Puerto de Asunción y del centro histórico al plan; y la mayor definición del nuevo puente al Chaco.

Art. 4º: Proyectos Estratégicos: A continuación, se mencionan los proyectos estratégicos puntualizando su definición, sus roles y aporte al proyecto macro.

a. Canal "Carácará":

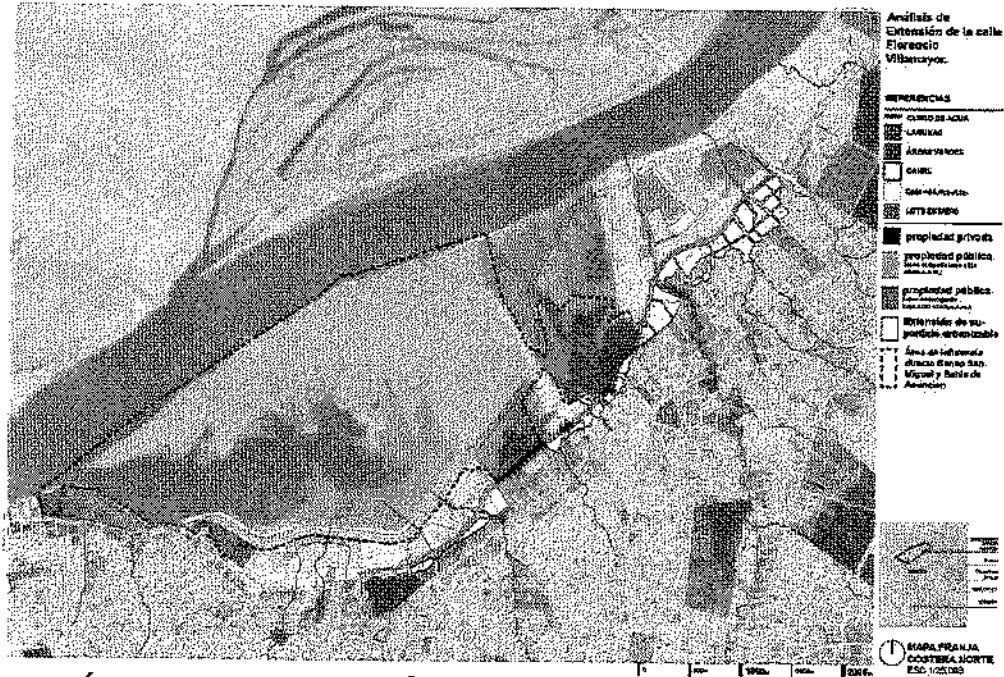


### PROPUESTA DE TRAZADO DE CANAL CARACARÁ

- Se propone la apertura de un canal artificial navegable, trazado como referencia sobre el eje de la calle Antequera. El canal unirá el cauce principal del Río Paraguay con la Bahía de Asunción.
- La función principal del canal propuesto es la de arrastre de sedimentos acumulados en la bahía a modo de evitar la colmatación progresiva del lecho de esta última.
- La propuesta se basa en la recuperación del cauce histórico conocido como riacho Cara Cara, cuya función de origen era la del arrastre de sedimentos desde la bahía al cauce principal del río, renovando las aguas de la bahía y regulando naturalmente el ciclo de crecidas y de la erosión de la costa interna a la bahía.
- Se propone la implementación de un transporte fluvial (opcional; es decir, no sería la función principal del canal y por ende no es condicionante al sentido del canal, cuya función principal es ambiental-hidrológica). La navegabilidad del canal con barcos de menor calado permitirá una línea de transporte continuo sobre la costa sin necesidad de dar la vuelta al banco San Miguel, reduciendo los tiempos de transporte y consumo de energía requerida para sostenerlo.
- Se propone la implantación de una Plaza de Agua; un polígono cuadrangular delimitador de una superficie de agua controlada con fines ambientales, paisajísticos y de espacio público singular. Como ejemplo de referencia de infraestructura en la región se encuentra el Bañado Estrella (Pilcomayo lado argentino).

b. Troncal Florencio Villamayor





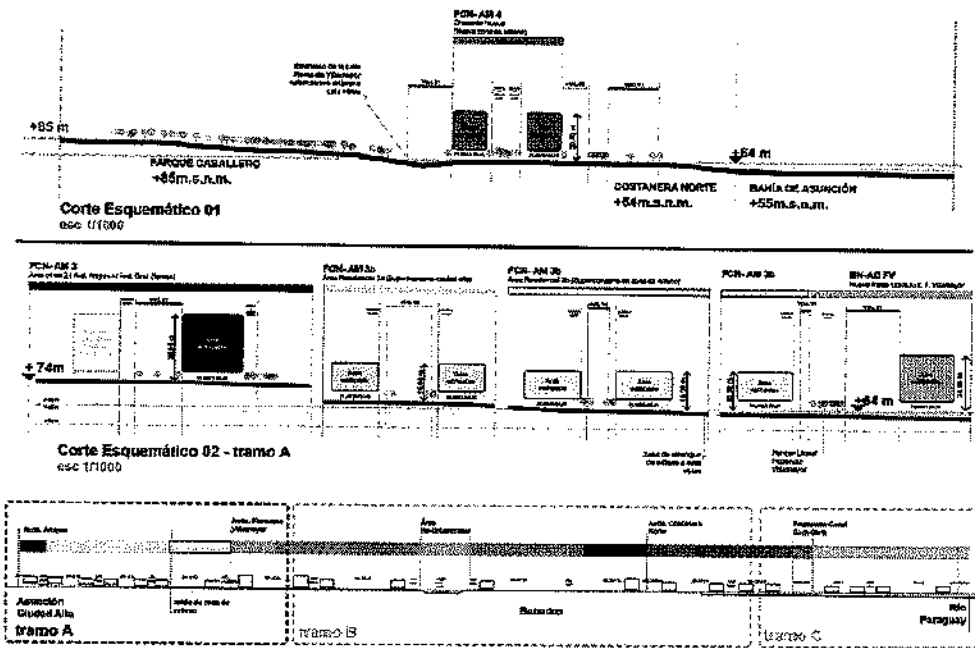
### ANÁLISIS DE EXTENSIÓN DE LA CALLE FLORENCIO VILLAMAYOR

- Como propuesta de solución a la infraestructura eléctrica, se propone transferir la línea de alta tensión que divide actualmente al bañado en dos a la nueva traza de una avenida que podrá alojar en formato subterráneo dicho cableado; conectando las subestaciones en cuestión y previendo la aparición de subestaciones intermedias.
- Se propone además una "barrera sanitaria" que permita implantar diversas infraestructuras de servicio hidrosanitario para protección del humedal, sea de aguas pluviales, cloacales y tratamiento de los arroyos (y cauces) que la atraviesan.
- La futura Av. Florencio Villamayor se constituirá en el sistema de movilidad interno al polígono de alto flujo vehicular, buscando además incentivar el transporte público y la movilidad alternativa a través de intervenciones puntuales (estaciones, paradas, estacionamientos) que la consoliden como espina dorsal de la franja costera.
- Como estructura de consolidación del barranco, el trazado de la Av. Florencio Villamayor definirá un nuevo límite con la ciudad formal, ganando hectáreas de "ciudad alta" destinadas a completar las súper manzanas de las zonas residenciales entre dicha línea y la Av. Artigas.
- Como estrategia principal, se plantea definir el trazado de la futura Av. Florencio Villamayor por lotes municipales en la mayoría de su desarrollo.
- Además, en esta troncal se destinará la carga de programas comerciales y de servicio; incluso de usos considerados "conflictivos" como estaciones de servicios, locales nocturnos, shopping center, supermercados; mediante la condicionalidad dependiente de la aplicación de otros usos (condicionantes) que sirvan para integrar las demás zonas del polígono (estacionamientos en altura, edificios de oficinas, equipamientos deportivos / culturales, etc.).
- La línea eléctrica que será transferida a Florencio liberaría los humedales resolviendo un problema de contaminación visual del paisaje.
- c. Sistema de súper manzanas:
  - Como estrategia que busca integrar el bañado con el Centro Histórico de Asunción, mediante la continuación de la trama urbana existente, entendiendo al centro de Asunción como unidad originaria de los distintos barrios que periféricamente se fueron generando, entre ellos los barrios incluidos en el polígono del proyecto.
  - El Sistema de súper manzanas permitiría una continuidad de la movilidad peatonal del centro histórico con el polígono del proyecto.

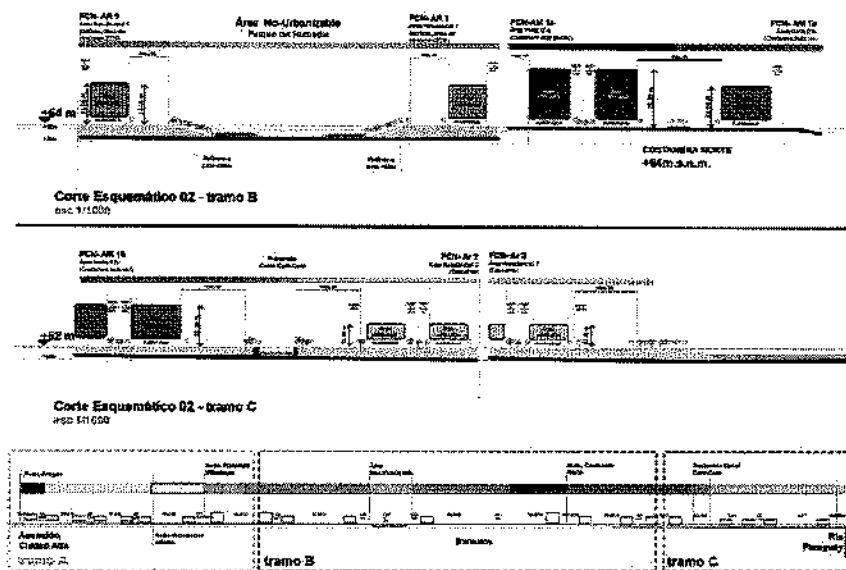




- En la Chacarita, el sistema de súper manzanas se presenta como alternativa ideal para la consolidación de la identidad y cultura del barrio, promoción de la cohesión social y de las oportunidades del mismo, ya que las súper manzanas parten de la confirmación de la estructura urbana existente, dotando de calidad interna (habitabilidad del espacio público) mediante calles peatonales con nuevos usos y flujos, así como la accesibilidad y la movilidad vehicular perimetral eficiente.
- En la zona comprendida entre la propuesta Av. Florencio Villamayor, la Avenida Artigas, el Jardín Botánico y el Parque Bernardino Caballero, la estrategia de las súper manzanas impulsará el aumento necesario de la densidad urbana para la sostenibilidad del nuevo modelo de ciudad.



03. ESQUEMA DE CORTE ESQUEMÁTICO 01 Y CORTE ESQUEMÁTICO 02 - TRAMO A.



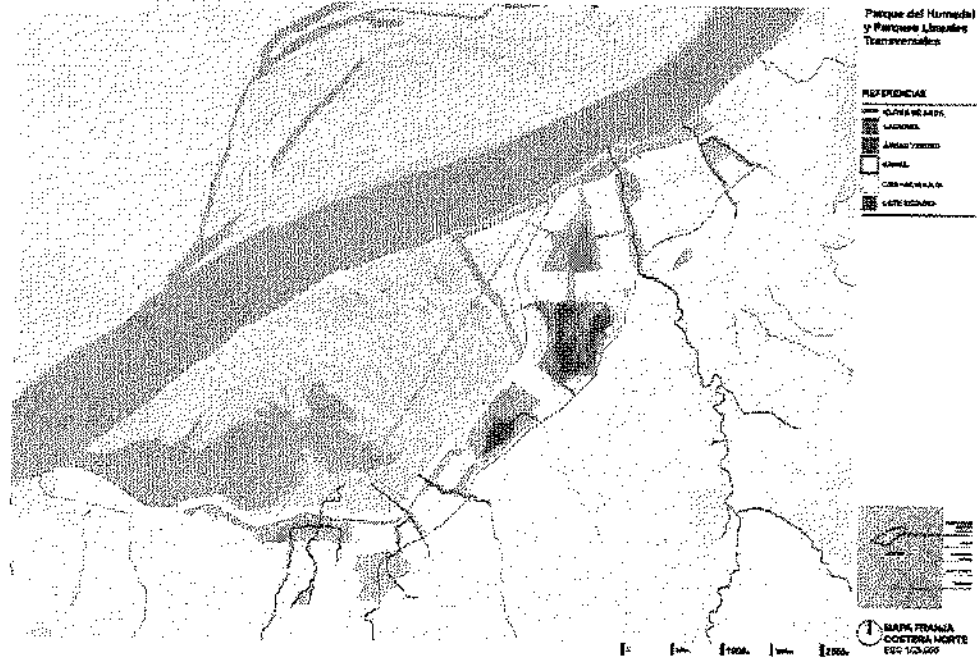
04. ESQUEMA DE CORTE ESQUEMÁTICO 02  
d. Parques Lineales Transversales en Puercos Arquequera (o Guasú), México, Las Mercedes, Maricao y Caracara (o Yaguay)







- Entendiendo el bañado como hábitat directamente vinculado a una situación hidrológica particular, el planteamiento define criterios ambientales sensibles al pulso del río y a las características propias del ecosistema del humedal. Es así que la estructuración principal del proyecto se da a partir del sistema cuencas-cauces.
- La función de los parques lineales sobre los cauces es doble: por un lado, la recuperación y depuración de los cauces, mediante filtros que se implantan sobre la línea de Florencio Villamayor; por el otro, la conexión transversal con la ciudad, desde el punto de vista de espacio público y de movilidad peatonal y alternativa.



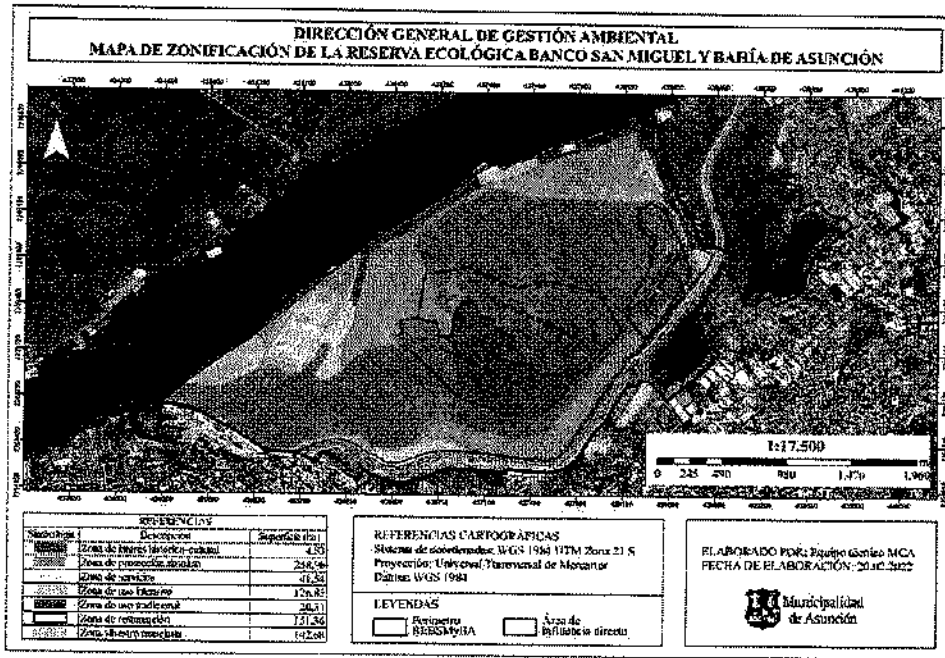
**PARQUE DEL HUMEDAL Y PARQUES LINEALES.**

- e. *Parque del Humedal (interlagunas):*
- Una dimensión ambiental del proyecto es abordada a partir de la definición de un criterio de protección del ecosistema del humedal, definiendo parte de los sectores inundables como parques.
  - Se propone un modelo de ciudad que no se opone al ciclo hidrológico característico del sitio, sino que se sensibiliza al mismo y lo vuelve oportunidad de proyecto.
  - Además, el sistema de parques del humedal se figura con criterios de continuidad de espacio público, conectando los distintos parques construidos y/o en proceso a través de los humedales en dos niveles, bajo puentes a cota inundable y a cota segura mediante los parques lineales longitudinales (Florencio, parques lineales de la Av. Costanera).
- Art. 5º: *Generalidades: La propuesta genera un Plan Urbano integral que abarca las distintas componentes definidas en el actual Plan Regulador de la ciudad de Asunción como necesarias para el desarrollo sostenible de la capital.*
- Para ello, se definen para cada sector del polígono los distintos parámetros reguladores e indicadores ya presentes en la mencionada normativa vigente, como los Coeficientes de Edificabilidad, Tasas de Ocupación Máxima, Retiros, Densidades, Usos y Superficies.
  - El Plan Regulador actual se constituye entonces en marco normativo referencial, y complementario en cuanto al contexto inmediato. En la propuesta son mantenidos los conceptos y definiciones presentes en dicho marco normativo.
  - El plan FCN Ampliado considera ~~una definición de~~ un Plan Regulador Urbano como instrumento que permitirá definir los parámetros, indicadores y criterios del crecimiento de la zona, teniendo como objetivo lo definido en el capítulo de Marco





Teórico; es decir, el Plan Regulador propuesto como mecanismo que garantice y/o apunte a generar una ciudad basada en el modelo del Urbanismo Ecosistémico.  
 d. Cabe mencionar la consideración que la propuesta hace en relación a la Reserva del Banco San Miguel, la cual es incluida a partir de su definición en el marco legal de protección al sitio.



MAPA DE ZONIFICACIÓN DE LA RESERVA ECOLÓGICA BANCO SAN MIGUEL Y BAHÍA DE ASUNCIÓN. FUENTE: DIRECCIÓN GENERAL DE GESTIÓN AMBIENTAL, MUNICIPALIDAD DE ASUNCIÓN. 2022

Art. 6°: Tabla de Usos Permitidos.

Tabla 2. USOS PERMITIDOS.

ZONA	DESCRIPCIÓN DE USO	USOS			ESTACIONAMIENTO	
		PERMITIDOS	CONDICIONADOS	NO PERMITIDOS	PLAZAS MÍNIMAS	RESTRICCIONES
AREA LIBERIZABLE	AM 1 A	Comercio y servicios, actividades culturales y recreativas	comercio y servicios, recreación	vehículos privados	según Plan Regulador de Asunción	según Plan Regulador de Asunción
	AM 1 B	Comercio y servicios, actividades culturales y recreativas	comercio y servicios, recreación	vehículos privados	según Plan Regulador de Asunción	según Plan Regulador de Asunción
	AM 2	Comercio y servicios, actividades culturales y recreativas	comercio y servicios, recreación	vehículos privados	según Plan Regulador de Asunción	según Plan Regulador de Asunción
	AM 3	Comercio y servicios, actividades culturales y recreativas	comercio y servicios, recreación	vehículos privados	según Plan Regulador de Asunción	según Plan Regulador de Asunción
	AM 4	Comercio y servicios, actividades culturales y recreativas	comercio y servicios, recreación	vehículos privados	según Plan Regulador de Asunción	según Plan Regulador de Asunción
	AM 5	Comercio y servicios, actividades culturales y recreativas	comercio y servicios, recreación	vehículos privados	según Plan Regulador de Asunción	según Plan Regulador de Asunción
	AM 6	Comercio y servicios, actividades culturales y recreativas	comercio y servicios, recreación	vehículos privados	según Plan Regulador de Asunción	según Plan Regulador de Asunción
	AM 7	Comercio y servicios, actividades culturales y recreativas	comercio y servicios, recreación	vehículos privados	según Plan Regulador de Asunción	según Plan Regulador de Asunción
	AM 8	Comercio y servicios, actividades culturales y recreativas	comercio y servicios, recreación	vehículos privados	según Plan Regulador de Asunción	según Plan Regulador de Asunción
	AM 9	Comercio y servicios, actividades culturales y recreativas	comercio y servicios, recreación	vehículos privados	según Plan Regulador de Asunción	según Plan Regulador de Asunción
AREA NO LIBERIZABLE	1	Atlixos				
	2	Barrios				
	3	Parques Lineal				
	4	Plazas				
PPI	1	Parque Reserva Natural				
	2	Parque Reserva Natural - Banco San Miguel				

Obs: - se establece por estaciones de servicio a las estaciones expendedoras de combustibles para vehículos automotores, se establece por locales turísticos a los locales con exhibición de mercancías para venta al público, se establece por locales de recreación a los locales que ofrecen actividades de recreación, se establece por locales de recreación a los locales que ofrecen actividades de recreación, se establece por locales de recreación a los locales que ofrecen actividades de recreación.





Art. 7º: Tabla de Zonificación General

**Tabla 1. Zonificación.**  
Indicadores de Intensidad de ocupación del suelo según zonas.

Zona	Descripción de Uso	Referencias	Superficie (ha)		Densidad Habitacional Promedio	INDICADORES URBANÍSTICOS			Altura Máxima		Retiros Máximos		
			407/24	247/207		Coefficiente de Edificabilidad	TOM (Tasa de Ocupación Máxima)	TSV (Tasa de Superficie Verde o de Suelo Absorbente)	Metro	Niveles de Altura	Frontal	Lateral (con aberturas)	Fondo (con aberturas)
AREA URBANIZABLE	AMI A Área Mixta 1 A	Centros (Todo ciudad)	29,58	29.582	900	5,0 s/Avenida 3,0 s/Calle	70 %	30%	49,00	14	6,0 s/Avenida 3,0 s/Calle	3,00	3,00
	AMI B Área Mixta 1 B	Centros (Solo RD)	12,92	12.914	450	2,5 s/Avenida 2,4 s/Calle	70 %	30%	18,00	5	6,0 s/Avenida 3,0 s/Calle	3,00	3,00
	AMI C Área Mixta C	Áreas Urbanas Gral. Barrios	44,64	27.804	600	5,0 s/Avenida 3,0 s/Calle	75 %	25%	Permisos de 1º de Plano	-	6,0 s/Avenida 3,0 s/Calle	3,00	3,00
	AMI D Área Mixta D1	Áreas Urbanas Periferia-Centro	19,07	8.582	450	3,0 s/Avenida 2,4 s/Calle	75 %	25%	18,00	5	6,0 s/Avenida 3,0 s/Calle	3,00	3,00
	AMI E Área Mixta D2	CHOCOLAS NUEVAS	38,98	12.821	450	3,0 s/Avenida 2,4 s/Calle	70 %	25%	18,00	5	6,0 s/Avenida 3,0 s/Calle	3,00	3,00
	AMI F Área Residencial 1 C	Turistas	44,02	20.764	450	3,0 s/Avenida 1,8 s/Calle	60 %	40%	18,00	5	6,0 s/Avenida 3,0 s/Calle	3,00	3,00
	AMI G Área Residencial 1 C	Escuelas - Centro Planos	0,20	2.288	225	1,8	60 %	40%	12,00	4	3,00	3,00	3,00
	AMI H Área Residencial 3 C	Supermodernos Cuartos Alta	145,41	37.348	300	3,0 s/Avenida 2,4 s/Calle	60 %	40%	12,00	4	3,00	3,00	3,00
	AMI I Área Residencial 3 D	Supermodernos Bajos	29,24	14.838	300	1,8	60 %	40%	12,00	4	3,00	3,00	3,00
	AMI J Área Residencial Medio de Voto Precomercial	Chacaritas Altas	27,24	12.718	350	2,4	75 %	25%	12,00	4	2,00	3,00	3,00
	AMI K Área Comercial y de Servicios y Parque Lineal Fluvial y de Recreación	Nuevo Centro Urbano y Parque Lineal Fluvial y de Recreación	33,40	22.841	400	5,0 s/Avenida 2,6 s/Calle	50 %	50%	42,00	12	6,00	3,00	3,00
	AMI L Área de Uso Especial DT*	Parque de Avicultura	24,24	18.218	300	-	-	-	-	-	-	-	-
	AMI M TABLA Da	Área de Uso Especial 00	Lotes residenciales al centro urbano: zonas Centro-Tur. Fluvial y de Recreación en Av. Fluvial y de Recreación	28,4	24.424	300	-	75 %	25%	-	-	0	3,00
AREA NO URBANIZABLE	ANP Área Protegida Pública	-	2,08	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	ANP 1 Parque	Las indicaciones en esta tabla aplican a todo el territorio de cada zona y sus límites.											
	ANP 2 Parque Reserva Natural - Barro San Miguel	Las indicaciones en esta tabla aplican a todo el territorio de cada zona y sus límites.											

Art. 8º: ÁREAS MIXTAS

a. Área Mixta 1 A - AMI A:

Superficie: 29,58 ha.

Ubicación: al norte linda con avda. José Asunción Flores,  
al sur linda con AMI C, área no urbanizable de la laguna Cará Cará y AMI B.  
al este linda con área no urbanizable de humedal Cará Cará  
al oeste linda con área no urbanizable de laguna Cará Cará

Usos No Permitidos:

Densidad Habitacional Promedio: 900 hab/ha

Coefficiente de Edificabilidad (CE): 5,0 s/Avenida  
3,0 s/Calle

Área Edificable: Sup. del Terreno x Coeficiente de Edificabilidad (CE)

Tasa de Ocupación Máxima (TOM): 70%

Tasa de Superficie Verde o de Suelo Absorbente (TSV) 30%

Altura máxima permitida para la edificación: 49,00 m o 14 niveles

Retiros:

Frontal 6,00 m s/ Avenida  
3,00 m s/ Calle

Lateral y de fondo (cuando existan aberturas): 3,00 m

b. Área Mixta 1 B - AMI B:

Superficie: 12,92 ha.

Ubicación: al norte linda con propuesta de canal Cará Cará.  
al sur linda con Avda. José Asunción Flores  
al este linda con área no urbanizable, parque lineal de costanera norte.  
al oeste linda con área no urbanizable de laguna Cará Cará.

Usos No Permitidos:

Densidad Habitacional Promedio: 450 hab/ha

Coefficiente de Edificabilidad (CE): 2,40 s/Calle





3,50 m s/ Avenida  
Área Edificable: *Sup. del Terreno x Coeficiente de Edificabilidad (CE)*  
Tasa de Ocupación Máxima (TOM): 70%  
Tasa de Superficie Verde o de Suelo Absorbente (TSV): 30%  
Altura máxima permitida para la edificación; 16,00 m o 5 niveles

Retiros:  
Frontal 6,00 m s/ Avenida  
3,00 m s/ Calle  
Lateral y de fondo (cuando existan aberturas) 3,00 m

c. **color** Área Mixta 2 – AM 2:

Superficie: 46,54 ha.  
Ubicación: al norte linda con AUE Tablada, AM4 y AR3 C, Calle 8 de junio, Calle Inglaterra,  
Calle Dublín.  
al sur linda con Avda. José Gervasio Artigas.  
al este linda con la avda. Primer Presidente.  
al oeste linda con la continuación de Avda. General Santos

Usos No Permitidos:  
Coeficiente de Edificabilidad (CE): 3,0 s/ Calle  
5,0 s/ Avenida  
Área Edificable: *Sup. del Terreno x Coeficiente de Edificabilidad (CE)*  
Tasa de Ocupación Máxima (TOM): 75%  
Tasa de Superficie Verde o de Suelo Absorbente (TSV): 25%  
Altura máxima permitida para la edificación; Por Fórmula de N° de Pisos

Retiros:  
Frontal 6,00m s/ Avenida  
3,00 m s/ Calle  
Lateral y fondo (cuando existan aberturas) 3,00 m

d. **color** Área Mixta 3 - AM 3:

Superficie: 19,07 ha.  
Ubicación:  
al norte linda con extensión de Calle Florencio Villamayor.  
al sur linda con Avda. José Gervasio Artigas.  
al este linda con la continuación de Avda. General Santos.  
al oeste con el parque Bernardino Caballero.

Usos No Permitidos:  
Densidad Habitacional Promedio: 450 hab/ha  
Coeficiente de Edificabilidad (CE): 2,40 s/ Calle 3,00 s/ Avenida  
Área Edificable: *Sup. del Terreno x Coeficiente de Edificabilidad (CE)*  
Tasa de Ocupación Máxima (TOM): 75%  
Tasa de Superficie Verde o de Suelo Absorbente (TSV): 30%  
Altura máxima permitida para la edificación; 16,00 m o 5 niveles  
Retiros: frontal 6,00 m s/ Avenida  
3,00 m s/ Calle  
lateral y fondo (cuando existan aberturas)





e. Área Mixta 4 A – AM 4 A:

Superficie: 39,18 ha.

Ubicación: al norte linda avda. José Asunción Flores

al sur linda con la extensión de Calle Florencio Villamayor.

al este linda con la Avda. General Santos).

al oeste con Calle río Aquidabán (continuación de calle Juan E. O'Leary).

Usos No Permitidos:

Densidad Habitacional Promedio: 450 hab/ha

Coefficiente de Edificabilidad (CE): 2,4 s/ Calle

3,00 s/ Avenida

Área Edificable: Sup. del Terreno x Coeficiente de Edificabilidad (CE)

Tasa de Ocupación Máxima (TOM): 70%

Tasa de Superficie Verde o de Suelo Absorbente (TSV): 30%

Altura máxima permitida para la edificación; 16,00 m o 5 niveles

Retiros: frontal 6,00 m s/ Avenida

3,00 m s/ Calle

lateral y fondo (cuando existan aberturas) 3,00m

f. Área Comercial sobre Avenida y parque lineal Florencio Villamayor – AM 4 B:

Superficie: 39,40 ha.

Ubicación: al norte linda con área no urbanizable de Laguna Cará Cará, ARI C, AUE 2.

al sur linda con la extensión de Calle Florencio Villamayor.

al este linda con la AUE 2.

al oeste linda con la Av. General Santos.

Usos No Permitidos:

Densidad Habitacional Promedio: 600 hab/ha

Coefficiente de edificabilidad (CE): 2,50 s/ Calle

3,50 s/ Avenida

Tasa de Ocupación Máxima (TOM): 50%

Tasa de Superficie Verde o de Suelo Absorbente (TSV): 50%

Altura máxima permitida para la edificación; 42,00 m o 12 Niveles

Retiros:

frontal 0,00 m s/ LM

lateral y fondo (cuando existan aberturas) 3,00 m

Art. 9º: ÁREAS RESIDENCIALES

a. (Área Residencial 1 C - ARI C):

Superficie: 46,12 ha.

Ubicación: al norte linda con AM1 A.

al sur linda con la AM4 B

al este linda con la Avda. Primer Presidente.

al oeste linda con el Área No Urbanizable de Laguna Cará Cará.

Usos No Permitidos:

Densidad Habitacional Promedio: 450 hab/ha

Coefficiente de Edificabilidad (CE): 2,40 s/ Calle

3,00 s/ Avenida







Área Edificable:  $Sup. \text{ del Terreno } \times \text{ Coeficiente de Edificabilidad (CE)}$   
 Tasa de Ocupación Máxima (TOM): 60%  
 Tasa de Superficie Verde o de Suelo Absorbente (TSV): 40%  
 Altura máxima permitida para la edificación; 16,00 m o 5 niveles

Retiros: frontal 6,00 m s/ Avenida  
 3,00 m s/ Calle  
 lateral y fondo (cuando existan aberturas) 3,00 m

b. **color** Área Residencial 2 C – AR2 C “Barrio Parque”:  
 Superficie: 9,28 ha.

Ubicación: al norte linda con el Río Paraguay.  
 al sur linda con la propuesta de canal Cará Cará.  
 al este linda con la AM1 B y propuesta de canal Cará Cará.  
 al oeste linda con el área no urbanizable de la reserva natural Banco San Miguel y Bahía de Asunción.

Usos No Permitidos:

Densidad Habitacional Promedio: 250 hab/ha  
 Coeficiente de Edificabilidad (CE): 1,8  
 Área Edificable:  $Sup. \text{ del Terreno } \times \text{ Coeficiente de Edificabilidad (CE)}$   
 Tasa de Ocupación Máxima (TOM): 60%  
 Tasa de Superficie Verde o de Suelo Absorbente (TSV): 40%  
 Altura máxima permitida para la edificación; 12,00m o 4 niveles  
 Retiros: frontal 3,00m  
 lateral y fondo (cuando existan aberturas) 3,00m

c. **color** Área Residencial 3C – AR3 C:

Superficie: 105,91 ha.  
 Ubicación: al norte linda con el AR3 D  
 al sur linda con las Calles 8 de Junio, Tte. Almada.  
 al este linda con la Avda. Primer Presidente.  
 al oeste linda con la Calle Altos.

Usos No Permitidos:

Densidad Habitacional Promedio: 350 hab/ha  
 Coeficiente de Edificabilidad (CE): 1,80 s/ Calle  
 3,00 s/ Avenida  
 Área Edificable:  $Sup. \text{ del Terreno } \times \text{ Coeficiente de Edificabilidad (CE)}$   
 Tasa de Ocupación Máxima (TOM): 60%  
 Tasa de Superficie Verde o de Suelo Absorbente (TSV): 40%  
 Altura máxima permitida para la edificación; 12,00 m o 4 niveles  
 Retiros: frontal 3,00 m  
 lateral y fondo (cuando existan aberturas) 3,00 m

d. **color** Área Residencial 3D – AR3 D:

Superficie: 29,34 ha.  
 Ubicación: al norte linda con la extensión de Ay. Florencio Villamayor.  
 al sur linda con las Calles Dublin, Tte. Lagrana, Melgarejo de Caballero.  
 al este linda con la Calle Manuel José Montiel  
 al oeste linda con la Calle Villarrica

Usos No Permitidos:





Densidad Habitacional Promedio: 350 hab/ha  
 Coeficiente de Edificabilidad (CE): 1,8  
 Área Edificable: Sup. del Terreno x Coeficiente de Edificabilidad (CE)  
 Tasa de Ocupación Máxima (TOM): 60%  
 Tasa de Superficie Verde o de Suelo Absorbente (TSV): 40%  
 Altura máxima permitida para la edificación; 12,00 m o 4 niveles

Retiros:  
 frontal 3,00m  
 lateral y fondo (cuando existan aberturas) 3,00m

e. color (Área Residencial Mixta de Valor Patrimonial – ARM VP (Chacarita Alta):

Superficie: 37,31 ha.  
 Ubicación: al norte linda con la Av. Florencio Villamayor.  
 al sur linda con la Barranca de la Bahía de Asunción, y Manuel Gondra.  
 al este linda con la extensión de calle Estados Unidos.  
 al oeste linda con la calle Río Blanco.

Usos No Permitidos:  
 Densidad Habitacional Promedio: 350 hab/ha  
 Coeficiente de edificabilidad (CE): 2,4  
 Área Edificable: Sup. del Terreno x Coeficiente de Edificabilidad (CE)  
 Tasa de Ocupación Máxima (TOM): 75%  
 Tasa de Superficie Verde o de Suelo Absorbente (TSV): 25%  
 Altura máxima permitida para la edificación; 12,00 m o 4 niveles

Art. 10º: ÁREAS ESPECIALES

a. Área de Uso Específico 2 – AUE 2 - Tablada:

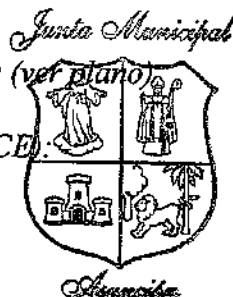
Superficie: 39,40 ha.  
 Ubicación: al norte linda con Extensión de Calle Florencio Villamayor.  
 al sur linda con la Calle Tte. Facundo Almada.  
 al este linda con la Calle Cap. José Lombardo.  
 al oeste linda con la Calle Cap. Julián Insfrán.

Usos No Permitidos:  
 Densidad Habitacional Promedio: 900 hab/ha  
 Coeficiente de Edificabilidad (CE): -  
 Tasa de Ocupación Máxima (TOM): 75%  
 Tasa de Superficie Verde o de Suelo Absorbente (TSV): 25%  
 Altura máxima permitida para la edificación;-

Retiros:  
 frontal 0,00 m s/ LM  
 lateral y fondo (cuando existan aberturas) 3,00 m

b. Área Parque Público - AP:

Superficie: 3,19 ha.  
 Ubicación: Varias ubicaciones (ver plano)  
 Densidad Habitacional: -  
 Coeficiente de edificabilidad (CE): -



*[Firma manuscrita]*

*[Firma manuscrita]*



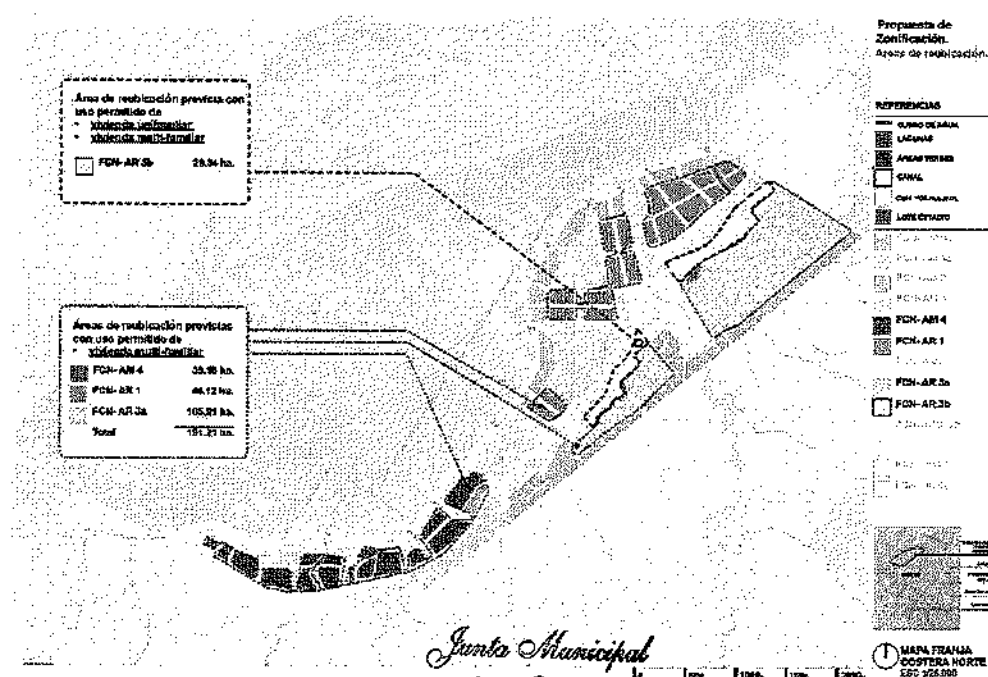
- Tasa de Ocupación Máxima (TOM): -  
 Tasa de Superficie Verde o de Suelo Absorbente (TSV):-  
 Altura máxima permitida para la edificación;  
 Retiros:  
 frontal -  
 lateral -  
 fondo -

Art. 11º: Áreas No Edificables, ni Urbanizables (o Áreas Verdes): A continuación, se ~~mencionan~~ detallan las áreas no urbanizables (o verdes) dentro del polígono. Si bien la mayoría de ellas se encuentra entre zonas urbanas, las mismas no constituyen suelo edificable.

- Los cauces y arroyos contenidos en la propuesta, con sus márgenes de protección:
  - Cauce Antequera (o Guasú),
  - Cauce México
  - Cauce Las Mercedes,
  - Cauce Mburicao
  - Cauce Caracará (o Ybyray)
- Los Parques Lineales dentro ~~el~~ polígono son:
  - Parque Lineal Florencio Villamayor
  - Parques Lineales de la Avenida Costanera Norte
  - Parques Lineales sobre cada uno de los cauces y/o arroyos mencionados en el primer punto.
- Otras áreas no edificables:
  - Las plazas existentes dentro de la zona de proyecto.
  - Las diferentes lagunas (presentes en el humedal).
  - El Parque Reserva Natural Banco San Miguel, como zona protegida.

Art. 12º: Conceptos específicos:

- Incentivos para la incorporación de Vivienda Protegida:



Junta Municipal

ÁREAS PREVISTAS PARA REUBICACIÓN.

Asunción

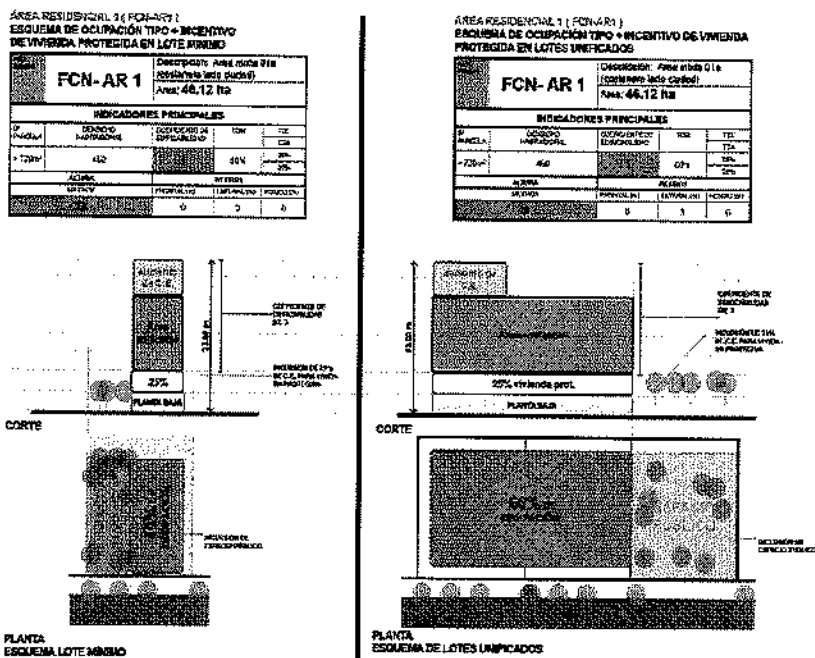


**Definición:** La Vivienda Protegida – VP es un tipo de Vivienda clasificado como tal con la finalidad de que sean prioritariamente asequibles para personas de escasos recursos económicos. Las mismas podrían ser viviendas con destino de venta o arrendamiento con precios limitados.

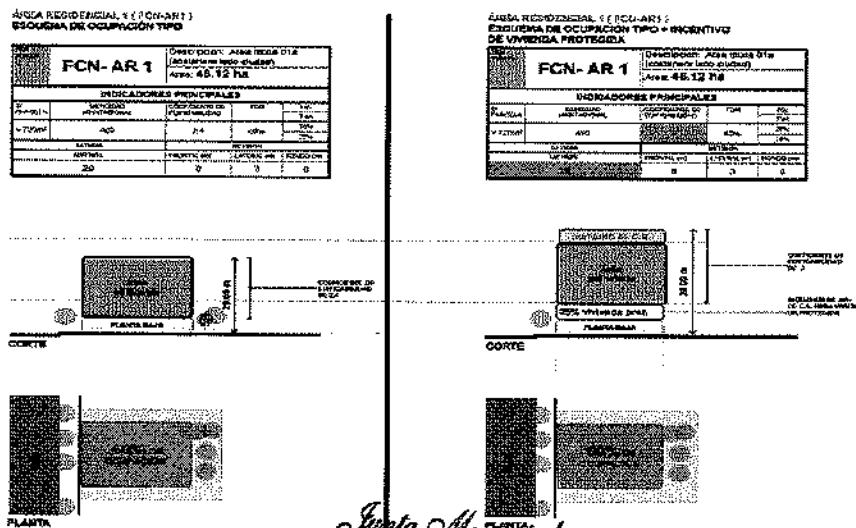
**Incentivo Urbanístico:** La incorporación de Viviendas Protegidas en edificios de viviendas o de usos mixtos, en hasta un 25% de la superficie a construir, permite el incremento del Coeficiente de Edificabilidad de manera proporcional como Incentivo. Así mismo, se otorgará a dichos terrenos que opten por dicho Incentivo una mayor altura máxima de tal manera que pudiesen destinar espacio libre en Planta baja destinado a Espacio de Uso Público.

De esta manera se permite que, mediante la unificación de lotes mínimos, o ante la presencia de lotes de gran tamaño, se puedan realizar Edificios de Usos Mixtos (comercio / oficina / vivienda) y establecer criterios de mixtura social.

**Ejemplificación en Área FCN-AR 1:**



ESQUEMA DE INCREMENTO DE ÁREA EDIFICABLE BAJO RÉGIMEN DE INCENTIVO.



ESQUEMA DE INCREMENTO DE ÁREA EDIFICABLE BAJO RÉGIMEN DE INCENTIVO EN LOTES MÍNIMO Y UNIFICADOS.



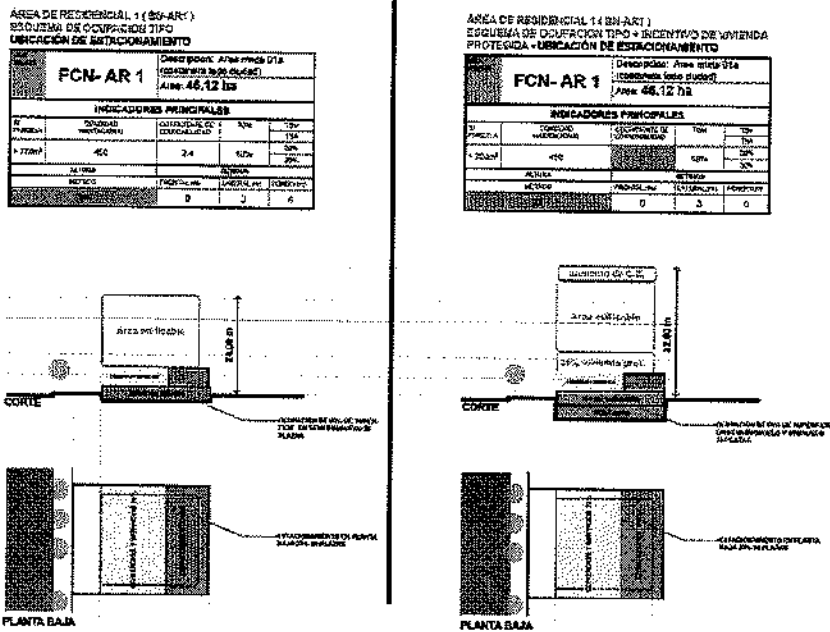


b. Incentivos para Estacionamientos en Subsuelo.

Se propone un incentivo para los Estacionamientos en Subsuelo, ya que los mismos fueron regulados en la Planta baja hasta un máximo de 30% de ocupación del terreno, con el fin de promover el uso de la Planta Baja para comercios, servicios, espacios verdes, equipamientos.

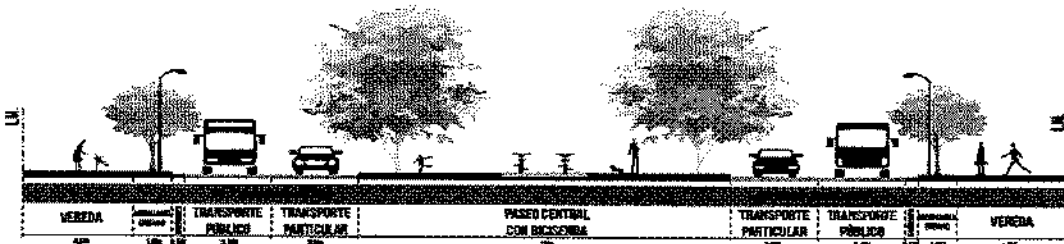
Los Estacionamientos realizados en Subsuelo y Semi subsuelo se registrarán por las normativas de estacionamientos existentes, pero además serán sujetas de incentivos en con el incremento del Coeficiente de Edificabilidad proporcional al volumen de estacionamiento construido.

Ejemplificación en Área AR1 C (FCN-AR 1):

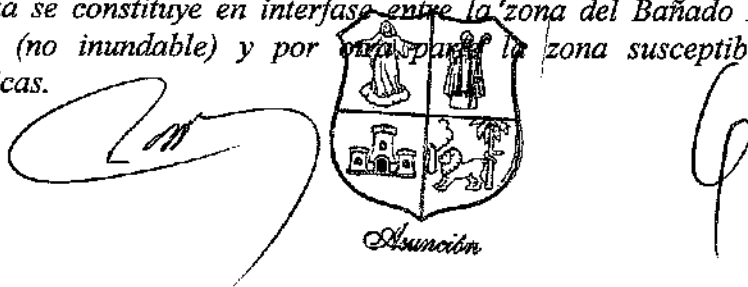


Art. 13º: Diseño de movilidad. Vías por jerarquía: Para una mejor interpretación de la relevancia, dimensiones y funciones que cumplirán las vías proyectadas, se les ha asignado una jerarquización la cual se describe a continuación:

a. Vías Colectoras: Las vías de esta categoría tienen por función recibir y conducir el tránsito proveniente de las vías alimentadoras, conectando destinos de relevancia dentro del entorno. Podemos citar en esta categoría a la Av. Costanera, la Av. Artigas y la Av. Florencio Villamayor.



La Av. Florencio Villamayor cumple un rol estructural y organizador para el sector. Esta vía se constituye en interfase entre la zona del Bañado Norte que está en cota segura (no inundable) y por otra parte la zona susceptible a las inundaciones periódicas.



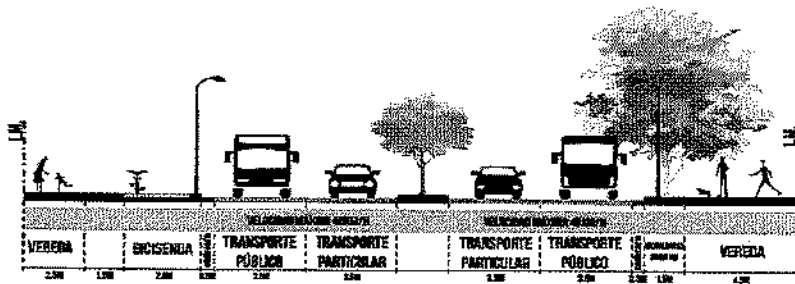




*Descripción de las características geométricas de la Av. Florencio Villamayor: La velocidad de diseño adoptada es de 50 km/h con una sección transversal de cuatro carriles, en dos calzadas de 7,50 metros de ancho cada una, incluyendo cordón cuneta de 0,50 metros de ancho a cada lado. Cuenta con un paseo central de 15,00 metros de ancho, en el cual se considera implantar un corredor de transporte público. Además, el PRN2 se desarrolla en el centro de la avenida, la cual tiene cruces vehiculares que coinciden con los ejes de RM2 cada 400 a 500 metros, y cruces peatonales cada 100 a 200 metros, permitiendo la máxima utilización de los equipamientos públicos localizados en el sitio.*

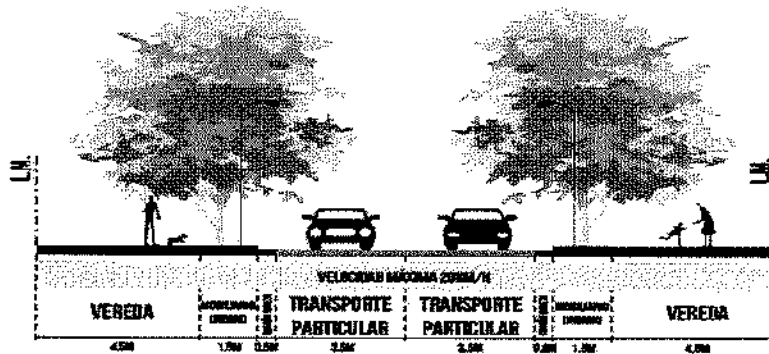
*b. Vías Alimentadoras: Las vías de esta categoría tienen por función recibir y conducir el tránsito proveniente de las vías locales que bordean a las Unidades de Gestión y recorren el entramado de los barrios del Bañado Norte, conectando el flujo de tránsito con las principales vías colectoras citadas en el apartado anterior.*

*La velocidad de diseño adoptada es de 40 km/h con una sección transversal de cuatro carriles, en dos calzadas de 7,50 metros de ancho cada, incluyendo cordón cuneta de 0,50 metros de ancho a cada lado. Cuenta con un paseo central de 15,00 metros de ancho, en el cual se considera implantar un corredor de transporte público. Como se puede apreciar en la descripción de la geometría de este tipo de vía, resultan similares a las Colectoras, radicando su principal diferencia en la función que cumplen dentro de la malla vial.*

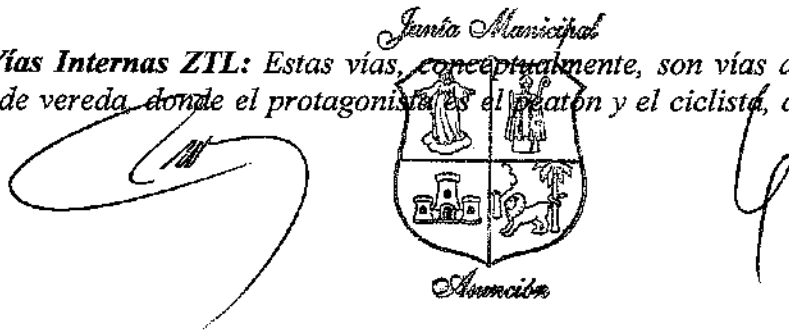


*c. Vías Locales: Las vías de esta categoría tienen por función captar el tránsito generado perimetralmente a las Unidades de Gestión, en otras palabras, el tránsito de entrada y salida de los vehículos locales y de los comercios que se desarrollaran en las zonas residenciales mixtas, conectando el flujo de tránsito con las vías alimentadoras.*

*La velocidad de diseño adoptada es de 30 km/h con una sección transversal de dos carriles, en dos calzadas de 4,00 metros de ancho cada una, incluyendo cordón cuneta de 0,50 metros de ancho a cada lado.*



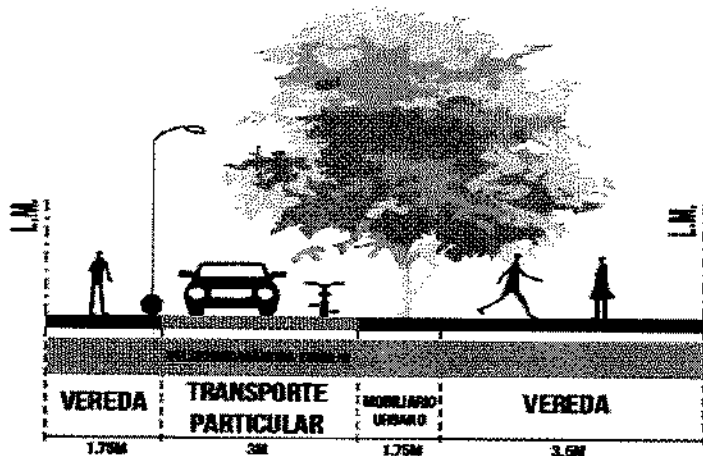
*d. Vías Internas ZTL: Estas vías, conceptualmente, son vías de plataforma única a nivel de vereda, donde el protagonista es el peatón y el ciclista, dejando la circulación*





vehicular restringida apenas al tránsito de los residentes y/o vehículos de emergencia como carro de bomberos o ambulancias.

La Velocidad de Diseño adoptada es de 20 km/h con una sección transversal de 10,00 metros entre lindero de las propiedades. Las pendientes serán del orden de 3% dirigidas al centro de la plataforma, donde se contará con un badén de 0,50 metros que captará las aguas de lluvia en las manzanas.



- e. Intersecciones: En lo que respecta a las intersecciones entre las vías, se plantean las siguientes soluciones:
- Intersecciones Canalizadas en el empalme de la Avenida Florencio Villamayor con la Vía de Interconexión Costanera – Acceso Norte, y en el empalme de la Avenida Florencio Villamayor con la Avenida General Santos. Se considera carriles de acceso y salida a la Vía de Interconexión Costanera – Acceso Norte, en el sector ubicado frente a la Subestación de la ANDE, previéndose además incorporar la construcción de una rotonda en dicho sector (de modo a permitir las maniobras de intercambio y los giros a la izquierda a la Avenida Costanera y desde las vías de Interconexión, ampliando el retorno.
  - Turborotondas en las intersecciones de la Avenida Florencio Villamayor con las Vías Alimentadoras transversales a la misma.

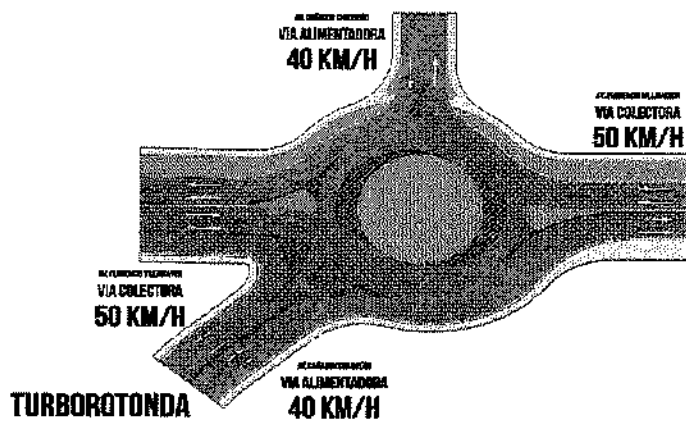
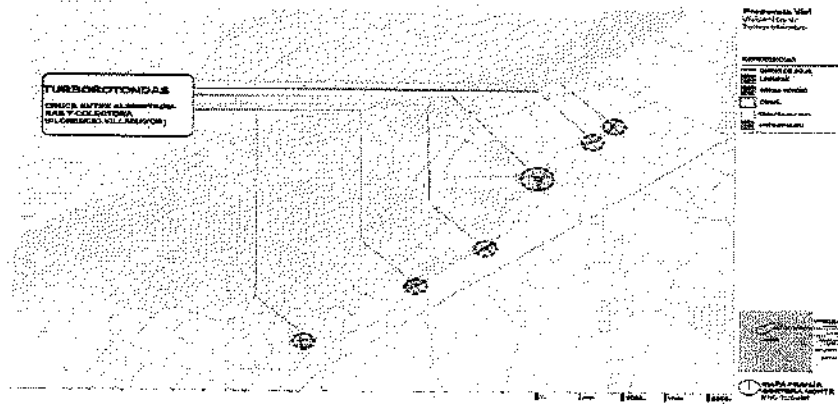


GRÁFICO ESQUEMÁTICO DE TURBOROTONDA TIPO PROPUESTA PARA LAS INTERSECCIONES.

Para las demás intersecciones se deberán realizar los estudios viales necesarios para cada solución específica.



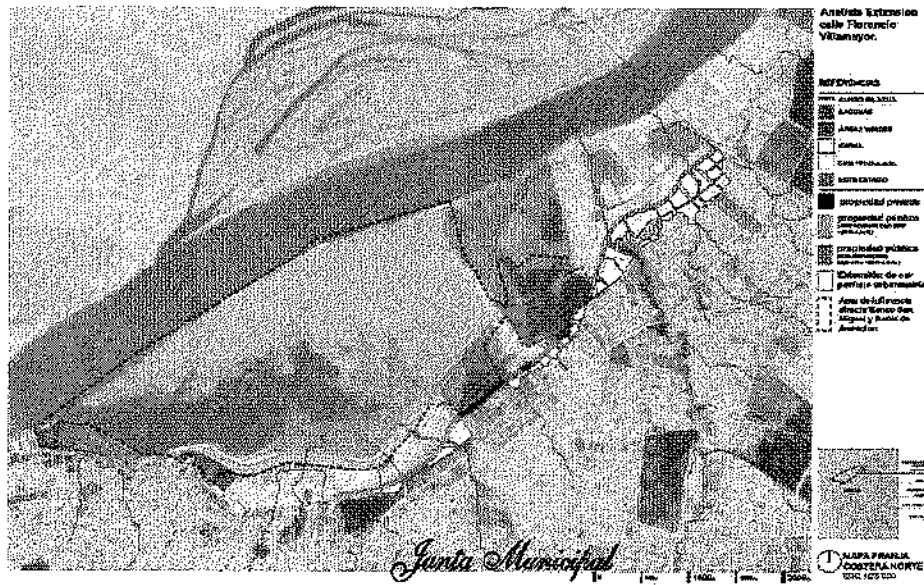


MAPA DE UBICACIÓN DE TURBO ROTONDAS.

Art. 14º: ANEXOS, PLANTAS Y CORTES DEL CONJUNTO

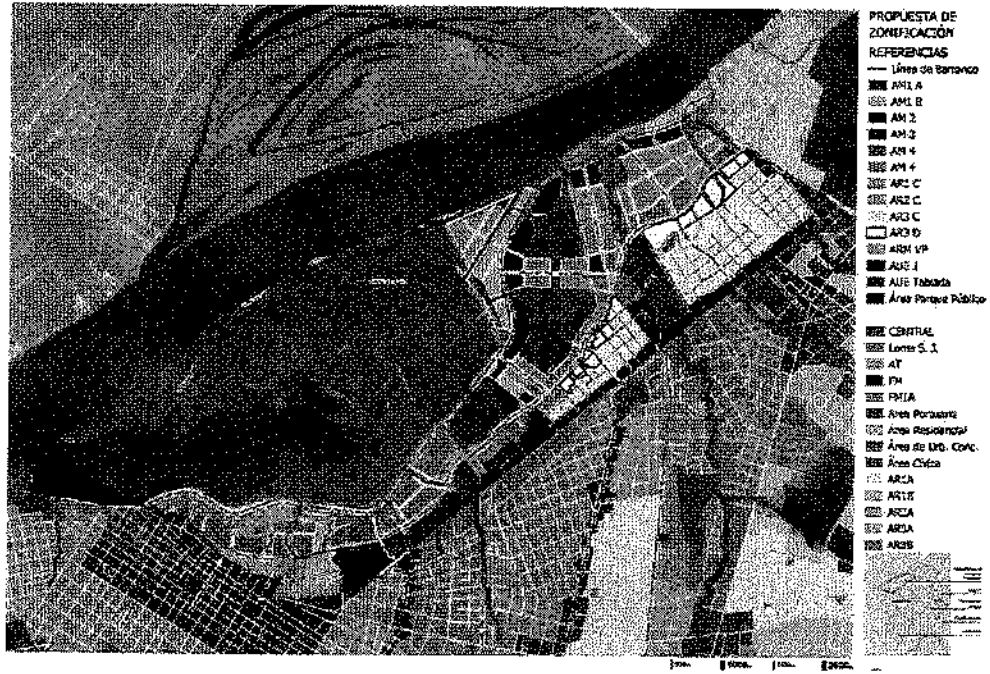
- 01. MAPA DE ANÁLISIS DE EXTENSIÓN CALLE FLORENCIO VILLAMAYOR.
  - 02. MAPA DE PROPUESTAS DE ZONIFICACIÓN.
  - 03. ESQUEMA DE CORTE ESQUEMÁTICO 01 Y CORTE ESQUEMÁTICO 02 - TRAMO A.
  - 04. ESQUEMA DE CORTE ESQUEMÁTICO 02.
  - 05. MAPA IDENTIFICACIÓN DE ÁREAS PREVISTA PARA REUBICACIÓN.
  - 06. PROPUESTA VIAL, CATEGORÍAS DE VÍAS.
  - 07. MAPA DE IDENTIFICACIÓN DE CONTINUACIÓN DE VÍAS EXISTENTES Y NOMENCLATURA DE CALLES NUEVAS.
  - 08. MAPA DE PROPUESTA DE CIRCUITOS DE TRANSPORTE ALTERNATIVOS.
  - 09. MAPA DE UBICACIÓN DE TURBO ROTONDAS.
  - 10. PROPUESTA DE TRAZADO DE CANAL CARACARÁ.
  - 11. PARQUE DEL HUMEDAL Y PARQUES LINEALES.
- GRÁFICOS DE ZONIFICACIÓN
- A. TABLA DE ZONIFICACIÓN.
  - B. TABLA GENERAL DE USOS PERMITIDOS POR ZONA.

ANEXOS

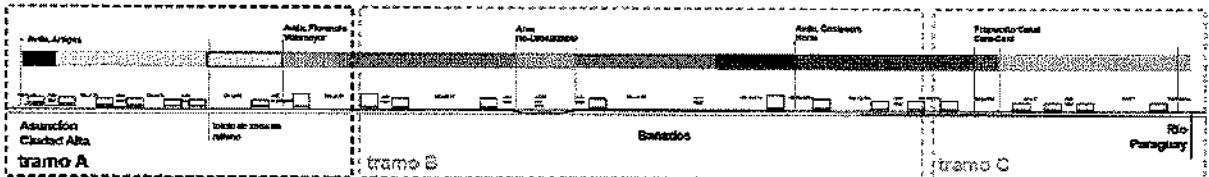
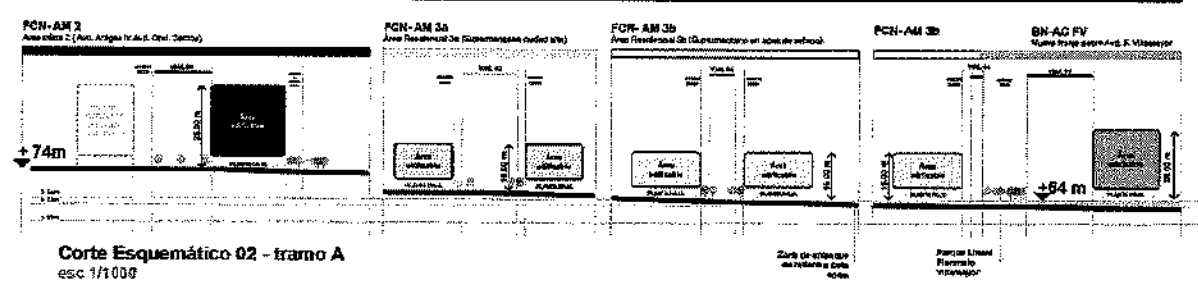
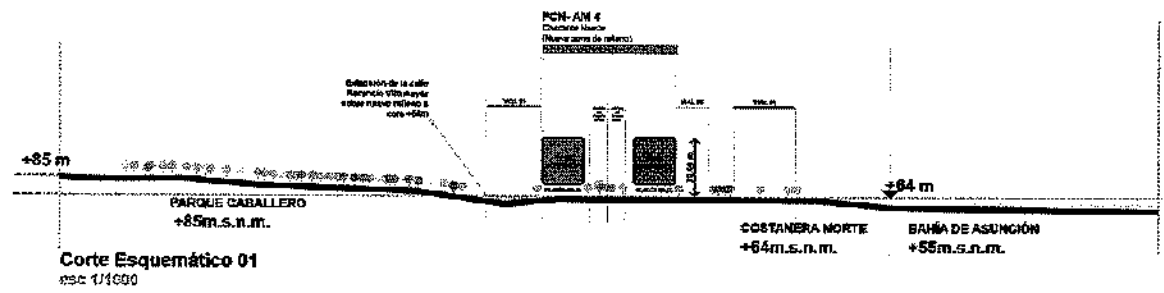


01. MAPA DE ANÁLISIS DE EXTENSIÓN CALLE FLORENCIO VILLAMAYOR.

  
 Asunción



02. MAPA DE PROPUESTAS DE ZONIFICACIÓN.

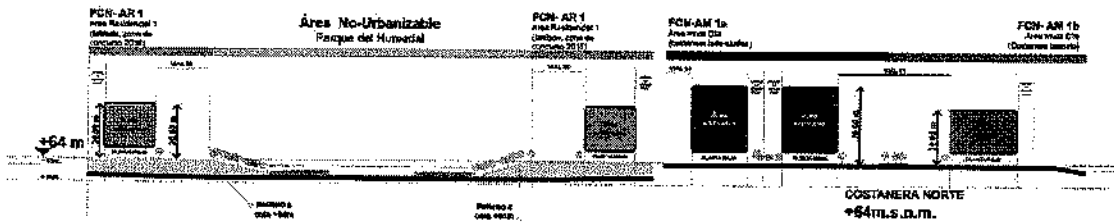


03. ESQUEMA DE CORTE ESQUEMÁTICO 01 Y CORTE ESQUEMÁTICO 02 - TRAMO A.

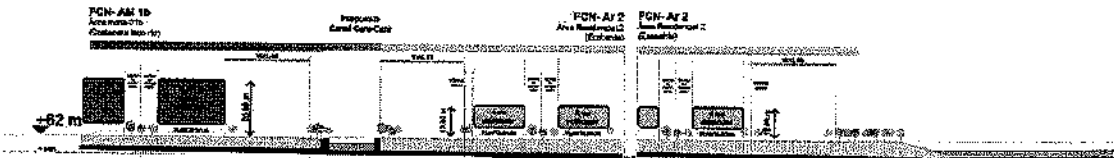




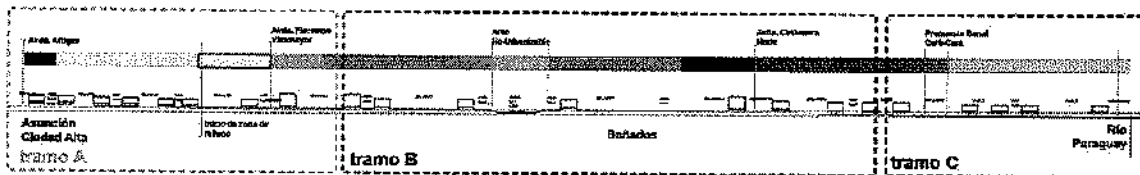
Asunción



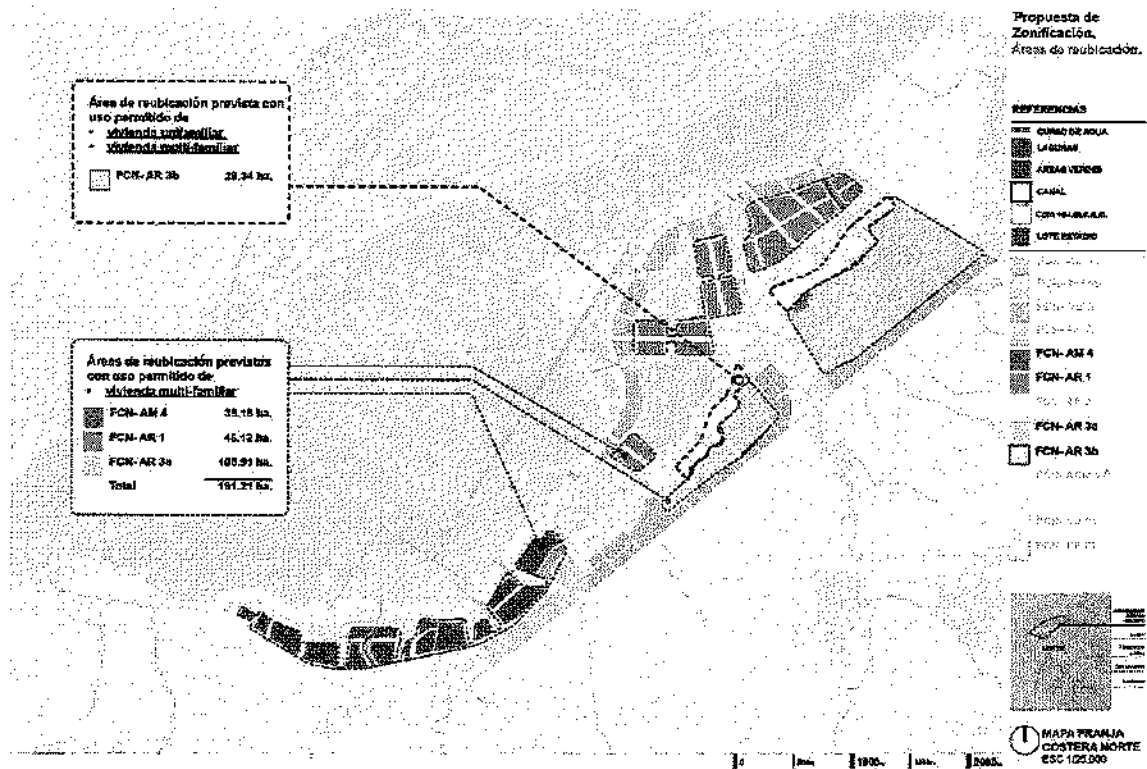
Corte Esquemático 02 - tramo B  
esc 1/1000



Corte Esquemático 02 - tramo C  
esc 1/1000



04. ESQUEMA DE CORTE ESQUEMÁTICO 02.

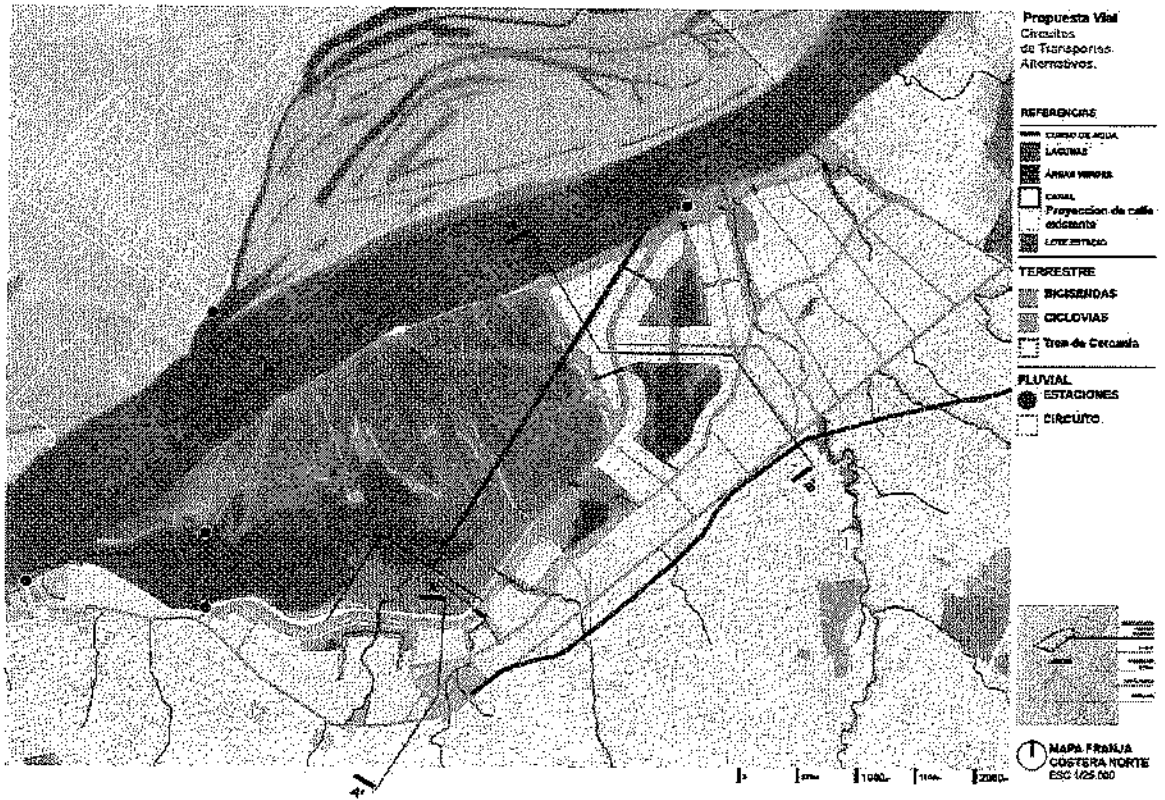


05. MAPA IDENTIFICACIÓN DE ÁREAS PREVISTAS PARA REUBICACIÓN.

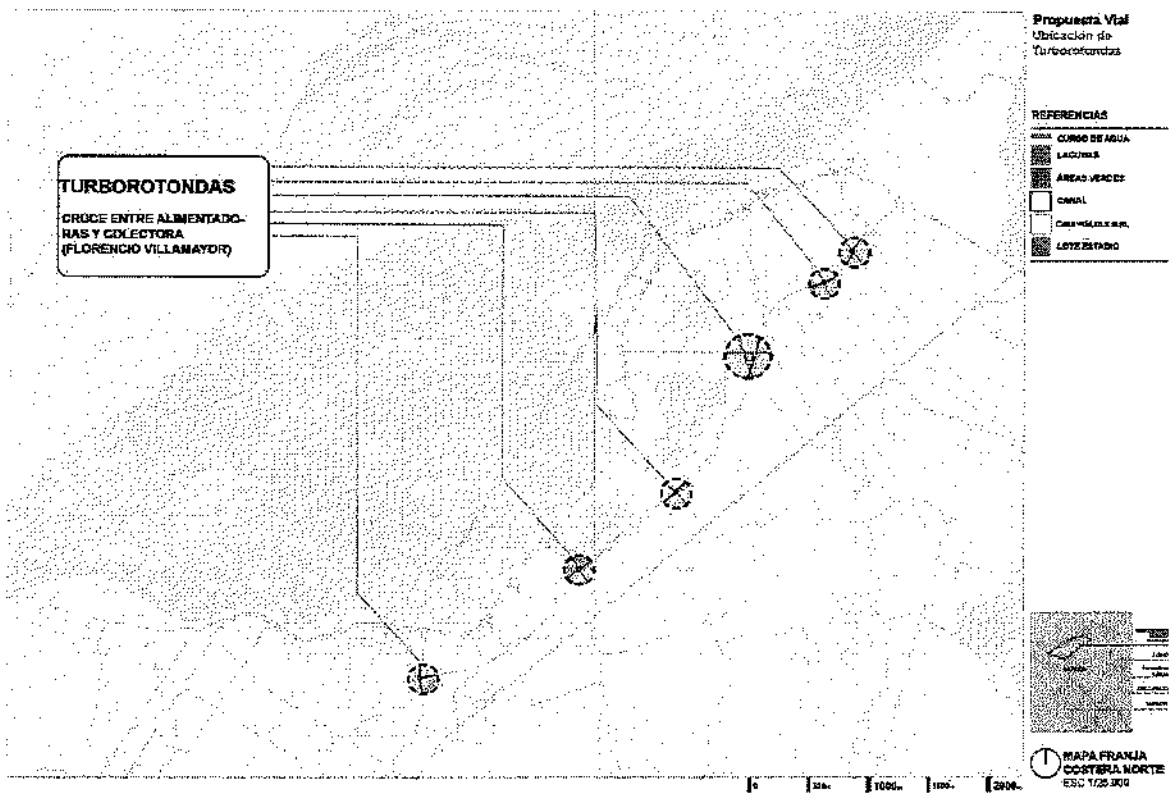








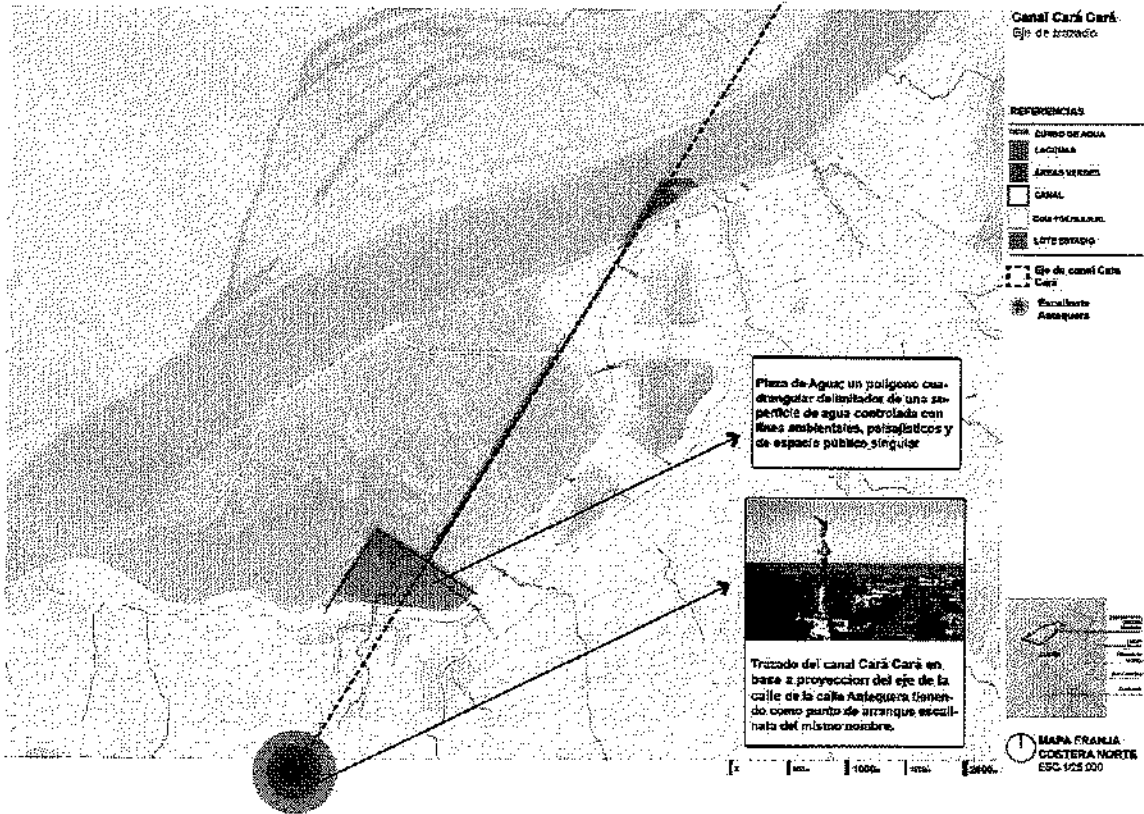
08. MAPA DE PROPUESTA DE CIRCUITOS DE TRANSPORTE ALTERNATIVOS.



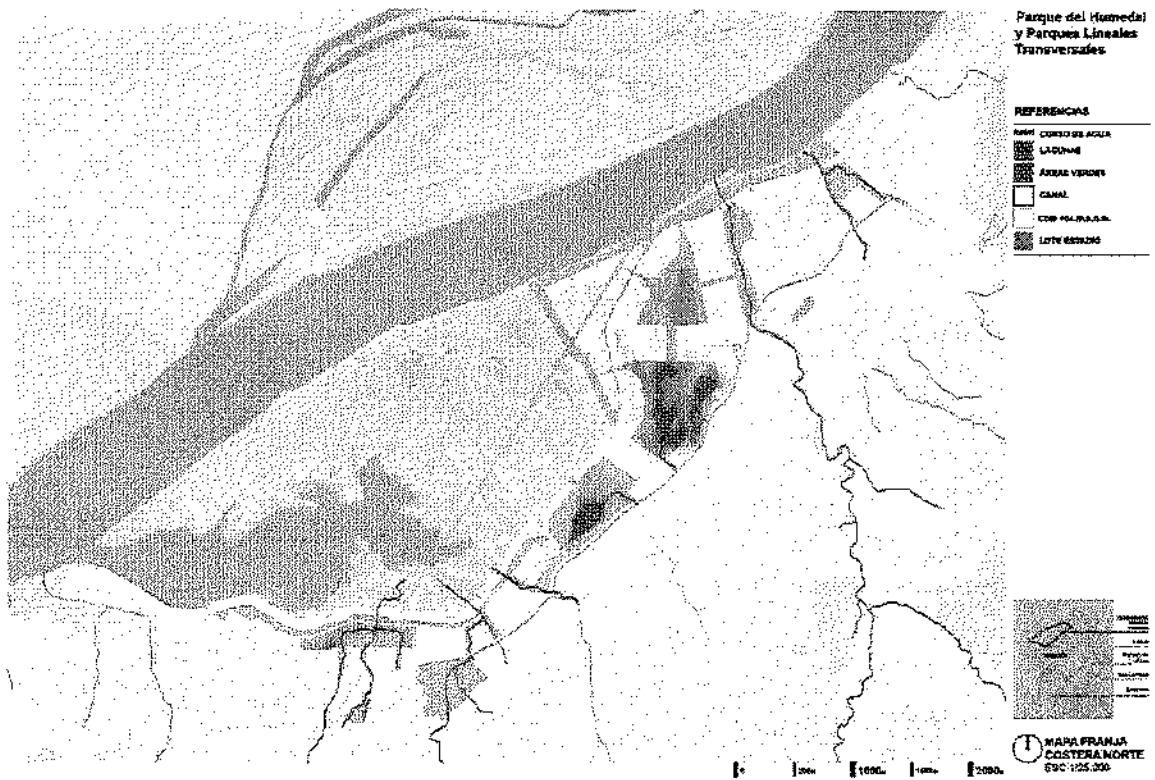
09. MAPA DE UBICACIÓN DE TURBO ROTONDAS.



Asunción



10. PROPUESTA DE TRAZADO DE CANAL CARACARÁ.



11. PARQUE DEL HUMEDAL Y PARQUES LINEALES.

Junta Municipal

Asunción



Zona	Descripción DE USO	Referencias	Superficie	Población	INDICADORES URBANÍSTICOS				Ámbito Máximo		Redes Múltiples			
			(m <sup>2</sup> )	(hab.)	Densidad Habitacional (hab./m <sup>2</sup> )	Coefficiente de Edificabilidad	TGM (Tasa de Ocupación Máxima)	TSV (Tasa de Superficie Verde a Suelo Albergue)	Metros	Cantidad de Niveles	Profundidad	Lateral (con aberturas)	Fondación (alotras)	
AREA URBANIZABLE	AM A	Área Mista 1 A	23,00	26,223	900	6,0 m <sup>2</sup> Avance 3,0 m <sup>2</sup> Calle	70 %	30%	40,00	14	6,0 m <sup>2</sup> Avance 3,0 m <sup>2</sup> Calle	3,00	3,00	
	AM B	Área Mista 1 B	12,82	8,914	450	3,5 m <sup>2</sup> Avance 2,4 m <sup>2</sup> Calle	70 %	20%	10,00	5	6,0 m <sup>2</sup> Avance 3,0 m <sup>2</sup> Calle	3,00	3,00	
	AM 2	Área Mista 2	48,54	27,532	800	6,0 m <sup>2</sup> Avance 3,0 m <sup>2</sup> Calle	75 %	25%	Parámetros de N° de Pisos	-	6,0 m <sup>2</sup> Avance 3,0 m <sup>2</sup> Calle	3,00	3,00	
	AM 3	Área Mista 03	19,97	2.885	450	3,0 m <sup>2</sup> Avance 2,4 m <sup>2</sup> Calle	75 %	25%	10,00	5	6,0 m <sup>2</sup> Avance 3,0 m <sup>2</sup> Calle	3,00	3,00	
	AM 4	Área Mista 04	58,19	17.891	450	3,0 m <sup>2</sup> Avance 2,4 m <sup>2</sup> Calle	70 %	30%	16,00	6	6,0 m <sup>2</sup> Avance 3,0 m <sup>2</sup> Calle	3,00	3,00	
	AR 1 C	Área Residencial 1 C	Yabeda	46,12	20.754	450	3,0 m <sup>2</sup> Avance 1,8 m <sup>2</sup> Calle	60 %	40%	16,00	5	6,0 m <sup>2</sup> Avance 3,0 m <sup>2</sup> Calle	3,00	3,00
	AR 2 C	Área Residencial 2 C	Escobedo - Barrio Parayo	9,28	2.088	225	1,8	50 %	40%	12,00	4	3,00	3,00	2,00
	AR 3 C	Área Residencial 3C	Supermercado Ciudad Alta	189,21	37.049	350	3,0 m <sup>2</sup> Avance 2,4 m <sup>2</sup> Calle	60 %	40%	12,00	4	3,00	3,00	3,00
	AR 3 D	Área Residencial 3D	Supermercado Rufino	29,84	16.269	350	1,8	50 %	40%	12,00	4	3,00	3,00	3,00
	ARMP	Área Residencial Mista de Valor Patrimonial	Chapote Alto	37,61	19.263	350	2,4	75 %	25%	12,00	4	3,00	3,00	3,00
	AM 4 B	Área Comercial sobre Avenida y Parque Lineal Florencio Villamayor	Muro Negro sobre Av. Florencio Villamayor	28,49	23.646	800	3,0 m <sup>2</sup> Avance 2,5 m <sup>2</sup> Calle	60 %	60%	42,00	12	6,00	3,00	3,00
	AU 1	Área de Uso Específico 01*	Plaza de Asunción	29,24	19.216	600	-	-	-	-	-	-	-	-
AU2 TABLADA	Área de Uso Específico 02	Lotés adyacentes al centro Mbaricá desde Calle Tio. Pasaje Arroyo a pasaje de Av. Florencio Villamayor.	28,4	35.469	600	-	75 %	25%	-	-	0	3,00	3,00	
AP	Área Parque Público	-	3,99	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
AREA NO URBANIZABLE	EP	1	Arroyos	Las indicaciones se deberán aplicar al Plan de Manejo de cada sector específico.										
		2	Reserva											
		3	Parque Lineal											
		4	Plazas											
	PRN	1	Parque Reserva Natural											
		2	Parque Reserva Natural - Barrio San Miguel											

A. TABLA DE ZONIFICACIÓN

ZONA	DESCRIPCIÓN DE USO	USOS			ESTACIONAMIENTO		
		PERMITIDOS	CONDICIONADOS	CONDICIONADOS	PLAZAS HÉRMICAS	RESTRICCIONES	
AREA URBANIZABLE	AR1 A	Área Mista 1 A	comercios y servicios, equipamientos.	vivienda multifamiliar, hotelería	vivienda protegida	según Plan Regulador de Asunción	en planta baja hasta 30% de la superficie del lote.
	AR1 B	Área Mista 1 B	comercios y servicios, equipamientos.	vivienda multifamiliar, hotelería	vivienda protegida	según Plan Regulador de Asunción	en planta baja hasta 30% de la superficie del lote.
	AM 2	Área Mista 2	comercios y servicios, depósitos de pequeña y mediana escala, equipamientos, estaciones de	vivienda multifamiliar, hotelería, industrias ligeras de pequeña y mediana escala.	vivienda protegida	según Plan Regulador de Asunción	según Plan Regulador de Asunción
	AM 3	Área Mista 03	comercios y servicios, depósitos de pequeña y mediana escala, equipamientos, estaciones de	vivienda multifamiliar, hotelería, industrias ligeras de pequeña y mediana escala.	vivienda protegida	según Plan Regulador de Asunción	según Plan Regulador de Asunción
	AM 4	Área Mista 04	comercios y servicios, equipamientos.	vivienda multifamiliar, hotelería	vivienda protegida	según Plan Regulador de Asunción	en planta baja hasta 30% de la superficie del lote.
	AR 1 C	Área Residencial 1 C	vivienda multifamiliar, equipamientos.	comercios y servicios	vivienda protegida	según Plan Regulador de Asunción	en planta baja hasta 30% de la superficie del lote.
	AR 2 C	Área Residencial 2 C	vivienda unifamiliar, vivienda bifamiliar, vivienda multifamiliar	comercios y servicios	vivienda protegida	según Plan Regulador de Asunción	según Plan Regulador de Asunción
	AR 3 C	Área Residencial 3C	vivienda unifamiliar, vivienda bifamiliar, vivienda multifamiliar	comercios y servicios	vivienda protegida	según Plan Regulador de Asunción	según Plan Regulador de Asunción
	AR 3 D	Área Residencial 3D	vivienda unifamiliar, vivienda bifamiliar, vivienda multifamiliar	comercios y servicios	vivienda protegida	según Plan Regulador de Asunción	según Plan Regulador de Asunción
	ARMP	Área Residencial Mista de Valor Patrimonial	vivienda unifamiliar, vivienda bifamiliar, vivienda multifamiliar, comercios y servicios, equipamientos comunitarios e	equipamientos.	vivienda protegida	según Plan Regulador de Asunción	según Plan Regulador de Asunción
	AM 4	Área Comercial sobre Avenida y parque lineal Florencio Villamayor	comercios y servicios, equipamientos, edificio de estacionamiento	hotelería y vivienda multifamiliar condicionadas a comercios y servicios; estaciones de servicio condicionadas a edificio de estacionamiento; hoteles	edificio de estacionamiento, vivienda protegida	según Plan Regulador de Asunción	en planta baja hasta 30% de la superficie del lote.
	AU 1	Área de Uso Específico 01*	equipamientos comunitarios e instalaciones de pequeña, mediana y gran escala, equipamiento cultural.	comercios y servicios	-	según Plan Regulador de Asunción	según Plan Regulador de Asunción
AU2 TABLADA	Área de Uso Específico 02	comercios y servicios, equipamientos deportivos, equipamiento cultural.	industrias ligeras de pequeña, mediana y gran escala.	edificio de estacionamiento	según Plan Regulador de Asunción	según Plan Regulador de Asunción	
AP	Área Parque Público	mercados municipales, ferias gastronómicas, plazas y parques,	equipamientos comunitarios e instalaciones de pequeña y mediana escala, equipamiento cultural, equipamientos deportivos.	-	según Plan Regulador de Asunción	permitido únicamente en subseco y estacionamiento.	
AREA NO URBANIZABLE	EP	1	Arroyos	Las indicaciones se deberán aplicar al Plan de Manejo de cada sector específico.			
		2	Reserva				
		3	Parque Lineal				
		4	Plazas				
	PRN	1	Parque Reserva Natural				
		2	Parque Reserva Natural - Barrio San Miguel				

B. TABLA DE USOS PERMITIDOS



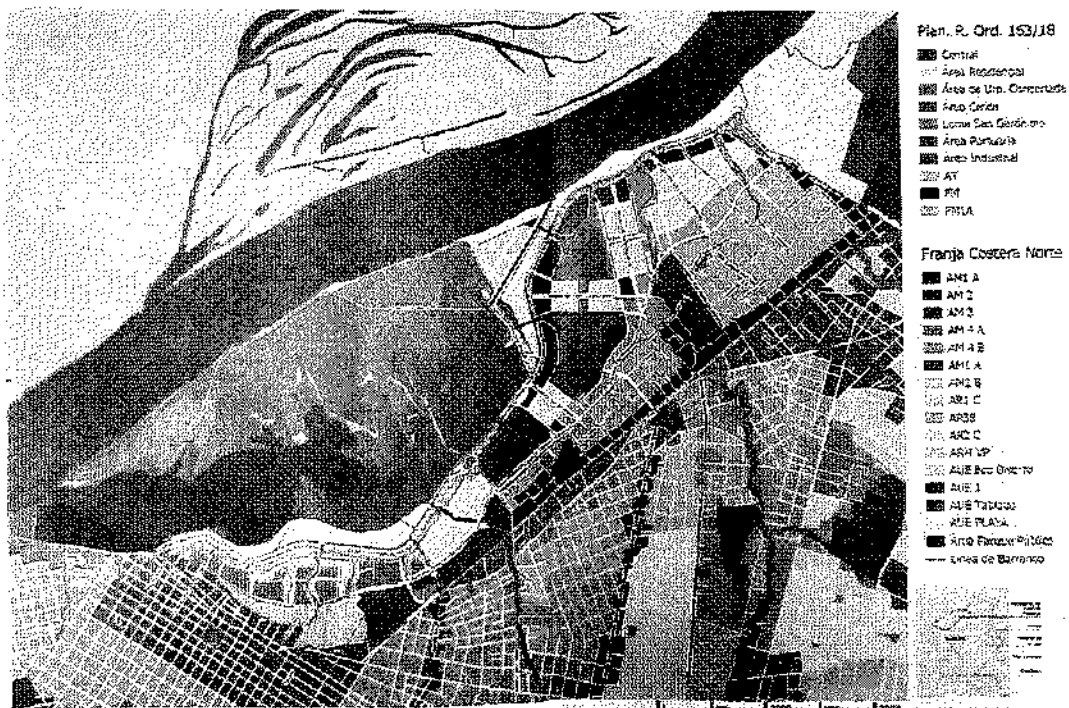




Que, el MEMORÁNDUM C.E. N° 027/2023 DEPFEC dice: A: Abg. Nelson Mora Peralta, Director General. Dirección General de Gabinete PARA: Concejal Javier Pintos, Presidente. Consejo del Plan Regulador. DE: Sr. Omar Cubas Fanego, Director Ejecutivo. Dirección Ejecutiva del Plan Franja Costera Arq. Francisco Cabrera C. Coordinador Ejecutivo. Dirección Ejecutiva del Plan Franja Costera. REF.: PROYECTO DE ORDENANZA QUE MODIFICA EL TÍTULO IX PLAN REGULADOR DE LA FRANJA COSTERA NORTE (parte vial). FECHA: 18 de diciembre de 2023. Me dirijo a usted, y por su digno intermedio a donde corresponda, a fin de poner a consideración la documentación relacionada con la infraestructura vial, detalladas en cortes de vías según jerarquía, tales como: colectoras, alimentadoras, troncales e intersecciones internas correspondiente al: "PROYECTO DE ORDENANZA QUE MODIFICA EL TÍTULO IX PLAN REGULADOR DE LA FRANJA COSTERA NORTE", analizado y ajustado por el Ing. Esteban Pereira, representante del área vial ante el Consejo del Plan Regulador de la Junta Municipal representando a la Dirección General de Desarrollo Urbano.

Esta presentación es el producto obtenido en una serie de reuniones mantenidas entre los técnicos del consejo, representantes de la Intendencia Municipal, por la Dirección Ejecutiva del Plan Franja Costera: El Arq. Francisco Cabrera C. y el Arq. Arturo Herreros, DGPU: Ing. Esteban Pereira, DPU: Arq. Carlos Schroeder.

La documentación que se presenta al Consejo del Plan Regulador, está directamente relacionada con la actualización de la Ord. N° 163/18 "Plan Regulador de Asunción" además del informe técnico del Ing. Esteban Pereira que sustenta y conceptualiza la actualización parte del plan como instrumento de aplicación. Se adjunta documentación.



Que, consta el Informe Técnico N° 39/2023 D.G.D.U. C.G., "INFORME TÉCNICO N° 39/2023 D.G.D.U. C.G.

Expediente:

Ref.: Proyecto de Ordenanza ~~Plan Regulador~~ Franja Costera Norte

Fecha: 05/12/2023

A la Dirección General de Desarrollo Urbano







Se eleva informe a la Dirección General de Desarrollo Urbano, en el marco del estudio de la propuesta del proyecto de ordenanza municipal del Plan Regulador de la Franja Costera Norte, para su posterior remisión al Consejo del Plan Regulador.

Concretamente, este informe estará atendiendo principalmente lo referente a lo expresado en el Capítulo V, Régimen Vial - Diseño de Movilidad, contenido en la propuesta remitida por parte del Consejo del Plan Regulador.

Se realizan, por lo tanto, habiendo leído y analizado la propuesta, los siguientes comentarios, los cuales estarán organizados por artículos:

Art 24° MODIFICAR, el Art. 148° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

Art. 148° Diseño de movilidad. Vías por jerarquía: Para una mejor interpretación de la relevancia, dimensiones y funciones que cumplirán las vías proyectadas, se les ha asignado una jerarquización la cual se describe a continuación: a) Vías Colectoras, b) Vías Alimentadoras, c) Vías Locales y d) Vías Internas y d) Intersecciones canalizadas y Turborotondas.

Comentario: El ítem d) Intersecciones Canalizadas y Turborotondas, se considera no corresponde agrupar como categoría de red vial, ya que es una característica de nudos o intersecciones, no así de tramos viales, como son los anteriores. En todo caso se considera conveniente desarrollar un artículo que haga referencia a las soluciones viales que se tendrán en cuenta en las intersecciones de mayor relevancia, y allí detallar las intersecciones canalizadas y las turborotondas.

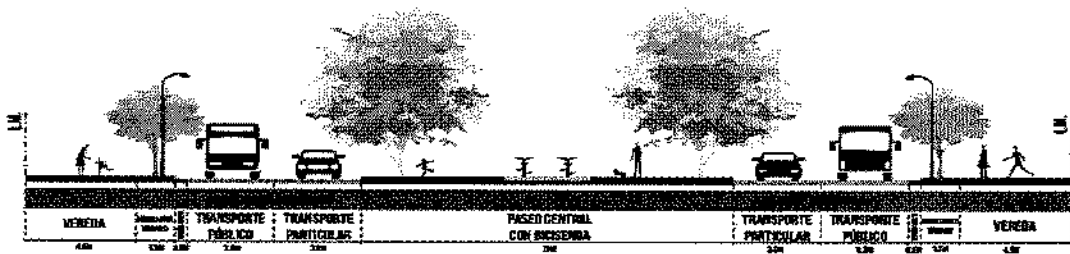
Texto sugerido:

Art 24° MODIFICAR, el Art. 148° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

Art. 148° Diseño de movilidad. Vías por jerarquía: Para una mejor interpretación de la relevancia, dimensiones y funciones que cumplirán las vías proyectadas, las mismas están organizadas de acuerdo a la siguiente clasificación: a) Vías Colectoras, b) Vías Alimentadoras, c) Vías Locales y d) Vías Internas.

Art. 25° MODIFICAR, el Art. 149° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

Art. 149° Vías Colectoras: Las vías de esta categoría tienen por función recibir y conducir el tránsito proveniente de las vías alimentadoras, conectando destinos de relevancia dentro del entorno. Podemos citar en esta categoría a la Av. Costanera, la Av. Artigas y la Av. Florencio Villamayor.



La Av. Florencio Villamayor cumple un rol estructural y organizador para el sector. Esta vía se constituye en interfase entre la zona del Bañado Norte que está en cota segura (no inundable) y por otra parte la zona susceptible a las inundaciones periódicas.

Descripción de las características geométricas de la Av. Florencio Villamayor: La velocidad de diseño adoptada es de 50 km/h con una sección transversal de cuatro carriles, en dos calzadas de 7,50 metros de ancho cada una, incluyendo cordón cuneta de 0,50 metros de ancho a cada lado. Cuenta con un paseo central de 15,00 metros de ancho, en el cual se considera implantar un corredor de transporte público. Además, el

Manuscrito con firma y el escudo de la Junta Municipal de Asunción.



PRN2 se desarrolla en el centro de la avenida, la cual tiene cruces vehiculares que coinciden con los ejes de RM2 cada 400 a 500 metros, y cruces peatonales cada 100 a 200 metros, permitiendo la máxima utilización de los equipamientos públicos localizados en el sitio.

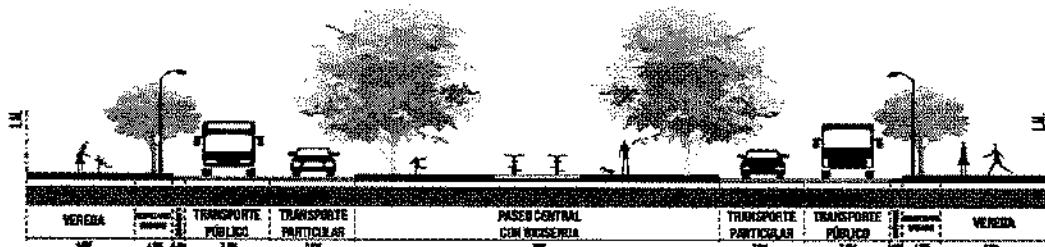
**Comentarios:** Dentro de esta categoría, las Avdas. Artigas como Costanera ya están actualmente catalogadas dentro del Plan Regulador como vías de penetración y de circunvalación, respectivamente. De esta manera estaríamos clasificando a la misma vía en dos categorías de manera simultánea (ver artículos 370° y 371°). En este caso se recomienda que únicamente la Avda. Florencio Villamayor mantenga la nomenclatura de vía colectora, y que las avenidas Artigas y Costanera mantengan las definiciones conforme al Capítulo Red Vial de la Ord. N° 163/18.

Con respecto al perfil tipo planteado para este tipo de vía, se recomienda que, de plantarse árboles en el paseo central, se considere no hacerlo en las proximidades de los cruces, ya que podrían requerirse intervenciones viales en los mudos a futuro (por ejemplo, apertura de carriles para giro a la izquierda)

Texto sugerido:

Art. 25° MODIFICAR, el Art. 149° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

Art. 149° Vías Colectoras: Las vías de esta categoría tienen por función recibir y conducir el tránsito proveniente de las vías alimentadoras, conectando destinos de relevancia dentro del entorno. En esta categoría se encuentra la Av. Florencio Villamayor. Las Avenidas Artigas y Costanera, si bien funcionarán como vías colectoras a este programa en particular, mantendrán las categorías de vías según el Capítulo Red Vial de la presente ordenanza.



Observación: En lugar de este gráfico corresponde el perfil de las secciones tipo de la Avda/Calle Florencio Villamayor.

La Av. Florencio Villamayor cumple un rol estructural y organizador para el sector comprendido entre la Avenida Costanera Norte y el trazado constituido por las calles El Paraguayo Independiente, Avenida Mariscal López, Avenida España, y Avenida Artigas, hasta llegar a la Avenida Primer Presidente. Esta vía se constituye en interfase entre la zona del Bañado Norte que está en cota segura (no inundable) y por otra parte la zona susceptible a las inundaciones periódicas.

Descripción de las características geométricas de la Av. Florencio Villamayor: La velocidad de diseño adoptada es de 50 km/h, con una sección transversal de dos calzadas, con dos carriles por sentido cada uno, pudiendo contar con seis carriles, en caso de requerir un ensanche vial, según necesidad (a expensas del paseo central). La sección transversal inicial cuenta con dos calzadas de 7,50 metros de ancho cada una, con una bicisenda bidireccional de 2,50 metros de ancho, con un mínimo de 0,30 m para elementos de protección de la misma. Se incluye además un cordón cuneta de 0,50 metros de ancho a cada lado. Se prevé además la construcción de dársenas para transporte público para cada 400 m. Cuenta con un paseo central de 15,50 metros de



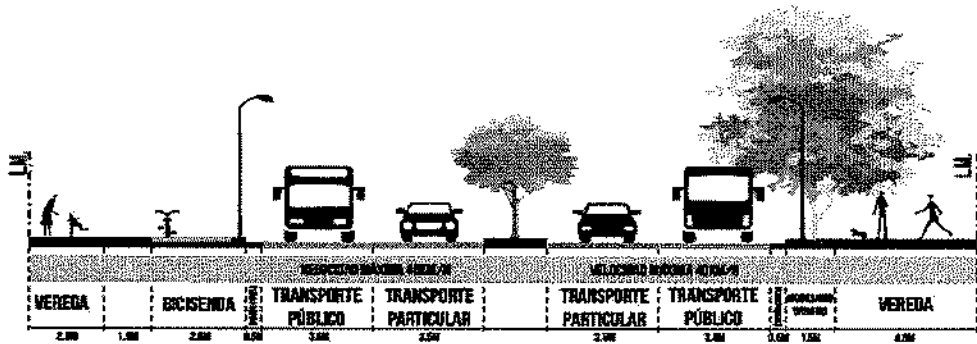


ancho, el cual podría reducirse a 8,50 m, luego del ensanche vial mencionado anteriormente. En este paseo central se considera implantar en el futuro un corredor de transporte público, tipo circular.

Art. 26° MODIFICAR, el Art. 150° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

Art. 150° Vías Alimentadoras: Las vías de esta categoría tienen por función recibir y conducir el tránsito proveniente de las vías locales que bordean a las Unidades de Gestión y recorren el entramado de los barrios del Bañado Norte, conectando el flujo de tránsito con las principales vías colectoras citadas en el apartado anterior.

La velocidad de diseño adoptada es de 40 km/h con una sección transversal de cuatro carriles, en dos calzadas de 7,50 metros de ancho cada, incluyendo cordón cuneta de 0,50 metros de ancho a cada lado. Cuenta con un paseo central de 15,00 metros de ancho, en el cual se considera implantar un corredor de transporte público. Como se puede apreciar en la descripción de la geometría de este tipo de vía, resultan similares a las Colectoras, radicando su principal diferencia en la función que cumplen dentro de la malla vial.



Comentarios: Dentro de esta categoría, las Avdas. Artigas como Costanera ya están actualmente catalogadas dentro del Plan Regulador como vías de penetración y de circunvalación, respectivamente. De esta manera estaríamos clasificando a la misma vía en dos categorías de manera simultánea (ver artículos 370° y 371°). En este caso se recomienda que únicamente la Avda. Florencio Villamayor mantenga la nomenclatura de vía colectoras, y que las avenidas Artigas y Costanera mantengan las definiciones conforme al Capítulo Red Vial de la Ord. N° 163/18.

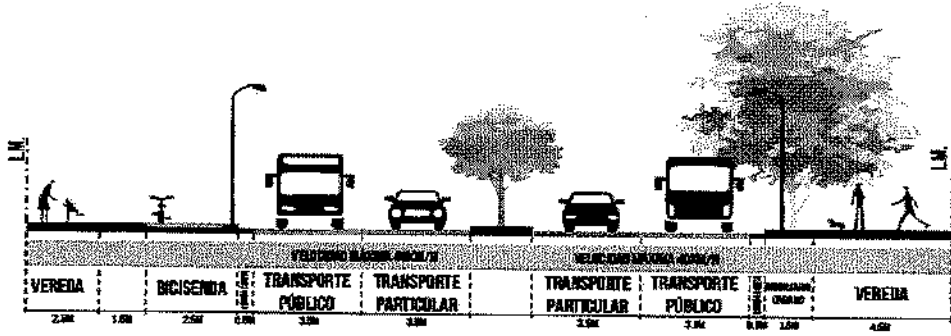
Con respecto al perfil tipo planteado para este tipo de vía, se recomienda que, de plantarse árboles en el paseo central, se considere no hacerlo en las proximidades de los cruces, ya que podrían requerirse intervenciones viales en los nudos a futuro (por ejemplo, apertura de carriles para giro a la izquierda). Por otro lado, se repite la descripción del paseo central, el cual no coincide con el perfil presentado.

Texto sugerido:

Art. 26° MODIFICAR, el Art. 150° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

Art. 150° Vías Alimentadoras: Las vías de esta categoría tienen por función recibir y conducir el tránsito proveniente de las vías locales que bordean a las Unidades de Gestión y recorren el entramado de los barrios del Bañado Norte, conectando el flujo de tránsito con las principales vías colectoras citadas en el apartado anterior.

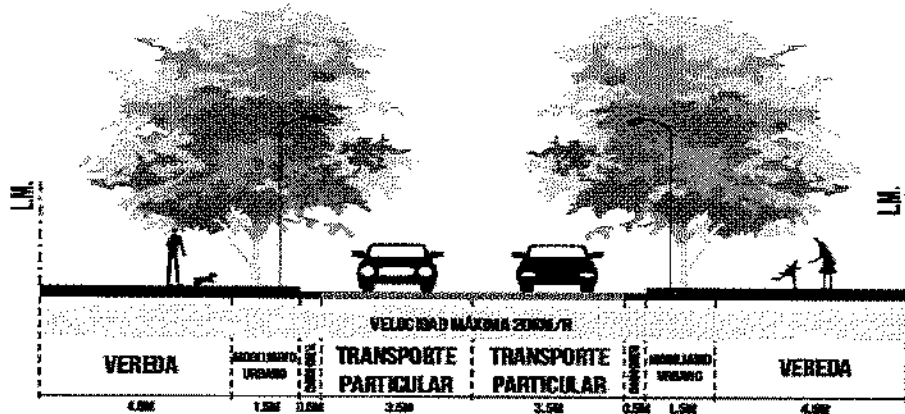




La velocidad de diseño adoptada para este tipo de vías es de 40 km/h con una sección transversal de cuatro carriles, en dos calzadas de 7,50 metros de ancho cada, incluyendo cordón cuneta de 0,50 metros de ancho a cada lado. Cuenta además con un paseo central de 4,50 m. El ancho entre líneas municipales es de 32,00 m. Posee una sección tipo similar a las vías colectoras, radicando su principal diferencia en la función que cumplen dentro de la malla vial.

Art. 27° MODIFICAR, el Art. 151° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

Art. 151° Vías Locales: Las vías de esta categoría tienen por función captar el tránsito generado perimetralmente a las Unidades de Gestión, en otras palabras, el tránsito de entrada y salida de los vehículos locales y de los comercios que se desarrollaran en las zonas residenciales mixtas, conectando el flujo de tránsito con las vías alimentadoras. La velocidad de diseño adoptada es de 30 km/h con una sección transversal de dos carriles, en dos calzadas de 4,00 metros de ancho cada una, incluyendo cordón cuneta de 0,50 metros de ancho a cada lado.



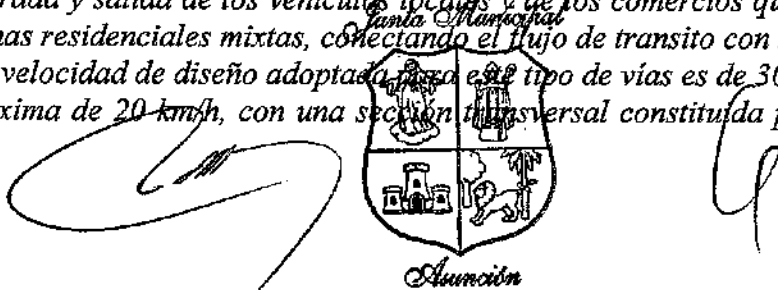
Comentarios: la velocidad máxima establecida en el perfil tipo es de 20 km/h. Sin embargo, la velocidad de diseño es de 30 km/h. Se sugiere mantener la velocidad máxima de 20 km/h en este tramo, así como está descrito en el perfil.

Texto sugerido:

Art. 27° MODIFICAR, el Art. 151° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

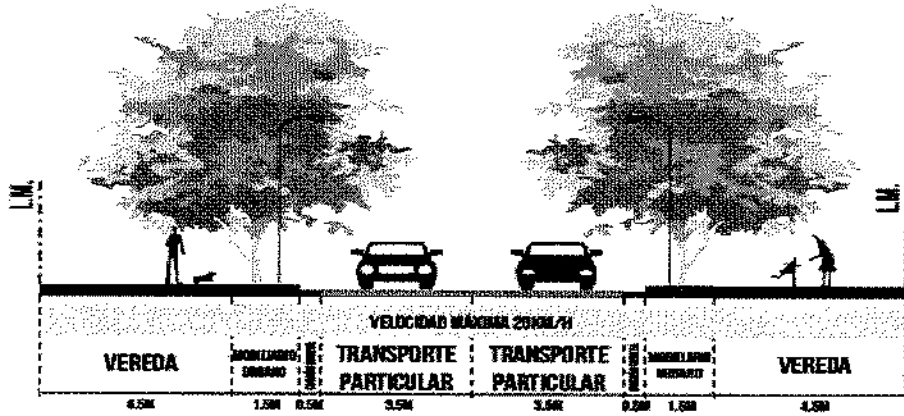
Art. 151° Vías Locales: Las vías de esta categoría tienen por función captar el tránsito generado perimetralmente a las Unidades de Gestión, en otras palabras, el tránsito de entrada y salida de los vehículos locales y de los comercios que se desarrollaran en las zonas residenciales mixtas, conectando el flujo de tránsito con las vías alimentadoras.

La velocidad de diseño adoptada para este tipo de vías es de 30 km/h, con una velocidad máxima de 20 km/h, con una sección transversal constituida por una calzada, con dos





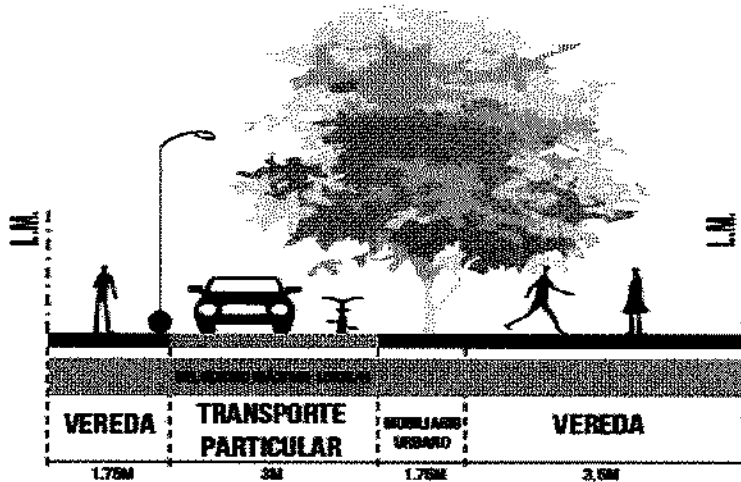
carriles, uno por sentido, de 3,50 metros de ancho cada una, así como cordones cuneta de 0,50 metros de ancho a cada lado de la calzada. La distancia entre líneas municipales es de 20,00 m.



Art. 28° MODIFICAR, el Art. 152° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

Art. 152° Vías Locales Vías Internas ZTL: Estas vías, conceptualmente, son vías de plataforma única a nivel de vereda, donde el protagonista es el peatón y el ciclista, dejando la circulación vehicular restringida apenas al tránsito de los residentes y/o vehículos de emergencia como carro de bomberos o ambulancias.

La Velocidad de Diseño adoptada es de 20 km/h con una sección transversal de 10,00 metros entre lindero de las propiedades. Las pendientes serán del orden de 3% dirigidas al centro de la plataforma, donde se contará con un badén de 0,50 metros que captara las aguas de lluvia en las manzanas.



Comentarios: el término Vías Locales se entiende está repetido en la definición de vías internas ZTL, por lo que se recomienda solamente colocar Vías Internas. En lo que respecta al ancho entre líneas municipales, la Ley N° 3.966/10 "Ley Orgánica Municipal", en su artículo 229 - Dimensión de calles y avenidas establece que las calles deberán tener un ancho no menor a 16,00 metros, incluyendo veredas. En virtud a la modificación tipo, se deberá prever que la calzada tenga un ancho mínimo de 6,00 m, pudiendo incorporar así la circulación en sentido doble, para el transporte particular, para este tipo de vía.

Texto sugerido:

Art. 28° MODIFICAR, el Art. 152° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

[Firma manuscrita]

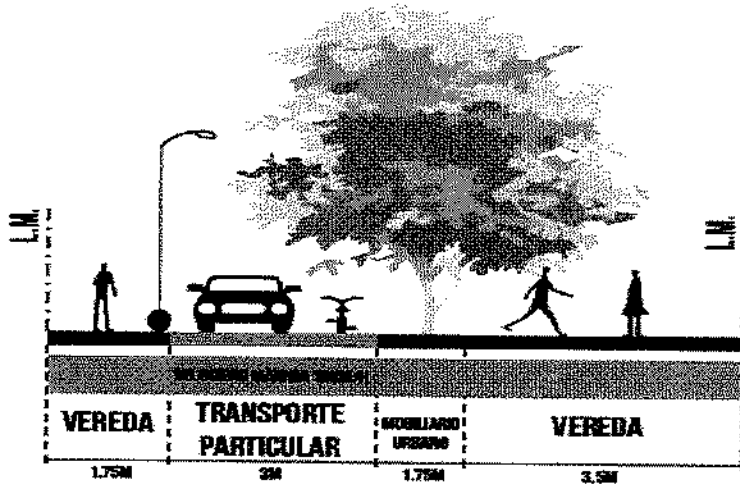


[Firma manuscrita]



Art. 152° Vías Internas: Estas vías son de plataforma única a nivel de vereda, donde el protagonista es el peatón y el ciclista, dejando la circulación vehicular restringida apenas al tránsito de los residentes y/o vehículos de emergencia como carro de bomberos o ambulancias.

La Velocidad de Diseño adoptada es de 20 km/h, con una velocidad máxima de 10 km/h, con una sección transversal de 16,00 metros entre linderos de las propiedades, de los cuales se destinarán 6,00 metros para circulación del transporte particular, distribuidos en dos carriles (uno por sentido) de 3,00 metros cada uno. Las pendientes serán del orden de 3% dirigidas al centro de la plataforma, donde se contará con un badén de 0,50 metros que captara las aguas de lluvia en las manzanas.



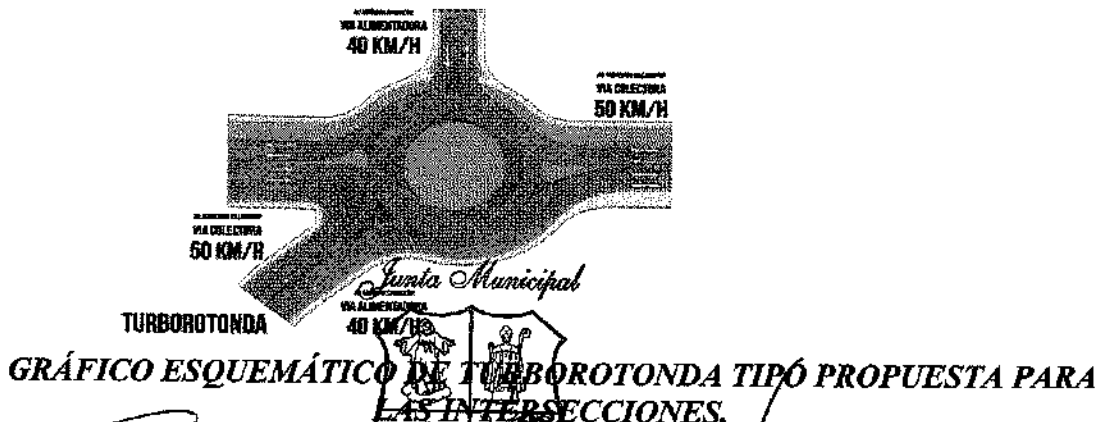
Observación: se debe ajustar el diseño de esta sección tipo, de tal manera que se disponga la calzada

Art. 29° MODIFICAR, el Art. 153° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

Art. 153° Intersecciones y Turborotondas: En lo que respecta a las Intersecciones entre las vías, se prevén las siguientes soluciones:

1.- Intersecciones Canalizadas en el empalme de la Avenida Florencio Villamayor con la Vía de Interconexión Costanera – Acceso Norte, y en el empalme de la Avenida Florencio Villamayor con la Avenida General Santos. Se considera carriles de acceso y salida a la Vía de Interconexión Costanera – Acceso Norte, en el sector ubicado frente a la Subestación de la ANDE, previéndose además incorporar la construcción de una rotonda en dicho sector (de modo a permitir las maniobras de intercambio y los giros a la izquierda a la Avenida Costanera y desde las vías de Interconexión, ampliando el retorno.

2.- Turborotondas en las intersecciones de la Avenida Florencio Villamayor con las Vías Alimentadoras transversales a la misma.



*[Firma manuscrita]*

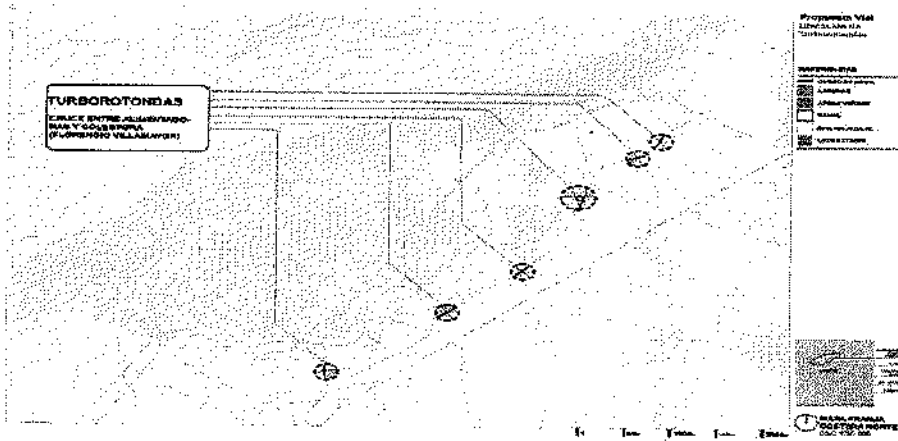


*[Firma manuscrita]*





Para las demás intersecciones se deberán realizar los estudios viales necesarios para cada solución específica.



MAPA DE UBICACIÓN DE TURBO ROTONDAS.

Comentarios: en este sentido, se recomienda que el espacio destinado a las turborotondas cuente con un diámetro exterior mínimo de por lo menos 45 m, tomando como centro la intersección de los ejes de las vías que concurren. Esto principalmente en el tramo comprendido entre Gral. Santos y Primer Presidente. Para el tramo Gral. Santos – Río Jejuí (14 de mayo) se recomienda menores dimensiones de rotondas, por ejemplo, a partir de 20 m de diámetro del círculo inscrito, por las características de la calle Florencio Villamayor en este tramo.

Texto sugerido:

Art. 29° MODIFICAR, el Art. 153° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

Art. 153° Soluciones viales

En lo que respecta a las Intersecciones entre las vías, se prevén las siguientes soluciones:

- 1.- Intersecciones Canalizadas en el empalme de la Avenida Florencio Villamayor con la Vía de Interconexión Costanera – Acceso Norte, y en el empalme de la Avenida Florencio Villamayor con la Avenida General Santos. Se considera carriles de acceso y salida a la Vía de Interconexión Costanera – Acceso Norte, en el sector ubicado frente a la Subestación de la ANDE, previéndose además incorporar la construcción de una rotonda en dicho sector (de modo a permitir las maniobras de intercambio y los giros a la izquierda a la Avenida Costanera y desde las vías de Interconexión, ampliando el retorno.
- 2.- Turborotondas en las intersecciones de la Avenida Florencio Villamayor con las Vías Alimentadoras transversales a la misma. El diámetro mínimo requerido para este tipo de solución vial es de 45,00 metros.

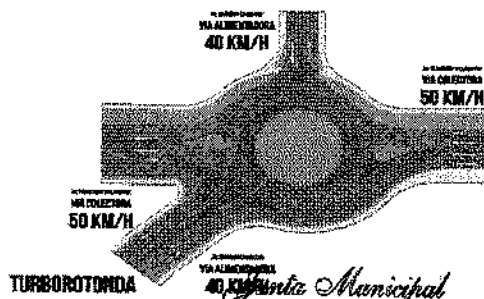
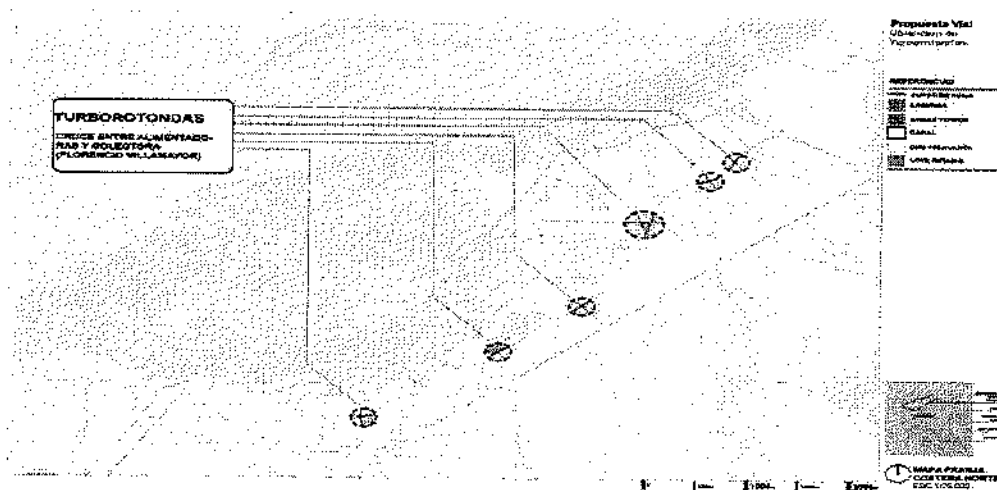


GRÁFICO ESQUEMÁTICO DE TURBOROTONDA TIPO PROPUESTA PARA LAS INTERSECCIONES.

[Firma manuscrita]



[Firma manuscrita]



Observación: se debe agregar como otro mudo con solución de turbo rotonda la intersección de la Avda. Florencio Villamayor y Capitán Lombardo.

### MAPA DE UBICACIÓN DE TURBO ROTONDAS

Para las demás intersecciones se deberán realizar los estudios viales necesarios para cada solución específica.

3.- Soluciones viales de conexión con la red vial existente: se establece en el presente plan los puntos de conexión que servirán para facilitar el ingreso y salida de la ciudad de Asunción, tomando en cuenta este programa en particular, y que serán materializadas en el futuro para servir como vías conectoras entre las principales vías de la ciudad. Estos pares viales son los siguientes:

a) Área Central:

• Colón (norte – sur) y Montevideo (sur – norte) – Conexión entre Franja Costera Norte y Franja Costera Sur

• 15 de Agosto (norte – sur) e Independencia Nacional (sur – norte); conexión intermedia. Como conexión complementaria también se encuentra el par 15 de agosto (Río Ypané) y 14 de mayo (Río Jejui).

• Estados Unidos (norte – sur) y Brasil (sur – norte); conexión con calle Florencio Villamayor (salida a Colectora Avenida Costanera) al norte y al sur con la Avda. Félix Bogado.

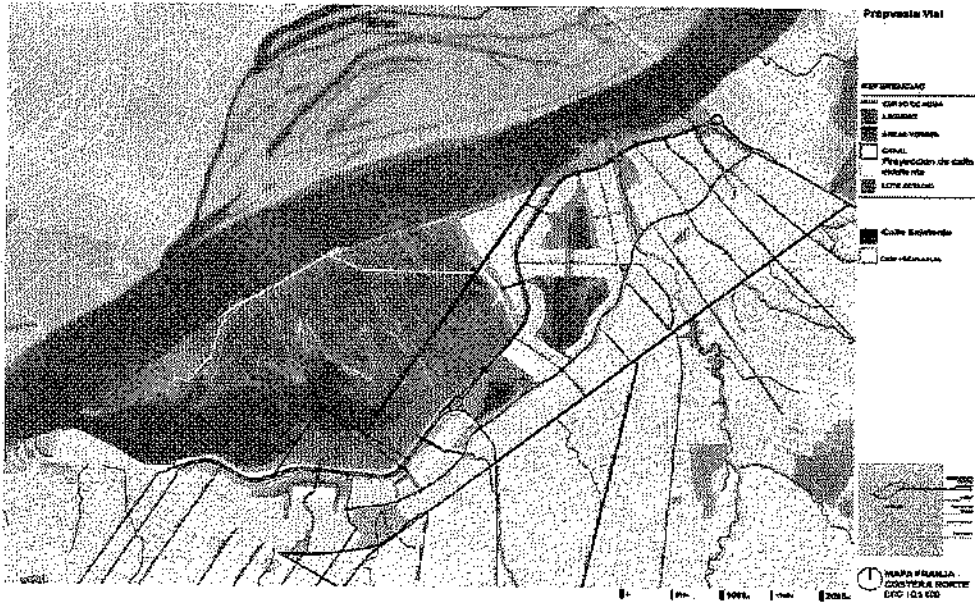
b) Área Intermedia: San Estanislao (sur – norte) y Altos (norte – sur) y Cañadón Chaqueño (sur - norte) y Sgto. Esteban Martínez (norte - sur).

Art. 30° MODIFICAR, el Art. 154° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

Art. 154° TRAMA VIAL: Establecer la trama vial del sector, la cual servirá de base para cualquier intervención pública o privada en el mismo de acuerdo al siguiente gráfico

Junta Municipal

Asunción

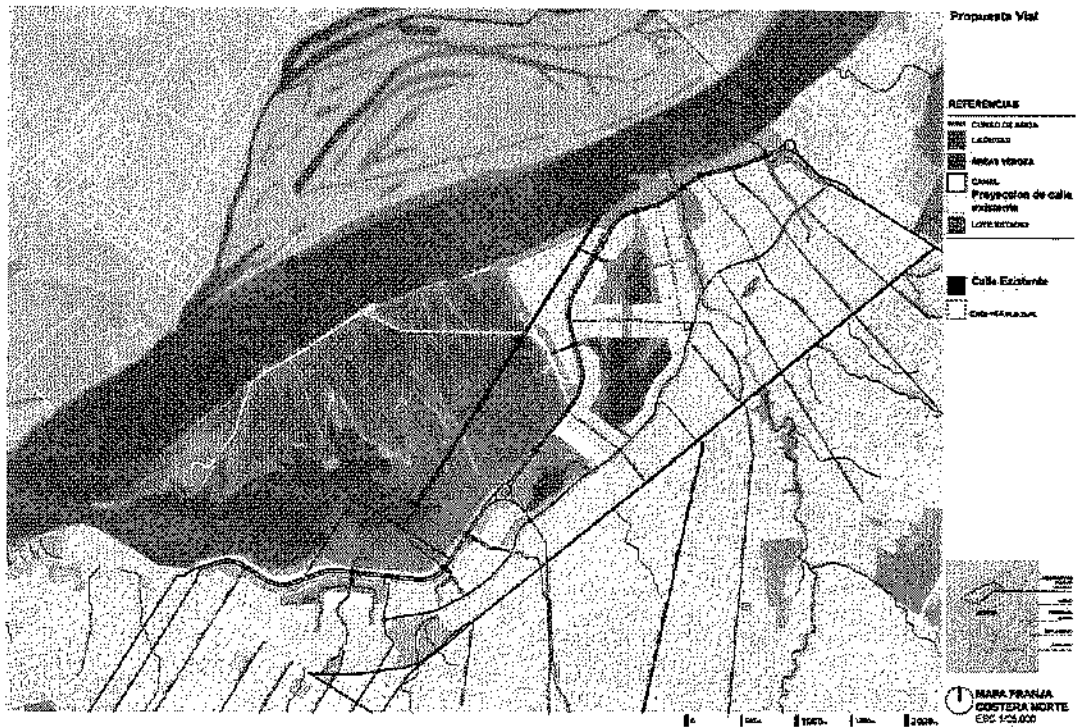


*Comentarios: en este mapa se deberá replantear la representación de las vías en cuanto al color de las leyendas, conforme a los cambios planteados en los artículos anteriores. Así también, se agregan los cuadros correspondientes a las dimensiones mínimas de calles y avenidas, así como de soluciones viales específicas en este plan.*

*Texto sugerido:*

*Art. 30° MODIFICAR, el Art. 154° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:*

*Art. 154° TRAMA VIAL: Establecer la trama vial del sector, la cual servirá de base para cualquier intervención pública o privada en el mismo de acuerdo al siguiente gráfico*



*Observación: se debe ajustar el mapa incorporando las proyecciones de calles existentes y las calles futuras.*





Se presentan, además, los cuadros correspondientes a las dimensiones de avenidas y calles de las vías que corresponden al presente plan, a los efectos de considerar las mismas a la hora de su implementación:

**CUADRO CORRESPONDIENTE A LAS DIMENSIONES DE AVENIDAS Y CALLES**

<b>Avenida/Calle</b>	<b>Ancho e/ Líneas Municipales</b>	<b>Ancho entre Líneas de Edificación</b>
<b>Vías Colectoras</b>		
Avenida Florencio Villamayor (tramo Avda. Primer Presidente - Avda. Gral. Santos)	45,00 m (sección sin dársena para buses) 50,00 m (sección con dársena para buses)	45,00 m (sección sin dársena para buses) 50,00 m (sección con dársena para buses)
Avenida Florencio Villamayor (tramo Avda. Gral. Santos - Río Jejuí/14 de mayo)	18,00 m	24,00 m
Tramo calle	32,00 m	44,00 m
Tramo avenida		
<b>Vías Alimentadoras</b>		
Tramo calle	16,00 m	22,00 m
Tramo avenida	32,00 m	44,00 m
<b>Vías Locales</b>	20,00 m	26,00 m
<b>Vías Internas</b>	16,00 m	22,00 m

**CUADRO CORRESPONDIENTE A LAS DIMENSIONES DE TURBOROTONDAS Y OTRAS TIPOLOGÍAS DE ROTONDA A SER UTILIZADAS\*:**

<b>Intersecciones según plan</b>	<b>Diámetro exterior mínimo requerido</b>	<b>Ancho mínimo requerido para carril de canalización de giros a la derecha en intersecciones con turborotondas</b>
Avda. Florencio Villamayor (tramo Avda. Primer Presidente - Estados Unidos)	45,00 m	4,00 m
Calle Florencio Villamayor (tramo Estados Unidos - Río Jejuí/14 de Mayo)	20,00 m	3,00 m

\*estas dimensiones no incluyen anchos de vereda. Ancho mínimo de vereda a considerar: 3,00 metros.

Es mi informe".

Que, consta el Informe Técnico 49/2023 D.G.D.U.C.G.,  
"INFORME TÉCNICO N° 43/2023 D.G.D.U.C.G.  
Expediente: -



Asociación



Ref.: Proyecto de Ordenanza Plan Regulador Franja Costera Norte

Fecha: 18/12/2023

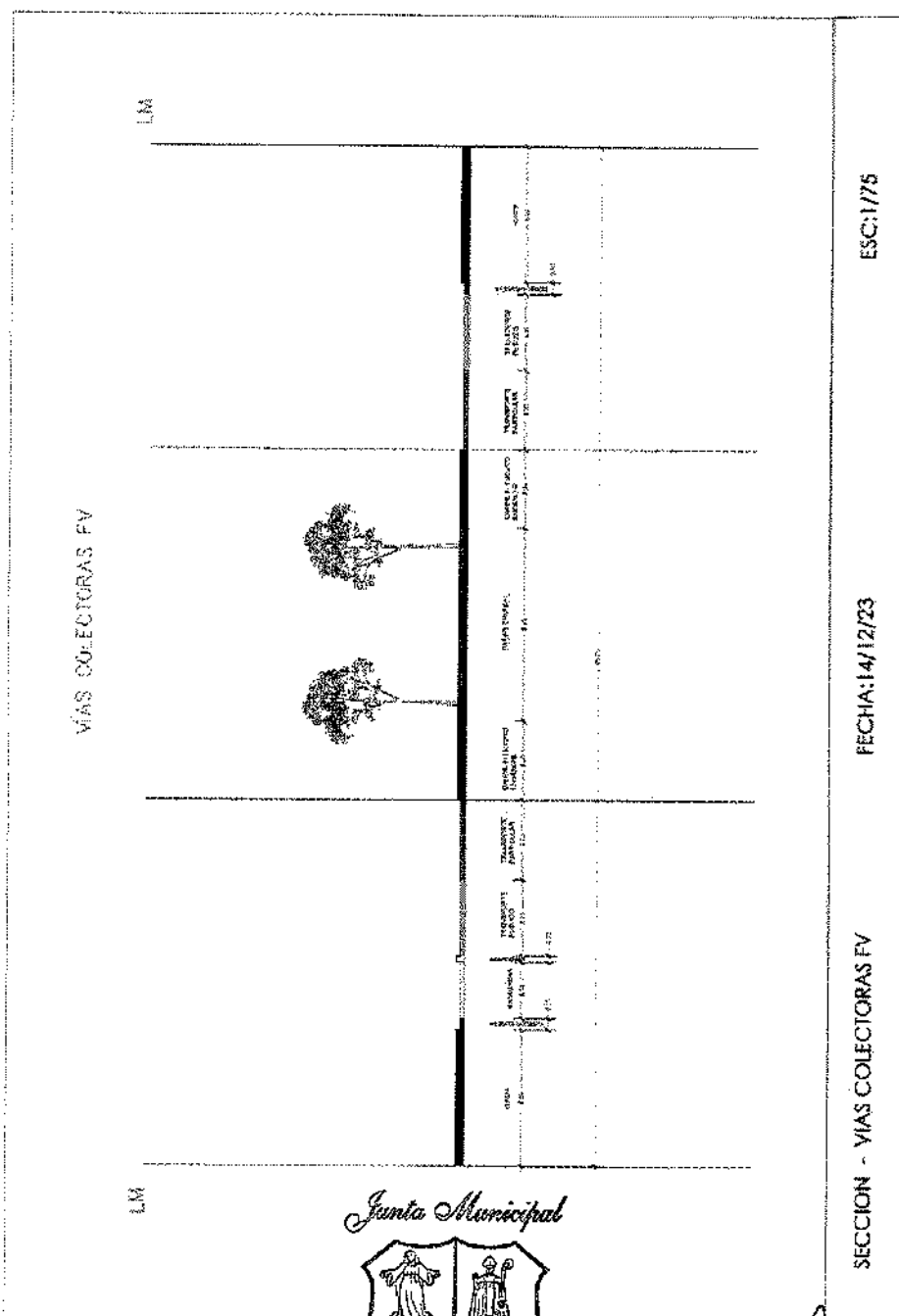
A la Dirección General de Desarrollo Urbano:

Se eleva informe a la Dirección General de Desarrollo Urbano, en el marco del estudio de la propuesta del proyecto de ordenanza municipal del Plan Regulador de la Franja Costera Norte, para su posterior remisión al Consejo del Plan Regulador.

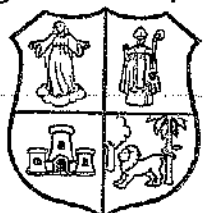
Concretamente, este informe estará ampliando el contenido de lo desarrollado en el Informe Técnico N° 39/2023 DGDU CG, en lo referente a lo expresado en el Capítulo V, Régimen Vial - Diseño de Movilidad, contenido en la propuesta remitida por parte del Consejo del Plan Regulador.

Específicamente, se agregan las secciones tipo actualizadas conforme al análisis técnico realizado por esta dependencia, como sigue:

1. Vías colectoras – Sección tipo (sección sin dársena para buses, ancho entre líneas municipales de 45, 00 m)



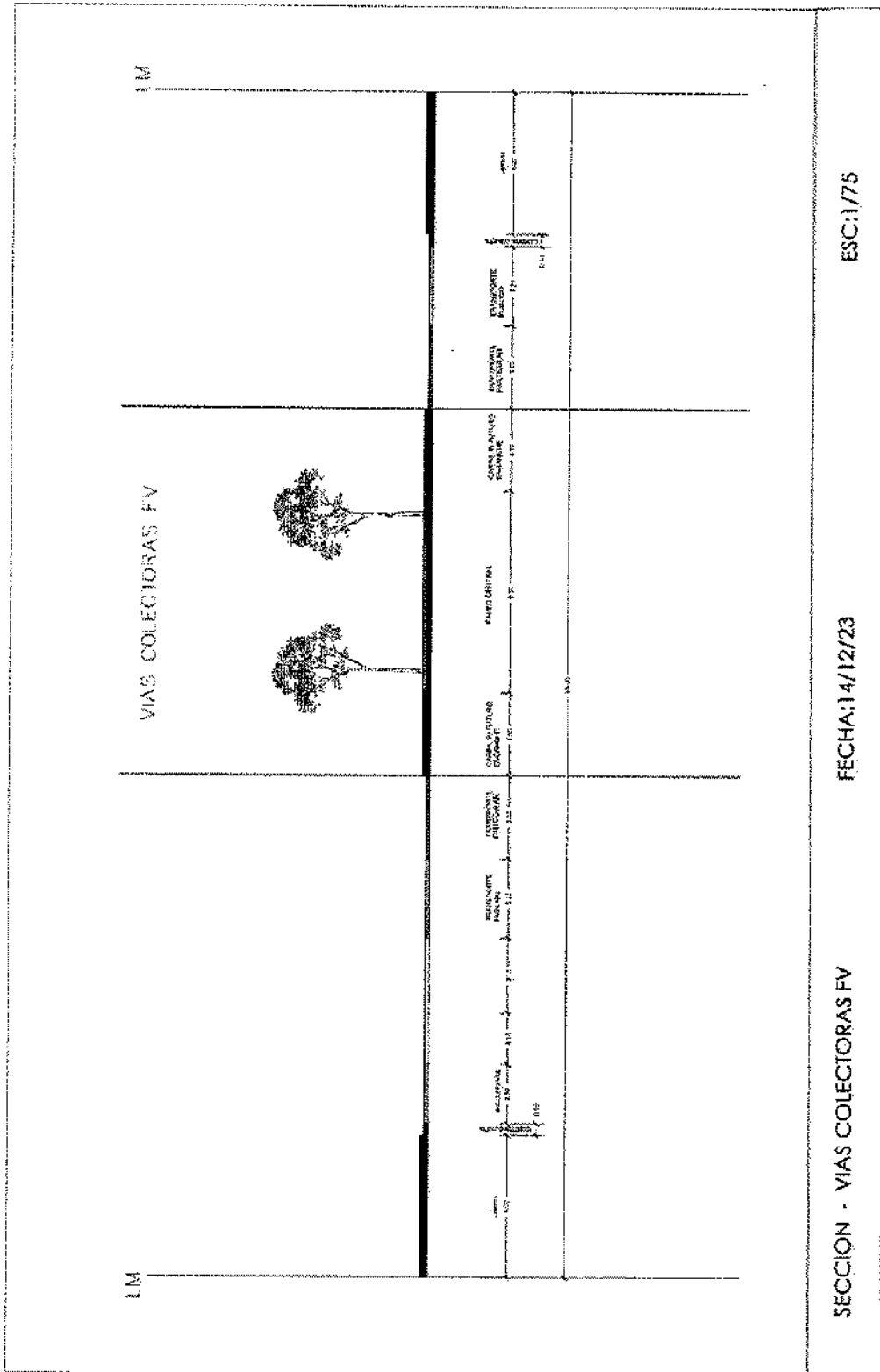
Junta Municipal



Asunción



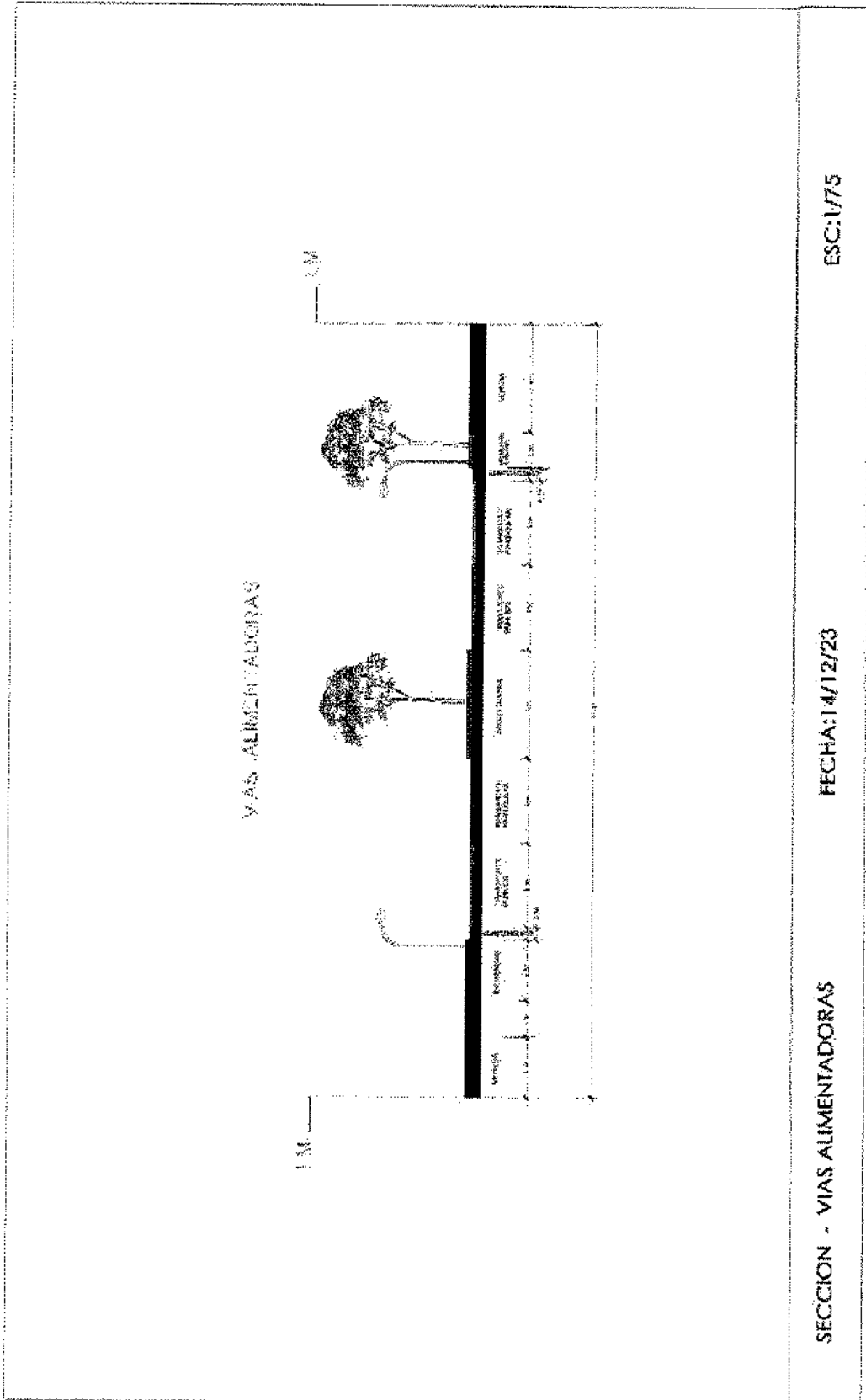
2. Vías colectoras – Sección tipo (sección con dársena para buses, ancho entre líneas municipales de 50,00 m)





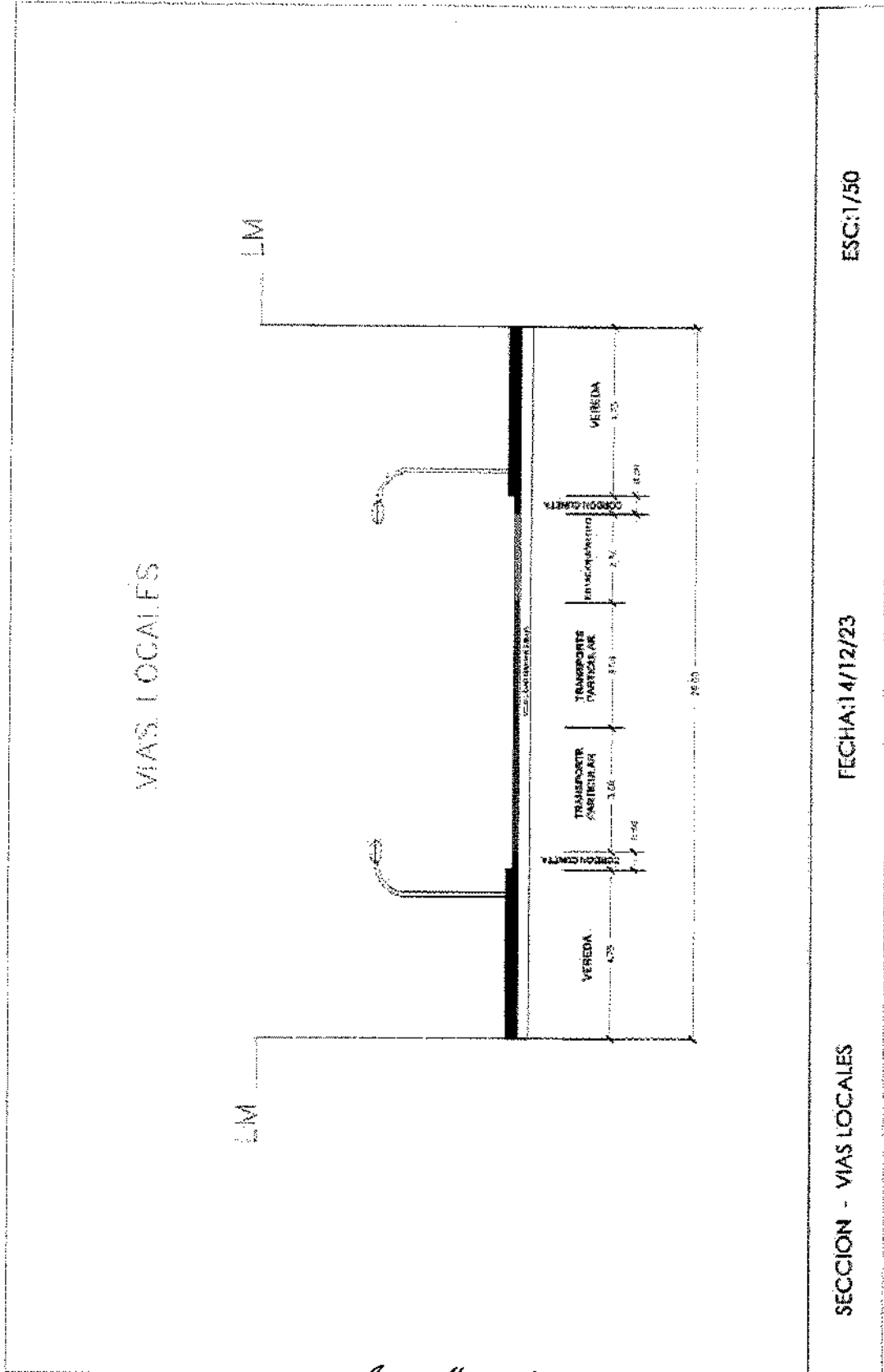


3. Vías alimentadoras – Sección tipo (ancho entre líneas municipales de 32,00 m)



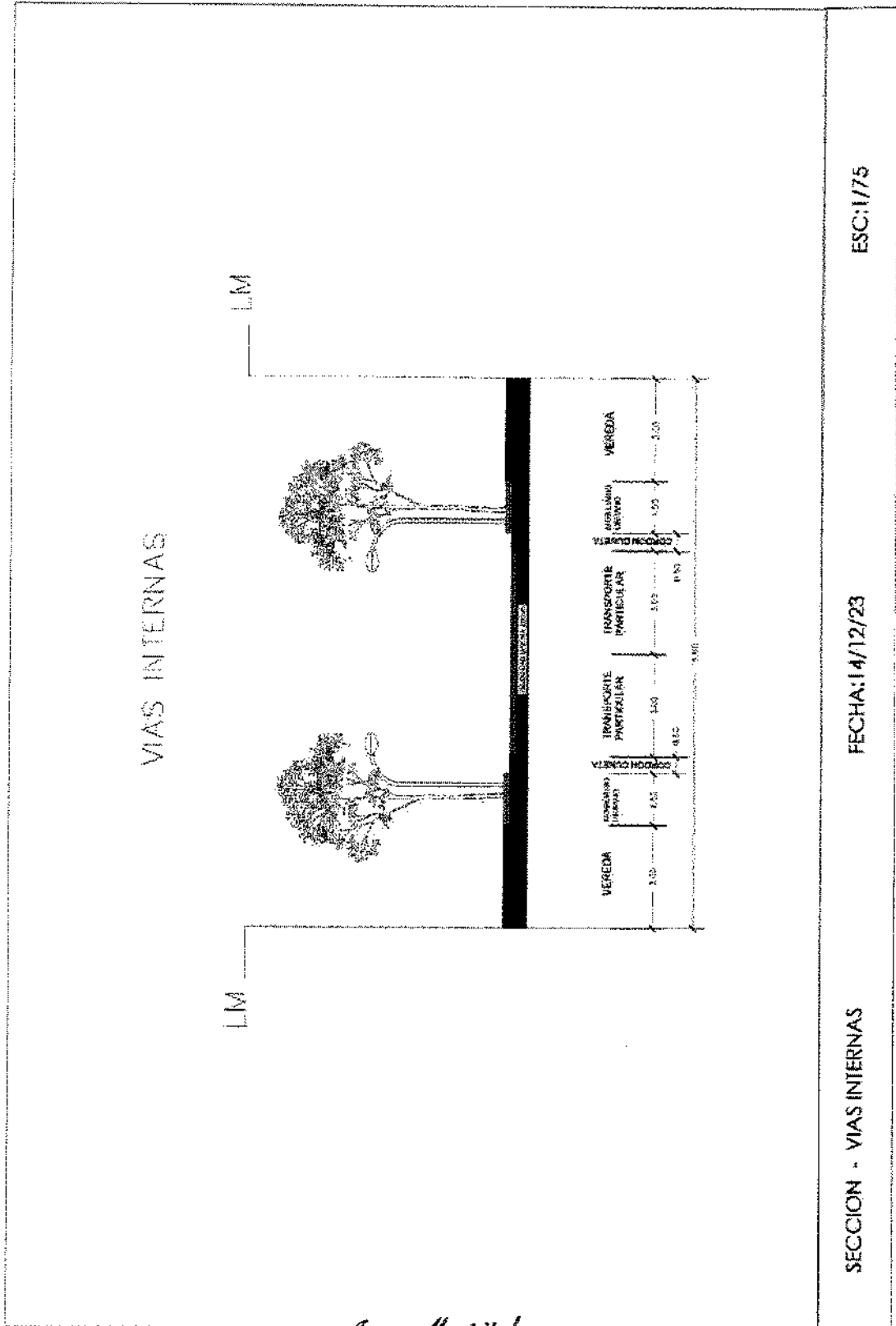


4. Vías locales – Sección tipo (ancho entre líneas municipales de 20, 00 m)





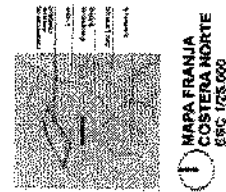
5. Vías internas – Sección tipo (ancho entre líneas municipales de 16,00 m)





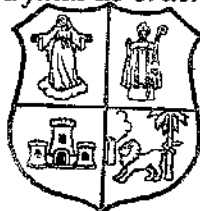
6. Soluciones viales – Propuesta de pares viales en zona de Franja Costera Norte

- PARES VIALES**
- Colón - Montevideo
  - 15 de Agosto y 14 de mayo
  - Independencia Nacional
  - EELAU - Brasil
  - Altos - San Estanislao
  - Sfo. Martínez y Cañadón Chaquero



Habiendo presentado las actualizaciones más arriba, se recomienda incorporar estas láminas al cuerpo de la propuesta final de ordenanza.

Es mi informe







1-A-1-2013

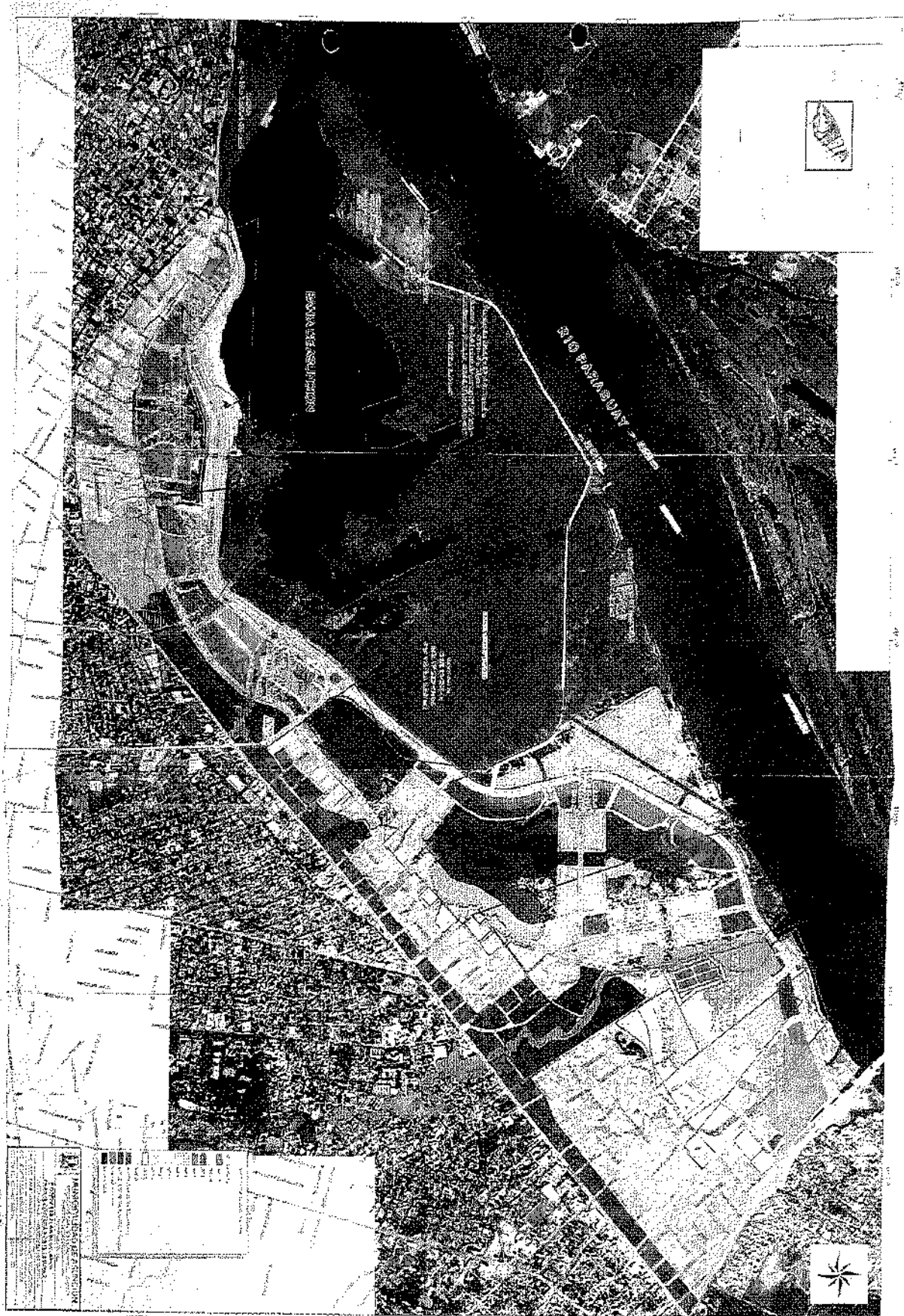
- Central
- Área Residencial
- Área de Urb. Concentrada
- Área Cívica
- Loma S. J.
- Área Portuaria
- Área Industrial
- AT
- FM
- FM1A
- AM1 A
- AM2
- AM3
- AM4
- AM1 A
- AM1 B
- AR3B
- AR2 C
- ARN VP
- AUE ECO DISTRITO
- AUE 1
- AUE Tablada
- PLAYANIS
- Línea de Barranco

Junta Municipal



Asunción

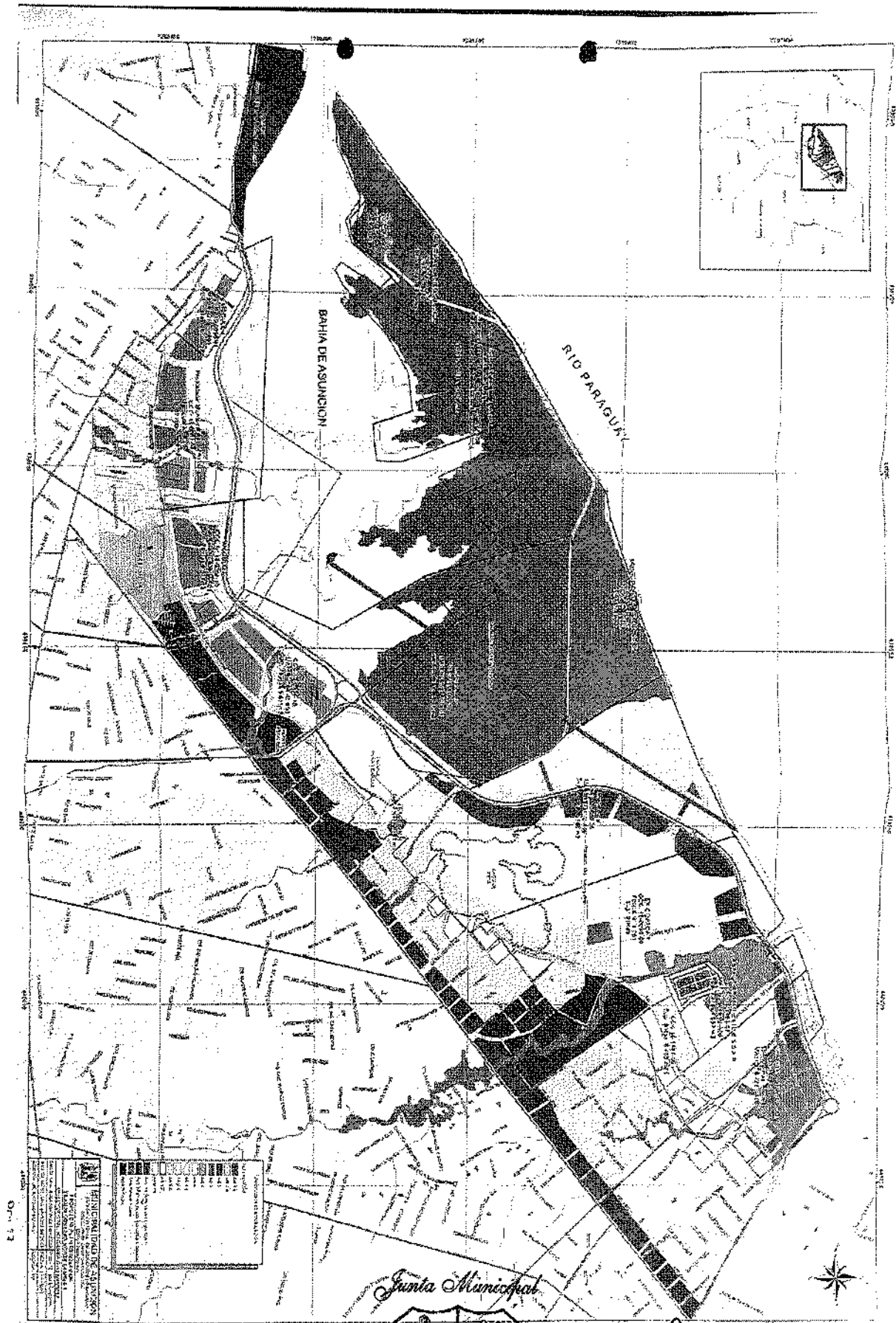


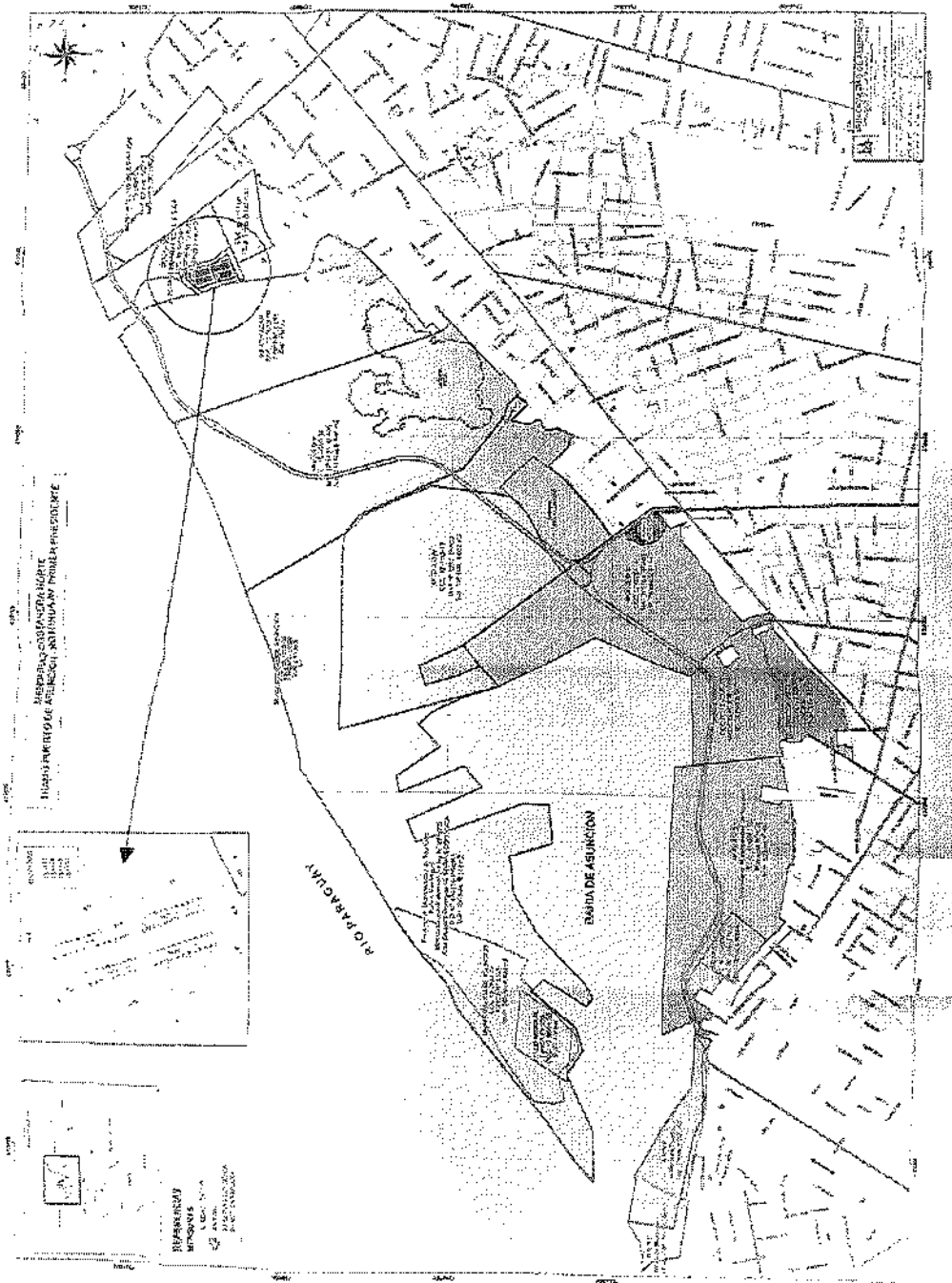


Junta Municipal



Asunción





Que, el Memorándum CE N° 019/2023 DEPPC dice: A: Abg. Nelson Mora, Director General Dirección General de Gabinete. PARA: Concejal Javier Pintos, Presidente Consejo de Plan Regulador. De: Sr. Omar Cubas Fanego., Director Ejecutivo. Dirección Ejecutiva del Plan Franja Costera. Arq. Francisco Cabrera C., Coordinador Ejecutivo. Dirección Ejecutiva del Plan Franja Costera. REF. Memorándum N° 47/2023 (borrador final del PROYECTO DE ORDENANZA QUE MODIFICA EL TÍTULO IX PLAN REGULADOR DE LA FRANJA COSTERA NORTE). FECHA: 18 de agosto de 2023. Nos dirigimos a Usted, y por su intermedio a quien corresponda, en referencia a memorándum N° 47/2023 de la unidad de ordenamiento urbano dependiente de la Dirección de Planeamiento Urbano. Se realizó la verificación del borrador final del PROYECTO DE ORDENANZA QUE MODIFICA EL TÍTULO IX PLAN REGULADOR DE LA FRANJA COSTERA NORTE. Los cuales se brinda visto bueno para el envío al Consejo del Plan Regulador y su estudio correspondiente, salvo mejor parecer.





Que, el Memo N° 47/2023 dice: A: Arq. Diego Sotomayor. Director de Planeamiento Urbano. De: Arq. Carlos Schroeder, Jefe. Unidad de Ordenamiento Urbano. Para: Dirección General de Gabinete. Ref.: Proyecto de Ordenanza FCN. Fecha: Jueves, 08 de agosto de 2023. Me dirijo a Ud. A fin de remitir el borrador final del Proyecto de Ordenanza Plan Regulador de la Franja Costera Norte, que fuera elaborado en virtud de la consultoría a cargo del Arq. Rodrigo Javier Corvalán Espínola – Ref. Resolución N° 2768/2022.

Cabe destacar que este trabajo fue elaborado con la estrecha colaboración del Arq. Arturo Herreros, y el soporte técnico de la Dirección Ejecutiva del Plan Franja Costera.

Se remite adjunto, el formulario con sus valores, los cuales no plantean incremento alguno.

Que, la Nota 01/2023 de fecha 12 de julio de 2023 dice: Concejal: Javier Pintos. Presidente. Consejo del Plan Regulador. Presente. Tengo el agrado de dirigirme a usted, y por su intermedio a quien corresponda a fin de dar respuestas a las consultas y debate que se realizó en fecha 06 de julio del corriente en cuanto a la presentación del "PROYECTO DE ORDENANZA QUE MODIFICA EL TÍTULO IX PLAN REGULADOR DE LA FRANJA COSTERA NORTE" ante el consejo del Plan Regulador. Los cuales se detallan cuanto sigue:

1. Consulta sobre el cambio de zona AR3C., comprendidas entre el cuadrante de la Av. Primer presidente. Calle General Francisco Roa. Calle 8 de Julio y Extensión de Florencio Villamayor cercanas a la circulación de la Av. Primer Presidente y Av. Costanera de Asunción con intersección con el puente Héroes del Chaco, pasarán a ser zona de uso de suelo AM1A por lo acotado en la reunión con las integrantes de la Comisión del Plan Regulador de la Junta Municipal.

2. Fecha tope para entrega de láminas corregidas para el anexo del proyecto de ordenanza miércoles 19 de julio del 2023, encargado Arq. Arturo Herreros y grupo de dibujantes del Arq. Javier Corvalán, incluyendo el punto número 1.

3. El coeficiente de edificabilidad para la zona que corresponde alrededor del sistema de tratamiento de la ESSAP, permite edificios en altura zona de uso de suelo ARIC y AM4.

4. En cuanto al refulado a cota +64; a futuro a cargo del sector privado como todos los servicios que estén ligados al desarrollo inmobiliario.

En síntesis, toda inversión debe contemplar los ejes del plan y los costos de los servicios para el desarrollo de la infraestructura en genera.

5. Finalmente, esta propuesta en la actualización del Plan Regulador vigente para esta zona de la Costanera norte de Asunción. Sin otro particular, hago propicia la ocasión para saludarle muy atentamente.

Que, el MEMO N° 51/2023 UOU dice: A: Arq. Diego Sotomayor. Director de Planeamiento Urbano. De: Arq. Carlos Schroeder, Jefe. Unidad de Ordenamiento Urbano. Para: Dirección General de Gabinete. Ref.: Proyecto de Ordenanza que modifica el Plan Regulador de la Franja Costera Norte. Motivo: Remisión al CPR. Fecha: Lunes, 22 de mayo de 2023 A modo de culminación del proceso de modificación del Plan Regulador de la Franja Costera Norte, remito para su consideración, el borrador final del Proyecto de Ordenanza, que consta de 52 (cincuenta y dos) fojas.

Que, habiendo considerado estas presentaciones, y en particular el formato en que han sido presentados, se consideró necesario ~~verificar~~ <sup>revisar</sup> el texto, para colocarlo en el formato legal, de carácter imperativo, para ~~continuar~~ <sup>continuar</sup> con los avances técnicos necesarios, y con las modificaciones de estilo de modo ~~de presentar~~ <sup>de presentar</sup> con un instrumento técnico aplicable tanto para los procesos de aprobación de planos, como los de concesión de Licencia Comercial en su caso guardando ~~todas las consideraciones~~ <sup>todas las consideraciones</sup> del texto original y





eliminando aquellas menciones que no mantengan esa línea. Así también se debe tener en cuenta que la Ordenanza hoy se encuentra inmersa en uno de los Capitulo del Plan Regulador, la Ordenanza N° 163/18, por lo que debe significar una "modificación" a este texto, y debe guardar los modelos a seguir para su ajuste, por tanto, se adopta el siguiente texto, de forma a trabajar sobre el mismo a partir del mes de noviembre 2023 como sigue:

**PROPUESTA DE PROYECTO DE ORDENANZA FRANJA COSTERA NORTE (CPR)  
TÍTULO IX**

**PLAN REGULADOR DE LA FRANJA COSTERA NORTE  
CAPITULO I "GENERALIDADES"**

Art. 1°: MODIFICAR el Título IX "Plan Regulador De La Franja Costera Norte", Capítulos I al VI de la Ordenanza N° 163/18 "QUE UNIFICA Y ACTUALIZA EL PLAN REGULADOR DE LA CIUDAD DE ASUNCIÓN", en sus Arts. 124° al 169°, en el sentido de sustituirlos con un nuevo texto como sigue:

Art. 2° MODIFICAR, el Art. 124° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

**Ámbito de aplicación**

Art. 124° Aprobar el Régimen Urbanístico y zonificación de la Franja costera Norte de la Ciudad de Asunción que abarca los siguientes límites:

Art. 3° MODIFICAR, el Art. 125° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

**Ejes temáticos**

Art. 125° El presente Régimen Urbanístico se ciñe, y debe contemplar en todas las intervenciones en su territorio los siguientes parámetros Plan Regulador como mecanismo que garantice y/o apunte a generar una ciudad basada en el modelo del Urbanismo Ecosistémico como sigue:

a) Movilidad Permeable, que garantice la conexión de la ciudad con el Río Paraguay y una estructura ambiental de espacios públicos que garanticen la calidad paisajística para la ciudadanía.

b) Limitar la urbanización y el relleno masivo e indiscriminado en las zonas inundables conservando humedales y áreas de amortiguación entre las zonas urbanas y el territorio del rio, con el objeto de tejer relaciones de las zonas inundables con el resto de la ciudad alta.

c) Implantación del sistema de súper manzanas, encargado de garantizar la continuidad del tejido urbano, sobreponiendo a la trama existente una estructura clara y regular a fin de un tránsito vehicular más fluido y ordenado, estableciendo el interior de las super manzanas mediante vías predominantemente peatonales.

d) Garantizar la integración del rio con los humedales con la implantación de un soporte biofísico a través de parques y espacios públicos verdes (lineales, puntuales, reservas naturales, etc.).

e) Garantizar la permeabilidad visual mediante la regulación de la ocupación en planta baja y en altura limitada además de la implementación de diferentes retiros entre los edificios.

f) Establecer un régimen de incentivos basados en la compensación urbanística que premie la implantación de la mixtura de usos, en particular a la vivienda protegida o social en la implementación de programas particulares de desarrollo a fin de propiciar la mixtura, no solo social, sino también morfológica, de todas las áreas que conforman este polígono a fin de lograr la integración, mediante la utilización de usos siempre mixtos, ya sea en cuanto a residencia con comercios; como en la Frente Costero con usos comerciales y residenciales.

g) Establecer ocupación baja -dejando entre un 40% a 60% libre- a fin de implementar superficies absorbentes, y solo la incrementación de los coeficientes de edificabilidad, densidad y altura en zonas puntuales del polígono.



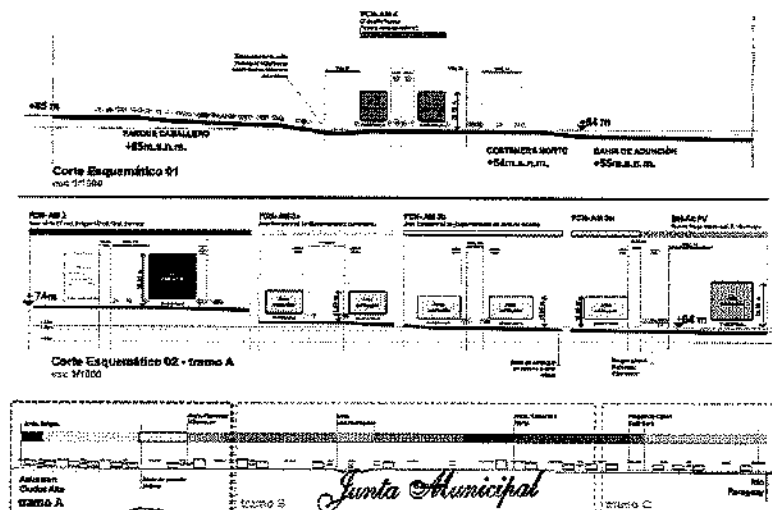








- Transferir la línea de alta tensión que divide actualmente al bañado en dos a la nueva traza de una avenida que podrá alojar en formato subterráneo dicho cableado; conectando las subestaciones en cuestión y previendo la aparición de subestaciones intermedias.
  - Implementar una "barrera sanitaria" que permita implantar diversas infraestructuras de servicio hidrosanitario para protección del humedal, sea de aguas pluviales, cloacales y tratamiento de los arroyos (y cauces) que la atraviesan.
  - Incentivar el transporte público y la movilidad alternativa a través de intervenciones puntuales (estaciones, paradas, estacionamientos) que consoliden a esta troncal Florencio Villamayor como espina dorsal de la franja costera.
  - Definir un nuevo límite con la ciudad formal, ganando hectáreas de "ciudad alta" destinadas a completar las súper manzanas de las zonas residenciales entre dicha línea y la Av. Artigas.
  - Definir el trazado de la futura Av. Florencio Villamayor por lotes municipales en la mayoría de su desarrollo.
  - Destinar la carga de programas comerciales y de servicio; incluso de usos considerados "conflictivos" como estaciones de servicios, locales nocturnos, shopping center, supermercados; mediante la condicionalidad dependiente de la aplicación de otros usos (condicionantes) que sirvan para integrar las demás zonas del polígono (estacionamientos en altura, edificios de oficinas, equipamientos deportivos / culturales, etc.).
- g. Sistema de súper manzanas:
- Integrar el bañado con el Centro Histórico de Asunción, mediante la continuación de la trama urbana existente, entendiendo al centro de Asunción como unidad originaria de los distintos barrios que periféricamente se fueron generando, entre ellos los barrios incluidos en el polígono del proyecto.
  - Establecer súper manzanas en la Chacarita, como alternativa ideal para la consolidación de la identidad y cultura del barrio, promoción de la cohesión social y de las oportunidades del mismo, ya que las súper manzanas parten de la confirmación de la estructura urbana existente, dotando de calidad interna (habitabilidad del espacio público) mediante calles peatonales con nuevos usos y flujos, así como la accesibilidad y la movilidad vehicular perimetral eficiente.
  - Establecer súper manzanas en la zona comprendida entre la propuesta Av. Florencio Villamayor, la Avenida Artigas, el Jardín Botánico y el Parque Bernardino Caballero, la estrategia de las súper manzanas impulsará el aumento necesario de la densidad urbana para la sostenibilidad del nuevo modelo de ciudad.



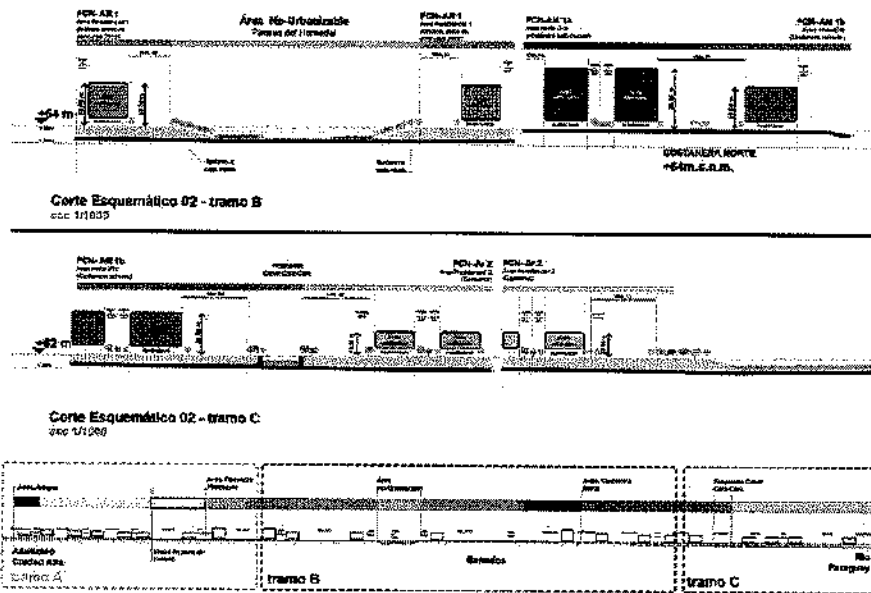
*[Firma manuscrita]*



*[Firma manuscrita]*

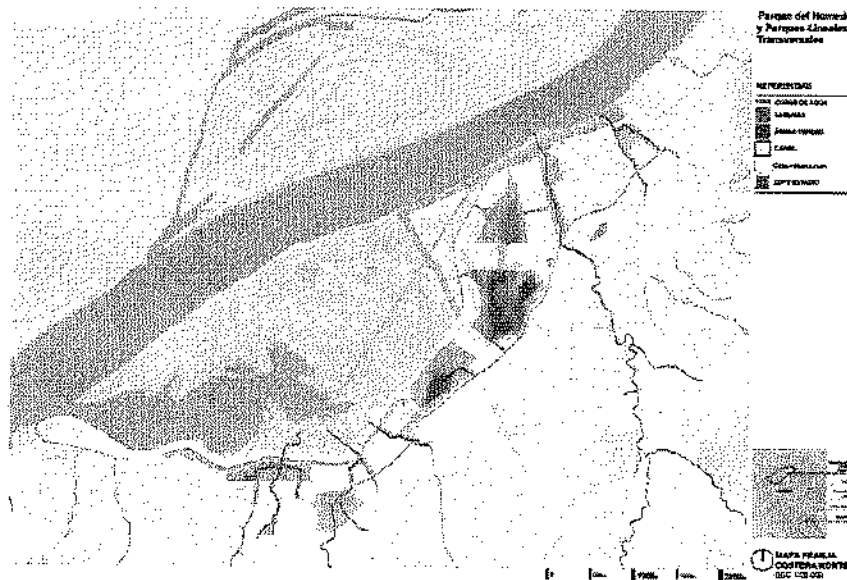


ESQUEMA DE CORTE ESQUEMÁTICO 01 Y CORTE ESQUEMÁTICO - TRAMO A.



h. Parques Lineales Transversales en cauces Antequera (o Guasú), México, Las Mercedes, Mburicao y Cará Cará (o Ybyray):

- Establecer Parques Lineales transversales en los tramos más arriba individualizados a fin de la recuperación y depuración de los cauces, mediante filtros que se implantan sobre la línea de Florencio Villamayor; por el otro, la conexión transversal con la ciudad, desde el punto de vista de espacio público y de movilidad peatonal y alternativa.



PARQUE DEL HUMEDAL Y PARQUES LINEALES

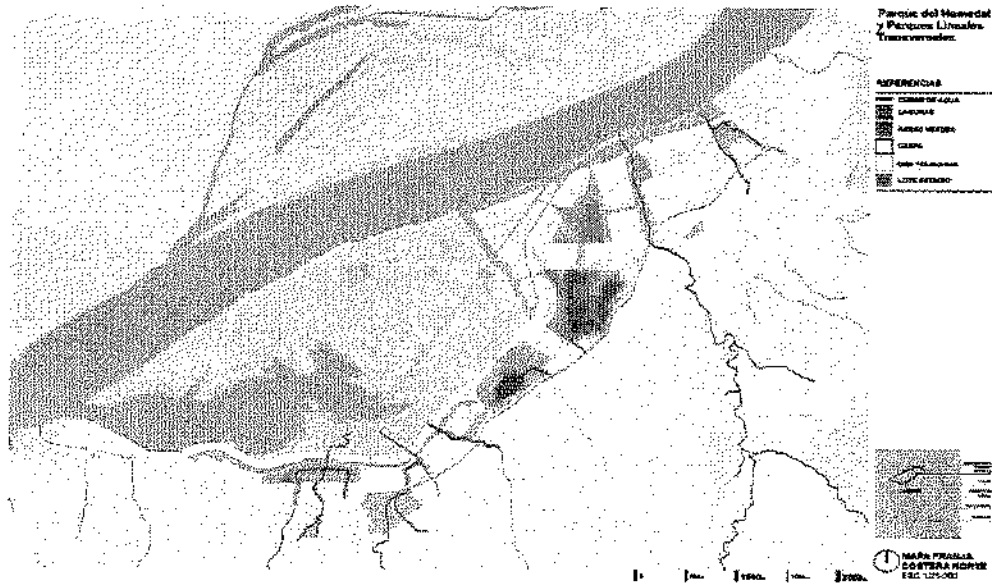
i. Parque del Humedal (interlagunas):

- Establecer parques Humedales interlagunas de acuerdo al esquema de ubicación más arriba señalados que permitan la protección del ecosistema del humedal, definiendo parte de los sectores inundables como parques y como figura con criterios de continuidad de espacio público. <sup>Justificación</sup> Se definirán distintos parques construidos y/o en proceso a través de los humedales en dos niveles, bajo puentes a cota inundable y a cota segura mediante los parques lineales longitudinales (Florencio, parques lineales de la Av. Costanera).

*[Firma manuscrita]*



*[Firma manuscrita]*



f. Turbo rotondas:

Turborotondas en las intersecciones de la Avenida Florencio Villamayor con las Vías Alimentadoras transversales a la misma.

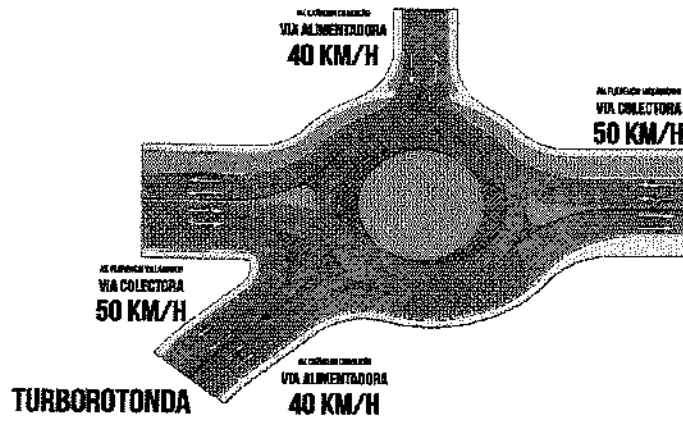
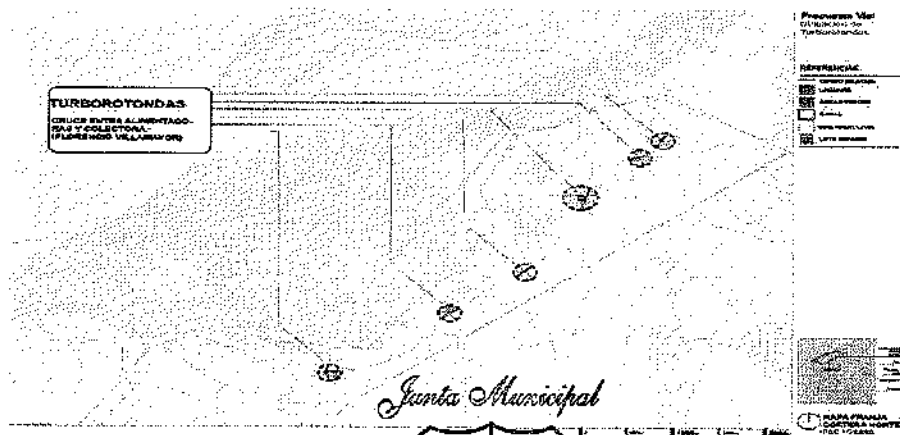


GRÁFICO ESQUEMÁTICO DE TURBOROTONDA TIPO PROPUESTA PARA LAS INTERSECCIONES.

Para las demás intersecciones se deberán realizar los estudios viales necesarios para cada solución específica.



MAPA DE UBICACIÓN DE TURBO ROTONDAS.

*[Handwritten signature]*





**CAPÍTULO II**  
**CLASIFICACIÓN DEL SUELO**  
**Áreas según Usos**

Art. 3° MODIFICAR, el art. 126° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

Art. 126° La clasificación del uso suelo en el área de la Franja Costera Norte será de acuerdo a las siguientes zonas de uso y de acuerdo a la siguiente tabla:

- a) Áreas Residenciales de baja, media y alta densidades (AR1 C, AR2 C, AR3 C y D)
- b) Área Residencial Mixta de Valor Patrimonial (ARMVP)
- c) Área Mixta 1 A, 1 B
- d) Área Mixta 2 y 3
- e) Área Mixta 4 A y 4 B
- f) Área de Uso específico 1 y 2 (Tablada)
- g) Áreas de Parque Público (Arroyos, Humedal, Parque Lineal, Plazas)
- h) Reservas Protegidas (Parque Reserva Natural y Banco San Miguel)

**Tabla 1. Zonificación.**  
Indicadores de intensidad de ocupación del suelo según zonas.

Zona	Descripción del uso	Referencia	Superficie (Ha)	Población (Habit.)	Densidad (Habit./Ha)	INDICADORES URBANÍSTICOS			Área Mixta		Reserva		
						Coeficiente de Edificación (CtE)	TOM (Índice de Ocupación Terrestre)	TOM (Índice de Ocupación Terrestre)	Índice de Ocupación Terrestre	Índice de Ocupación Terrestre	Índice de Ocupación Terrestre	Índice de Ocupación Terrestre	
AR1 B	Área Mixta 1A	Cementerio de la ciudad	20,30	26.823	600	5,0 m <sup>2</sup> Avenida 5,0 m <sup>2</sup> Calle	70 %	20%	49,00	54	5,0 m <sup>2</sup> Avenida 3,0 m <sup>2</sup> Calle	3,00	3,00
AR1 B	Área Mixta 1B	Cementerio (Calle Río)	42,96	5.894	450	2,5 m <sup>2</sup> Avenida 2,4 m <sup>2</sup> Calle	70 %	20%	16,00	5	5,0 m <sup>2</sup> Avenida 3,0 m <sup>2</sup> Calle	3,00	3,00
AM2	Área Mixta 2	Antigua Hacienda Gral. Solano	46,24	22.024	500	5,0 m <sup>2</sup> Avenida 2,0 m <sup>2</sup> Calle	75 %	55%	Par Franja de R <sup>o</sup> de Pases		5,0 m <sup>2</sup> Avenida 3,0 m <sup>2</sup> Calle	3,00	3,00
AM2	Área Mixta 2	Antigua Hacienda Parque Caballero	19,87	8.882	450	5,0 m <sup>2</sup> Avenida 2,0 m <sup>2</sup> Calle	75 %	55%	18,00	5	5,0 m <sup>2</sup> Avenida 3,0 m <sup>2</sup> Calle	3,00	3,00
AM4 A	Área Mixta 4A	Chacarita Nueva	39,19	97.829	450	3,0 m <sup>2</sup> Avenida 2,4 m <sup>2</sup> Calle	70 %	20%	98,00	5	5,0 m <sup>2</sup> Avenida 3,0 m <sup>2</sup> Calle	3,00	3,00
AR1 C	Área Residencial 1 C	Tablada	44,12	20.754	470	3,0 m <sup>2</sup> Avenida 1,8 m <sup>2</sup> Calle	80 %	40%	16,00	5	5,0 m <sup>2</sup> Avenida 3,0 m <sup>2</sup> Calle	3,00	3,00
AR2 C	Área Residencial 2 C	Escuela - 8.º de Mayo	9,29	2.889	310	1,8	80 %	40%	13,00	4	3,00	3,00	3,00
AR3 C	Área Residencial 3 C	Supermercado Ciudad Aza	95,99	37.698	390	3,0 m <sup>2</sup> Avenida 2,4 m <sup>2</sup> Calle	80 %	40%	12,00	4	3,00	3,00	3,00
AR3 D	Área Residencial 3 D	Supermercado Pabellón	19,24	19.138	350	1,8	80 %	40%	12,00	4	3,00	3,00	3,00
ARMVP	Área Residencial Mixta de Valor Patrimonial	Chacarita Aza	27,21	63.826	350	2,4	75 %	30%	14,00	4	3,00	3,00	3,00
AM4 B	Área Mixta 4B (sobre Avenida y Parque Lineal) Parque Lineal	Nuevo Mercado sobre Avda. Pío Barro y Alameda	26,09	28.410	600	3,6 m <sup>2</sup> Avenida 3,0 m <sup>2</sup> Calle	50 %	30%	22,00	12	4,00	3,00	3,00
AM1	Área de Uso Específico 01	Puerto de Asunción	26,26	19.276	900	-	-	-	-	-	-	-	-
ARE TABLADA	Área de Uso Específico 02	Lugar caudalero y el antiguo Muelle de Calle 11a. Termino, Avenida y estación de Ac. Fluvial Literaria.	28,4	26.464	600	-	75 %	20%	-	-	0	3,00	3,00
AP	Área Parque y Plazas	-	3,98	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
AREA NO URBANIZABLE	1	Arroyos	Las indicaciones de uso y ubicación de cada uno de ellos se detallan en el Anexo 1.										
	2	Humedal											
	3	Parque Lineal											
	4	Plaza											
	5	Parque Reserva Natural											
6	Parque Reserva Natural - Banco San Miguel												

\* Referencia de publicación de datos

Art. 3° MODIFICAR, el Art. 127° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

Art. 127° **ÁREAS RESIDENCIALES:**

Art. 4° MODIFICAR, el Art. 128° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

Art. 128° Establecer los siguientes indicadores de uso y ubicación para el Área Residencial 1 C como sigue:

**Color:** (Área Residencial 1 C - AR1 C):

Superficie:

46,12 ha.

Ubicación: Al norte linda con la **Junta Municipal**

Al sur linda con la AM4 B

Al este linda con la avda. **Primer Presidente**.

Al oeste linda con el Área No Urbanizable **Laguna Cará Cará**.

*[Firma]*



*[Firma]*



*Usos No Permitidos: Todos los no especificados*

<i>Densidad Habitacional Promedio:</i>	450 hab/ha
<i>Coefficiente de Edificabilidad (CE):</i>	2,40 s/ Calle 3,00 s/ Avenida
<i>Área Edificable: Sup. del Terreno x Coeficiente de Edificabilidad (CE)</i>	
<i>Tasa de Ocupación Máxima (TOM)</i>	60%
<i>Tasa de Superficie Verde o de Suelo Absorbente (TSV):</i>	40%
<i>Altura máxima permitida para la edificación:</i>	16,00 m o 5 niveles
<i>Retiros: frontal</i>	6,00 m s/ Avenida 3,00 m s/ Calle
<i>lateral y fondo (cuando existan aberturas)</i>	3,00 m

**Art. 5° MODIFICAR**, el art. 129° de la Ordenanza 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

**Art. 129°** Establecer los siguientes indicadores de uso y ubicación para el Área Residencial 2 C como sigue:

**color** Área Residencial 2 C – AR2 C “Barrio Parque”:

<i>Superficie:</i>	9,28 ha.
<i>Ubicación:</i>	Al norte linda con el Río Paraguay. Al sur linda con la propuesta de canal Cará Cará. Al este linda con la AM1 B y propuesta de canal Cará Cará. Al oeste linda con el área no urbanizable de la reserva natural Banco San Miguel y Bahía de Asunción.

*Usos No Permitidos:*

<i>Densidad Habitacional Promedio:</i>	250 hab/ha
<i>Coefficiente de Edificabilidad (CE):</i>	1,8
<i>Área Edificable: Sup. del Terreno x Coeficiente de Edificabilidad (CE)</i>	
<i>Tasa de Ocupación Máxima (TOM):</i>	60%
<i>Tasa de Superficie Verde o de Suelo Absorbente (TSV):</i>	40%
<i>Altura máxima permitida para la edificación:</i>	12,00m o 4 niveles
<i>Retiros: frontal</i>	3,00m lateral y fondo (cuando existan aberturas) 3,00m

**Art. 6° MODIFICAR**, el Art. 130° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

**Art. 130°** Establecer los siguientes indicadores de uso y ubicación para el Área Residencial 3 C como sigue:

**color** Área Residencial 3C – AR3 C:

<i>Superficie:</i>	105,91 ha.
<i>Ubicación:</i>	Al norte linda con el ARPD Al sur linda con las Calles 8 de Junio, Tte. Almada.





Al este linda con la Avda. Primer Presidente.  
Al oeste linda con la Calle Altos.

Usos No Permitidos:

Densidad Habitacional Promedio:	350 hab/ha
Coeficiente de Edificabilidad (CE):	1,80 s/ Calle 3,00 s/ Avenida
Área Edificable:	Sup. del Terreno x Coeficiente de Edificabilidad (CE)
Tasa de Ocupación Máxima (TOM):	60%
Tasa de Superficie Verde o de Suelo Absorbente (TSV):	40%
Altura máxima permitida para la edificación;	12,00 m o 4 niveles
Retiros: frontal	3,00 m lateral y fondo (cuando existan aberturas)
	3,00 m

Art. 7° MODIFICAR, el Art. 131° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

Art. 131° Establecer los siguientes indicadores de uso y ubicación para el Área Residencial 3 D AR3D como sigue:

**color** Área Residencial 3D – AR3 D:

Superficie:	29,34 ha.
Ubicación:	Al norte linda con la extensión de Av. Florencio Villamayor. Al sur linda con las Calles Dublin, Tte. Lagraña, Lucía Melgarejo de Caballero. Al este linda con la Calle Manuel José Montiel. Al oeste linda con la Calle Villarica.
Usos No Permitidos:	
Densidad Habitacional Promedio:	350 hab/ha
Coeficiente de Edificabilidad (CE):	1,8
Área Edificable:	Sup. del Terreno x Coeficiente de Edificabilidad (CE)
Tasa de Ocupación Máxima (TOM):	60%
Tasa de Superficie Verde o de Suelo Absorbente (TSV):	40%
Altura máxima permitida para la edificación;	12,00 m o 4 niveles
Retiros: frontal	3,00m
lateral y fondo (cuando existan aberturas)	3,00m

Art. 8° MODIFICAR, el Art. 132° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

Art. 132° Establecer los siguientes indicadores de uso y ubicación para el Área Residencial de Vivienda Protegida como sigue:

**color** (Área Residencial Mixta de Valor Patrimonial – ARM VP (Chacarita Alta):

Superficie:	37,31 ha.
Ubicación:	Al norte linda con la Av. Florencio Villamayor. Al sur linda con la Barranca de la Bahía de Asunción, y Manuel Gondra.







Al este linda con la extensión de calle Estados Unidos.  
Al oeste linda con la calle Río Blanco.

Usos No Permitidos:

Densidad Habitacional Promedio: 350 hab/ha

Coeficiente de edificabilidad (CE): 2,4

Área Edificable: Sup. del Terreno x Coeficiente de Edificabilidad (CE)

Tasa de Ocupación Máxima (TOM): 75%

Tasa de Superficie Verde o de Suelo Absorbente (TSV): 25%

Altura máxima permitida para la edificación; 12,00 m o 4 niveles

**Art. 9° MODIFICAR**, el Art. 133° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

**Art. 133° Áreas Mixtas:**

**Art. 10° MODIFICAR**, el Art. 134° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

**Art. 134°** Establecer los siguientes indicadores de uso y ubicación para el Área Mixta 1 A (AMI A) como sigue:

**Área Mixta 1 A - AMI A:**

Superficie: 29,58 ha.

Ubicación: Al norte linda con avda. José Asunción Flores,

Al sur linda con ARI C, área no-urbanizable de la laguna Cará Cará y AMI B.

Al este linda con área no urbanizable de humedal Cará Cará

Al oeste linda con área no urbanizable de laguna Cará Cará

Usos No Permitidos:

Densidad Habitacional Promedio: 900 hab/ha

Coeficiente de Edificabilidad (CE): 5,0 s/Avenida

3,0 s/ Calle

Área Edificable: Sup. del Terreno x Coeficiente de Edificabilidad (CE)

Tasa de Ocupación Máxima (TOM): 70%

Tasa de Superficie Verde o de Suelo Absorbente (TSV) 30%

Altura máxima permitida para la edificación: 49,00 m o 14 niveles

Retiros: Frontal 6,00 m s/ Avenida

3,00 m s/ Calle

Lateral y de fondo (cuando existan aberturas): 3,00 m

**Art. 11° MODIFICAR**, el Art. 135° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

**Art. 135°** Establecer los siguientes indicadores de uso y ubicación para el Área Mixta 1 B (AMI B) como sigue:

**color** (Área Mixta 1 B - AMI B):





Superficie:	12,92 ha.
Ubicación: Al norte linda con propuesta de canal Cará Cará.	
Al sur linda con Avda. José Asunción Flores	
Al este linda con área no urbanizable parque lineal de costanera norte.	
Al oeste linda con área no urbanizable de laguna Cará Cará.	
Usos No Permitidos:	
Densidad Habitacional Promedio:	450 hab/ha
Coeficiente de Edificabilidad (CE):	2,40 s/ Calle
	3,50 m s/ Avenida
Área Edificable: Sup. del Terreno x Coeficiente de Edificabilidad (CE)	
Tasa de Ocupación Máxima (TOM):	70%
Tasa de Superficie Verde o de Suelo Absorbente (TSV):	30%
Altura máxima permitida para la edificación:	16,00 m o 5 niveles
Retiros:	
Frontal	6,00 m s/ Avenida
	3,00 m s/ Calle
Lateral y de fondo (cuando existan aberturas)	3,00 m

Art. 12° MODIFICAR, el Art. 136° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

Art. 136° Establecer los siguientes indicadores de uso y ubicación para el Área Mixta 2 (AM2) como sigue:

**color** Área Mixta 2 – AM 2:

Superficie:	46,54 ha.
Ubicación: Al norte linda con AUE Tablada, AM4 y AR3 C, Calle 8 de junio, Calle Inglaterra, Calle Dublín.	
Al sur linda con Avda. José Gervasio Artigas.	
Al este linda con la Avda. Primer Presidente.	
Al oeste linda con la continuación de Avda. General Santos	
Usos No Permitidos:	
Coeficiente de Edificabilidad (CE):	3,0 s/ Calle
	5,0 s/ Avenida
Área Edificable: Sup. del Terreno x Coeficiente de Edificabilidad (CE)	
Tasa de Ocupación Máxima (TOM):	75%
Tasa de Superficie Verde o de Suelo Absorbente (TSV):	25%
Altura máxima permitida para la edificación; de Pisos	Por Fórmula de N°
Retiros: Frontal	6,00m s/ Avenida
	3,00 m s/ Calle
Lateral y fondo (cuando existan aberturas)	3,00 m





**Art. 13° MODIFICAR**, el Art. 137° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

**Art. 137°** Establecer los siguientes indicadores de uso y ubicación para el Área Mixta 3 (AM3) como sigue:

**Área Mixta 3 - AM 3:**

Superficie: 19,07 ha.

Ubicación:

Al norte linda con extensión de Calle Florencio Villamayor.

Al sur linda con Avda. José Gervasio Artigas.

Al este linda con la continuación de Avda. General Santos.

Al oeste con el parque Bernardino Caballero.

Usos No Permitidos:

Densidad Habitacional Promedio: 450 hab/ha

Coeficiente de Edificabilidad (CE): 2,40 s/ Calle

3,00 s/ Avenida

Área Edificable: Sup. del Terreno x Coeficiente de Edificabilidad (CE)

Tasa de Ocupación Máxima (TOM): 75%

Tasa de Superficie Verde o de Suelo Absorbente (TSV): 30%

Altura máxima permitida para la edificación: 16,00 m o 5 niveles

Retiros: frontal 6,00 m s/ Avenida

3,00 m s/ Calle

lateral y fondo (cuando existan aberturas) 3,00 m

**Art. 14° MODIFICAR**, el Art. 138° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

**Art. 138°** Establecer los siguientes indicadores de uso y ubicación para el Área Mixta 4 (AM4) como sigue:

**Área Mixta 4 A - AM 4 A:**

Superficie: 39,18 ha.

Ubicación: al norte linda avda. José Asunción Flores

al sur linda con la extensión de Calle Florencio Villamayor.

al este linda con la Avda. General Santos).

al oeste con Calle río Aquidabán (continuación de calle Juan E. O'Leary).

Usos No Permitidos:

Densidad Habitacional Promedio: 450 hab/ha

Coeficiente de Edificabilidad (CE): 2,4 s/ Calle

3,00 s/ Avenida

Área Edificable: Sup. del Terreno x Coeficiente de Edificabilidad (CE)

Tasa de Ocupación Máxima (TOM): 70%

Tasa de Superficie Verde o de Suelo Absorbente (TSV): 30%

Altura máxima permitida para la edificación: 16,00 m o 5 niveles

Retiros: frontal 6,00 m s/ Avenida

3,00 m s/ Calle

Lateral y fondo (cuando existan aberturas) 3,00m





**Art. 15° MODIFICAR**, el Art. 139° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

**Art. 139°** Establecer los siguientes indicadores de uso y ubicación para el Área Mixta 4 B (AM4 B) Área Comercial sobre Avenida y Parque Lineal Florencio Villamayor como sigue:

**Área Comercial sobre Avenida y parque lineal Florencio Villamayor – AM 4 B:**

Superficie: 39,40 ha.  
 Ubicación: al norte linda con área no urbanizable de Laguna Cará Cará, ARI C, AUE 2.  
 Al sur linda con la extensión de Calle Florencio Villamayor.  
 Al este linda con la AUE 2.  
 Al oeste linda con la Av. General Santos.

**Usos No Permitidos:**

Densidad Habitacional Promedio: 600 hab/ha  
 Coeficiente de edificabilidad (CE): 2,50 s/ Calle  
 3,50 s/ Avenida  
 Tasa de Ocupación Máxima (TOM): 50%  
 Tasa de Superficie Verde o de Suelo Absorbente (TSV): 50%  
 Altura máxima permitida para la edificación: 42,00 m o 12 Niveles

**Retiros:**

frontal 0,00 m s/ LM  
 lateral y fondo (cuando existan aberturas) 3,00 m

**Art. 16° MODIFICAR**, el Art. 140° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

**Art. 140° Áreas de Uso Específico:**

**Art. 17° MODIFICAR**, el Art. 141° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

**Art. 141°** Establecer los siguientes indicadores de uso y ubicación para el Área de Uso Específico AUE Tablada como sigue:

**Área de Uso Específico 2 – AUE 2 - Tablada:**

Superficie: 39,40 ha.  
 Ubicación: Al norte linda con Extensión de Calle Florencio Villamayor.  
 Al sur linda con la Calle Tte. Facundo Almada.  
 Al este linda con la Calle Cap. José López de Mesa.  
 Al oeste linda con la Calle Cap. Julián Insfran.

**Usos No Permitidos:**



6



Densidad Habitacional Promedio:	900 hab/ha
Coficiente de Edificabilidad (CE):	-
Tasa de Ocupación Máxima (TOM):	75%
Tasa de Superficie Verde o de Suelo Absorbente (TSV):	25%
Altura máxima permitida para la edificación:	-

Retiros:	
Frontal	0,00 m s/ LM
Lateral y fondo (cuando existan aberturas)	3,00 m

Art. 18° MODIFICAR, el Art. 142° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

**Art. 142° Áreas Especiales**

Art. 19° MODIFICAR, el Art. 143° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

**Art. 143° Áreas Especiales**

1) Área Parque Público - AP:

Superficie:	3,19 ha.
Ubicación: Varias ubicaciones (ver plano)	

2) Áreas No Edificables, ni Urbanizables (o Áreas Verdes):

A continuación, se detallan las áreas no urbanizables (o verdes) dentro del polígono. Si bien la mayoría de ellas se encuentra entre zonas urbanas, las mismas no constituyen suelo edificable.

- d. Los cauces y arroyos contenidos en la propuesta, con sus márgenes de protección:
  - Cauce Antequera (o Guasú),
  - Cauce México
  - Cauce Las Mercedes,
  - Cauce Mburicao
  - Cauce Cará Cará (o Ybyray)
  
- e. Los Parques Lineales dentro del polígono son:
  - Parque Lineal Florencio Villamayor
  - Parques Lineales de la Avenida Costanera Norte
  - Parques Lineales sobre cada uno de los cauces y/o arroyos mencionados en el primer punto.
  
- f. Otras áreas no edificables:
  - Las plazas existentes dentro de la zona de proyecto.
  - Las diferentes lagunas (presentes en el humedal).
  - El Parque Reserva Natural Banco San Miguel, como zona protegida.

Art. 20° MODIFICAR el Art. 144° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:





Art. 144° Tabla de Zonificación General

**Tabla 1. Zonificación.**  
Indicadores de intensidad de ocupación del suelo según zonas.

Zona	Descripción DE USO	Referencias	Superficie (ha)	Población (hab.)	INDICADORES URBANÍSTICOS				Alturas Máximas		Retiros Máximos			
					Densidad Habitacional (PHAB/HA)	Cobertura de Edificabilidad	TOM (Tasa de Ocupación Máxima)	TSM (Tasa de Seguridad Frente a Suelo Absorbente)	Máximo	Cantidad de Niveles	Frontal	Lateral (con aberturas)	Posterior (con aberturas)	
AREA URBANIZABLE	AM1 A	Área Mista 1 A	Castroño (solo quites)	28,98	28.822	800	5,0 m/Avanida 3,0 m/Calle	70 %	30%	48,00	14	5,0 m/Avanida 3,0 m/Calle	3,00	3,00
	AM1 B	Área Mista 1 B	Castroño (solo R/O)	12,92	5.814	450	3,5 m/Avanida 2,4 m/Calle	70 %	30%	16,00	5	5,0 m/Avanida 3,0 m/Calle	3,00	3,00
	AM2	Área Mista 2	Milagro hasta Graf. Santos	48,84	27.924	600	5,0 m/Avanida 3,0 m/Calle	75 %	25%	Por Normas de N° de Plano		5,0 m/Avanida 3,0 m/Calle	3,00	3,00
	AM3	Área Mista 3	Arriaga hasta Parque Caballero	19,07	8.882	450	3,0 m/Avanida 2,4 m/Calle	75 %	25%	16,00	5	5,0 m/Avanida 3,0 m/Calle	3,00	3,00
	AM4 A	Área Mista 4A	Chacarita Nueva	35,90	17.621	490	3,0 m/Avanida 2,4 m/Calle	70 %	30%	16,00	5	5,0 m/Avanida 3,0 m/Calle	3,00	3,00
	AR1 C	Área Residencial 1 C	Tañón	48,12	20.764	430	3,0 m/Avanida 1,8 m/Calle	60 %	40%	16,00	5	5,0 m/Avanida 3,0 m/Calle	3,00	3,00
	AR2 C	Área Residencial 2 C	Embalsá - Santo Parque	9,28	2.888	225	1,8	60 %	40%	12,00	4	3,00	3,00	3,00
	AR3 C	Área Residencial 3 C	Supermanzana Ciudad Alta	168,81	37.088	350	3,0 m/Avanida 2,4 m/Calle	60 %	40%	12,00	4	3,00	3,00	3,00
	AR5 D	Área Residencial 5 D	Supermanzana Release	28,24	18.269	350	1,8	60 %	40%	12,00	4	3,00	3,00	3,00
	ARNVP	Área Residencial Mista de Valor Patrimonial	Chacarita Alta	37,21	13.083	350	2,4	75 %	25%	12,00	4	3,00	3,00	3,00
	AM6 B	Área Comercial entre Avenida y Parque Lincol (Financiera Villamayor)	Nuevo barrio entre Av. Francisco Villamayor	29,40	24.840	800	5,5 m/Avanida 2,5 m/Calle	50 %	50%	42,00	12	0,00	3,00	3,00
	AU 1	Área de Uso Específico 01*	Puerto de Ancahuari	28,24	18.269	800	-	-	-	-	-	-	-	-
	ATL2 TABLADA	Área de Uso Específico 02	Lotos colindantes al campo Misionero desde Calle 7ta. Pasado Arriaga a estación de Av. Francisco Villamayor.	39,4	35.800	800	-	75 %	25%	-	-	0	3,00	3,00
	AP	Área Parque Público	-	5,19	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
AREA NO URBANIZABLE	EP	1	Arroyos	Los Indicadores de Intendencia de Plan de Manejo de cada sector específicos										
		2	Misionero											
		3	Parque Lincol											
		4	Plaza											
	PRN	1	Parque Reserva Natural											
		2	Parque Reserva Natural - Barro San Miguel											

\* Referencia de población de zona

**Tabla 1. Zonificación.**  
Indicadores de intensidad de ocupación del suelo según zonas.

Zona	Descripción DE USO	Referencias	Superficie (ha)	Población (hab.)	INDICADORES URBANÍSTICOS				Alturas Máximas		Retiros Máximos			
					Densidad Habitacional (PHAB/HA)	Cobertura de Edificabilidad	TOM (Tasa de Ocupación Máxima)	TSM (Tasa de Seguridad Frente a Suelo Absorbente)	Máximo	Cantidad de Niveles	Frontal	Lateral (con aberturas)	Posterior (con aberturas)	
AREA URBANIZABLE	AM1 A	Área Mista 1 A	Castroño (solo quites)	28,98	28.822	800	5,0 m/Avanida 3,0 m/Calle	70 %	30%	48,00	14	5,0 m/Avanida 3,0 m/Calle	3,00	3,00
	AM1 B	Área Mista 1 B	Castroño (solo R/O)	12,92	5.814	450	3,5 m/Avanida 2,4 m/Calle	70 %	30%	16,00	5	5,0 m/Avanida 3,0 m/Calle	3,00	3,00
	AM2	Área Mista 2	Milagro hasta Graf. Santos	48,84	27.924	600	5,0 m/Avanida 3,0 m/Calle	75 %	25%	Por Normas de N° de Plano		5,0 m/Avanida 3,0 m/Calle	3,00	3,00
	AM3	Área Mista 3	Arriaga hasta Parque Caballero	19,07	8.882	450	3,0 m/Avanida 2,4 m/Calle	75 %	25%	16,00	5	5,0 m/Avanida 3,0 m/Calle	3,00	3,00
	AM4 A	Área Mista 4A	Chacarita Nueva	35,90	17.621	490	3,0 m/Avanida 2,4 m/Calle	70 %	30%	16,00	5	5,0 m/Avanida 3,0 m/Calle	3,00	3,00
	AR1 C	Área Residencial 1 C	Tañón	48,12	20.764	430	3,0 m/Avanida 1,8 m/Calle	60 %	40%	16,00	5	5,0 m/Avanida 3,0 m/Calle	3,00	3,00
	AR2 C	Área Residencial 2 C	Embalsá - Santo Parque	9,28	2.888	225	1,8	60 %	40%	12,00	4	3,00	3,00	3,00
	AR3 C	Área Residencial 3 C	Supermanzana Ciudad Alta	168,81	37.088	350	3,0 m/Avanida 2,4 m/Calle	60 %	40%	12,00	4	3,00	3,00	3,00
	AR5 D	Área Residencial 5 D	Supermanzana Release	28,24	18.269	350	1,8	60 %	40%	12,00	4	3,00	3,00	3,00
	ARNVP	Área Residencial Mista de Valor Patrimonial	Chacarita Alta	37,21	13.083	350	2,4	75 %	25%	12,00	4	3,00	3,00	3,00
	AM6 B	Área Comercial entre Avenida y Parque Lincol (Financiera Villamayor)	Nuevo barrio entre Av. Francisco Villamayor	29,40	24.840	800	5,5 m/Avanida 2,5 m/Calle	50 %	50%	42,00	12	0,00	3,00	3,00
	AU 1	Área de Uso Específico 01*	Puerto de Ancahuari	28,24	18.269	800	-	-	-	-	-	-	-	-
	ATL2 TABLADA	Área de Uso Específico 02	Lotos colindantes al campo Misionero desde Calle 7ta. Pasado Arriaga a estación de Av. Francisco Villamayor.	39,4	35.800	800	-	75 %	25%	-	-	0	3,00	3,00
	AP	Área Parque Público	-	5,19	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
AREA NO URBANIZABLE	EP	1	Arroyos	Los Indicadores de Intendencia de Plan de Manejo de cada sector específicos										
		2	Misionero											
		3	Parque Lincol											
		4	Plaza											
	PRN	1	Parque Reserva Natural											
		2	Parque Reserva Natural - Barro San Miguel											

Art. 21° MODIFICAR el Art. 145° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

Art. 145° Mapa de Zonificación General





**CAPÍTULO III  
CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

Régimen de según Usos

Art. 22° MODIFICAR, el Art. 146° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

Art. 146°

Tabla de Usos Permitidos.

Tabla 2. USOS PERMITIDOS.

CUAL	DESCRIPCIÓN DE USO	USOS			EREGIMIENTOS		
		PERMITIDOS	CONDICIONADOS	CONDICIONADOS	PLAZAS URBANAS	RESERVA	
AREA URBANIZABLE	AM1 A	Area Mixta 1A	comercio y servicios, equipamiento.	Vivienda multifamiliar, hoteles.	vivienda prototipo.	según Plan Regulador de Asunción	en plaza tipo hasta 20% de la superficie del lote.
	AM1 B	Area Mixta 1B	comercio y servicios, equipamiento.	Vivienda multifamiliar, hoteles.	vivienda prototipo.	según Plan Regulador de Asunción	en plaza tipo hasta 20% de la superficie del lote.
	AM2	Area Mixta 2	comercio y servicios, depósitos de pequeña y mediana escala, equipamiento.	Vivienda multifamiliar, hoteles, edificios de oficinas de propósitos múltiples.	vivienda prototipo.	según Plan Regulador de Asunción	según Plan Regulador de Asunción
	AM3	Area Mixta 3	comercio y servicios, depósitos de pequeña y mediana escala, equipamiento, edificios de propósito múltiple.	Vivienda multifamiliar, hoteles, edificios de oficinas de propósito múltiple.	vivienda prototipo.	según Plan Regulador de Asunción	según Plan Regulador de Asunción
	AM4	Area Mixta 4	comercio y servicios, equipamiento.	Vivienda multifamiliar, hoteles.	vivienda prototipo.	según Plan Regulador de Asunción	en plaza tipo hasta 20% de la superficie del lote.
	AM1 C	Area Residencial 1C	vivienda multifamiliar.	comercio y servicios.	vivienda prototipo.	según Plan Regulador de Asunción	en plaza tipo hasta 20% de la superficie del lote.
	AM2 C	Area Residencial 2C	vivienda multifamiliar.	comercio y servicios.	vivienda prototipo.	según Plan Regulador de Asunción	en plaza tipo hasta 20% de la superficie del lote.
	AM3 C	Area Residencial 3C	vivienda multifamiliar, vivienda unifamiliar, vivienda multifamiliar.	comercio y servicios.	vivienda prototipo.	según Plan Regulador de Asunción	según Plan Regulador de Asunción
	AM3 D	Area Residencial 3D	vivienda unifamiliar, vivienda multifamiliar, vivienda multifamiliar.	comercio y servicios.	vivienda prototipo.	según Plan Regulador de Asunción	según Plan Regulador de Asunción
	AM3 P	Area Residencial Mixta de Valor Patrimonial	Vivienda unifamiliar, vivienda multifamiliar, vivienda multifamiliar, equipamiento comunitario o de barrio.	comercio y servicios.	vivienda prototipo.	según Plan Regulador de Asunción	según Plan Regulador de Asunción
AREA URBANIZABLE	AM4	Area Comercial entre Avenida y Parque Intercomunal Urmeyer	comercio y servicios, equipamiento, edificios de alto estándar.	hoteles y vivienda multifamiliar, edificios de comercio y servicios, edificios de propósito múltiple, edificios de edificación de alto estándar.	edificios de edificación, vivienda prototipo.	según Plan Regulador de Asunción	en plaza tipo hasta 20% de la superficie del lote.
	AU1	Area de Uso Especifico 01*	edificios comunitarios e instalaciones de pequeña, mediana y gran escala, equipamiento urbano.	comercio y servicios.		según Plan Regulador de Asunción	según Plan Regulador de Asunción
	AU2	Area de Uso Especifico 02	comercio y servicios, equipamiento urbano, equipamiento urbano.	edificios de pequeña, mediana y gran escala.	edificios de alto estándar.	según Plan Regulador de Asunción	según Plan Regulador de Asunción
	AP	Area Parque Público	parques metropolitanos, parques, equipamiento comunitario e instalaciones de pequeña y mediana escala, equipamiento urbano, equipamiento deportivo.			según Plan Regulador de Asunción	según Plan Regulador de Asunción
AREA NO URBANIZABLE	1	Arroyos	Las restricciones de uso de suelo de esta tabla se aplican a los usos permitidos.				
	2	El río					
	3	Parque Intercomunal					
	4	Plazas					
	5	Parque Reserva Natural					

Obs:

- Se reservado por escrito todo tipo de servicios a las entidades que operan dentro de cada vereda para ser autorizados.
- Se a reserva por escrito, todo terreno a los locales o comerciales tipo edificación y edificios de alto estándar.
- para detalles en de vivienda y prototipo ver el artículo 146° de la Ordenanza N° 163/18.





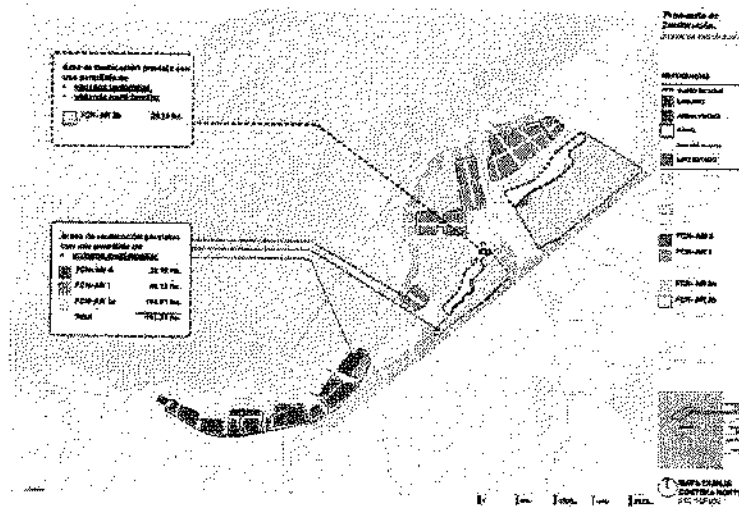
**CAPÍTULO IV**  
**Régimen de Incentivos**

Art. 23° MODIFICAR, el Art. 147° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

Art. 147° Establecer el régimen de incentivo a la construcción en la Franja Costera Norte bajo los siguientes conceptos:

1.- Incentivos para la incorporación de Vivienda Protegida

1.2 ÁREA DE INSERCIÓN

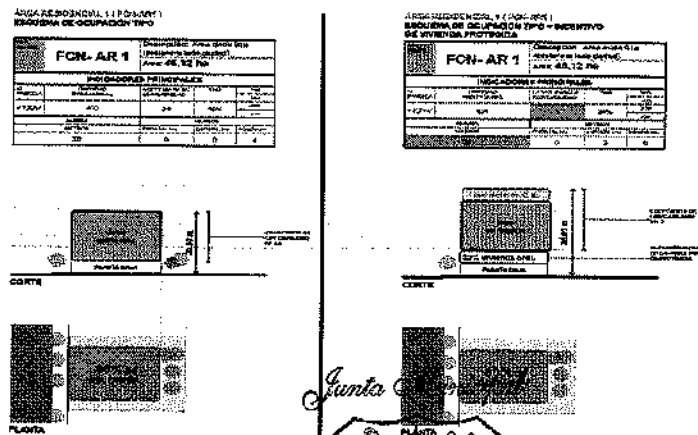


1.3 Incentivo Urbanístico por incorporación de Vivienda Protegida: La incorporación de Viviendas Protegidas en edificios de viviendas o de usos mixtos, en hasta un 25% de la superficie a construir, permite el incremento del Coeficiente de Edificabilidad de manera proporcional como Incentivo. Así mismo, se otorgará a dichos terrenos que opten por dicho Incentivo una mayor altura máxima de tal manera que pudiesen destinar espacio libre en Planta baja destinado a Espacio de Uso Público.

De esta manera se permite que, mediante la unificación de lotes mínimos, o ante la presencia de lotes de gran tamaño, se puedan realizar Edificios de Usos Mixtos (comercio / oficina / vivienda) y establecer criterios de mixtura social.

1.4 Definición de vivienda Protegida: La Vivienda Protegida – VP es un tipo de vivienda clasificado como tal con la finalidad de que sean prioritariamente asequibles para personas de escasos recursos económicos. Las mismas podrían ser viviendas con destino de venta o arrendamiento con precios limitados.

1.5 Ejemplificación en Área FCN-AR 1:



ESQUEMA DE INCREMENTO DE ÁREA EDIFICABLE BAJO RÉGIMEN DE INCENTIVO

*[Firma manuscrita]*

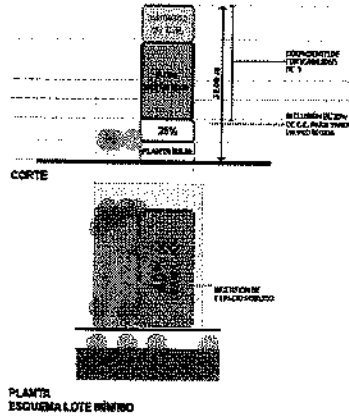


*[Firma manuscrita]*



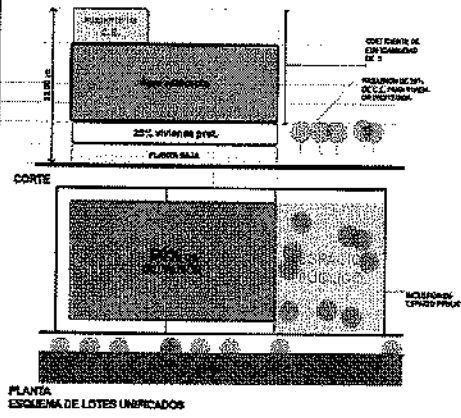
ÁREA RESIDENCIAL 1 (FCN-AR1)  
ESQUEMA DE OCUPACIÓN TIPO + INCENTIVO DE VIVIENDA PROTEGIDA EN LOTE MÍNIMO

<b>FCN-AR 1</b>		Descripción: Área mínima 01a (contiene 1 lote Ciudad) Área: 46,12 ha	
INDICADORES PRINCIPALES			
PARÁMETRO	VALOR	UNIDAD	NOTAS
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	40%	%	
ALTEZA MÁXIMA	12	M	
ALTEZA MÍNIMA	3	M	
ALTEZA MÁXIMA EN EL CENTRO	12	M	
ALTEZA MÁXIMA EN LOS EXTREMOS	3	M	
ALTEZA MÁXIMA EN EL CENTRO	12	M	
ALTEZA MÁXIMA EN LOS EXTREMOS	3	M	
ALTEZA MÁXIMA EN EL CENTRO	12	M	
ALTEZA MÁXIMA EN LOS EXTREMOS	3	M	



ÁREA RESIDENCIAL 1 (FCN-AR1)  
ESQUEMA DE OCUPACIÓN TIPO + INCENTIVO DE VIVIENDA PROTEGIDA EN LOTES UNIFICADOS

<b>FCN-AR 1</b>		Descripción: Área mínima 01a (contiene 1 lote ciudad) Área: 46,12 ha	
INDICADORES PRINCIPALES			
PARÁMETRO	VALOR	UNIDAD	NOTAS
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	40%	%	
ALTEZA MÁXIMA	12	M	
ALTEZA MÍNIMA	3	M	
ALTEZA MÁXIMA EN EL CENTRO	12	M	
ALTEZA MÁXIMA EN LOS EXTREMOS	3	M	
ALTEZA MÁXIMA EN EL CENTRO	12	M	
ALTEZA MÁXIMA EN LOS EXTREMOS	3	M	
ALTEZA MÁXIMA EN EL CENTRO	12	M	
ALTEZA MÁXIMA EN LOS EXTREMOS	3	M	



**ESQUEMA DE INCREMENTO DE ÁREA EDIFICABLE BAJO RÉGIMEN DE INCENTIVO EN LOTE MÍNIMO Y UNIFICADO.**

**2- Incentivos para Estacionamientos en Subsuelo.**

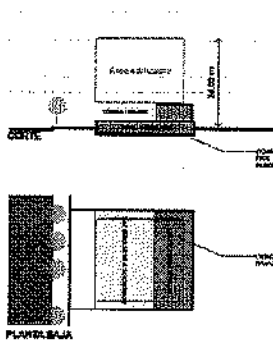
El Incentivo para los Estacionamientos en Subsuelo se establece bajo el parámetro de que los mismos fueron regulados en este cuerpo normativa en la Planta baja hasta un máximo de 30% de ocupación del terreno, con el fin de promover el uso de la Planta Baja para comercios, servicios, espacios verdes, equipamientos.

Entonces, los Estacionamientos realizados en Subsuelo y Semi subsuelo se registrarán por las normativas de estacionamientos existentes, pero además serán sujetas de incentivos en con el incremento del Coeficiente de Edificabilidad proporcional al volumen de estacionamiento construido.

**2-1 Ejemplificación en Área AR1 C (FCN-AR 1):**

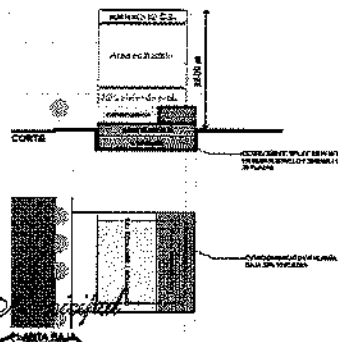
ÁREA RESIDENCIAL 1 (FCN-AR1)  
ESQUEMA DE OCUPACIÓN TIPO  
UBICACIÓN DE ESTACIONAMIENTO

<b>FCN-AR 1</b>		Descripción: Área mínima 01a (contiene 1 lote Ciudad) Área: 46,12 ha	
INDICADORES PRINCIPALES			
PARÁMETRO	VALOR	UNIDAD	NOTAS
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	40%	%	
ALTEZA MÁXIMA	12	M	
ALTEZA MÍNIMA	3	M	
ALTEZA MÁXIMA EN EL CENTRO	12	M	
ALTEZA MÁXIMA EN LOS EXTREMOS	3	M	
ALTEZA MÁXIMA EN EL CENTRO	12	M	
ALTEZA MÁXIMA EN LOS EXTREMOS	3	M	



ÁREA RESIDENCIAL 1 (FCN-AR1)  
ESQUEMA DE OCUPACIÓN TIPO + INCENTIVO DE VIVIENDA PROTEGIDA - UBICACIÓN DE ESTACIONAMIENTO

<b>FCN-AR 1</b>		Descripción: Área mínima 01a (contiene 1 lote Ciudad) Área: 46,12 ha	
INDICADORES PRINCIPALES			
PARÁMETRO	VALOR	UNIDAD	NOTAS
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	40%	%	
ALTEZA MÁXIMA	12	M	
ALTEZA MÍNIMA	3	M	
ALTEZA MÁXIMA EN EL CENTRO	12	M	
ALTEZA MÁXIMA EN LOS EXTREMOS	3	M	
ALTEZA MÁXIMA EN EL CENTRO	12	M	
ALTEZA MÁXIMA EN LOS EXTREMOS	3	M	

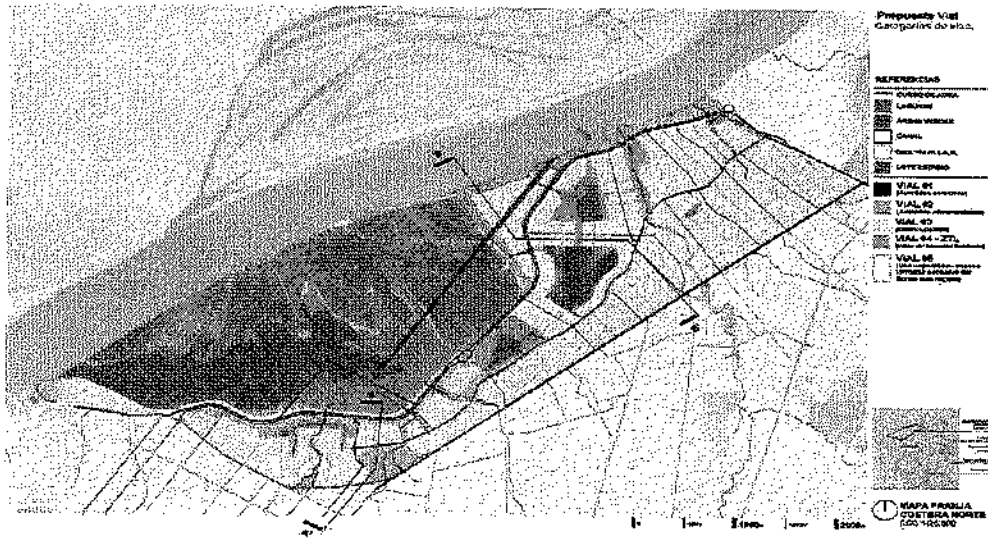





**CAPÍTULO V**  
**RÉGIMEN VIAL**  
*Diseño de Movilidad*

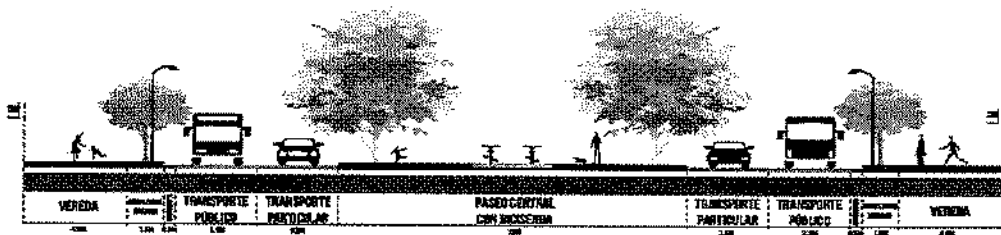
Art. 24° MODIFICAR, el Art. 148° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

Art. 148° Diseño de movilidad. Vías por jerarquía: Para una mejor interpretación de la relevancia, dimensiones y funciones que cumplirán las vías proyectadas, se les ha asignado una jerarquización la cual se describe a continuación: a) Vías Colectoras, b) Vías Alimentadoras, c) Vías Locales y d) Vías Internas y d) Intersecciones canalizadas y Turborotondas.



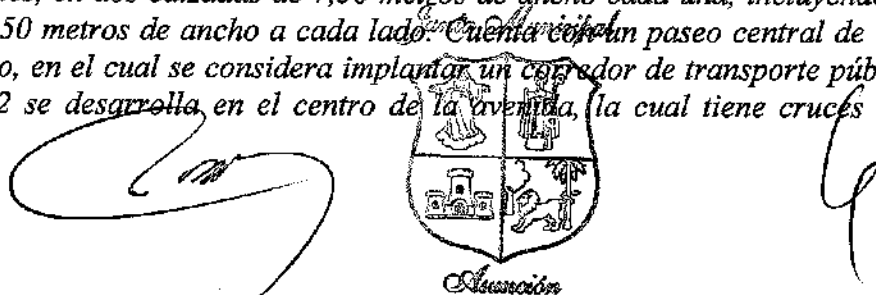
Art. 25° MODIFICAR, el Art. 149° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

Art. 149° Vías Colectoras: Las vías de esta categoría tienen por función recibir y conducir el tránsito proveniente de las vías alimentadoras, conectando destinos de relevancia dentro del entorno. Podemos citar en esta categoría a la Av. Costanera, la Av. Artigas y la Av. Florencio Villamayor.



La Av. Florencio Villamayor cumple un rol estructural y organizador para el sector. Esta vía se constituye en interfase entre la zona del Bañado Norte que está en cota segura (no inundable) y por otra parte la zona susceptible a las inundaciones periódicas.

Descripción de las características geométricas de la Av. Florencio Villamayor: La velocidad de diseño adoptada es de 50 km/h con una sección transversal de cuatro carriles, en dos calzadas de 7,50 metros de ancho cada una, incluyendo cordón cuneta de 0,50 metros de ancho a cada lado. Cuenta con un paseo central de 15,00 metros de ancho, en el cual se considera implantar un corredor de transporte público. Además, el PRN2 se desarrolla en el centro de la avenida, la cual tiene cruces vehiculares que



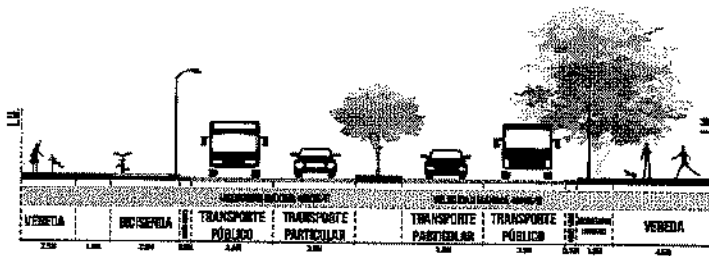


coinciden con los ejes de RM2 cada 400 a 500 metros, y cruces peatonales cada 100 a 200 metros, permitiendo la máxima utilización de los equipamientos públicos localizados en el sitio.

Art. 26° MODIFICAR, el Art. 150° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

Art. 150° Vías Alimentadoras: Las vías de esta categoría tienen por función recibir y conducir el tránsito proveniente de las vías locales que bordean a las Unidades de Gestión y recorren el entramado de los barrios del Bañado Norte, conectando el flujo de tránsito con las principales vías colectoras citadas en el apartado anterior.

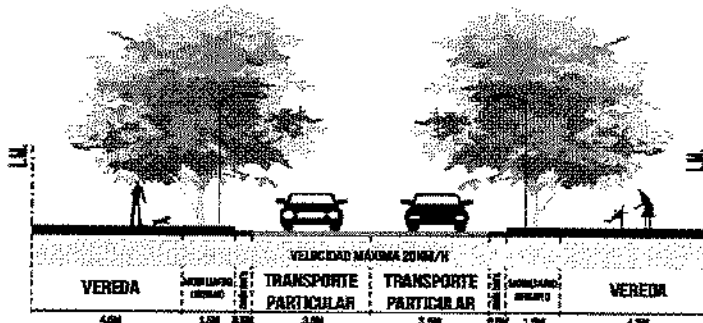
La velocidad de diseño adoptada es de 40 km/h con una sección transversal de cuatro carriles, en dos calzadas de 7,50 metros de ancho cada, incluyendo cordón cuneta de 0,50 metros de ancho a cada lado. Cuenta con un paseo central de 15,00 metros de ancho, en el cual se considera implantar un corredor de transporte público. Como se puede apreciar en la descripción de la geometría de este tipo de vía, resultan similares a las Colectoras, radicando su principal diferencia en la función que cumplen dentro de la malla vial.



Art. 27° MODIFICAR, el Art. 151° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

Art. 151° Vías Locales: Las vías de esta categoría tienen por función captar el tránsito generado perimetralmente a las Unidades de Gestión, en otras palabras, el tránsito de entrada y salida de los vehículos locales y de los comercios que se desarrollaran en las zonas residenciales mixtas, conectando el flujo de tránsito con las vías alimentadoras.

La velocidad de diseño adoptada es de 30 km/h con una sección transversal de dos carriles, en dos calzadas de 4,00 metros de ancho cada una, incluyendo cordón cuneta de 0,50 metros de ancho a cada lado.



Art. 28° MODIFICAR, el Art. 152° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

Junta Municipal

Art. 152° Vías Locales, Vías Internas ZTA. Estas vías, conceptualmente, son vías de plataforma única a nivel de vereda, donde el protagonista es el peatón y el ciclista,

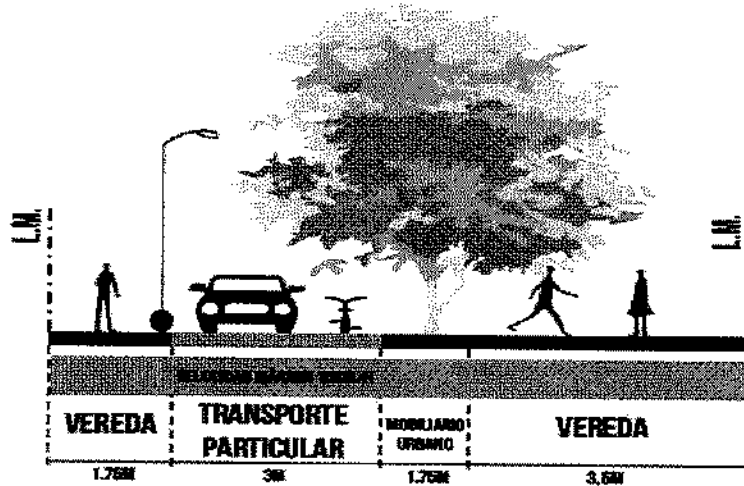


Asunción



dejando la circulación vehicular restringida apenas al tránsito de los residentes y/o vehículos de emergencia como carro de bomberos o ambulancias.

La Velocidad de Diseño adoptada es de 20 km/h con una sección transversal de 10,00 metros entre lindero de las propiedades. Las pendientes serán del orden de 3% dirigidas al centro de la plataforma, donde se contará con un badén de 0,50 metros que captara las aguas de lluvia en las manzanas.



Art. 29° MODIFICAR, el Art. 153° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

Art. 153° Intersecciones y Turborotondas: En lo que respecta a las Intersecciones entre las vías, se prevén las siguientes soluciones:

1- Intersecciones Canalizadas en el empalme de la Avenida Florencio Villamayor con la Vía de Interconexión Costanera – Acceso Norte, y en el empalme de la Avenida Florencio Villamayor con la Avenida General Santos. Se considera carriles de acceso y salida a la Vía de Interconexión Costanera – Acceso Norte, en el sector ubicado frente a la Subestación de la ANDE, previéndose además incorporar la construcción de una rotonda en dicho sector (de modo a permitir las maniobras de intercambio y los giros a la izquierda a la Avenida Costanera y desde las vías de Interconexión, ampliando el retorno.

2- Turborotondas en las intersecciones de la Avenida Florencio Villamayor con las Vías Alimentadoras transversales a la misma.

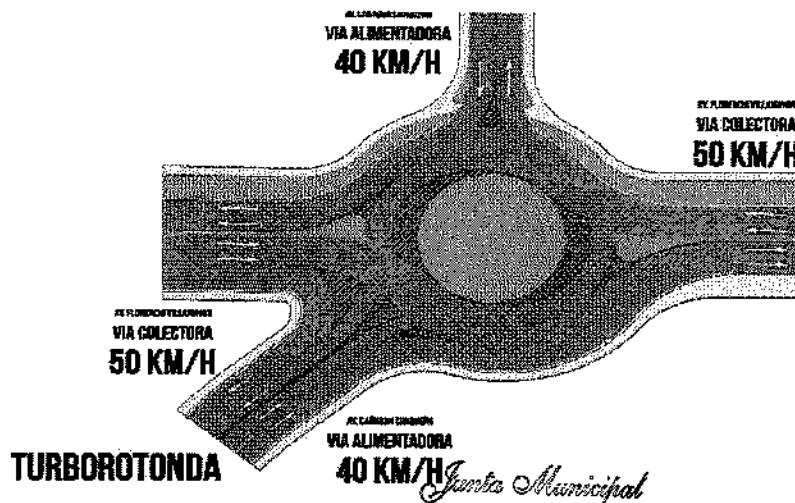


GRÁFICO ESQUEMÁTICO DE TURBOROTONDA TIPO PROPUESTA PARA LAS INTERSECCIONES.

*[Firma manuscrita]*

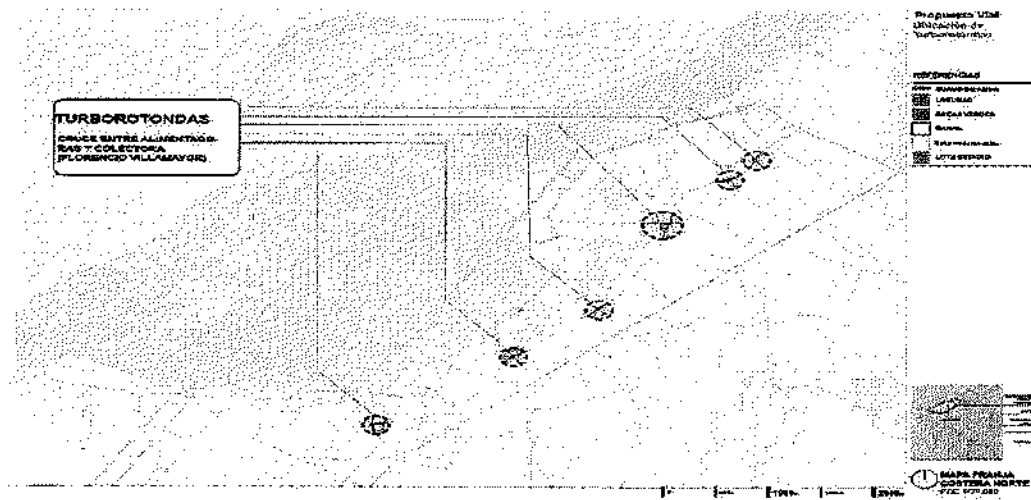


*[Firma manuscrita]*





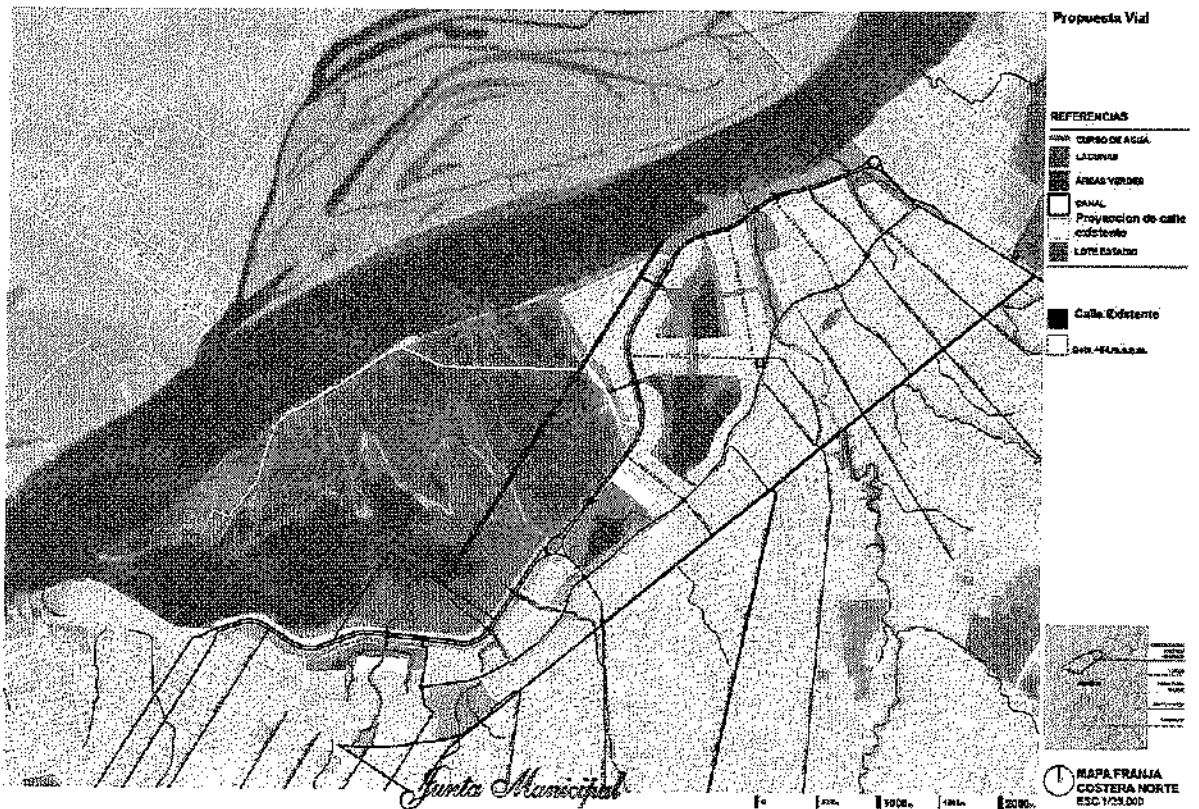
Para las demás intersecciones se deberán realizar los estudios viales necesarios para cada solución específica.



MAPA DE UBICACIÓN DE TURBO ROTONDAS.

Art. 30° MODIFICAR, el Art. 154° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

Art. 154° TRAMA VIAL: Establecer la trama vial del sector, la cual servirá de base para cualquier intervención pública o privada en el mismo de acuerdo al siguiente gráfico



*[Handwritten signature]*

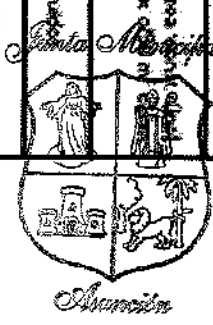


*[Handwritten signature]*



CS-1	Franja Costera Norte													Estacionamiento Mínimo exigido				
	ÁREAS																	
	Mirza			Residenciales				AUE (Área de Uso Específico)		APR (A. Parque Público)								
Edificios	1A	1B	2	3	4A	4B	1C	2C	3B	3C	4C	5C	6C	7C	8C	9C	10C	
Alimentos: carne, pescado, verduras, frutas, pan, papas, comestibles en general	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	*	*	*	X	*	*	*	*
Artículo de Limpieza	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	*	*	*	X	*	*	*	*
Librería, papelería, juguetería, fotocopiadoras, impresoras	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	*	*	*	X	*	*	*	*
Perfumería, Cosméticos	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	*	*	*	X	*	*	*	*
Farmacia, Artículos farmacéuticos, Suplementos	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	*	*	*	X	*	*	*	*
Minería, joyería, regalos, bisutería	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	*	*	*	X	*	*	*	*
Xivotos	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	*	*	*	X	*	*	*	*
Artículos artesanales, regalos, joyería y de decoración	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	*	*	*	X	*	*	*	*
Plantas, peces, floricultura, viveros	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	*	*	*	X	*	*	*	*
Venta de accesorios para computadores y celulares	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	*	*	*	X	*	*	*	*

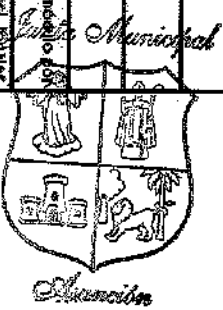
*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*



Locales de Servicio:																		
1	Arreglo de roles y copias, copia, exhibición	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Indicados por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
2	Arreglo de abastecimientos y recibos	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Idem
3	Arreglo de abastecimientos, computadores, recibos	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Idem
4	Cartera plomada	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Idem
5	Electricidad, telefonía, asistencia, reparaciones, tecnología	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Indicados hasta 500 m <sup>2</sup> de área constr. (incl. locales sanitarios) - Indicados a otros m <sup>2</sup> constr. por más de 500 m <sup>2</sup> constr.
6	Bibliotecas, salas de conferencias	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Indicados por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
7	Comodidad de personas de pasaje, modales, asate	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Idem
8	Hojalería	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Idem
9	Consultorios (hasta 2 Profesionales) médicos, odontólogos, veterinarios	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Indicados a of. Consultorio o Escribanía - Indicados a otros m <sup>2</sup> de área constr. (incl. locales sanitarios) - Indicados a otros m <sup>2</sup> constr. por más de 500 m <sup>2</sup> constr.
10	Muebles Dental	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Indicados a of. Consultorio o Escribanía
11	Exámenes profesionales unipersonales, Oficinas administrativas, Contables	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Indicados por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
12	Estudio fotográfico, Accesorios	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Idem
13	Fotografía, Reprografía, Video	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Idem
14	Galería de arte, empujados	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Idem
15	Agencia de empleos	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Idem
16	Lavandería, Frigorífica	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Idem
17	Cabina telefónica, Locales	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Idem





Categoría	ÁREAS											Estacionamiento Mínimo exigido					
	Alfalfa				Residenciales				AUE (Área de Uso Específico)								
	1A	1B	2	3	4A	4B	1C	3B	3C	2C	Mínimo VP a VP		ED (Esp. Destino)	I	T	P (playa)	APP (A. Parque Público)
Utensilios domésticos, Vitrinas, ferretería, etc.	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*	X	-	-	-	-	*	Indicador por cada 25 m <sup>2</sup> construidos
Alfajetas, alfajetas	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*	X	-	-	-	*	Indicador por cada 50 m <sup>2</sup> construidos	
Gasillas de Aire, Exposiciones	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*	X	-	-	-	*	idem	
Decorativas, Autoservicios, Paraderivas, Póster	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	-	-	-	*	Indicador por cada 25 m <sup>2</sup> de zonas de ventas + 2 indiciales parámetros por cada 25 m <sup>2</sup> construidos	
Regatos, Tinas, Propietas	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*	X	-	-	-	*	Indicador por cada 50 m <sup>2</sup> construidos	
Electrodomésticos, Artículos y Accesorios Especiales y Especializados	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*	X	-	-	-	*	idem	
Autoceros, Depósitos	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*	X	-	-	-	*	idem	
Refrigeradores, Bodegas	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*	X	-	-	-	*	Sin estacionamiento hasta 25 m <sup>2</sup> de zonas mayores a 25 m <sup>2</sup> cubiertos 1módulo x el 50 m <sup>2</sup>	
Muebles de madera, Sillas, Muebles, etc.	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*	X	-	-	-	*	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> construidos	
Repuestos y Equipamientos de autos	-	-	X	X	-	-	*	*	*	*	X	-	-	-	*	idem	
Decoración - Cisternas	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*	X	-	-	-	*	idem	
Artículos Dentales, Material Odontológico, Instrumentos y Aparatos Médicos, Hospitalarios, ortofonológicos, Equipamiento Clínico y de Laboratorio.	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*	X	-	-	-	*	idem	
Bijoutería, Cosméticos	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*	X	-	-	-	*	idem	

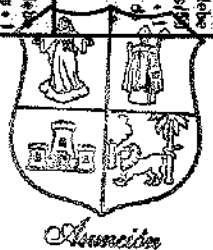


*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



Frutería, Bazar, Piletas de limpieza y del hogar	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	X	-	-	-	-	-	-	-	*	Idem
Zapatería, Artículos de cuero	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	X	-	-	-	-	-	-	-	*	Idem
Boulique, Venta de Menús de vestro	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	X	-	-	-	-	-	-	-	*	1 módulo por cada 25 m <sup>2</sup> de área del salón.
Restaurante sin música	X	X	X	X	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	X	-	-	-	-	-	-	-	*	2 módulos por cada 25 m <sup>2</sup> construidos + 1 módulo por cada 5 mesas sin coberturas
Heladería, Confeitaria, Pastelería	X	X	X	X	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	X	-	-	-	-	-	-	-	*	1 módulo por cada 25 m <sup>2</sup> de salón de ventas + 2 módulos para mesas por cada 25 m <sup>2</sup> construidos
Barr, coque, Hamburguesería, pastelería	X	X	X	X	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	X	-	-	-	-	-	-	-	*	2 módulos por cada 25 m <sup>2</sup> construidos + 1 módulo por cada 3 mesas sin coberturas
Supermercados < 1000m <sup>2</sup>	X	X	X	X	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	X	-	-	-	-	-	-	-	*	Superficie de salón de ventas de hasta 1000 m <sup>2</sup> debe proveer la superficie equivalente + 1 módulo por cada m <sup>2</sup> de áreas administrativas y de producción + 1 módulo por cada m <sup>2</sup> de áreas administrativas y de producción + 1 módulo por cada m <sup>2</sup> de Depósitos y, si área de manobra y descarga se ubica dentro del predio.
Supermercados > 1000m <sup>2</sup>	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	-	-	-	-	-	-	-	*	Superficie de salón de ventas mayor a 1000m <sup>2</sup> debe proveer el doble de superficie del salón de ventas + 1 módulo por cada m <sup>2</sup> de áreas administrativas y de producción + 1 módulo por cada m <sup>2</sup> de Depósitos y, si área de manobra y descarga se ubica dentro del predio.
Panadería, Comidas para llevar	X	X	X	X	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	X	-	-	-	-	-	-	-	*	1 módulo por cada 25 m <sup>2</sup> de salón de ventas + 2 módulos para mesas por cada 25 m <sup>2</sup> construidos.
Vidrios, espejos, cristales	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	X	-	-	-	-	-	-	-	*	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Estación de Servicio y Espacios de Convivialidad	-	-	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	-	-	-	-	-	-	-	-	*	2 módulos por cada boca de aspirador más la que correspondiera por cada de los proyectos.
Opilón y Ventas de Alimentos ILICITOS	X	X	X	X	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	X	-	-	-	-	-	-	-	*	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Minería y Metalurgia	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	X	-	-	-	-	-	-	-	*	Idem
Cosmética	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	X	-	-	-	-	-	-	-	*	1 módulo por cada 25 m <sup>2</sup> construidos





Locales de Servicios:												
Coberturas de Servicios	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*	X	*
Atarjeo de Alcantarales elevados, cloacales, alcantarillados y pluviales	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*	X	*
Salida de Eventos Infantiles - San Crist6bal	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*	X	*
Agencias de Revistas y Peri6dicos	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*	X	*
Gimnasio	X	X	X	X	X	*	*	*	*	*	X	*
Sauna / Masaje / SPA	X	X	X	X	X	*	*	*	*	*	X	*
Peluquerías	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*	X	*
Laboratorios de Análisis Clínicos	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*	X	*
DVD y Video Club	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*	X	*
Agencias de Bancos, Finanzieras y Casas de Cambios	X	X	X	X	X	*	*	*	*	*	X	*
Agencias de Viajes (Pueblos y Camal6n)	X	X	X	X	X	*	*	*	*	*	X	*
Publicitarias (Publicidad)	X	X	X	X	X	*	*	*	*	*	X	*
Lavadero de Autos	-	-	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-
Gasolinera	-	-	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-
1 Almacén Mercadería de Chaparral de Especialidad del sustrato (al Ciudad específico)	-	-	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-
Cambio de Aceites y Lubricantes	-	-	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-

1 módulo por cada 50 m<sup>2</sup> construidos

1 módulo por cada 50 m<sup>2</sup> construidos

2 módulos por cada 25 m<sup>2</sup> construidos + 1 módulo por cada 2 meses (con o sin tráfico)

Seo estacionamiento para 50 m<sup>2</sup> quibletos, majeres a 50 m<sup>2</sup> estacionamiento. Módulos por cada 50m<sup>2</sup>

1 módulo cada 20 m<sup>2</sup> de salón

2 módulos por cada 50 m<sup>2</sup> construidos

3 módulos por cada 50 m<sup>2</sup> construidos

1 módulo por cada 50 m<sup>2</sup> construidos

1 módulo por cada 25 m<sup>2</sup> construidos

proyector para orientacion al aire y estacionamientos para: alientes; 2 módulos por cada 25 m<sup>2</sup> de áreas de estacionamiento y atención al público; b)funcionarios: 1 módulo cada 25 m<sup>2</sup> construidos + 1 módulo adicional por el 25 m<sup>2</sup> a partir de 400m<sup>2</sup>, además deberán haber por el 2 módulos

1 módulo por cada 50 m<sup>2</sup> construido

1 módulo por cada 25 m<sup>2</sup> construido para habilitación de áreas (3x7) por el 25m<sup>2</sup> de área de habilitación. Para sus vehículos de propiedad de deberán contar con un parque cerrado de

4 módulos por cada unidad de lavado

1 módulo cada 50 m<sup>2</sup> con 5 m<sup>2</sup> de área al del área de trabajo

1 módulo cada 25 m<sup>2</sup> por el 25 m<sup>2</sup> de área de trabajo

2 módulos por cada box con elevador o fosa



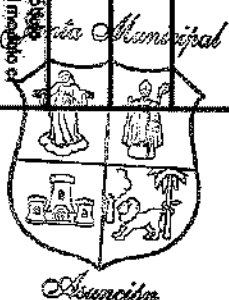






Categoría	ÁREAS													Estacionamiento Mínimo exigido		
	Mixta				Residencial				AVE (Área de Uso Específico)							
	1A	1B	2	3	4A	4B	1C	3B	3C	2C	Mixta a VP	ED (Eco Distrito)	1		T	P (Parque)
Residencial con Mixta	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	*	-	-	-	-	*
Áreas de Casa y Pecera	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*	*	-	-	-	-	*
Equipamiento estacionario y de Laboratorio	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*	*	-	-	-	-	*
Vidrios - espejos - muros	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*	*	-	-	-	-	*
Alfombras Suntuosas	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*	*	-	-	-	-	*
Vaticados y Magnanitas, nuevos o usados (Pajetas, Sider, Especial, etc.)	-	-	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Productos agro-vegetales	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*	*	-	-	-	-	*
Artículos y objetos usados	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*	*	-	-	-	-	*
Muebles de Confección	-	-	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Decoración y alfombras, muebles, cortinas, alfombras, tapices, alfombras, alfombras	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*	*	-	-	-	-	*

*[Handwritten signature]*

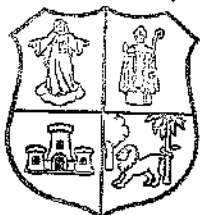


*[Handwritten signature]*





Discoteca / Pista / Karaoke	X	X	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	*	El triple de la superficie cubierta	
Sala de Eventos con música	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	-	El doble de la superficie cubierta
Empresas de Importaciones - Exportaciones	X	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	-	Módulo por el 80 m <sup>2</sup> x 40 m <sup>2</sup> área de carga y descarga dentro del recinto, por depósitos e incluido 30% por cada 250 m <sup>2</sup>
Ciudades Amigables	X	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	X	Módulo por el 90 m <sup>2</sup> de oficinas
Hoteles	X	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	-	Módulo por cada 3 habitaciones
Locales de Alojamiento / Pensiones	*	*	X	X	X	X	*	*	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	-	Módulo por cada 4 habitaciones sin requerimiento
Plaza de Estacionamiento	*	*	X	X	X	X	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	4 módulos por cada unidad de tamaño
Lugares de automódulos	-	-	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 módulos por cada box con alerzador o toldo
Cambio de Alerzador y Labiosales	-	-	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Módulo por el 25 m <sup>2</sup> cubiertos, los vehículos en decenas deben en un área dentro del predio y fuera de área de riego y aceras. Se admitirá como uso permitido en las AL.
Resaltados	-	-	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Módulo por el 25 m <sup>2</sup> de salón
Lugar acondicionados / Pista	*	*	X	X	X	X	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	-	2 módulos por el 25 m <sup>2</sup> de salón
Casinos	X	X	X	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Módulo por el 25 m <sup>2</sup> de exposición o ventas.
Decoración y Afines (Iluminación, coqueas, alfombras, etc.)	*	*	X	X	X	X	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	Idem
Coatiza	*	*	X	X	X	X	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	2 módulos por el 25 m <sup>2</sup> de salón
Instalaciones Municipales	*	*	X	X	X	X	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	







Locales de:	Franklin Costera Norte													APP (A Parque Público)	Estacionamiento Mínimo exigido		
	AREAS																
	Mixta			Residenciales				AUE (Área de Uso Específico)									
	1A	1B	2	3	4A	4B	1C	3B	3C	2C	Mixta VP	ED (Eco Distrito)	1	T	P (Play)		
Guarderías	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 8 salas o aulas + 1 módulo por cada m <sup>2</sup> de áreas administrativas.
Jardín de Infantes	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	Idem
Pre-escuela	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	Idem
Presaria	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada sala o aula + 1 módulo por cada m <sup>2</sup> de áreas administrativas (salas de profesores, de reuniones, etc.) Obs.: Se excluyen los salones, auditorios o Salas de Teatro y Eventos
Gimnasio - Natación	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	2 m <sup>2</sup> de salas por cada 20m <sup>2</sup> cubiertos
Academia de Artes, talleres, institutos técnico de Oficios.	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada sala o aula + 1 módulo por cada m <sup>2</sup> de Área Administrativa (oficinas, sala de profesores, de reuniones, etc.) Obs.: Se excluyen los salones, auditorios o Salas de Teatro y Eventos
Puesto de Salud, Dispensario	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada consultorio + 1 módulo por cada m <sup>2</sup> de Sala de Espera
Instituciones Clubes recreativos (No de alquiler)	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	
Biblioteca Local	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	1 módulo el 10m <sup>2</sup> del área de sala de lectura
Instituciones Benéficas de Servicio	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	4 módulos por cada 60 m <sup>2</sup> construidos







Comisariats, Puestos policiales	-	-	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	↓ módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos	
Tarimas puentes de concreto con Estructural, Escala Baril, Jergas de Par, Cerro	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	↓ módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Sedes de Partidos políticos, sindicatos, gremios	-	-	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	*	↓ módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos	
Cooperativas	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	↓ módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos	
Tarimas de tránsito con encofrado ALPC, Centros telefónicos, Tanques de la Fincas públicas de agua, Estaciones de Bombeo, Plantas de Tratamiento	-	-	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X		
Oficinas públicas de desarrollo agrícola	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	↓ módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos	
Convenios	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	↓ módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos	
Centro Cultural	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	↓ módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos	
Asociaciones Profesionales, Cámaras	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	↓ módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos	

Junta Municipal

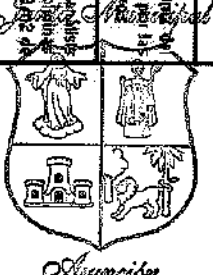


Asunción



EQQ	Franco Costarricense Norte																
	ÁREAS																
	Mitra				Residenciales				AUE (Área de Uso Específico)								
Rubros	1A	1B	2	3	4A	4B	1C	3B	3C	ZC	Mitra a VP	ED (Eco Distrito)	1	T	P (PUB)	APP (A. Parque Público)	Estratificación Mínima exigida
	Instalaciones Educativas Superiores	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	X	X	X	X	
Universitarias Facultades (Sin el fin de el uso en EQ2)	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	1 módulo de 10 asientos o 1 módulo cada 10 m <sup>2</sup> de área del salón de clase * lo que corresponda por las áreas administrativas y de apoyo según sus usos
Capillas - Iglesias (hasta 200m <sup>2</sup> de salón de culto)	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	1 módulo por el Consistorio, Laboratorio de análisis o de imágenes, 1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> de oficina administrativa, salas y dependencias, 1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> de Sala de Espera.
Oficinas sin habilitación (más de 2 profesionales)	X	X	X	X	X	X	-	-	-	-	-	X	X	X	X	X	4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Marcadores Municipales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	X	X	X	4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Centros Municipales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	X	X	X	4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Cuartel de Bomberos	-	-	X	X	-	-	-	-	-	-	-	X	X	X	X	X	4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Hogar Infantil	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	-	-	-	-	-	4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Hogar de Adultos	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	-	-	-	-	-	4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Paradas (vehículos de Transporte Público, Taxis y Fletes)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	X	X	X	4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Locales de Paradas Públicas	*	*	*	*	*	*	-	-	-	-	*	*	*	*	*	*	4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Instalaciones prestadoras de Servicios al Municipio	X	X	X	X	X	X	-	-	-	-	-	X	X	X	X	X	4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos

*[Firma]*



*[Firma]*



ERA		ÁREAS													Estacionamiento Mínimo exigido		
		MIXTA					Residenciales					AUE (Área de Uso Específico)					
Rubros	TA	1B	2	3	4A	4B	1C	3B	3C	2C	Mixt o VP	ED (Eco Distrito)	1	T	P (PAVB)	APP (A. Parque Público)	
Ocas Salas de Conferencias / Auditorios	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	1 módulo c/ 10 asientos o 1 módulo cada 10m <sup>2</sup> del área del salón + lo que corresponda por las áreas administrativas y de apoyo según sus usos
Cines / Teatros / Conferencias / Auditorios / Centro de Conferencias	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	1 módulo c/ 10 m <sup>2</sup> del área de salón
Iglesias y Templos (más de 200 m <sup>2</sup> de salón de cultos)	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	Incluido el 100 m <sup>2</sup> de la sup. del predio
Cementerios Privados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Incluido por cada 50m <sup>2</sup> construidos
Gimnasio - Multicéntrico	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	1 módulo por c/ 5 canchas de intermediación más los módulos que correspondan por los programas deportivos (como Canchales, Laboratorios de análisis y de imagen). 1 módulo por cada 80 m <sup>2</sup> de oficinas administrativas y depósitos. 1 módulo por c/ 3m <sup>2</sup> de Sala de Espera.
Hospitales, Sanatorios, Clínicas con internación	X	X	X	X	X	X	-	-	-	-	-	X	X	X	X	X	1 módulo c/ 10 m <sup>2</sup> del área de atención de lectura
Bibliotecas	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	





Centro Cultural	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1 módulo o 10 asientos o 1 módulo cada 10m <sup>2</sup> del área del salón + lo que corresponda por las áreas administrativas y de apoyo según sus usos
Ciño deportivo, Campos de Deportes de Asociaciones	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Polideportivos	X	X	X	X	X	X	-	-	-	-	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Cuartel de Policía	X	X	X	X	X	X	-	-	-	-	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Terminal de Transportes	X	X	X	X	X	X	-	-	-	-	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Corredores	X	X	X	X	X	X	-	-	-	-	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Oficinas Administrativas de Entes auxiliares,	X	X	X	X	X	X	-	-	-	-	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos



<b>OBSERVACIONES:</b>	1. LOS DEMÁS RUBROS PERMANECEN SIN VARIACIÓN.
	2. Para todos los programas de C.S. y E.Q. deberá incluirse el Estacionamiento para Motocicletas (1.20x2.25), adicional a lo establecido para cada Rubro, en cantidad del 10% de módulos exigidos para vehículos livianos.
	3. Establécese la equivalencia del módulo de motocicletas correspondiente a dos módulos para bicicletas, en los supuestos de prever lugares para estos bicis.
	4. Para Supermercados: El doble de la superficie del Salón de Ventas siempre y cuando esta área supere los 1.000 m <sup>2</sup> (tomadas de esta solo las áreas efectivas, descontando las áreas de cajas, de depósitos, de producción, de cámaras y administrativas que se calcularán sus respectivos indicadores. Se excluyen los baños, vestidores, circulación vertical y escaleras, etc.)
	5. Para determinar la cantidad de módulos se procederá a aplicar la siguiente fórmula:  $\text{Cantidad de Módulos} = \frac{\text{Superficie del salón de Ventas} \times 2}{25}$
	6. Las áreas administrativas, depósitos, áreas de producción y otras en el uso más arriba señalado, se registrarán por sus respectivas reglamentaciones.
	7. Cuando la superficie efectiva del salón de ventas sea de hasta 1000 m <sup>2</sup> el estacionamiento será considerado de acuerdo al tamaño del salón de ventas, por la siguiente fórmula:  $\text{Cantidad de Módulos} = \frac{\text{Superficie del salón de Ventas}}{25}$

**Referencias**

En Blanco	Usos No Permitidos		
*	Usos Condicionados	AMIA	
x	Usos Permitidos	AMIB	
		AMC	
		AMD	
		AMEA	
		AMEB	
		AMIC	
		AMIB	
		AMIC	
		AMIC	
		AMIC	
		MULTA VP	
		AMEE	
		AMEE	Eco Distrito
		AMEE	
		AUET	
		AMEP	Parque
		APP	A. Parque Público

Que, la planilla de uso más arriba detallada se constituye en la última contribución realizada por la mesa de trabajo técnica entre los técnicos de la Dirección de Franja Costera y los del Consejo del Plan Regulador, destacándose la labor conjunta entre ambos ámbitos para la redacción de la presente.

Que, asimismo se destaca el hecho de los ejes rescatados del totum de la Consultoría realizado por el Arquitecto Javier Corvalán en consonancia con lo presentado en su oportunidad para el concurso de anteproyectos de diseño urbano para el Bañado Norte de la Ciudad de Asunción, en el marco del Plan Maestro de la Franja Costera Norte II Etapa con el apoyo de la Municipalidad de Asunción y el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones, organizado por la SENAVITAT y el Banco de Desarrollo de América Latina y del Caribe CAF, para posteriormente elaborar el trabajo presentado ante la Intendencia Municipal, basado en este Proyecto, planteando los ejes temáticos tenidos en cuenta para este Ordenanza, se individualiza: La creación de una vía que se constituya en un eje definitorio entre la zona más poblada y de menor cota, que la





denomina "Avenida Florencio Villamayor" o prolongación de dicha arteria hasta la Avda. Primer Presidente, la inserción de soluciones viales como turborotondas y otros, la preservación del Banco San Miguel y de los humedales existentes, la definición de mega manzanas que permitan la inserción del concepto de corazones de manzana, la obligatoriedad de la preservación de superficie absorbente en los lotes, la baja altura y baja ocupación en planta baja a fin de la preservación del paisaje hacia el río, el establecimiento de un diseño urbano general con respecto a la base para loteamientos futuros, la consolidación del diseño de espacios públicos que contemplen la preservación de los cuerpos de agua existentes, el saneamiento ambiental, luego en relación a la Chacarita Alta, propiciar su preservación como patrimonio ambiental y la definición de zonas de uso claramente diferenciadas por la futura avenida prolongación de la calle Florencio Villamayor y de la Avda. Primer Presidente, prohibiendo la instalación de usos que se consideran impropios para la zona.

Que, en el voluminoso texto de la consultoría realizada para este efecto, se han contemplado el análisis de otros realizados anteriormente como ser las documentaciones de ASU VIVA, de PLAN CHA, el PDUA, Plan Maestro de la Franja Costera, Resiliencia Urbana, además de la interacción con el equipo técnico de la Intendencia que ha resultado en la elaboración, basados en estos conceptos planteados a través de este trabajo, en la redacción del presente texto.

Que, con relación a las notas presentadas ante este Consejo por los distintos actores se las han considerado pertinentes, y a la luz de lo dispuesto en la Ordenanza N°354/09 "Que reglamenta las audiencias públicas en la Ciudad de Asunción" y a los efectos de contar antes de la convocatoria a la misma con el instrumento a disposición de la ciudadanía toda, se solicita conste este Proyecto en la página Web de la Junta Municipal para su conocimiento general.

Que, dentro de la mesa técnica de trabajo, se han determinado ciertos ajustes a realizarse dentro del proyecto original, en particular la creación de la zona de uso particular ECO BAHIA, la modificación de la zona aledaña a la Avenida Artigas a los efectos de hacerla más densa respetando su conformación actual, así como la modificación del sector sobre la Avenida Primer Presidente para que conste como un área mixta, el ajuste de los indicadores y diseño vial, la división del área costera en dos sectores, la modificación de los límites del Área de Transición y del Área Central, excluyendo los sectores que ya no forman parte directa de este plan y otros varios temas realizados en las sesiones de trabajo.

Por tanto, este Consejo reunido en sesión;

RESUELVE: 1.- RECOMENDAR Aprobar el Proyecto de Ordenanza que modifica el Título IX de la Ordenanza N° 163/18 "Plan Regulador" Franja Costera Norte, cuyo texto deberá quedar redactado como sigue:

PROYECTO DE ORDENANZA FRANJA COSTERA NORTE (CPR)

TÍTULO IX

PLAN REGULADOR DE LA FRANJA COSTERA NORTE

CAPÍTULO I "GENERALIDADES"

Art. 1°: MODIFICAR el Título IX "Plan Regulador De La Franja Costera Norte", Capítulos I al VI de la Ordenanza N° 163/18 "QUE UNIFICA Y ACTUALIZA EL PLAN REGULADOR DE LA CIUDAD DE ASUNCIÓN", en sus Arts. 124° al 169°, en el sentido de sustituirlos con un nuevo texto como sigue:

Art. 2° MODIFICAR el Art. 124° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue: *Ámbito de aplicación:*







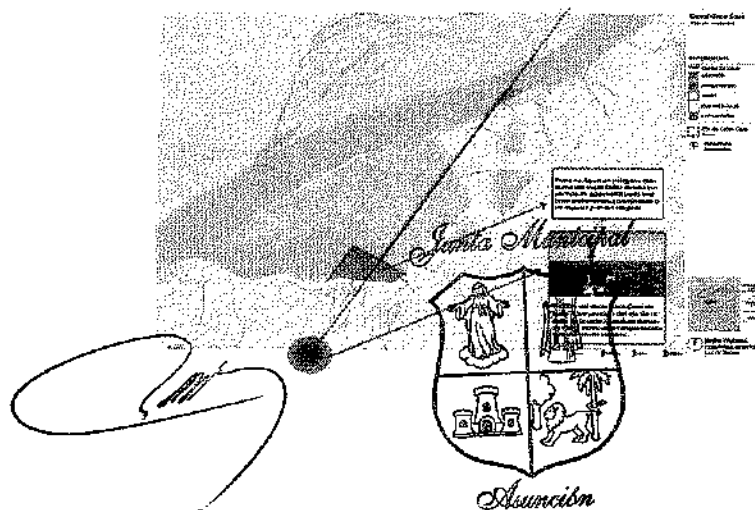
Art. 124° Aprobar el Régimen Urbanístico y zonificación de la Franja costera Norte de la Ciudad de Asunción que abarca los siguientes límites: Bahía de Asunción, Montevideo, Barranca de la Bahía, límite Oeste del Parque Caballero, Avda. Artigas, Avda. Primer Presidente, Avda. Costanera Norte tramo Serafina Dávalos, Proyección Ribera del Río Paraguay, Limite Este del área Natural Protegida del Banco San Miguel (proyección de la calle San Estanislao), Avda. Costanera Norte tramo José Asunción Flores hasta Bahía de Asunción (Intersección de la Avda. Colón y sus ramales).

Art. 3° MODIFICAR, el Art. 125° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue: Ejes temáticos

Art. 125° El presente Régimen Urbanístico se ciñe, y debe contemplar en todas las intervenciones en su territorio los siguientes parámetros Plan Regulador como mecanismo que garantice y/o apunte a generar una ciudad basada en el modelo del Urbanismo Ecosistémico como sigue:

- a) Movilidad Permeable, que garantice la conexión de la ciudad con el Río Paraguay y una estructura ambiental de espacios públicos que garanticen la calidad paisajística para la ciudadanía.
- b) Limitar la urbanización y el relleno masivo e indiscriminado en las zonas inundables conservando humedales y zona de amortiguación entre las áreas urbanas y el territorio del río, con el objeto de tejer relaciones de las zonas inundables con el resto de la ciudad alta.
- c) Implantación del sistema de súper manzanas, encargado de garantizar la continuidad del tejido urbano, sobreponiendo a la trama existente una estructura clara y regular a fin de un tránsito vehicular más fluido y ordenado, estableciendo el interior de las super manzanas mediante vías predominantemente peatonales.
- d) Garantizar la integración del río con los humedales con la implantación de un soporte biofísico a través de parques y espacios públicos verdes (lineales, puntuales, reservas naturales, etc.).
- e) Garantizar la permeabilidad visual mediante la regulación de la ocupación en planta baja y en altura limitada además de la implementación de diferentes retiros entre los edificios.
- f) Establecer un régimen de incentivos basados en la compensación urbanística que premie la implantación de la mixtura de usos, en particular a la vivienda protegida o social en la implementación de programas particulares de desarrollo a fin de propiciar la mixtura, no solo social, sino también morfológica, de todas las áreas que conforman este polígono a fin de lograr la integración, mediante la utilización de usos siempre mixtos, ya sea en cuanto a residencia con comercios; como en la Frente Costero con usos comerciales y residenciales.
- g) Establecer ocupación baja –dejando entre un 40% a 60% libre- a fin de implementar superficies absorbentes, y solo la incrementación de los coeficientes de edificabilidad, densidad y altura en zonas puntuales del polígono.

Figura 1





Art. 4° MODIFICAR, el Art. 126° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue: Ejes Acciones

Ejes de Acción

Art. 126° A los efectos de la implantación de los ejes temáticos antes señalados se individualizan los siguientes proyectos

1) Proyectos Estratégicos: A continuación, se mencionan los proyectos estratégicos puntualizando su definición, sus roles y aporte al proyecto macro.

Canal "Cará Cará":

TRAZADO DE CANAL CARÁ CARÁ.

Realizar la apertura de un canal artificial navegable, trazado como referencia sobre el eje de la calle Antequera. El canal unirá el cauce principal del Río Paraguay con la Bahía de Asunción. La función principal del canal propuesto es la de arrastre de sedimentos acumulados en la bahía a modo de evitar la colmatación progresiva del lecho de esta última.

Implementar un transporte fluvial (opcional; es decir, no sería la función principal del canal y por ende no es condicionante al sentido del canal, cuya función principal es ambiental-hidrológica). La navegabilidad del canal con barcos de menor calado permitirá una línea de transporte continuo sobre la costa sin necesidad de dar la vuelta al banco san miguel, reduciendo los tiempos de transporte y consumo de energía requerida para sostenerlo.

- Implantación de una Plaza de Agua; un polígono cuadrangular delimitador de una superficie de agua controlada con fines ambientales, paisajísticos y de espacio público singular. Ver Figura 1

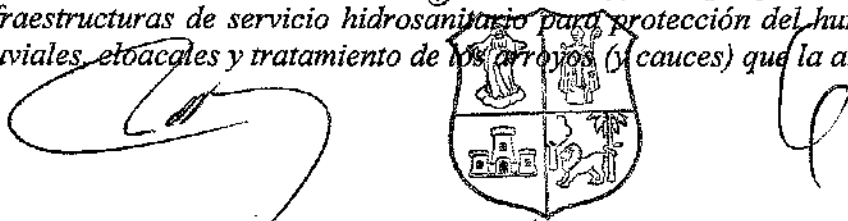
Troncal Florencio Villamayor:

Figura 2



Transferir la línea de alta tensión que divide actualmente al bañado en dos a la nueva traza de una avenida que podrá alojar en formato subterráneo dicho cableado; conectando las subestaciones en cuestión y previendo la aparición de subestaciones intermedias.

Implementar una "barrera de saneamiento ecológico" que permita implantar diversas infraestructuras de servicio hidrosanitario para protección del humedal, sea de aguas pluviales, etc. y tratamiento de los arroyos (y cauces) que la atraviesen.





*Incentivar el transporte público y la movilidad alternativa a través de intervenciones puntuales (estaciones, paradas, estacionamientos) que consoliden a esta troncal Florencio Villamayor como espina dorsal de la franja costera.*

*Definir un nuevo límite territorial con la ciudad formal, ganando hectáreas de "ciudad alta" destinadas a completar las súper manzanas de las zonas residenciales entre dicha línea y la Av. Artigas. Definir el trazado de la futura Av. Florencio Villamayor por lotes municipales en la mayoría de su desarrollo. Destinar la carga de programas comerciales y de servicio; incluso de usos considerados "conflictivos" como estaciones de servicios, locales nocturnos, shopping center, supermercados; mediante la condicionalidad dependiente de la aplicación de otros usos (condicionantes) que sirvan para integrar las demás zonas del polígono (estacionamientos en altura, edificios de oficinas, equipamientos deportivos / culturales, etc.).*

**Sistema de súper manzanas:**

*Integrar el bañado con el Centro Histórico de Asunción, mediante la continuación de la trama urbana existente, entendiendo al centro de Asunción como unidad originaria de los distintos barrios que periféricamente se fueron generando, entre ellos los barrios incluidos en el polígono del proyecto.*

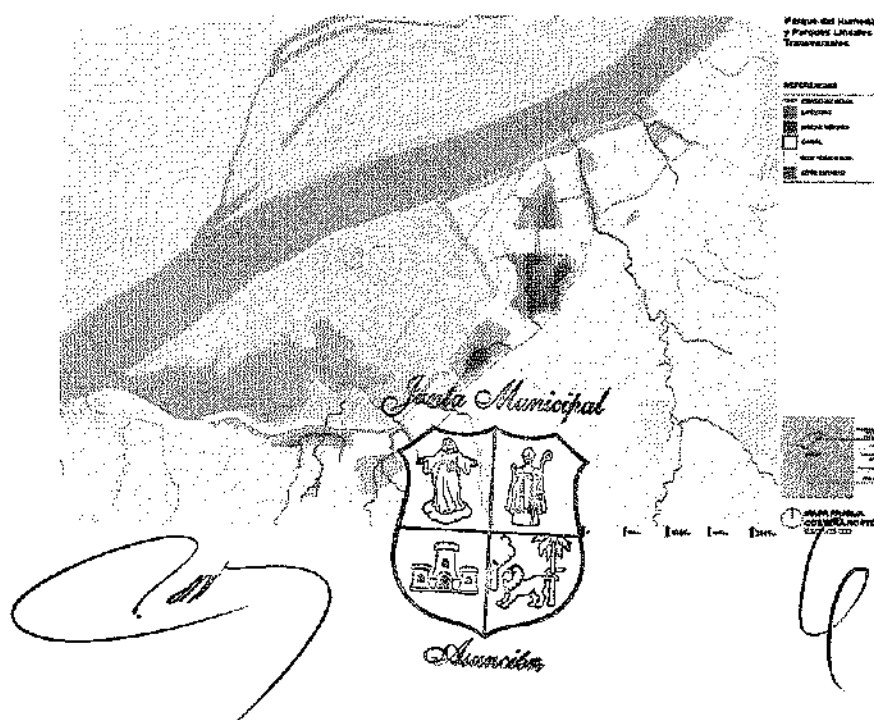
*Establecer súper manzanas en la Chacarita correspondiente al área del Proyecto de Chacarita Alta al norte de la calle Florencio Villamayor, como alternativa ideal para la consolidación de la identidad y cultura del barrio, promoción de la cohesión social y de las oportunidades del mismo, ya que las súper manzanas parten de la confirmación de la estructura urbana existente, dotando de calidad interna (habitabilidad del espacio público) mediante calles peatonales con nuevos usos y flujos, así como la accesibilidad y la movilidad vehicular perimetral eficiente.*

*Establecer súper manzanas en la zona comprendida entre la propuesta Av. Florencio Villamayor, la Avenida Artigas, el Jardín Botánico y el Parque Bernardino Caballero, la estrategia de las súper manzanas impulsará el aumento necesario de la densidad urbana para la sostenibilidad del nuevo modelo de ciudad.*

*Parques Lineales Transversales en cauces Antequera (o Guasú), México, Las Mercedes, Mburicao y Cará Cará (o Ybyray):*

*Establecer Parques Lineales transversales en los tramos más arriba individualizados a fin de la recuperación y depuración de los cauces, mediante filtros que se implantan sobre la línea de Florencio Villamayor; por el otro, la conexión transversal con la ciudad, desde el punto de vista de espacio público y de movilidad peatonal y alternativa.*

**Figura 3**



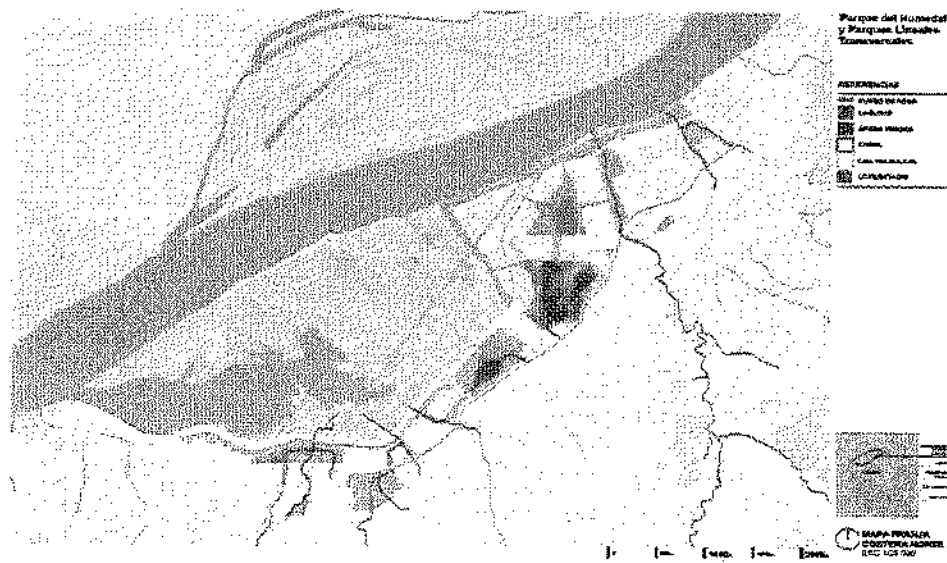


**PARQUE DEL HUMEDAL Y PARQUES LINEALES.**

*Parque del Humedal (interlagunas):*

*Establecer Parques Humedales interlagunas de acuerdo al esquema de ubicación más arriba señalados que permitan la protección del ecosistema del humedal, definiendo parte de los sectores inundables como parques y como figura con criterios de continuidad de espacio público, conectando los distintos parques construidos y/o en proceso a través de los humedales en dos niveles, bajo puentes a cota inundable y a cota segura mediante los parques lineales longitudinales (Florencio, parques lineales de la Av. Costanera).*

**Figura 4**



**CAPÍTULO II  
CLASIFICACIÓN DEL SUELO  
Áreas según Usos**

*Art. 5° MODIFICAR, el Art. 127° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:*

*Art. 126° La clasificación del uso suelo en el área de la Franja Costera Norte será de acuerdo a las siguientes zonas de uso y de acuerdo a la siguiente tabla:*

- a) Áreas Residenciales de baja, media y alta densidades (AR1 C, AR2 C, AR3 C y D)*
- b) Área Residencial Mixta de Valor Patrimonial (ARM VP)*
- c) Área Mixta 1 A, 1 B*
- d) Área Mixta 2 y 3*
- e) Área Mixta 4 A y 4 B*
- f) Área de Uso específico 1, 2 (Tablada) y 3*
- g) Áreas Especiales: Área de Parque Público (Arroyos, Humedal, Parque Lineal, Plazas) y Reservas Protegidas (Parque Reserva Natural y Banco San Miguel)*
- h) Áreas costeras*

*Art. 6° MODIFICAR, el Art. 128° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:*

**Art. 127° ÁREAS RESIDENCIALES**





Art. 7° MODIFICAR, el Art. 129° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

Art. 129° Establecer los siguientes indicadores de uso y ubicación para el Área Residencial 1 C como sigue:

**Color** (Área Residencial 1 C - AR1 C):

Superficie: 46,12 ha.

Ubicación: Al norte linda con AM1 A.

Al sur linda con la AM4 B

Al este linda con la avda. Primer Presidente.

Al oeste linda con el Área No Urbanizable Laguna Cará Cará.

Usos Permitidos: Viviendas Unifamiliares (VU), Multifamiliares (VM) y Conjuntos Habitacionales (CH).

Usos Condicionados: Comercios y Servicios de pequeña y mediana escalas (CS1, CS2), Industrias Inocuas de pequeña y mediana escalas: I1 P e I2 P, Depósitos de pequeña escala: D1

Usos No Permitidos: Los no especificados y las Industrias I3 e I4, Depósitos de mediana y gran escala (D2 y D3)

Rubros: Según Anexo I

Densidad Habitacional Promedio:

450 hab/ha

Coefficiente de Edificabilidad (CE):

2,40 s/ Calle

3,00 s/ Avenida

Área Edificable: Sup. del Terreno x Coeficiente de Edificabilidad (CE)

Tasa de Ocupación Máxima (TOM):

60%

Tasa de Superficie Verde o de Suelo Absorbente (TSV):

40%

Altura máxima permitida para la edificación:

16,00 m o 5 niveles

Retiros:

Frontal

6,00 m s/ Avenida

3,00 m s/ Calle

Lateral y fondo (cuando existan aberturas)

3,00 m

Art. 8° MODIFICAR, el Art. 130° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

Art. 130° Establecer los siguientes indicadores de uso y ubicación para el Área Residencial 2 C (Esta zona podrá ser de uso a concertar de acuerdo a las propuestas del recurrente) como sigue:

**Color** (Área Residencial 2 C - AR2 C "Barrio Parque"):

Superficie:

9,28 ha.

Ubicación: Al norte linda con el Río Paraguay.

Al sur linda con la propuesta de canal Cará Cará.

Al este linda con la AM1 B y propuesta de canal Cará Cará.

Al oeste linda con el área no urbanizable de la reserva natural Banco San Miguel y Bahía de Asunción.

Usos Permitidos: Viviendas Unifamiliares (VU), Multifamiliares (VM), Conjuntos Habitacionales (CH) y (Esta zona podrá ser de uso a concertar de acuerdo a las propuestas del recurrente)

Usos Condicionados: Comercios y Servicios de pequeña y mediana escalas (CS1, CS2), Industrias Inocuas de pequeña y mediana escalas: I1 P e I2 P, Depósito de pequeña escala (D1).





Usos No Permitidos: Los no especificados y las Industrias I3 e I4, Depósitos de mediana y gran escala D2 y D3.

Rubros: Según Anexo 1

Densidad Habitacional Promedio: 450 hab/ha

Coefficiente de Edificabilidad (CE): 3.5

Área Edificable: Sup. del Terreno x Coeficiente de Edificabilidad (CE)

Tasa de Ocupación Máxima (TOM):

60%

Tasa de Superficie Verde o de Suelo Absorbente (TSV):

40%

Altura máxima permitida para la edificación; hasta agotar el área edificable según fórmula.

Retiros: frontal

3,00m

lateral y fondo (cuando existan aberturas)

3,00m

Art. 8° MODIFICAR, el Art. 130° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

Art. 131° Establecer los siguientes indicadores de uso y ubicación para el Área Residencial 3 C como sigue:

color Área Residencial 3C – AR3 C:

Superficie:

105,91 ha.

Ubicación: Al norte linda con el AR3 D

Al sur linda con las Calles 8 de Junio, Tte. Almada.

Al este linda con la Avda. Primer Presidente.

Al oeste linda con la Calle Altos.

Usos Permitidos: Viviendas Unifamiliares (VU), Multifamiliares (VM) y Conjuntos Habitacionales (CH).

Usos Condicionados: Comercios y Servicios de pequeña, mediana y gran escalas (CS1, CS2, CS3), Industrias Inocuas de pequeña y mediana escalas: II P e I2 P, Depósito de pequeña y mediana escalas (D1 y D2).

Usos No Permitidos: Los no especificados y las Industrias I3 e I4.

Rubros: Según Anexo 1

Densidad Habitacional Promedio:

350 hab/ha

Coefficiente de Edificabilidad (CE):

1,80 s/ Calle

3,00 s/ Avenida

Área Edificable: Sup. del Terreno x Coeficiente de Edificabilidad (CE)

Tasa de Ocupación Máxima (TOM):

60%

Tasa de Superficie Verde o de Suelo Absorbente (TSV):

40%

Altura máxima permitida para la edificación;

12,00 m o 4 niveles

Retiros: frontal

3,00 m

lateral y fondo (cuando existan aberturas)

3,00 m

Art. 9° MODIFICAR, el Art. 132° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

Art. 132° Establecer los siguientes indicadores de uso y ubicación para el Área Residencial 3 D AR3D como sigue:

color Área Residencial 3D – AR3 D:

Superficie:

29,34 ha.

Ubicación: Al norte linda con la extensión de Av. Florencio Villamayor.

Al sur linda con las Calles Dublin, Tte. Laguna, Lucía Melgarejo de Caballero.

Al este linda con la Calle Manuel José Montiel.

Al oeste linda con la Calle Villarrica







Usos Permitidos: Viviendas Unifamiliares (VU), Multifamiliares (VM) y Conjuntos Habitacionales (CH).

Usos Condicionados: Comercios y Servicios de pequeña, mediana y gran escalas (CS1, CS2, CS3), Industrias Inocuas de pequeña y mediana escalas: I1 P e I2 P, Depósito de pequeña y mediana escalas (D1 y D2).

Usos No Permitidos: Los no especificados y las Industrias I3 e I4.

Densidad Habitacional Promedio: 350 hab/ha

Coeficiente de Edificabilidad (CE): 1,8

Área Edificable: Sup. del Terreno x Coeficiente de Edificabilidad (CE)

Tasa de Ocupación Máxima (TOM): 60%

Tasa de Superficie Verde o de Suelo Absorbente (TSV): 40%

Altura máxima permitida para la edificación: 12,00 m o 4 niveles

Retiros: frontal 3,00m

lateral y fondo (cuando existan aberturas) 3,00m

Art. 10° MODIFICAR, el Art. 133° de la Ordenanza 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

Art. 133° Área Mixta de Valor Patrimonial – ARM VP, es el sector delimitado al Norte por la calle Florencio Villamayor, al Sur por la Barranca de la Bahía de Asunción y la calle Manuel Gondra, al Este por la extensión de la calles Estados Unidos y al Oeste por la calle Río Blanco, conocido como “Chacarita Alta”, a ser preservado en sus cualidades urbanísticas, históricas y socioambientales singulares, reflejadas en el trazado característico, la relación con la topografía, la forma de ocupación y la implantación respecto a la Bahía de Asunción, así como en sus rasgos identitarios vinculados con el tejido social existente, en particular con lo referido al medio construido.

Establecer los siguientes indicadores de uso y ubicación para el Área Residencial de Vivienda Protegida como sigue:

color (Área Residencial Mixta de Valor Patrimonial – ARM VP (Chacarita Alta):

Superficie: 37,31 ha.

Ubicación: Al norte linda con la Av. Florencio Villamayor.

Al sur linda con la Barranca de la Bahía de Asunción, y Manuel Gondra.

Al este linda con la extensión de calle Estados Unidos.

Al oeste linda con la calle Río Blanco.

Usos Permitidos: Viviendas Unifamiliares (VU), Multifamiliares (VM)

Usos Condicionados: Comercios y Servicios de pequeña, mediana escalas (CS1, CS2.), Industrias Inocuas de pequeña y mediana escalas: I1 P e I2 P, Depósito de pequeña y mediana escalas (D1 y D2).

Usos No Permitidos: Los no especificados

Densidad Habitacional Promedio: 350 hab/ha

Coeficiente de edificabilidad (CE): 2,4

Área Edificable: Sup. del Terreno x Coeficiente de Edificabilidad (CE)

Tasa de Ocupación Máxima (TOM): 75%

Tasa de Superficie Verde o de Suelo Absorbente (TSV): 25%

Altura máxima permitida para la edificación: 12,00 m o 4 niveles

Art. 11° MODIFICAR, el art. 134° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

Art. 134° Áreas Mixtas: Definir como ~~Francias~~ <sup>Áreas</sup> Mixtas a aquellas destinadas a absorber el crecimiento de las actividades económicas, especialmente las comerciales y de





servicios de mayor escala que las localizadas en las áreas residenciales, permitiéndose en ellas una diversificación de actividades y escalas, incluyendo el uso residencial con densidades habitacionales de diversos niveles, según la categoría de la Franja Mixta. En relación a las áreas mixtas costeras, estas serán preservadas en relación a la visual a la Bahía o al Río Paraguay.

Art. 12° MODIFICAR, el Art. 135° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

Art. 135° Establecer los siguientes indicadores de uso y ubicación para el Área Mixta 1 A (AM1 A) como sigue:

**Área Mixta 1 A - AM1 A:**

Superficie: 29,58 ha.

Ubicación: Al norte linda con avda. José Asunción Flores,  
Al sur linda con AR1 C, área no-urbanizable de la laguna Cará Cará y AM1 B.  
Al este linda con área no urbanizable de humedal Cará Cará  
Al oeste linda con área no urbanizable de laguna Cará Cará

**USOS PERMITIDOS:**

- Viviendas Unifamiliares (VU).
- Viviendas Multifamiliares (VM): Viviendas tipo Dúplex, Bloques Residenciales.
- Conjunto Habitacionales (CH).
- Comercios y Servicios de Pequeña Escala (CS1).
- Comercios y Servicios de Mediana Escala (CS2).
- Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Pequeña Escala (EQ1).

**USOS CONDICIONADOS Y CONDICIONES DE USO:**

- Comercios y Servicios de Mediana y Gran Escala (CS2) (CS3).
- Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Mediana y Gran Escala (EQ2), (EQ3).
- Depósito de Pequeña Escala (D1).
- Depósito de Mediana Escala (D2).
- Industrias Inocuas de Pequeña Escala (I.1p).

RUBROS: Según listado del Anexo 1.

USOS NO PERMITIDOS: Todos los demás.

Densidad Habitacional Promedio:

900 hab/ha

Coefficiente de Edificabilidad (CE):

5,0 s/Avenida

3,0 s/ Calle

Área Edificable:  $Sup. \text{ del Terreno } \times \text{ Coeficiente de Edificabilidad (CE)}$

Tasa de Ocupación Máxima (TOM):

70%

Tasa de Superficie Verde o de Suelo Absorbente (TSV)

30%

Altura máxima permitida para la edificación:

49,00 m o 14 niveles

Retiros: Frontal

6,00 m s/ Avenida

3,00 m s/ Calle

Lateral y de fondo (cuando existan aberturas):

3,00 m

Art. 13° MODIFICAR, el Art. 136° de la Ordenanza 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

Art. 136° Establecer los siguientes indicadores de uso y ubicación para el Área Mixta 1 B (AM1 B) como sigue:

**Área Mixta 1 B - AM1 B.**

Superficie: 12,92 ha.





Ubicación: Al norte linda con propuesta de canal Cará Cará.  
Al sur linda con Avda. José Asunción Flores  
Al este linda con área no urbanizable parque lineal de costanera norte.  
Al oeste linda con área no urbanizable de laguna Cará Cará.

**USOS PERMITIDOS:**

Viviendas Unifamiliares (VU).  
Viviendas Multifamiliares (VM): Viviendas tipo Dúplex, Bloques Residenciales.  
Conjunto Habitacionales (CH).  
Comercios y Servicios de Pequeña Escala (CS1).  
Comercios y Servicios de Mediana Escala (CS2).  
Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Pequeña Escala (EQ1).

**USOS CONDICIONADOS Y CONDICIONES DE USO:**

Comercios y Servicios de Mediana y Gran Escala (CS2) (CS3).  
Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Mediana y Gran Escala (EQ2), (EQ3).  
Depósito de Pequeña Escala (D1).  
Depósito de Mediana Escala (D2).  
Industrias Inocuas de Pequeña Escala (I.1p).

RUBROS: Según listado del Anexo 1.

USOS NO PERMITIDOS: Todos los demás.

Densidad Habitacional Promedio: 450 hab/ha

Coefficiente de Edificabilidad (CE): 2,40 s/ Calle

3,50 m s/ Avenida

Área Edificable: Sup. del Terreno x Coeficiente de Edificabilidad (CE)

Tasa de Ocupación Máxima (TOM): 70%

Tasa de Superficie Verde o de Suelo Absorbente (TSV): 30%

Altura máxima permitida para la edificación: 7 niveles

Retiros: Frontal 6,00 m s/ Avenida

3,00 m s/ Calle

Lateral y de fondo (cuando existan aberturas) 3,00 m

Art. 14° MODIFICAR, el Art. 137° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

Art. 137° Establecer los siguientes indicadores de uso y ubicación para el Área Mixta 2 (AM2) como sigue:

**color** Área Mixta 2 – AM 2:

Superficie: 46,54 ha.

Ubicación: Al norte linda con AUE Tablada, AM4 y AR3 C, Calle 8 de junio, Calle Inglaterra, Calle Dublín.

Al sur linda con Avda. José Gervasio Artigas.

Al este linda con la avda. Primer Presidente.

Al oeste linda con la continuación de Avda. General Santos

**USOS PERMITIDOS:**

Viviendas Unifamiliares (VU).

Viviendas Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales (VM y CH).

Comercios y Servicios de Pequeña Escala (CS1)

Comercios y Servicios de Mediana Escala (CS2).

Comercios y Servicios de Gran Escala (CS3).

Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Pequeña Escala (EQ1).





Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Mediana Escala (EQ2).

Depósito de Pequeña Escala (D1).

Industrias Inocuas de Pequeña Escala (I IP).

USOS CONDICIONADOS Y CONDICIONES DE USO:

Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Gran Escala (EQ3).

Depósito de Mediana Escala (D2).

Depósito de Gran Escala (D3).

Industria Inocua de Mediana Escala (IM).

Rubros: según listado del Anexo 1.

USOS NO PERMITIDOS: Todos los demás.

Coefficiente de Edificabilidad (CE): 3,0 s/ Calle

5,0 s/ Avenida

Área Edificable: Sup. del Terreno x Coeficiente de Edificabilidad (CE)

Tasa de Ocupación Máxima (TOM):

75%

Tasa de Superficie Verde o de Suelo Absorbente (TSV):

25%

Altura máxima permitida para la edificación;  
de Pisos

Por Fórmula de N°

Retiros: Frontal

6,00m s/ Avenida

3,00 m s/ Calle

Lateral y fondo (cuando existan aberturas)

3,00 m

Art. 15° MODIFICAR, el Art. 138° de la Ordenanza 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

Art. 138° Establecer los siguientes indicadores de uso y ubicación para el Área Mixta 3 (AM3) como sigue:

**Área Mixta 3 - AM 3:**

Superficie: 19,07 ha.

Ubicación:

Al norte linda con extensión de Calle Florencio Villamayor.

Al sur linda con Avda. José Gervasio Artigas.

Al este linda con la continuación de Avda. General Santos.

Al oeste con el parque Bernardino Caballero.

USOS PERMITIDOS:

Viviendas Unifamiliares (VU).

Viviendas Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales (VM y CH).

Comercios y Servicios de Pequeña Escala (CS1).

Comercios y Servicios de Mediana Escala (CS2).

Comercios y Servicios de Gran Escala (CS3).

Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Pequeña Escala (EQ1).

Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Mediana Escala (EQ2).

Depósito de Pequeña Escala (D1).

Industrias Inocuas de Pequeña Escala (I IP).

USOS CONDICIONADOS Y CONDICIONES DE USO:

Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Gran Escala (EQ3).

Depósito de Mediana Escala (D2).

Depósito de Gran Escala (D3).

Industria Inocua de Mediana Escala (IM).

Rubros: según listado del Anexo 1.

USOS NO PERMITIDOS: Todos los demás.

Densidad Habitacional Promedio: 450 hab/ha

Coefficiente de Edificabilidad (CE): 2,40 s/ Calle

3,00 s/ Avenida



4



Área Edificable:  $Sup. \text{ del Terreno } \times \text{ Coeficiente de Edificabilidad (CE)}$   
 Tasa de Ocupación Máxima (TOM): 75%  
 Tasa de Superficie Verde o de Suelo Absorbente (TSV): 30%  
 Altura máxima permitida para la edificación: 16,00 m o 5 niveles  
 Retiros: frontal 6,00 m s/ Avenida  
 lateral y fondo (cuando existan aberturas) 3,00 m s/ Calle  
 3,00 m

Art. 16° MODIFICAR, el Art. 139° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

Art. 139° Establecer los siguientes indicadores de uso y ubicación para el Área Mixta 4 (AM4) como sigue:

**Área Mixta 4 A – AM 4 A:**

Superficie: 39,18 ha.

Ubicación: al norte linda avda. José Asunción Flores  
al sur linda con la extensión de Calle Florencio Villamayor.  
al este linda con la Avda. General Santos).

al oeste con Calle Río Aquidabán (continuación de calle Juan E. O'Leary).

Régimen de Uso: Sujeto a consulta del Consejo del Plan Regulador

Densidad Habitacional Promedio: 450 hab/ha

Coeficiente de Edificabilidad (CE): 2,4 s/ Calle  
3,00 s/ Avenida

Área Edificable:  $Sup. \text{ del Terreno } \times \text{ Coeficiente de Edificabilidad (CE)}$

Tasa de Ocupación Máxima (TOM): 70%

Tasa de Superficie Verde o de Suelo Absorbente (TSV): 30%

Altura máxima permitida para la edificación; 16,00 m o 5 niveles

Retiros: frontal 6,00 m s/ Avenida

3,00 m s/ Calle

Lateral y fondo (cuando existan aberturas) 3,00m

Art. 17° MODIFICAR, el Art. 140° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

Art. 140° Establecer los siguientes indicadores de uso y ubicación para el Área Mixta 4 B (AM4 B) Área Comercial sobre Avenida y Parque Lineal Florencio Villamayor como sigue:

**Área Comercial sobre Avenida y parque lineal Florencio Villamayor – AM 4 B:**

Superficie: 39,40 ha.

Ubicación: al norte linda con área no urbanizable de Laguna Cará Cará, ARI C,  
AUE 2.

Al sur linda con la extensión de Calle Florencio Villamayor.

Al este linda con la AUE 2.

Al oeste linda con la Av. General Santos.

USOS PERMITIDOS:

Viviendas Unifamiliares (VU).

Viviendas Multifamiliares (VM): Viviendas tipo Dúplex, Bloques Residenciales.

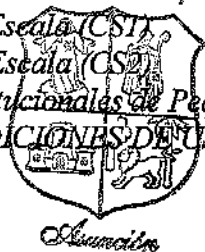
Conjunto Habitacionales (CH).

Comercios y Servicios de Pequeña Escala (CS1)

Comercios y Servicios de Mediana Escala (CS2)

Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Pequeña Escala (EQ1).

USOS CONDICIONADOS Y CONDICIONES DE USO:





Comercios y Servicios de Mediana y Gran Escala (CS2) (CS3).  
Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Mediana y Gran Escala (EQ2), (EQ3).  
Depósito de Pequeña Escala (D1).  
Depósito de Mediana Escala (D2).  
Industrias Inocuas de Pequeña Escala (I.1p).  
RUBROS: Según listado del Anexo 1.  
USOS NO PERMITIDOS: Todos los demás.  
Densidad Habitacional Promedio: 600 hab/ha  
Coeficiente de edificabilidad (CE): 2,50 s/ Calle  
3,50 s/ Avenida  
Tasa de Ocupación Máxima (TOM): 50%  
Tasa de Superficie Verde o de Suelo Absorbente (TSV): 50%  
Altura máxima permitida para la edificación; 42,00 m o 12 Niveles  
Retiros: frontal 0,00 m s/ LM  
lateral y fondo (cuando existan aberturas) 3,00 m

Art. 18° MODIFICAR, el Art. 141° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

Art. 141° Áreas de Uso Específico:

Establecer los siguientes indicadores de uso y ubicación para el Área de Uso Específico AUE Tablada como sigue:

**Área de Uso Específico 2 – AUE 2 - Tablada:**

Superficie: 39,40 ha.

Ubicación: Al norte linda con Extensión de Calle Florencio Villamayor.

Al sur linda con la Calle Tte. Facundo Almada.

Al este linda con la Calle Cap. José Lombardo.

Al oeste linda con la Calle Cap. Julián Insfrán.

Usos No Permitidos:

Densidad Habitacional Promedio: 900 hab/ha

Coeficiente de Edificabilidad (CE): -

Tasa de Ocupación Máxima (TOM): 75%

Tasa de Superficie Verde o de Suelo Absorbente (TSV): 25%

Altura máxima permitida para la edificación;-

Retiros: Frontal 0,00 m s/ LM

Lateral y fondo (cuando existan aberturas)3,00 m

Art. 19° MODIFICAR, el Art. 142° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

Art. 142° Establecer los siguientes indicadores de uso y ubicación para el Área de Uso Específico AUE ECO DISTRITO como sigue:

Área de Uso Específico ECO DISTRITO – AUE - ECO DISTRITO

Superficie: 23,60 ha. aprox

Ubicación: al norte linda avda. José Asunción Flores

al sur linda con la extensión de Calle Florencio Villamayor.

al este linda con la Avda. General Santos).

al oeste con el cauce las Mercedes .

Densidad Habitacional Promedio: \_\_\_ hab/ha

Coeficiente de Edificabilidad (CE): a concertar-

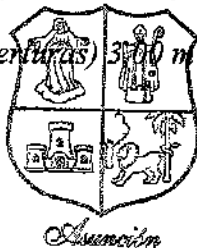
Tasa de Ocupación Máxima (TOM): 75%

Tasa de Superficie Verde o de Suelo Absorbente (TSV): 25%

Altura máxima permitida para la edificación concertar

Frontal 3,00 m

lateral y fondo (cuando existan aberturas) 3,00 m





Art. 20° MODIFICAR, el Art. 143° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

Art. 143° Áreas Especiales

1) Área Parque Público - AP:

Superficie: 3,19 ha.

Ubicación: Varias ubicaciones (ver plano)

2) Áreas No Edificables, ni Urbanizables (o Áreas Verdes):

A continuación, se detallan las áreas no urbanizables (o verdes) dentro del polígono. Si bien la mayoría de ellas se encuentra entre zonas urbanas, las mismas no constituyen suelo edificable.

Los cauces y arroyos contenidos en la propuesta, con sus márgenes de protección:

Cauce Antequera (o Guasú),

Cauce México

Cauce Las Mercedes,

Cauce Mburicao

Cauce Cará Cará (o Ybyray)

Los Parques Lineales dentro al polígono son:

Parque Lineal Florencio Villamayor

Parques Lineales de la Avenida Costanera Norte

Parques Lineales sobre cada uno de los cauces y/o arroyos mencionados en el primer punto.

Otras áreas no edificables:

Las plazas existentes dentro de la zona de proyecto.

Las diferentes lagunas (presentes en el humedal).

El Parque Reserva Natural Banco San Miguel, como zona protegida.

Art. 21° MODIFICAR, el Art. 144° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

Art. 144° MODIFICAR, el Art. 144° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue: Mapa de Zonificación General

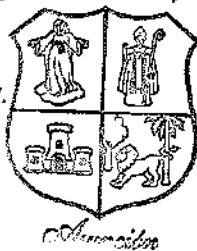


### CAPÍTULO III CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Régimen de según Usos

Art. 22° MODIFICAR, el Art. 145° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

Art. 145° ~~Tabla de Usos Permitidos.~~







CS1	Franja Costera Norte															
	AREAS															
	MIRIS			Residenciales				AUE (Área de Uso Específico)								
Rubros	1A	1B	2	3	4A	4B	1C	3B	3C	2C	Mor ED (Eco Distrito)	1	1	P (Playa)	APP (A. Parque Pueblo)	Estacionamiento mínimo exigido
	1	1B	2	3	4A	4B	1C	3B	3C	2C	B VP	1	1	P (Playa)	APP (A. Parque Pueblo)	
1 Alimentos: carne, pescado, verduras, frutas, pan, pastas, comestibles en Gral	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	*	*	*	*	*
2 Artículo de Limpieza	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	*	*	*	*	*
3 Lencería, papelería, juguetería, fotocopiadoras, impresoras	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	*	*	*	*	*
4 Peluquería, Cosméticos	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	*	*	*	*	*
5 Farmacia, Artículos Medicinales, Suplementos	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	*	*	*	*	*
6 Plomería, Herrería, registros, bisutería	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	*	*	*	*	*
7 Kioskos	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	*	*	*	*	*
8 Artículos intercambiables, regalos souvenirs y de decoración	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	*	*	*	*	*
9 Plumería, pajaros, floristería, viveros	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	*	*	*	*	*
10 Venta de accesorios para computadoras y celulares	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	*	*	*	*	*

Junta Municipal  
Acahual



Locales de Bienes:																				
1	Alrededor de hoteles, plazas, cines, recepción	X	X	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	-	-	-	-	*	Indicados por cada 50 m <sup>2</sup> construidos.
2	Alrededor de edificios y edificios	X	X	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	-	-	-	-	*	Idem
3	Alrededor de edificios administrativos, como por ejemplo: edificios	X	X	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	-	-	-	-	*	Idem
4	Escuela elemental	X	X	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	-	-	-	-	*	Idem
5	Parque, plaza, mercado, escuela, mariscal, cosmética	X	X	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	-	-	-	-	*	[Indicados hasta 100 m <sup>2</sup> de área constr. (nivel construido) + Indicado si el 50 m <sup>2</sup> constr. (por más de 100 m <sup>2</sup> constr.)]
6	Edificios, vereda de asociaciones	X	X	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	-	-	-	-	*	Indicados por cada 50 m <sup>2</sup> construidos.
7	Construcción de prendas de vestir, modales, sastre	X	X	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	-	-	-	-	*	Idem
8	Hospital	X	X	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	-	-	-	-	*	Idem
9	Consultorios (Médicos y Paramédicos), médicos, odontólogos, veterinarios	X	X	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	-	-	-	-	*	[Indicados x el Consultorio o Escritorio + Indicado por el 2 m <sup>2</sup> de Sala de Espera. Indicado hasta 100 m <sup>2</sup> de área constr. (nivel construido) + Indicado x el 50 m <sup>2</sup> constr. (por más de 100 m <sup>2</sup> constr.)]
10	Mercado Central	X	X	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	-	-	-	-	*	Idem
11	Escritorios profesionales, imprentas, oficinas administrativas, Comisaría	X	X	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	-	-	-	-	*	Indicados x el Consultorio o Escritorio
12	Estudio fotográfico, Asesorías	X	X	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	-	-	-	-	*	Indicados por cada 10 m <sup>2</sup> construidos
13	Floristería, Bazar, Vivero	X	X	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	-	-	-	-	*	Idem
14	Galería de arte, artesanos	X	X	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	-	-	-	-	*	Idem
15	Agencia de empleos	X	X	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	-	-	-	-	*	Idem
16	Lavandería, tintorería	X	X	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	-	-	-	-	*	Idem
17	Coches eléctricos, Loscorchos	X	X	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	-	-	-	-	*	Idem



Categoría	Francia Costera Norte											Estacionamiento Mínimo exigido						
	ÁREAS																	
	Mista				Residenciales				AUE (Área de Uso Específico)									
	1A	1B	2	3	4A	4B	1C	3B	3C	2C	Mixta a VP	ED (Eco Delineo)	1	T	P (Playa)	APP (A Parque Delineo)		
Alimentos domésticos, Veterinarios y otros	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*	X	-	-	-	-	-	*	Imóvil por cada 25 m <sup>2</sup> construidos
Analíticas, Aceites	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*	X	-	-	-	-	-	*	Imóvil por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Quant de Arte, Exposiciones	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*	X	-	-	-	-	-	*	Idem
Carpetas, Autoconstrucción, Pinturas, Pósters	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	-	-	-	-	-	*	Imóvil por cada 25 m <sup>2</sup> de sábanas de ventilación para muros por cada 25 m <sup>2</sup> construidos
Proyas, Teñidos, Papelinas	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*	X	-	-	-	-	-	*	Imóvil por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Electrodomésticos, Antenas y Accesorios Eléctricos y Electrónicos	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*	X	-	-	-	-	-	*	Idem
Autónomos Deportivos	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*	X	-	-	-	-	-	*	Idem
Bebidas, Cigarrillos, Botargas	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*	X	-	-	-	-	-	*	sin estacionamiento hasta 25 m <sup>2</sup> cubiertos, mayores a 25 m <sup>2</sup> cubiertos Imóvil por 50 m <sup>2</sup>
Muebles de Madera, Muebles, Placa, etc.	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*	X	-	-	-	-	-	*	Imóvil por cada 50 m <sup>2</sup> por ventilación
Repuestos y Equipamiento de Autos	-	-	X	X	-	-	*	*	*	*	X	-	-	-	-	-	*	Idem
Discos - Casetes	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*	X	-	-	-	-	-	*	Idem
Artículos Domésticos, Material Odontológico, Instrumentos y Aparatos médicos, Hospitalarios, ortopédicos, Equipamiento Científico y de Laboratorio	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*	X	-	-	-	-	-	*	Idem
Bicicletas, Deportivos	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*	X	-	-	-	-	-	*	Idem



Ferretería, Bazar, Artículos de Bazaración y del Hogar	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	X	-	-	-	-	-	-	*	Idem
Zapatería, Artículos de cuero	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	X	-	-	-	-	-	-	*	Idem
Boutique, Venta de prendas de vestir	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	X	-	-	-	-	-	-	*	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> de área del salón
Restaurante sin mesas	X	X	X	X	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	X	-	-	-	-	-	-	*	2 módulos por cada 25 m <sup>2</sup> constituidos + 1 módulo por cada 3 meses sin coberturas
Heladería, Confeitería, Cartería	X	X	X	X	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	X	-	-	-	-	-	-	*	1 módulo por Veh. Liv. x el 25 m <sup>2</sup> de salón de ventas + 2 módulos para motos por cada 25 m <sup>2</sup> constituidos
Bar, ocupación hamburguesería, pastelería	X	X	X	X	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	X	-	-	-	-	-	-	*	2 módulos por cada 25 m <sup>2</sup> constituidos + 1 módulo por cada 3 meses sin coberturas
Supermercados: < 1000m <sup>2</sup>	X	X	X	X	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	X	-	-	-	-	-	-	*	Superficie de salón de ventas de hasta 1.000 m <sup>2</sup> debe proveer la superficie equivalente + 1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> de áreas administrativas y de producción + 1 módulo por vehículo de carga por el 250 m <sup>2</sup> de Depósitos y, el área de manobra y descarga se ubicará dentro del predio.
Supermercados: > 1000m <sup>2</sup>	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	-	-	-	-	-	-	*	Superficie de salón de ventas mayor a 1000 m <sup>2</sup> debe proveer el doble de superficie del salón de ventas + 1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> de áreas administrativas y de producción + 1 módulo por vehículo de carga por el 250 m <sup>2</sup> de Depósitos y, el área de manobra y descarga se ubicará dentro del predio.
Ferretería, Comidas para llevar	X	X	X	X	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	X	-	-	-	-	-	-	*	1 módulo por Veh. Liv. x el 25 m <sup>2</sup> de salón de ventas + 2 módulos para motos por cada 25 m <sup>2</sup> constituidos
Vidrios, espejos, cuadros	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	X	-	-	-	-	-	-	*	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> constituidos
Estación de Servicio y Espacio de Combustibles	-	-	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	X	-	-	-	-	-	-	*	2 módulos por cada boca de expendio más la que correspondiera por otro de los productos combustibles
Oficinas y Ventas de Accesorios Lentes	X	X	X	X	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	X	-	-	-	-	-	-	*	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> constituidos
Platería / Joyería	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	X	-	-	-	-	-	-	*	Idem
Coifado	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	X	-	-	-	-	-	-	*	1 módulo por cada 25 m <sup>2</sup> constituidos

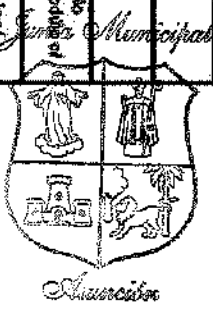






Localidades de donde se:	FRONTERA COSTERA NOROCCIDENTAL																	
	ÁREAS																	
	Mixta			Residencial				AUE (Área de Uso Específico)		T		P (Parque Público)		App (A. Parque Público)				
	1A	1B	2	3	4A	4B	1C	3B	3C	2C	Mixta a VP	ED (Eco Distrito)	1	T	P (Parque)	App (A. Parque Público)		
Restaurante, con Música	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	-	-	-	-	-	*	2 m <sup>2</sup> de muros por cada 25 m <sup>2</sup> construidos + 1 m <sup>2</sup> de muros por cada 2 m <sup>2</sup> sin cobertura.
Actividades de Casa y Pesca	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*	*	-	-	-	-	-	*	1 m <sup>2</sup> de muros por cada 50 m <sup>2</sup> cubiertos.
Equipamientos deportivos y de Laboratorio	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*	*	-	-	-	-	-	*	(idem)
Vivienda - edificios - manzanas	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*	*	-	-	-	-	-	*	(idem)
Actividades Submarinas	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*	*	-	-	-	-	-	*	1 m <sup>2</sup> de muros por cada 50 m <sup>2</sup> cubiertos + 1 m <sup>2</sup> de muros por cada 250 m <sup>2</sup> de superficie + 1 m <sup>2</sup> de muros por cada 250 m <sup>2</sup> de DEPÓSITO
Vehículos y Maquinarias, nuevos o usados (Paisajes) y/Otros Espectáculos.	-	-	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 m <sup>2</sup> de muros por cada 25 m <sup>2</sup> de vehículos si todos los vehículos en exposición deben estar dentro del predio y se permite el uso sin cobertura de la zona de retiro para exposición de vehículos.
Productos agro-pecuarios	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*	*	-	-	-	-	-	*	1 m <sup>2</sup> de muros por cada 50 m <sup>2</sup> cubiertos.
Artículos u/Otros Usados	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*	*	-	-	-	-	-	*	(idem)
Materiales de Construcción	-	-	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 m <sup>2</sup> de muros para veh. liv. por cada 50 m <sup>2</sup> de oficinas + 1 m <sup>2</sup> de muros para Veh. de carga (Xlt) por c/ 500 m <sup>2</sup> de carga (car) por c/ 200 m <sup>2</sup> de área de exposición de materiales + 1 m <sup>2</sup> de muros para área de carga y descarga. Todos los vehículos deben estar estacionados dentro del predio y fuera de área de retiro. También se ven considerados como usos permitidos en las A.U.
Decoración y otros, muebles, cortinas, alfombras, arropaderos, papeles, etc.	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*	*	-	-	-	-	-	*	1 m <sup>2</sup> de muros hasta 800 m <sup>2</sup> de área cenar (incl. locales completos) + 1 m <sup>2</sup> de muros por c/ 50 m <sup>2</sup> de área (incl. muros de retiro).

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*











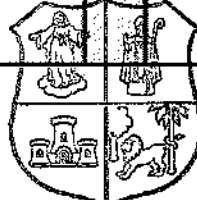
Locales de:	FRONTERA COSTERA NORTE													Estacionamiento Mínimo exigido		
	AREAS															
	Mixta			Residenciales					AUE (Área de Uso Específico)							
	1A	1B	2	3	4A	4B	1C	3B	3C	2C	Mixta a VP	ED (Eco Distrito)	T (Parque Público)	APP (A. Parque Público)		
Guarderías	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 2 salas o aulas = 1 módulo por cada 100 m <sup>2</sup> de área administrativa.
Salón de Jueces	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	X	X	X	X	Idem
Pre-Escuela	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	X	X	X	X	Idem
Funeraria	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	X	X	X	X	1 módulo por cada sala o aula = 1 módulo por cada 100 m <sup>2</sup> de Área Administrativa (Oficinas, sala de profesores, de reuniones, etc) Ofic. Se incluyen los salones, auditorios o Salas de Teatro y Eventos
Gimnasio - Almacén	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	X	X	X	X	2 módulos por cada 25m <sup>2</sup> cubiertos
Prosecretaría de Actes, Monumentariedad y Museo de Ofidos.	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	X	X	X	X	1 módulo por cada sala o aula = 1 módulo por cada 100 m <sup>2</sup> de Área Administrativa (Oficinas, sala de profesores, de reuniones, etc) Ofic. Se incluyen los salones, auditorios o Salas de Teatro y Eventos
Puesto de Salud, Dispensario	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	X	X	X	X	1 módulo por cada consultorio = 1 módulo por cada 10 m <sup>2</sup> de Sala de Espera
Instituciones Cívicas y recreativas (Biblioteca)	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	X	X	X	X	
Balneario Local	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	X	X	X	X	1 módulo por 10 m <sup>2</sup> del área de salón de reuniones
Instituciones Benéficas de Servicio	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	X	X	X	X	4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos

Junta Municipal  
Asunción



Compañías Fuegos potables	-	-	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	† módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Urbanizaciones de Fierro L.M.U., Bancoral, Fiscalía Sanjal, Juzgados de Paz, Colinas	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	† módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Sedes de Partidos políticos, sindicatos, genios	-	-	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	*	† módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Cooperativas	X	X	X	X	X	*	*	*	*	*	*	*	*	X	† módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Plantas de transformación y reparación de A.D.I.C., Centrales telefónicas, Tanques de la Fie y potables de agua, Estaciones de Bombeo, Plantas de Tratamiento	-	-	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	
Cajoneras públicas de desechos sólidos	X	X	X	X	X	*	*	*	*	*	*	*	*	X	† módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Convenios	X	X	X	X	X	*	*	*	*	*	*	*	*	X	† módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Centro Cultural	X	X	X	X	X	*	*	*	*	*	*	*	*	X	† módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Asociaciones Profesionales, Clínicas	X	X	X	X	X	*	*	*	*	*	*	*	*	X	† módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos

Junta Municipal



Asunción

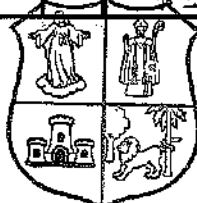


Locales de:	FRANJA COSTERA NORTE										Estacionamiento Mínimo exigido							
	AREAS																	
	MIXTA					Residenciales						AUE (Área de Uso Específico)						
Ruinas	1A	1B	2	3	4A	4B	1C	3B	3C	2C	MIXT a VP (Distrito)	ED (Esc. Distrito)	1	T	P (Playa)	App (A. Parque Público)		
Instituciones Educativas Secundarias	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	2 módulos por cada sala o aula de hasta 50 m <sup>2</sup> + 1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> de área administrativa (oficinas, sala de profesores, de reuniones, etc.) Se excluyen los salones auditivos o Salas de teatro o Escuelas
Universitaria F. A. U. R. A. D. E. (Se elimina el uso en EQZ)	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	1 módulo en el 1 <sup>er</sup> asiento o 1 módulo cada 50 m <sup>2</sup> del área del salón de aula + lo que corresponda por áreas administrativas y de apoyo según sus usos
Capillas - Iglesias (Hasta 200m <sup>2</sup> de salón de culto)	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	1 módulo por el Consistorio, Laboratorio, sala de reuniones, sala de informática, sala de prensa, sala de actividades deportivas, 1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> de Sala de Espera.
Clinicas sin conexión (más de 2 profesionales)	X	X	X	X	X	X	-	-	-	-	-	X	X	X	X	X	X	
Industrias Municipales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	X	X	X	X	4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Cuartel de Bomberos	-	-	X	X	-	-	-	-	-	-	-	X	X	X	X	X	X	4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Hogar infantil	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	-	-	-	-	-	-	4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Hogar de Ancianos	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	-	-	-	-	-	-	4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Paradas (estribos de Transporte Público), Taxis y Remises	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	X	X	X	X	
Locales de Pequeños Comercios	*	*	*	*	*	*	-	-	-	-	*	*	*	*	*	*	*	4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Instalaciones prestadoras de Servicios al Municipio	X	X	X	X	X	X	-	-	-	-	-	X	X	X	X	X	X	4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos





Localiz. de:	Franja Costera Norte													Estacionamiento Mínimo exigido			
	ÁREAS																
	Mixta			Residenciales			AUE (Área de Uso Específico)			APP (A. Parque Público)							
Fubros:	1A	1B	2	3	4A	4B	1C	3B	3C	2C	Mixt e VP	ED (Eco Distrito)	1	T	P (Playa)	APP (A. Parque Público)	
Instituciones Educativas Universitarias	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	5 módulos por cada sala o sala de hasta 60 m <sup>2</sup> módulo por 60 m <sup>2</sup> de Área administrativa (oficinas, sala de profesores, de reuniones, etc)
con Salas de Conferencias / Auditorios	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	Módulo de 80 m <sup>2</sup> del área de salón
Cines / Teatros / Convenciones / Auditóricas / Centro de Conferencias	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	Módulo de 80 asientos o 1 módulo cada 10 m <sup>2</sup> del área del salón * lo que corresponda por las áreas administrativas y/o apoyo según sus usos
Iglesias y Templos (más de 200 m <sup>2</sup> de salón de cultos)	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	1 módulo de 100 m <sup>2</sup> de la Sup. del predio
Carreteras Privadas	-	-	-	-	-	-	*	*	*	*	-	-	-	-	-	-	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> constituido
Quinaseo / Natación	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	1 módulo por el 5% de intensidad más los módulos que correspondan por los programas especiales (como Consultorios, Laboratorios de análisis y de imagen), 1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> de oficinas administrativas y depósitos, 1 módulo por el 3 m <sup>2</sup> de Sala de Espera.
Hospitales, Sanatorios, Clínicas con Internación	X	X	X	X	X	X	-	-	-	-	-	X	X	X	X	X	1 módulo de 80 m <sup>2</sup> del área de salón de lecturas
Estadística	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	









<b>OBSERVACIONES:</b>	1. LOS DEMÁS RUBROS PERMANECEN SIN VARIACIÓN.
	2. Para todos los programas de C.S. y E.Q. deberá incluirse el Estacionamiento para Motos (1.20x2.25), adicional a lo establecido para cada Rubro, en cantidad del 10% de módulos exigidos para vehículos livianos.
	3. Establecese la equivalencia del módulo de motocicletas correspondiente a dos módulos para bicicletas, en los supuestos de prever lugares para estos bicicletas.
	4. Para Supermercados: El doble de la superficie del Salón de Ventas siempre y cuando esta área supere los 1.000 m <sup>2</sup> (tomadas de esta solo las áreas efectivas, descontando las áreas de cajas, de depósitos, de producción, de cámaras y administrativas que se calcularán sus respectivos indicadores. Se excluyen los baños, vestidores, circulación vertical y escaleras, etc.)
	5. Para determinar la cantidad de módulos se procederá a aplicar la siguiente fórmula:
	$\text{Cantidad de Módulos} = \frac{\text{Superficie del salón de Ventas} \times 2}{25}$
	6. Las áreas administrativas, depósitos, áreas de producción y otras en el uso más arriba señalado, se regirán por sus respectivas reglamentaciones.
7. Cuando la superficie efectiva del salón de ventas sea de hasta 1000 m <sup>2</sup> el estacionamiento será considerado de acuerdo al tamaño del salón de ventas, por la siguiente fórmula:	
$\text{Cantidad de Módulos} = \frac{\text{Superficie del salón de Ventas}}{25}$	

**Referencias**

En Blanco	Usos No Permitidos		
+	Usos Condicionados	AMIA	
X	Usos Permitidos	AMIB	
		AMIC	
		AMID	
		AMIE	
		AMIF	
		AMIG	
		AMIH	
		AMII	
		AMIJ	
		AMIK	
		AMIL	
		AMIM	
		AMIN	
		AMIO	
		AMIP	
		AMIQ	
		AMIR	
		AMIS	
		AMIT	
		AMIU	
		AMIV	
		AMIW	
		AMIX	
		AMIZ	
		AMJA	
		AMJB	
		AMJC	
		AMJD	
		AMJE	
		AMJF	
		AMJG	
		AMJH	
		AMJI	
		AMJJ	
		AMJK	
		AMJL	
		AMJM	
		AMJN	
		AMJO	
		AMJP	
		AMJQ	
		AMJR	
		AMJS	
		AMJT	
		AMJU	
		AMJV	
		AMJW	
		AMJX	
		AMJY	
		AMJZ	
		AMKA	
		AMKB	
		AMKC	
		AMKD	
		AMKE	
		AMKF	
		AMKG	
		AMKH	
		AMKI	
		AMKJ	
		AMKK	
		AMKL	
		AMKM	
		AMKN	
		AMKO	
		AMKP	
		AMKQ	
		AMKR	
		AMKS	
		AMKT	
		AMKU	
		AMKV	
		AMKW	
		AMKX	
		AMKY	
		AMKZ	
		AMLA	
		AMLB	
		AMLC	
		AMLD	
		AMLE	
		AMLF	
		AMLG	
		AMLH	
		AMLI	
		AMLJ	
		AMLK	
		AMLL	
		AMLM	
		AMLN	
		AMLO	
		AMLP	
		AMLQ	
		AMLR	
		AMLS	
		AMLT	
		AMLU	
		AMLV	
		AMLW	
		AMLX	
		AMLY	
		AMLZ	
		AMMA	
		AMMB	
		AMMC	
		AMMD	
		AMME	
		AMMF	
		AMMG	
		AMMH	
		AMMI	
		AMMJ	
		AMMK	
		AMML	
		AMMM	
		AMMN	
		AMMO	
		AMMP	
		AMMQ	
		AMMR	
		AMMS	
		AMMT	
		AMMU	
		AMMV	
		AMMW	
		AMMX	
		AMMY	
		AMMZ	
		AMNA	
		AMNB	
		AMNC	
		AMND	
		AMNE	
		AMNF	
		AMNG	
		AMNH	
		AMNI	
		AMNJ	
		AMNK	
		AMNL	
		AMNM	
		AMNN	
		AMNO	
		AMNP	
		AMNQ	
		AMNR	
		AMNS	
		AMNT	
		AMNU	
		AMNV	
		AMNW	
		AMNX	
		AMNY	
		AMNZ	
		AMOA	
		AMOB	
		AMOC	
		AMOD	
		AMOE	
		AMOF	
		AMOG	
		AMOH	
		AMOI	
		AMOJ	
		AMOK	
		AMOL	
		AMOM	
		AMON	
		AMOO	
		AMOP	
		AMOQ	
		AMOR	
		AMOS	
		AMOT	
		AMOU	
		AMOV	
		AMOW	
		AMOX	
		AMOY	
		AMOZ	
		AMPA	
		AMPB	
		AMPC	
		AMPD	
		AMPE	
		AMPF	
		AMPG	
		AMPH	
		AMPI	
		AMPJ	
		AMPK	
		AMPL	
		AMPM	
		AMPN	
		AMPO	
		AMPQ	
		AMPR	
		AMPS	
		AMPT	
		AMPU	
		AMPV	
		AMPW	
		AMPX	
		AMPY	
		AMPZ	
		AMQA	
		AMQB	
		AMQC	
		AMQD	
		AMQE	
		AMQF	
		AMQG	
		AMQH	
		AMQI	
		AMQJ	
		AMQK	
		AMQL	
		AMQM	
		AMQN	
		AMQO	
		AMQP	
		AMQQ	
		AMQR	
		AMQS	
		AMQT	
		AMQU	
		AMQV	
		AMQW	
		AMQX	
		AMQY	
		AMQZ	
		AMRA	
		AMRB	
		AMRC	
		AMRD	
		AMRE	
		AMRF	
		AMRG	
		AMRH	
		AMRI	
		AMRJ	
		AMRK	
		AMRL	
		AMRM	
		AMRN	
		AMRO	
		AMRP	
		AMRQ	
		AMRR	
		AMRS	
		AMRT	
		AMRU	
		AMRV	
		AMRW	
		AMRX	
		AMRY	
		AMRZ	
		AMSA	
		AMSB	
		AMSC	
		AMSD	
		AMSE	
		AMSF	
		AMSG	
		AMSH	
		AMSI	
		AMSJ	
		AMSK	
		AMSL	
		AMSM	
		AMSN	
		AMSO	
		AMSP	
		AMSQ	
		AMSR	
		AMSS	
		AMST	
		AMSU	
		AMSV	
		AMSW	
		AMSX	
		AMSY	
		AMSZ	
		AMTA	
		AMTB	
		AMTC	
		AMTD	
		AMTE	
		AMTF	
		AMTG	
		AMTH	
		AMTI	
		AMTJ	
		AMTK	
		AMTL	
		AMTM	
		AMTN	
		AMTO	
		AMTP	
		AMTQ	
		AMTR	
		AMTS	
		AMTT	
		AMTU	
		AMTV	
		AMTW	
		AMTX	
		AMTY	
		AMTZ	
		AMUA	
		AMUB	
		AMUC	
		AMUD	
		AMUE	
		AMUF	
		AMUG	
		AMUH	
		AMUI	
		AMUJ	
		AMUK	
		AMUL	
		AMUM	
		AMUN	
		AMUO	
		AMUP	
		AMUQ	
		AMUR	
		AMUS	
		AMUT	
		AMUU	
		AMUV	
		AMUW	
		AMUX	
		AMUY	
		AMUZ	
		AMVA	
		AMVB	
		AMVC	
		AMVD	
		AMVE	
		AMVF	
		AMVG	
		AMVH	
		AMVI	
		AMVJ	
		AMVK	
		AMVL	
		AMVM	
		AMVN	
		AMVO	
		AMVP	
		AMVQ	
		AMVR	
		AMVS	
		AMVT	
		AMVU	
		AMVV	
		AMVW	
		AMVX	
		AMVY	
		AMVZ	
		AMWA	
		AMWB	
		AMWC	
		AMWD	
		AMWE	
		AMWF	
		AMWG	
		AMWH	
		AMWI	
		AMWJ	
		AMWK	
		AMWL	
		AMWM	
		AMWN	
		AMWO	
		AMWP	
		AMWQ	
		AMWR	
		AMWS	
		AMWT	



### CAPÍTULO IV

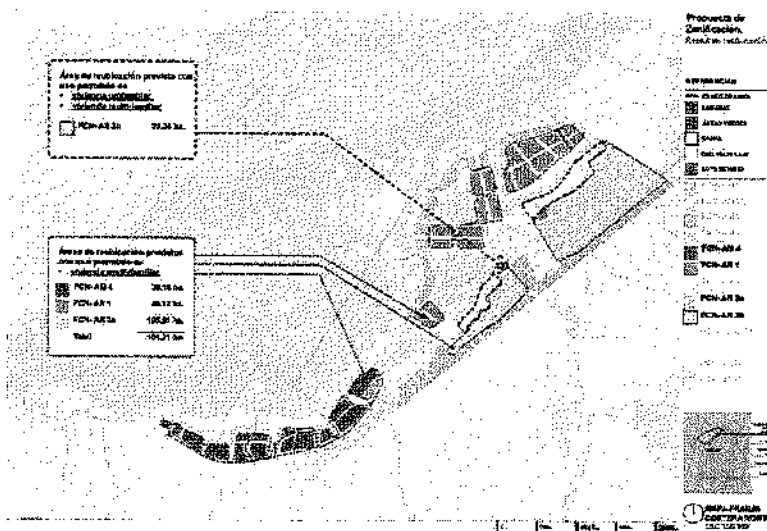
#### Régimen de Incentivos

Art. 23° MODIFICAR, el Art. 146° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

Art. 146° Establecer el régimen de incentivo a la construcción en la Franja Costera Norte bajo los siguientes conceptos:

1.-Incentivos para la incorporación de Vivienda Protegida:

#### 1.2 ÁREA DE INSERCIÓN



1.3 Incentivo Urbanístico por incorporación de Vivienda Protegida: La incorporación de Viviendas Protegidas en edificios de viviendas o de usos mixtos, en hasta un 25% de la superficie a construir, permite el incremento del Coeficiente de Edificabilidad de manera proporcional como Incentivo. Así mismo, se otorgará a dichos terrenos que opten por dicho Incentivo una mayor altura máxima de tal manera que pudiesen destinar espacio libre en Planta baja destinado a Espacio de Uso Público.

De esta manera se permite que, mediante la unificación de lotes mínimos, o ante la presencia de lotes de gran tamaño, se puedan realizar Edificios de Usos Mixtos (comercio / oficina / vivienda) y establecer criterios de mixtura social.

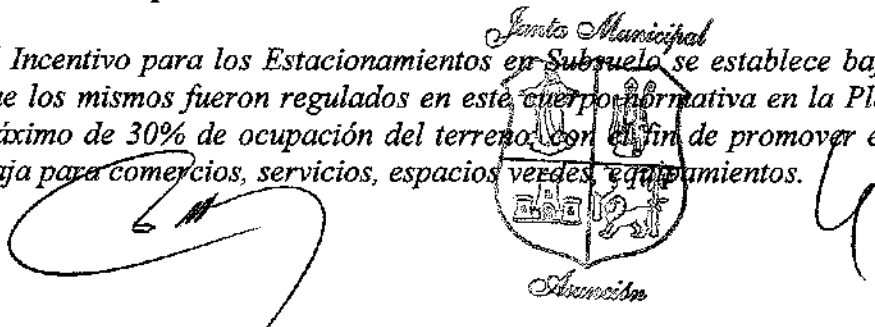
1.4 Definición de vivienda Protegida: La Vivienda Protegida – VP es un tipo de Vivienda clasificado como tal con la finalidad de que sean prioritariamente asequibles para personas de escasos recursos económicos. Las mismas podrían ser viviendas con destino de venta o arrendamiento con precios limitados.

1.5 Cada área 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.

#### ESQUEMA DE INCREMENTO DE ÁREA EDIFICABLE BAJO RÉGIMEN DE INCENTIVO EN LOTE MÍNIMO Y UNIFICADOS.

2.- Incentivos para Estacionamientos en Subsuelo.

El Incentivo para los Estacionamientos en Subsuelo se establece bajo el parámetro de que los mismos fueron regulados en esta normativa en la Planta baja hasta un máximo de 30% de ocupación del terreno con el fin de promover el uso de la Planta Baja para comercios, servicios, espacios verdes, equipamientos.



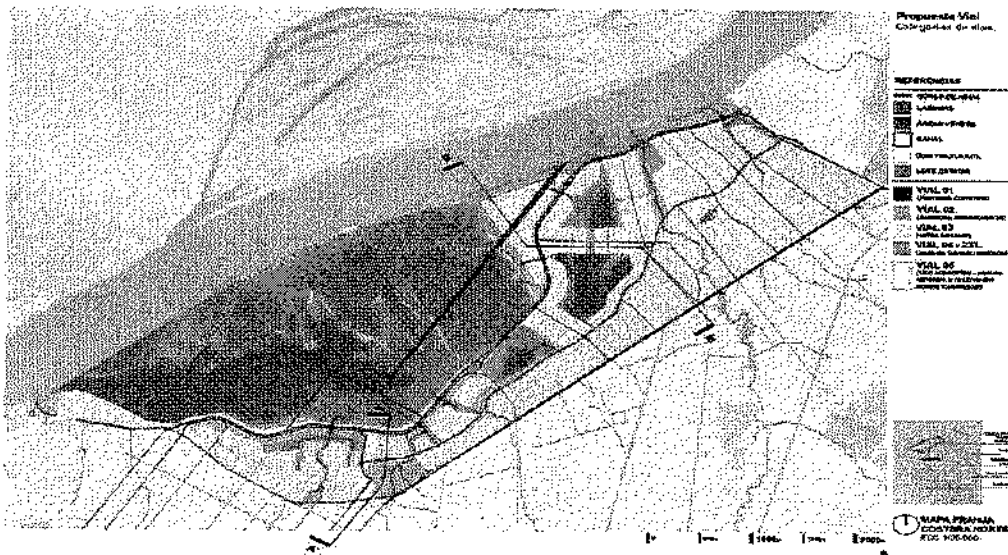


Entonces, los Estacionamientos realizados en Subsuelo y Semi subsuelo se registrarán por las normativas de estacionamientos existentes, pero además serán sujetas de incentivos en con el incremento del Coeficiente de Edificabilidad proporcional al volumen de estacionamiento construido.

**CAPÍTULO V**  
**RÉGIMEN VIAL**  
**Diseño de Movilidad**

Art. 24° MODIFICAR, el Art. 147° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

Art. 147° Diseño de movilidad. Vías por jerarquía: Para una mejor interpretación de la relevancia, dimensiones y funciones que cumplirán las vías proyectadas, se les ha asignado una jerarquización la cual se describe a continuación: a) Vías Colectoras, b) Vías Alimentadoras, c) Vías Locales y d) Vías Internas.



Art. 25° MODIFICAR, el Art. 148° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

Art. 148° Vías Colectoras: Las vías de esta categoría tienen por función recibir y conducir el tránsito proveniente de las vías alimentadoras, conectando destinos de relevancia dentro del entorno. En esta categoría se encuentra la Avenida Florencio Villamayor.

Las Avenidas Artigas y Costanera Norte en toda su extensión funcionarán como vías colectoras a los efectos de este programa en particular, no obstante, mantendrán su categoría de acuerdo a lo establecido en el Capítulo Red Vial de la Ordenanza del Plan Regulador.

La Av. Florencio Villamayor cumple un rol estructural y organizador para el sector comprendido entre la Avenida Costanera Norte en particular para el sector comprendido y el trazado constituido por las calles El Paraguayo Independiente, las Avenidas Mariscal López, España y Artigas hasta su confluencia con la Avenida Primer Presidente. Esta vía se constituye en interfase entre la zona del Bañado Norte que está en cota segura (no inundable) y por otra parte, la zona susceptible a las inundaciones periódicas.

Art. 26° MODIFICAR el Art. 149° de la Ordenanza N° 163/18, cuyo texto quedará redactado como sigue:





*Art. 149° Avenida Florencio Villamayor*

*Características geométricas a ser implementadas en la Av. Florencio Villamayor:*

*La velocidad de diseño adoptada es de 50 km/h con una sección transversal de dos calzadas, con dos carriles por sentido cada uno, pudiendo contarse con seis carriles inclusive añadiendo un carril más por calzada en su caso. Se prevén dos secciones tipo, una con un ancho de 45 metros entre líneas municipales y otra de 50 metros entre líneas municipales en el caso de contarse con dársenas.*

*Para el ensanche vial, el mismo deberá ser tomado a expensas del Paseo Central de la Avenida. La sección transversal cuenta con dos calzadas de 7,50 metros de ancho cada una con un cordón cuneta de 0,5 metros a cada lado.*

*La bisisenda deberá ser bidireccional de 2,5 mts de ancho para circulación exclusiva, los separadores serán desde 0,30 metros excluidos del ancho del carril de la bisisenda, pudiendo ampliarse con un ancho previsto de 0,30 para la inclusión de otros elementos de protección.*

*Las dársenas para transporte público deberán ser ubicadas con una distancia mínima de 400 metros entre si dentro del tramo la avenida.*

*El Paseo Central deberá con un ancho mínimo 15,5 metros de ancho, el cual podría ser reducido hasta 8,5 metros en el caso de implementarse ensanches en la vía. En el caso de la arborización del Paseo Central, el mismo deberá ser implementado fuera de la franja de futuro ensanche y del área que impida la visibilidad para el cruce.*

*Características de operación del transporte:*

*El corredor de transporte público deberá ser de tipo circular de forma a servir al entorno directo. En el caso de requerirse modificaciones o ajustes para integrarse a otros sistemas, se deberá previamente autorizar las modificaciones con la presentación de estudios técnicos que justifiquen el mismo.*

*Art. 27° MODIFICAR el Art. 150° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:*

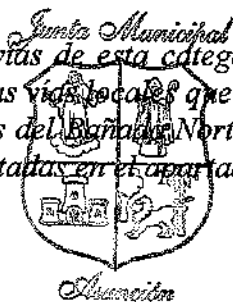
*Art. 150° La implantación de cualesquiera elementos de estructura fija o temporal dentro de los paseos centrales que signifiquen la obstaculización de la visibilidad tanto de los conductores como a los peatones se encuentra prohibida.*

*Art. 28° MODIFICAR el Art. 151° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:*

*Art. 151° La circulación de vehículos de emergencia y del transporte público contarán con carriles de preferencia, de acuerdo a la categoría de la vía en la que sean consideradas.*

*Art. 29° MODIFICAR, el Art. 152° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:*

*Art. 152° Vías Alimentadoras: Las vías de esta categoría tienen por función recibir y conducir el tránsito proveniente de las vías locales que bordean a las macro manzanas y recorren el entramado de los barrios del Bañante Norte, conectando el flujo de tránsito con las principales vías colectoras citadas en el apartado anterior.*





La velocidad de diseño adoptada es de 40 km/h con una sección transversal de cuatro carriles, en dos calzadas de 7,50 metros de ancho cada, incluyendo cordón cuneta de 0,50 metros de ancho a cada lado. El ancho entre líneas municipales será de 32,00 metros. Cuenta con un paseo central con un ancho mínimo de 4,5 metros. Como se puede apreciar en la descripción de la geometría de este tipo de vía, resultan similares a las Colectoras, radicando su principal diferencia en la función que cumplen dentro de la malla vial.

Art. 30° MODIFICAR, el Art. 153° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

Art. 153° Vías Locales: Las vías de esta categoría tienen por función captar el tránsito generado perimetralmente a las macromanzanas, en otras palabras, el tránsito de entrada y salida de los vehículos locales y de los comercios que se desarrollaran en las zonas residenciales mixtas, conectando el flujo de tránsito con las vías alimentadoras.

La velocidad de diseño adoptada es de 30 km/h con una sección transversal de dos carriles, en dos calzadas de 4,00 metros de ancho cada una, incluyendo cordón cuneta de 0,50 metros de ancho a cada lado. La velocidad máxima de circulación será de 20 km/h.

Art. 31° MODIFICAR, el Art. 154° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

Art. 154° Vías Locales Vías Internas: Estas vías, conceptualmente, son vías de plataforma única a nivel de vereda, donde el protagonista es el peatón y el ciclista, dejando la circulación vehicular restringida apenas al tránsito de los residentes y/o vehículos de emergencia como carro de bomberos o ambulancias.

La Velocidad de Diseño adoptada es de 20 km/h con una sección transversal de 16,00 metros entre líneas municipales. Se deberá considerar la implantación de un sistema de captación y disposición de aguas pluviales en el diseño de la vía.

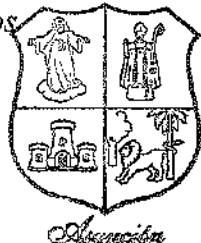
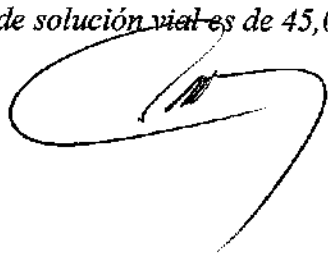
Art. 32° MODIFICAR, el Art. 155° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

#### Art. 155° SOLUCIONES VIALES

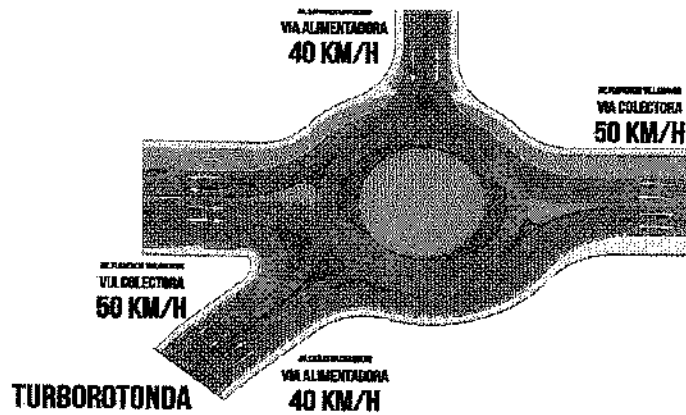
En lo que respecta a las intersecciones entre las vías, se prevén las siguientes soluciones:

1.- Intersecciones Canalizadas en el empalme de la Avenida Florencio Villamayor con la Vía de Interconexión Costanera – Acceso Norte, y en el empalme de la Avenida Florencio Villamayor con la Avenida General Santos. Se considera carriles de acceso y salida a la Vía de Interconexión Costanera – Acceso Norte, en el sector ubicado frente a la Subestación de la ANDE, previéndose además incorporar la construcción de una rotonda en dicho sector de modo a permitir las maniobras de intercambio y los giros a la izquierda a la Avenida Costanera y desde las vías de Interconexión, ampliando el retorno.

2.- Turbo rotondas en las intersecciones de la Avenida Florencio Villamayor con las Vías Alimentadoras transversales a la misma. El diámetro mínimo requerido para este tipo de solución vial es de 45,00 metros.



G



**GRÁFICO ESQUEMÁTICO DE TURBOROTONDA TIPO PROPUESTA PARA LAS INTERSECCIONES**

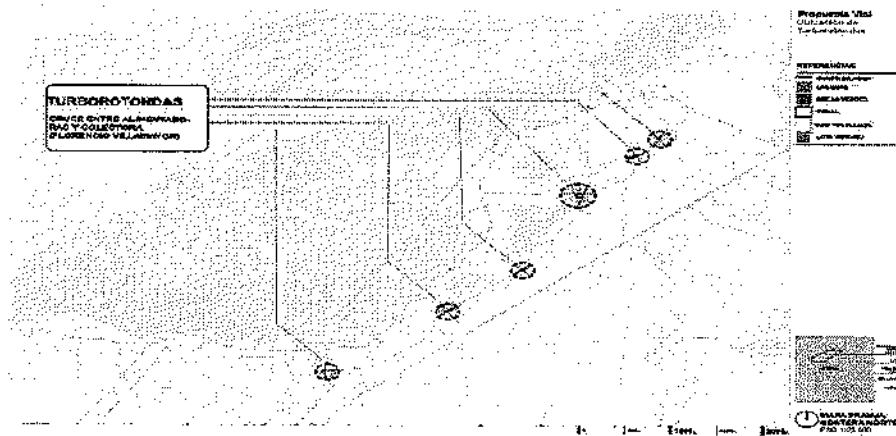
Para las demás intersecciones se deberán realizar los estudios viales necesarios para cada solución específica.

3. De conexión de pares viales con la red vial existente: Las vías de conexión establecidas que servirán para facilitar el ingreso y salida a la ciudad, tomando en cuenta el programa en particular, que se constituirán en vías conectoras entre la red vial existente y la que sea insertada a futuro. Estos pares viales están referidos a los límites del Área Central del Plan Regulador y del JBZA y son los siguientes:

a)- Área Central: - Colón (norte a sur) y Montevideo (sur- norte) – Conexión entre franja Costera Norte y Franja Costera Sur.

- Conexión intermedia: 15 de Agosto (norte-sur) e Independencia Nacional (sur-norte). Como conexión complementaria también se encuentra el par 15 de Agosto y 14 de Mayo (Río Jejuí).

b) Área Intermedia: San Estanislao (sur-norte) y Altos (norte-sur) y Cañadón Chaqueño (sur-norte) y Sgto. Esteban Martínez (norte-sur)



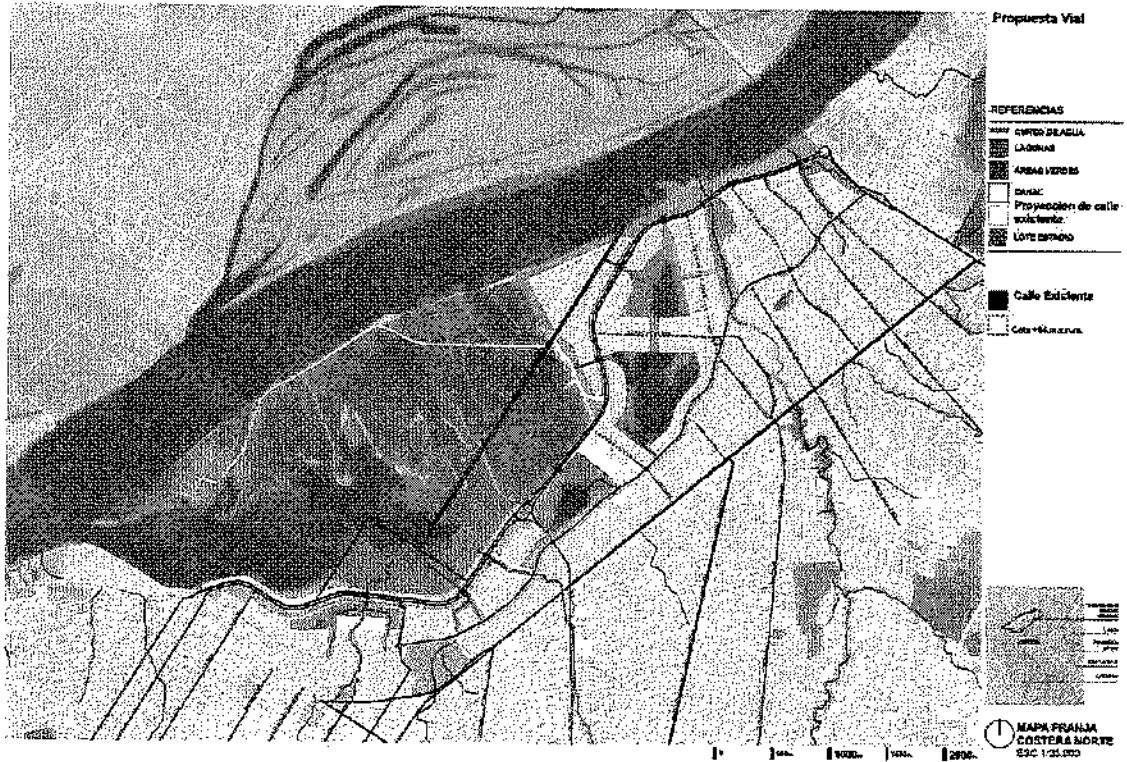
MAPA DE UBICACIÓN DE TURBO ROTONDAS.

Art. 33° MODIFICAR, el Art. 156° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

Art. 156° TRAMA VIAL: Establecer la trama vial del sector, la cual servirá de base para cualquier intervención pública o privada en el mismo de acuerdo al siguiente gráfico







Art. 34° MODIFICAR el Art. 157° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

Art. 157° Definir a la BICISENDA como aquel recorrido o senda para la circulación de bicicletas en forma preferencial y eventualmente exclusiva, y cuyo diseño e implementación se adecue a las previsiones de la Ordenanza N° 607/15

**TRÁMITES PARA APROBACIÓN DE PLANOS DE CONSTRUCCIÓN**

Art. 35° MODIFICAR, el Art. 158° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

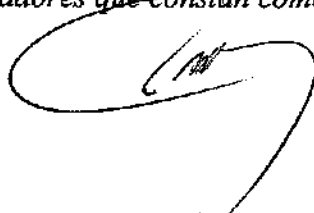


Art. 158° Para la inserción de programas dentro de los límites de esta zona, en la tramitación de la aprobación de planos, se deberá contar con el dictamen favorable del Consejo del Plan Regulador y de la Junta Municipal para todos los proyectos, ampliaciones y/o adecuaciones

Art. 36° MODIFICAR, el Art. 159° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

Art. 159° En el caso de situaciones proyectuales no previstas en la presente ordenanza, se deberá someter a la consideración y aprobación del Consejo del Plan Regulador y de la Junta Municipal para la correspondiente aprobación de planos, siempre y cuando el programa se ajuste a las previsiones generales de uso para la zona de implantación.

Art. 37° MODIFICAR, el Art. 160° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

Art 160° Equiparar a la tramitación previstas para el régimen de excepción, de los artículos 438 al 442 de la Ordenanza del Plan Regulador, para la concesión de los indicadores que constan como a concertar en el presente Capítulo.



Art. 38° MODIFICAR, el Art. 161° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

#### RÉGIMEN DE TIERRAS

Art. 161° En el trámite de concesión de territorio, los espacios reservados para infraestructura, servicios públicos, equipamiento urbano y comunitario deberán ser definidos para cada intervención, previa al otorgamiento y para cada actuación o implementación de plan particularizado conforme al uso previsto en esta ordenanza y a las iniciativas privadas referentes al tipo de servicio y de equipamiento que se demande.

Art. 39° MODIFICAR, el Art. 162° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

Art 162° En cada caso de tramitación de concesión de tierras, se deberá declarar la tipología de programas a insertar en la tierra que deberá respetar el uso de suelo para el sitio y prever mitigación ambiental y vial en su caso demande.

Art. 40° MODIFICAR, el Art. 163° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

#### DISPOSICIONES FINALES

Art. 163° Para los usos actuales – en particular los Frigoríficos instalados en la zona- no podrán innovar en el sentido de ampliar sus instalaciones, salvo lo atinente a infraestructura para saneamiento ambiental o reconversión a procesos de menor impacto, previa aprobación de la Intendencia, del Consejo del Plan Regulador y Junta Municipal.

Art. 41° MODIFICAR, el Art. 164° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

Art. 164° 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, así como la inserción de programas relacionados a la limpieza de buques, astilleros, areneras, amarraderos o puertos en toda la zona costera.

Art. 42° DEJAR sin efecto, los Artículos 165° al 169° de la Ordenanza N° 163/18 "Plan Regulador" cuyo texto deberá mantener su numeración y quedar redactado de la siguiente forma.

Art. 165° DEROGADO

Art. 166° DEROGADO

Art. 167° DEROGADO

Art. 168° DEROGADO

Art. 169° DEROGADO

2.- RECOMENDAR, aprobar la modificación de Ordenanza N° 163 /18 "Plan Regulador de la ciudad de Asunción en sus apartados Área Central y Área de

Junta Municipal



Asunción



*Transición a fin de actualizar sus límites en relación a las áreas de afectación de la Costanera Norte como sigue:*

*Art. 1° MODIFICAR el Art. 452 del Título XX "Área Central" de la Ordenanza N° 163/18 Plan Regulador de la Ciudad de Asunción, cuyo texto quedará redactado como sigue:*

*Art. 452° Los límites del Área Central son los siguientes: Barranca de la Bahía de Asunción, Montevideo, Paraguayo Independiente, Avenida Stella Maris, calle Palma, Don Bosco, calle sin nombre, Elvio Romero, Cap. Remigio Cabral hasta su intersección con Oliva, Oliva entre Capitán Remigio Cabral y Hernandarias, Hernandarias, Humaitá, Brasil, Avenida Artigas, Gondra, Estados Unidos, Barranca de la Bahía de Asunción y terrenos privados ubicados en el predio del Parque Caballero.*

*Art. 2° MODIFICAR el Art. 462 correspondiente al Anexo II de la Ordenanza N° 163/18 "Plan Regulador de la Ciudad de Asunción" en su apartado Área de Transición AT, cuyo texto quedará redactado como sigue:*

*Art. 462° Anexo II*  
**ÁREA DE TRANSICIÓN**

*Avenida Carlos Antonio López, Tte Prats, Cnel. López, Juan de Garay, Cmdte. Gamarra, De la Conquista, Kanonnikoff, Tte Rodi, Limite norte de las manzanas 10-0012, 10-0026 y 10-0027, Tte. César Díaz Pefaur, Cap. Remigio Cabral, Oliva, Hernandarias, Humaitá, Fulgencio R. Moreno, Brasil, Avda. Artigas, Avda. Perú, Lomas Valentinas, Dr. Blas Garay, Roma, Avda. Colón, Londres, Juan León Mallorquin, Tte. Colmán, Portugal, Juan Díaz de Solís, hasta Avda. Carlos Antonio López.*

*Observación: Para facilitar la comprensión del territorio afectado al área de transición se mencionan como límites a las calles y no las delimitaciones geográficas con las otras áreas. Por lo tanto, deben excluirse de ellas, las franjas mixtas, las áreas industriales, áreas de uso específico ya especificadas en los demás anexos.*

*3° RECOMENDAR la realización de la correspondiente AUDIENCIA PÚBLICA a los efectos de dar participación a la ciudadanía y los actores sociales pertinentes.*

*4° RECOMENDAR, la publicación de la presente inserta en la página Web de la Junta Municipal".*

Que, respecto a las minutas presentadas por el Concejal Pablo Callizo, en fechas 18/04/2024 y 22/04/2024, por las cuales solicita un análisis minucioso de cada detalle del proyecto en cuestión, se sugieren estas propuestas de modificaciones:

*"...1. Modificar el Art. 4° que hace referencia al Art. 126°, agregando los siguientes textos en sus apartados respectivos:*

*1) Canal "Cará Cará"*

*-El trazado planimétrico de la canalización del riacho Cara Cara, estará sujeto a previo estudio geotécnico, hidrológico, económico e impacto ambiental debido a la complejidad del sector donde se sitúa dicho proyecto.*

*Parque del Humedal (Interlagunas)*

*Se establecen los nombres de las Lagunas de la siguiente manera:*





*Laguna Cará Cará o de Las Garzas: Denominar Laguna Cará Cará o De Las Garzas a la laguna que limita en el oeste con la Avda. General Santos, en el Norte con la Avda. Costanera, en el este con calle proyectada NS 15 y en el sur con la Avda. Florencio Villamayor.*

*Laguna Mburicao: Denominar Laguna Mburicao a la laguna que se encuentra más próxima al Arroyo Mburicao y que limita en el Norte con la calle proyectada NS 25 al sur con la calle Proyectada OE 15 al este con la calle Proyectada NS 30 y al Oeste con la calle Proyectada NS 26.*

*Laguna Pytã: Denominar Laguna Pytã a la laguna que limita al norte con la calle Proyectada OE 14, Al Oeste la calle Proyectada 04, Al este la calle Proyectada OE 05 y al Sur la calle Proyectada OE 14).*

2. Eliminar el Art. 8° que hace referencia al Art. 130° relacionado a Barrio Parque, pasando esta Área a ser parte del Área de Parque Público AP A su vez, agregar como modificación del Art. 20° que hace referencia al Art. 143 el siguiente apartado:

3) Área Parque Público - AP Banco San Miguel:

Superficie: 9,28 ha.

Ubicación: Al norte linda con el Río Paraguay.

Al sur linda con la propuesta de canal Cará Cará.

Al este linda con la AMI B y propuesta de canal Cará Cará.

Al oeste linda con el área no urbanizable de la reserva natural Banco San Miguel y Bahía de Asunción.

*Esta zona queda como zona de amortiguación de la Reserva Natural del Banco San Miguel y la misma no constituye suelo edificable.*

*Justificación técnica: La conservación de los humedales es crucial debido a su valor económico, cultural, científico y recreativo, y su pérdida sería irreparable, afectando al control del clima local, la regulación de las precipitaciones y la temperatura, así como a la disponibilidad de agua para diversos usos humanos. Así mismo considerar las siguientes leyes:*

\* Ley N° 3.239/07: De los Recursos Hídricos del Paraguay

\* Ley N° 1.231/86: Aprueba y ratifica la Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural. • Ley N° 758/79: Aprueba y ratifica la Convención para la Protección de la Flora, de la Fauna y de las Bellezas Escénicas Naturales de los Países de América.

\* Ley N° 1.314/98: Aprueba y ratifica la Convención sobre la Conservación de las Especies Migratorias de Animales Silvestres

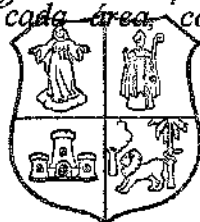
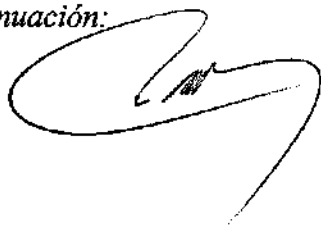
\* Ley N° 350/94: Aprueba la Convención Relativa a los Humedales de Importancia Internacional, especialmente como Hábitat de Aves Acuáticas.

\* Ley N° 352/94: Declara como Área Silvestre Protegida, con la categoría de manejo Reserva Ecológica, al Banco San Miguel y la Bahía de Asunción

\* Ley N° 2.715/05: Declara como Área Silvestre Protegida, con la categoría de manejo Reserva Ecológica, al Banco San Miguel y la Bahía de Asunción

3. Modificar el Art. 7 al Art. 20 que hace referencia a los artículos 129° y 143°

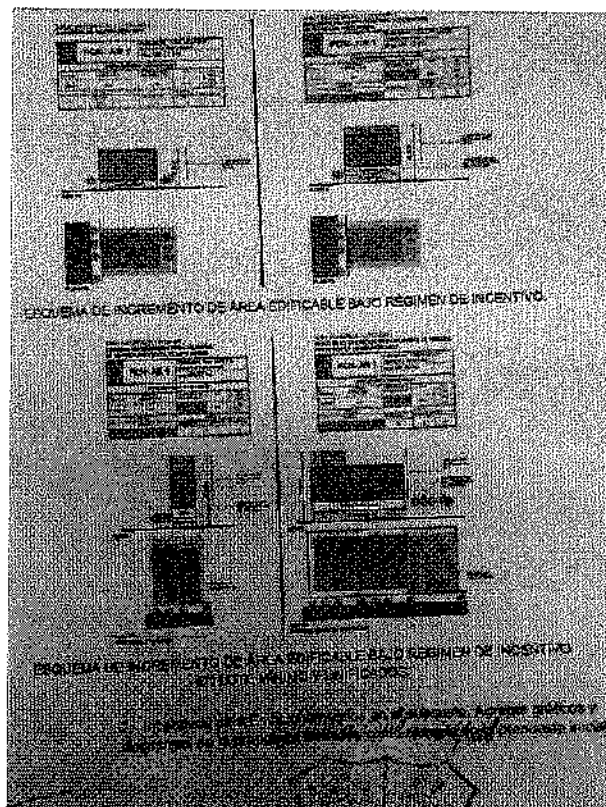
Agregar el Cuadro Descriptivo de Uso de cada Área, para una mayor comprensión de los indicadores urbanísticos de cada área, como se muestra como ejemplo a continuación:





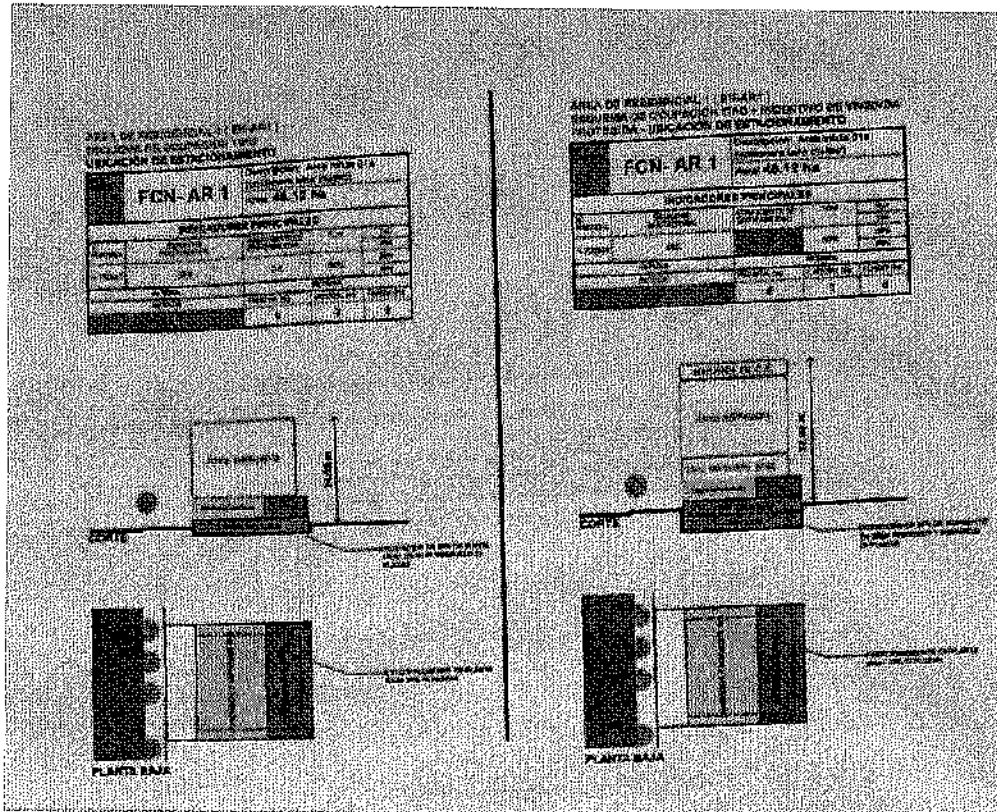
Nombre: Franja Costera Norte		Área: 29,58 ha		
Ubicación: al norte linda con avda. José Asunción Flores al sur con AM1 C, área no urbanizable de la laguna Cará Cará y AM1 E al este con área no urbanizable de Inmortal Cará Cará al oeste con área no urbanizable de laguna Cará Cará				
<b>AM1 A</b>				
<b>INDICADORES PRINCIPALES</b>				
SI PARCELA	DENSIDAD HABITACIONAL	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	CO M	T.S.V.
> 720m <sup>2</sup>	300 hab/ha	3,5	60%	40%
ALTURA		RETIROS		
METROS		FRONTAL (m)	LATERAL (m)	FONDO (m)
50,40		0	3	6
USOS PERMITIDOS		ESTACIONAMIENTO		
según tabla 10		según tabla 12		
Definiciones: T.O.M. Tasa de Ocupación Máxima T.S.V. Tasa de Superficie Verde de Suelo Absorbente				

4. Modificar el Art. 22° que hace referencia al Art. 145°: Eliminar los usos condicionados para todos los rubros para APP (Área Parque Público) en planilla de usos.
5. Revisar el Art. 23° que hace referencia al Art. 146°: 1.- Incentivos para la incorporación de Vivienda Protegida: Agregar gráficos y diagramas de la propuesta incluidos como ejemplo en la propuesta inicial.



Asunción





Además, agregar el siguiente apartado: Los estacionamientos construidos en subsuelo y semi subsuelo podrán ocupar hasta un 75% de la superficie del terreno sin excepción alguna, de tal manera a asegurar el área de absorción de aguas de lluvias.

6. Modificar el Art. 42°:

Art. 42° = MODIFICAR, el Art. 165° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

Art. 165.1° Prohibir la equiparación de usos, coeficientes de suelo y otros indicadores urbanísticos correspondientes a Áreas Superiores en todas las zonas comprendidas dentro de la Franja Costera Norte.

Art. 165.2 Prohibir la aplicación del régimen de Excepcionalidades contempladas en el Artículo 436 de la presente Ordenanza en todas las zonas comprendidas dentro de la Franja Costera Norte, exceptuando aquellos lotes frentistas a la Avenida Artigas.

7. Agregar el Art. 43

Art. MODIFICAR, el Art. 166° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto 43° quedará redactado como sigue:

Art. 166° La Municipalidad de Asunción deberá coordinar con el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones la implementación del Proyecto de Resiliencia Urbana en la Franja Costera de Asunción en sus 4 componentes que afectan directamente la zona de la Franja Costera Norte, como ser:

- a) Parque Caballero
- b) Centro Histórico
- c) Distrito Eco-inclusivo
- d) Reserva Ecológica Banco San Miguel y Barrio de Asunción. Todo lo referente a la utilización de terrenos en estas zonas o actualización del Plan Regulador y la materialización de los proyectos definidos deberán contar con la aprobación de la Junta Municipal.

*[Firma manuscrita]*

Asunción



8. Agregar el Art. 44°

Art. 44°: MODIFICAR, el Art. 167° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

Art. 167. La Intendencia deberá establecer en un plazo no mayor a 6 meses de promulgada la ordenanza, a través de la Dirección General de Gabinete, los instrumentos institucionales y jurídicos necesarios para garantizar la transparencia, calidad y agilidad en las operaciones de venta de tierras y la asignación adecuada de los ingresos generados.

Buscando las siguientes consideraciones:

Transparencia y Participación Ciudadana:

a) Se debe promover la participación activa de la comunidad en la toma de decisiones relacionadas con la venta de tierras y el uso de los fondos.

b) Crear un portal en línea donde los ciudadanos puedan acceder a información detallada sobre las transacciones de tierras y los proyectos financiados.

Calidad Urbanística:

a) Las ventas de tierras deben estar alineadas con el plan maestro de desarrollo urbano de Asunción.

b) Evaluar el impacto de cada venta en la calidad de vida de los residentes y en la infraestructura existente.

Agilidad y Oportunidad:

a) Establecer plazos claros para la aprobación de transacciones de tierras.

b) Identificar momentos estratégicos para realizar ventas (por ejemplo, cuando se requiere financiamiento para proyectos específicos).

9. Agregar el Art. 45°

Art. 45°: MODIFICAR, el Art. 168° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

Art. 168°. Obligaciones de los nuevos propietarios de terrenos municipales en la Franja Costera Norte:

Los nuevos propietarios de terrenos municipales vendidos en la zona de la Franja Costera Norte de Asunción deberán cumplir con las siguientes obligaciones:

a) Dentro del plazo máximo de un (1) año contado a partir de la fecha de otorgamiento del terreno, los nuevos propietarios deberán presentar ante la autoridad municipal todos los planos y documentos requeridos para el proyecto a ejecutarse en el terreno adquirido.

b) Asimismo, los nuevos propietarios deberán iniciar la construcción del proyecto aprobado dentro del plazo mínimo de dos (2) años contados a partir de la fecha de otorgamiento del terreno.

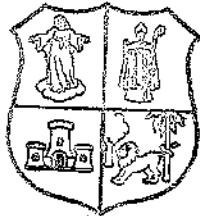
c) En caso de incumplimiento de alguna de las obligaciones establecidas en los puntos anteriores, el Municipio de Asunción estará facultado para tomar las siguientes medidas:

1. Requerir al propietario el cumplimiento de las obligaciones dentro de un plazo adicional, el cual será determinado por la autoridad municipal.

2. En caso de persistir el incumplimiento luego del plazo adicional otorgado, el Municipio podrá proceder a la rescisión del contrato de venta del terreno y reclamar la devolución del mismo.

d) La rescisión del contrato de venta y la devolución del terreno no eximirá al propietario de las obligaciones financieras pendientes, tales como impuestos municipales u otros pagos asociados al terreno.

e) La presente disposición será aplicable a todas las ventas de terrenos municipales en la Franja Costera Norte de Asunción realizadas a partir de la entrada en vigencia de esta normativa, con excepción de los terrenos destinados a uso social.







10. Agregar el Art. 46°

Art. 46°: MODIFICAR, el Art. 169° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

Art. 169. Todo el monto recaudado de las ventas de las tierras ubicadas en la Franja Costera Norte, deberán ser destinados a los siguientes proyectos estratégicos de mejora urbana mencionados en el Artículo 126°:

\* Canalización y Corredor Ecológico del Riacho Cara Cara y la implantación de una Plaza de Agua.

\* Construcción de la Avda. Florencio Villamayor desde la calle Río Ypané hasta la Avda. Primer Presidente.

Sistema de Súper Manzanas.

\* Parques Lineales Transversales en Cauces Antequera (o Guasú), México, Las Mercedes, Mburicao y Cará Cará (o Ybyray).

\* Implementación del Parque del Humedal y el sistema de las Inter lagunas de contención de aguas.

\* Construcción de viviendas sociales en el entorno de la Franja Costera Norte.

Por último, se agregan algunas observaciones generales de error de tipeo numérico: Corregir numeración en los artículos 5° y 6°. Agregar texto en el Artículo 6. Corregir duplicación del Artículo 8°.

Agradeciendo su atención a este importante asunto, quedo a la espera del tratamiento de los mencionados puntos en la comisión...".

Que, por otra parte, se solicita la conformación y convocatoria a talleres de trabajo temáticos con el objetivo de socializar e involucrar a distintos sectores de la sociedad en la elaboración del nuevo Plan Regulador para la Franja Costera Norte de la ciudad de Asunción, en los siguientes términos: "Consideramos de vital importancia la participación activa y la colaboración de diversos actores sociales en el proceso de diseño y formulación de este importante instrumento urbanístico, que tendrá un impacto significativo en el desarrollo futuro de nuestra ciudad.

Proponemos la inclusión de representantes de los siguientes sectores:

Sociedad civil: Organizaciones no gubernamentales, grupos comunitarios y ciudadanos interesados en el desarrollo sostenible y la calidad de vida en la ciudad de Asunción.

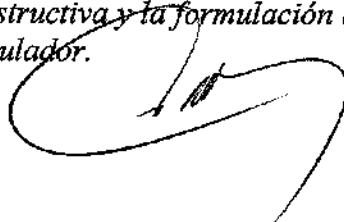

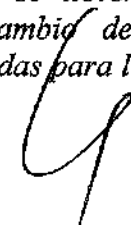
Sector académico: Universidades, institutos de investigación y centros educativos con experiencia y conocimientos en planificación urbana, desarrollo territorial y temas relacionados.

Comisiones vecinales afectadas: Representantes de las comunidades y barrios ubicados en la Franja Costera Norte, cuyos intereses y necesidades deben ser tenidos en cuenta en el proceso de planificación. Gremios relacionados a la construcción: Asociaciones de arquitectos, ingenieros, urbanistas y otros profesionales del sector de la construcción, con experiencia en proyectos urbanísticos y de infraestructura.

Sector inmobiliario: Empresas y profesionales del sector inmobiliario con intereses y operaciones en la Franja Costera Norte, cuya experiencia y conocimientos pueden aportar al proceso de planificación.

Sector gastronómico: Restaurantes, bares y establecimientos relacionados con la gastronomía y el turismo en la zona costera, cuyos intereses y necesidades deben ser considerados en el desarrollo del Plan Regulador.

Proponemos que los talleres de trabajo temáticos se lleven a cabo de manera participativa y transparente, facilitando el intercambio de ideas, la discusión constructiva y la formulación de propuestas consensuadas para la elaboración del Plan Regulador.

  
  
Asunción 



*Esperamos contar con su apoyo y colaboración en la conformación y convocatoria a estos talleres, que constituirán un paso importante hacia el desarrollo sostenible y la mejora de la calidad de vida en la Franja Costera Norte de Asunción”.*

*Que, por medio de la Nota ME/N° 1.089/2024 presentada por la APAR (Asociación Paraguaya de Arquitectos) en fecha 23/04/2024, se manifiesta cuanto sigue: “...nos ratificamos en los términos de la nota de f/04/09/23, presentada en Mesa de Entrada de la Junta Municipal en fecha 19/08/23, cuya copia adjuntamos.*

*Llama poderosamente la atención el apuro de realizar una Audiencia Pública en fecha 18/04/24, en la que no se permitió hablar a los participantes, ya que las consultas solamente podían formularse, por escrito, y dándose respuesta solamente a aquellas que coincidían con los “criterios” del Plan propuesto. Por otra parte, tan trascendente Plan, no solamente es importante para la Ciudad de Asunción, sino para el Paraguay, para lo cual amerita la realización de talleres con la participación de diversos actores urbanos y sociales involucrados y/o interesados en el tema, pertenecientes al Sector Público, ciudadano, gremial, profesional, empresarial, cultural, académico y de los pobladores directamente afectados.*

*Como ya mencionáramos en su momento, se cuenta con antecedentes suficientes que bien podrían colaborar en la toma de decisiones para el nuevo Plan Franja Costera y que no vemos se vean reflejados o tenidos en cuenta antes de la toma de esta trascendental decisión de aprobación que pretende realizarse el día de la fecha, sin la participación efectiva de los ciudadanos y sus representantes.*

*Por tanto, al tiempo de reiterar nuestra colaboración en la realización de Talleres Participativos, acorde a los postulados del Plan Regulador del Plan Maestro de la Franja Costera Norte propuesto, hasta tanto el sector público como los actores ciudadanos principales, hayan acordado trabajar con diligencia, efectividad y transparencia, en lo que realmente conviene a nuestra Ciudad de Asunción del Paraguay.*

*Por lo expresado más arriba solicitamos:*

*1º. La suspensión, sine die, de la Aprobación del Plan Regulador del Plan Maestro de la Franja Costera Norte propuesto, hasta tanto el sector público como los actores ciudadanos principales, hayan acordado, como ya expresamos la realización de Talleres Participativos y representativos de la Ciudadanía.*

*2º. Tratar, de manera independiente y posterior, los siguientes aspectos*

*a. Cantidad de tierra que será destinada a la venta y o negociación para desarrollo urbano por parte del sector privado. El Cronograma del proceso de las ventas, ya que resultaría irresponsable venderlas antes de que*

*b. estén debidamente ejecutados los Componentes sociales, ambientales, infraestructurales y de gestión.*

*c. Cuál será el mecanismo para definir el precio base en las áreas y para la venta de las tierras.*

*Destino que se dará a los ingresos generados, que no podrá ser para pago de sueldos o deudas, sino para inversiones dentro de la Franja Costera.*

*e. Analizar la propuesta de la creación de un Mecanismo de Gestión interinstitucional que ha sido recientemente actualizado en el Plan de Resiliencia en la Franja Costera de Asunción, realizado mediante una asistencia del BM, tema central que posibilitará y garantizará la planificación, el financiamiento y la ejecución del Plan Maestro de la Franja Costera de manera sustentable, integral, transparente y eficiente.*

*Nuestra Entidad se pone a disposición en el tratamiento de todos los asuntos mencionados y reiteramos nuestra genuina preocupación en cuanto a no atenderse el*



*reclamo ciudadano respecto al tratamiento exhaustivo del Plan, lo cual podría generar una propuesta totalmente inviable al no contar con el aporte efectivo de las organizaciones sociales involucradas y o interesadas en el tema.*

*En espera de una respuesta favorable, en nombre de la Comisión Directiva de la Asociación Paraguaya de Arquitectos, le saludamos atentamente...”*

*Que, la nota sin número, enviada por Organizaciones de la Sociedad a la Junta Municipal sobre actualización del PMFC de fecha 04/09/2023, expresa: “Nos dirigimos a usted, y por su intermedio a los Miembros de la Junta Municipal de Asunción, a fin de expresarle que, con sorpresa, hemos tomado conocimiento, a través de las redes sociales, del anuncio por parte de la Intendencia Municipal de la Contratación de una Consultoría para la realización de “Un nuevo Plan Maestro de la Franja Costera Norte de Asunción”.*

*Ello es así atendiendo a que dicha tarea ya fue realizada mediante la elaboración del Plan ASU Viva en el año 2016 y que fue profundizada con el Proyecto de Resiliencia Urbana en la Franja Costera de Asunción trabajado desde el año 2021 hasta la fecha.*

*Cabe recordar que el Plan ASU Viva fue elaborado mediante una Cooperación Técnica del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) -uno de cuyos productos ha sido justamente la Actualización del Plan Maestro de la Franja Costera- y que el Proyecto de Resiliencia Urbana en la Franja Costera de Asunción fue realizado con una Asistencia Técnica del Banco Mundial (BM), mediante la conformación de una Mesa Técnica Interinstitucional integrada por autoridades y técnicos de la Municipalidad de Asunción, el Gobierno Nacional y el BM. Ambas cooperaciones han tenido la modalidad de no reembolsables, es decir, constituyen donaciones de estas Agencias para la Municipalidad, la Nación y la Ciudad.*

*También debemos expresar que ambos estudios han tenido en especial consideración todos los Antecedentes y las Actualizaciones de dicho Plan Maestro realizadas anteriormente. Y que contaron con la debida, conveniente e indispensable participación durante el proceso de elaboración de los mismos de los actores urbanos y sociales involucrados y o interesados, pertenecientes a los sectores públicos (Gobierno Nacional, Entes del Estado y Gobierno Municipal), ciudadanos, gremiales, empresariales, profesionales, culturales y académicos y de los propios pobladores de los Bañados.*

*Asimismo, desconocemos la modalidad de elaboración y el proceso de participación ciudadana con los que ha contado esta nueva Propuesta de Plan Maestro realizado por encargo de la Intendencia de Asunción.*

*Los Antecedentes y las Actualizaciones del PMFC que se ha tenido en cuenta en el proceso de elaboración del Plan ASU Viva y del Proyecto de Resiliencia Urbana en la Franja Costera de Asunción son:*

- Plan Maestro de la Franja Costera de Asunción / Municipalidad de Asunción - CEPA - FLACAM/1993*
- Plan de Desarrollo Urbano Ambiental de Asunción (PDUA Asunción Municipalidad de Asunción-CEPA-FLACAM/1996*
- Estudio de Factibilidad Final del Plan Maestro de la Franja Costera de Asunción / MOPC -Municipalidad de Asunción/MOPC-Municipalidad de Asunción - BID - Abt/1996 Actualización del Estudio de Factibilidad Final del Plan Maestro de la Franja Costera de Asunción/MOPC-Municipalidad de Asunción-BID-Abt/1996 Nuevos Caminos para la Franja Costera*





- Plan de Desarrollo Costero de Asunción / Municipalidad de Asunción / 2008 Proyecto Costero del Bicentenario/MOPC-Municipalidad de Asunción/2009
- Plan Ciudadela Cultural de Asunción/SNC-Barcelona Media/ 2010
- Plan CHA (Centro Histórico de Asunción) /SNC-Ecosistema Urbano/2014
- Plan Estratégico Metropolitano de Asunción (PEMA)/MOPC-BID/2013
- Plan ICES Gran Asunción (Iniciativa de Ciudades Emergentes y Sostenibles) /BID/2014
- Plan ASU Participa/Municipalidad de Asunción-BID/2017

Todos estos estudios han sido elaborados en el marco de procesos que han previsto la debida y necesaria participación de los actores urbanos implicados y la cooperación técnica y financiera de diferentes agencias y organizaciones. Por lo tanto, cuentan con un alto nivel de calidad técnica y de legitimación social, lo que debe ser debidamente valorado y aprovechado en bien de la ciudad y de la ciudadanía de Asunción de parte de la Municipalidad de Asunción.

Por todo ello, solicitamos que para el tratamiento, estudio, elaboración y aprobación de la Ordenanza Municipal para la actualización del PMFC, que es un asunto de tanta importancia y trascendencia para Asunción y también para el Paraguay, esa Junta Municipal tenga en consideración todos estos Antecedentes y Actualizaciones y genere los espacios y el proceso de participación indispensable de los actores urbanos involucrados e interesados.

Las Organizaciones de la Sociedad Civil que suscriben esta nota se ponen a disposición de esa Presidencia y de la Junta Municipal de Asunción para colaborar activamente con la preparación y el trabajo que implica esta solicitud, como así también para proveer copia de todos los documentos mencionados.

Organizaciones Signatarias de la Nota a la JM sobre actualización PMFC

1. ASOCIACIÓN CIUDADELA / Luca Cernuzzi
2. Pastoral Social Arquidiocesana / Fabio Saccarello
3. CAMSAT-APUF/Pedro Velasco
4. APAR (Asociación de Arquitectos del Paraguay) / María Luisa Blanes
5. Centro Paraguayo de Ingenieros / Amílcar Troche
6. APROCONS (Asociación de Profesionales de la Construcción) / Pablo Rivarola
7. Chacarita Jaipotava / Adrián Morínigo
8. CAPACO (Cámara Paraguaya de la Construcción) / Guillermo Más
9. CAPELI/Ernesto Figueredo
10. DENDE (Desarrollo en Democracia) / Alberto Acosta Garbarino
11. FEDEM (Federación de Entidades Vecinalistas) / Mariano Bareiro
12. Asociación de Pescadores de la Bahía / Oscar Fariña
13. Club de Emprendedores/Juan Ángel Bóveda
14. SPG (Sociedad Paraguaya de Geotecnia) / Roberto Andrada
15. Gestión Ambiental (GEAM)/Jorge Abbate
16. Asociación Amigos del Parque Caballero / Ignacio Cubilla
17. FLACAM Py (Foro Latinoamericano de Ciencias Ambientales) / Annie Granada...".

Que, la Nota ME/Nº 1.091/2024 presentada por el CIRD (Centro de Información y Recursos para el desarrollo, de fecha 22/04/2024, expresa: "Los abajo firmantes, representantes de Gremios y de Organizaciones de la Sociedad Civil, solicitamos que la Junta Municipal sea la que articule el tratamiento, estudio, elaboración y aprobación de Ordenanzas Municipales para la actualización del Plan Maestro de la Franja Costera de la ciudad de Asunción (PMFC), que es un asunto de tanta importancia y trascendencia para la Capital y para el Paraguay.





En fecha 19 de septiembre del año 2023, fue entregada a la Municipalidad, por Mesa de Entrada, una nota en la cual se han descripto varias consideraciones a ser tomadas en cuenta que no hemos visto reflejadas durante la Audiencia Pública llevada a cabo el pasado 18 de abril del corriente año.

En dicho evento en cuestión, no ha sido explicado cuál fue la modalidad de elaboración y el proceso de participación ciudadana con los que se ha contado para la elaboración de esta nueva Propuesta de Plan Maestro, entre otros puntos importantes, ya que durante la Audiencia Pública no se brindó el espacio suficiente a la ciudadanía para expresar sus cuestionamientos y escuchar sus voces, lo cual consideramos resta transparencia y legitimidad al evento pudiendo de esta forma repercutir en forma negativa a la hora de tomar decisiones que afectan a la ciudadanía en general.

Confiamos en que la Junta Municipal tendrán en consideración todos los Antecedentes y Actualizaciones de este, considerando que desde el año 1993 se tienen más de 12 planes relacionados y complementarios al PMFC.

Solicitamos que la Junta Municipal genere los espacios y el proceso de participación indispensable de parte de los actores urbanos y sociales involucrados y/o interesados en el PMFC.

Son varias consideraciones que se deben tener en cuenta, como el hecho de mantener los Componentes Sociales, Ambientales, Económicos, Urbanísticos, Legales y de Gestión del PMFC.

Además, solicitamos incluir en la Actualización del Plan Regulador del PMFC los 4 Módulos del Proyecto Integrado contemplados en el Plan de Resiliencia Urbana de la Franja Costera de Asunción, junto con la revisión y estudio del Mecanismo de Gestión interinstitucional propuesto en este mismo plan. Por Ultimo, solicitamos la implantación de los instrumentos Institucionales y Jurídicos para la gestión de venta de tierras y destino de los ingresos obtenidos”.

Que, la Nota ME/N° 1.102/2024 presentada por el CAP (Colegio de Arquitectos del Paraguay) de fecha 08/05/2024, expone lo siguiente: “Nos dirigimos a Usted y a los miembros de la Junta Municipal en representación de la Comisión Directiva del Colegio de Arquitectos del Paraguay para expresarle cuanto sigue: “En relación al PROYECTO DE ORDENANZA QUE MODIFICA EL TÍTULO IX DEL PLAN REGULADOR DE LA FRANJA COSTERA NORTE y conocedores de la potestad y obligación de la Municipalidad de Asunción, conferida por ley, para reglamentar el uso del suelo urbano, consideramos una muy buena práctica que el mismo haya sido desarrollado a partir de un “Concurso Internacional de Ideas y Anteproyecto de Diseño Urbano para el Bañado Norte de la Ciudad de Asunción”. La posterior contratación del equipo ganador para desarrollar la Consultoría que sirvió de base 1.7 MAY 20 para la elaboración del PROYECTO DE ORDENANZA que culmina el proyecto una de disponer de un instrumento que ayude en la toma de decisiones en relación al área hoy disponible. Todo esto muestra que la planificación de la ciudad es posible y necesaria y en nuestro caso urgente. A nuestro criterio, como parte de la sociedad civil que habita Asunción, esto debe TERRITORIAL ser tomado con el mayor rigor posible.

Que la Audiencia Pública de presentación del PLAN REGULADOR DE LA FRANJA COSTERA NORTE, el pasado 18 de abril, es la patente demostración del interés de la ciudadanía asuncena, en debatir, en forma inédita, temas urbanos, importantes pero álgidos como ser el Uso de Suelo, con opiniones a favor o en contra. Así como afirmamos en el punto anterior que la planificación es posible, hay que destacar que, en





*temas tan importantes y sobre todo sensibles a la ciudadanía, como es el espacio público ganado con la habilitación de la Costanera Norte, es grande el potencial de desarrollo de la ciudad que representa y es una oportunidad de apoyar las iniciativas antes de que se conviertan en realidades. Creemos que es condición indispensable la participación ciudadana y no solo en Audiencias Públicas informativas, sino en vinculación efectiva a las propuestas e inquietudes de los vecinos con los Proyectos impulsados por el Ejecutivo Municipal. De un tiempo a esta parte, se han ido sucediendo acciones de asociaciones vecinales y ciudadanas que se han articulado para luchar por derechos ciudadanos como es la defensa de parques públicos (el caso del Parque Guazú), el derecho a un entorno saludable (caso de la proliferación de las Estaciones de Servicios en el ejido urbano, inclusive en la misma Costanera Norte) y la calidad de vida en el interior de los barrios asuncenos o la conservación de los últimos bosques urbanos entre otros temas.*

*La gobernanza, no es solo necesaria, sino deseada por los vecinos de Asunción y deberá ser posible mediante la participación de todos los actores interesados, tanto del sector Público como del Privado y Académico.*

*En base a lo expresado en los párrafos anteriores, le solicitamos lo siguiente:*

*1- Un estudio riguroso y participativo del Proyecto, en mesas de trabajo, con los actores ciudadanos interesados, tomando como base el estudio presentado por el Ejecutivo Municipal, pero donde se atiendan en modo vinculante a las propuestas e inquietudes que se acerquen a esa mesa.*

*Pedimos participar de la misma, donde nos interesa, destacar que se prevea dejar vastas extensiones de dicha Franja, como área natural del río, sin refular y la intención de un canal entre la Bahía y el Río Paraguay, de modo a recuperar, aunque sea en parte, la condición primigenia, perdida a inicios del siglo XX, con el cierre del Riacho Cara-Cará. Nos preocupa, la relación con el Centro Histórico y entre la ciudad formal y la informal; la creación de una nueva centralidad sobre la Costanera, dejándonos con la pregunta, si es que esta será posible y, además, la proporción de espacios públicos equipados ante un área habitacional importante.*

*2- Pedido de información de los terrenos que son propiedad privada del municipio, en cantidad y ubicación. Vemos con preocupación, en medios periodísticos locales, noticias no desmentidas de intenciones de su comercialización, sin mayor información precisa al respecto.*

*3. Ofrecemos, tanto al Cuerpo Legislativo, como al Ejecutivo Comunal, nuestro local del Colegio de Arquitectos del Paraguay, para allí desarrollar los encuentros, conversatorios o Audiencias, para la discusión de tan importantes temas, dado el interés que han despertado en la ciudadanía.*

*Sin otro particular y esperando una respuesta favorable a la misma, le saludamos muy atentamente”.*

*Que, la Nota sin número presentada ante la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial, en fecha 23/05/2024, expresa:” Los abajo firmantes, representantes de 20 Gremios y de Organizaciones de la Sociedad Civil, nos dirigimos a Usted, y por su intermedio a quién corresponda a fin de solicitar y reiterar que se realicen los Talleres Participativos ya propuestos anteriormente de forma a articular de manera sustentable el tratamiento, estudio, elaboración y aprobación de la Ordenanza Municipal para la Actualización del Plan Maestro de la Franja Costera de la ciudad de Asunción (PMFC), que es un asunto de tanta importancia y trascendencia para la Capital y para el Paraguay.*

*Junta Municipal*



*Asunción*

*En fecha 19 de septiembre del año 2023, fue remitida a la Junta Municipal, por Mesa de Entrada, una Nota firmada por 17 Organizaciones de la Sociedad interesadas y/o*



*implicadas en el Proyecto Franja Costera de Asunción en la cual se ha expresado varias consideraciones y requerimientos que deberían ser tomados en cuenta en este asunto, los cuales aún no hemos visto reflejados en la Audiencia Pública convocada por la Municipalidad de Asunción del pasado 19 de abril ni en la Reunión del pasado 21 de mayo del corriente año convocada por la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial, Junta Municipal.*

*Por lo mismo, reiteramos nuestra solicitud de los temas que consideramos que deben ser tomados en cuenta y que fueron ya manifestados en la Nota de setiembre y en la reunión con la Junta Municipal mencionada.*

*Solicitamos que la Junta Municipal Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial:*

- 1. Generen los espacios y el proceso de participación indispensable de parte de los actores urbanos y sociales involucrados y/o interesados en el PMFC para el tratamiento, estudio, elaboración y aprobación de la Ordenanza Municipal para la Actualización del mismo, que es un asunto de tanta importancia y trascendencia para Asunción y también para el Paraguay.*
- 2. Tengan en consideración todos los Antecedentes y Actualizaciones del PMFC ya detallados. Desde el año 1993, cuando se elaboró y se presentó públicamente el PMFC, se tiene más de 12 Planes y Estudios relacionados y complementarios al mismo. Todos ellos contaron con la debida, conveniente e indispensable participación durante el proceso de elaboración de los mismos de los actores urbanos y sociales involucrados y/o interesados, pertenecientes a los sectores públicos (Gobierno Nacional, Entes del Estado y Gobierno Municipal), ciudadanos, gremiales, empresariales, profesionales, culturales y académicos y de los propios pobladores de los Bañados.*
- 3. Tengan especial atención a las 2 Actualizaciones del PMFC ya realizadas en tiempos recientes en sendos Estudios elaborados para la Ciudad de Asunción: 1. El Plan ASU Viva en el año 2016;*
  - 2. El Proyecto de Resiliencia Urbana en la Franja Costera de Asunción trabajado desde el año 2021 hasta la fecha, el cual ha profundizado dicha tarea. Cabe destacar que el Plan ASU Viva fue elaborado mediante una Cooperación Técnica del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) -uno de cuyos productos ha sido justamente la Actualización del Plan Maestro de la Franja Costera, en su Capítulo 5- y que el Proyecto de Resiliencia Urbana en la Franja Costera de Asunción fue realizado con una Asistencia Técnica del Banco Mundial (BM), mediante la conformación de una Mesa Técnica Interinstitucional integrada por autoridades y técnicos de la Municipalidad de Asunción, el Gobierno Nacional y el BM. Ambas cooperaciones han tenido la modalidad de no reembolsables, es decir, constituyen donaciones de estas Agencias para la Municipalidad, la Nación y la Ciudad.*
- 4. Mantengan en la nueva Ordenanza los Componentes Sociales, Ambientales, Económicos, Urbanísticos, Legales y de Gestión originales del PMFC, que es lo que lo convierte en un Proyecto Urbano que propone una Solución Urbana definitiva, sostenible, integral y para todos.*
- 5. Realicen el análisis y la revisión seria y rigurosa del Mecanismo de Gestión propuesto para el gerenciamiento y la ejecución del PMFC, previsto ya en el PMFC original y en sus sucesivos Avances, y cuya más reciente Actualización está realizada como uno de los Componentes contemplados en el Plan de Resiliencia Urbana de la Franja Costera de Asunción, elaborado con una Asistencia Técnica donada por el Banco Mundial, para su posterior implementación.*
- 6. Pongan especial atención y trabajo en la elaboración e implementación de los Instrumentos Institucionales y Jurídicos para la gestión de la Venta de Tierras y Destino de los Ingresos obtenidos en el PMFC. Asunto central para la sustentabilidad, la*







transparencia, la calidad, la captación de las plusvalías urbanas y la factibilidad financiera y económica del mismo.

7. Incluyan como parte esencial en la Actualización del Plan Regulador del PMFC los 4 Módulos del Proyecto Integrado contemplado en el Plan de Resiliencia Urbana de la Franja Costera de Asunción, que cuenta ya con la Aprobación por Ley de la República de un Crédito del Banco Mundial de 105 millones de dólares para su ejecución, y cuyo organismo de gestión es el MOPC, en base a un Acuerdo con la Municipalidad de Asunción.

8. Tomen en cuenta los puntos que fueron referidos en la Reunión del pasado 21 de mayo: por los asistentes a la misma, entre ellos:

Mantener el Componente Social del PMFC, que contempla los Programas de Barrios de Viviendas de Interés Social, Mejoramiento Socio Económico de los Pobladores Beneficiarios, Fortalecimiento del Capital Social de los Barrios de los Bañados e Indemnización Asistida.

Diseñar e implementar medidas de mitigación con respecto al nuevo Puente sobre el Rio Paraguay, atendiendo al enorme impacto, principalmente vial y de tráfico, que tendrá para Asunción.

Diseñar e implementar un Plan de Movilidad Sustentable para todo el PMFC Norte y su interacción con la Ciudad y con el Centro Histórico.

En base a todo lo expresado, venimos a proponer y a solicitar a esa Junta Municipal y a esa Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial encare la realización de un Seminario-Taller Proyectual, a la máxima brevedad, para el tratamiento, el estudio, la elaboración y la aprobación de la Ordenanza Municipal para la Actualización del PMFC, el cual deberá contar con la debida, conveniente e indispensable participación de los agentes urbanos y sociales involucrados y/o interesados, pertenecientes a los sectores públicos (Gobierno Nacional, Entes del Estado y Gobierno Municipal), ciudadanos, gremiales, empresariales, profesionales, culturales y académicos y de los propios pobladores de los Bañados.

Para el efecto, les hacemos llegar a esa Comisión y a esa Junta Municipal una Propuesta (en adjunto) de la estructura, el contenido y el alcance del Seminario-Taller y les reiteramos así mismo que las Organizaciones de la Sociedad Civil que suscriben esta Nota se ponen a disposición para colaborar activamente con la preparación y el trabajo que implica esta solicitud, como así también para proveer copia de todos los documentos mencionados.

A la espera de una pronta respuesta que esperamos sea positiva, le saludamos atentamente.

LISTADO DE ORGANIZACIONES DE LA SOCIEDAD, que suscriben y acompañan esta iniciativa.

1. ASOCIACIÓN CIUDADELA
2. PASTORAL SOCIAL ARQUIDIOCESANA
3. CAMSAT APUF
4. APAR (Asociación de Arquitectos del Paraguay)
5. CENTRO PARAGUAYO DE INGENIEROS
6. APROCONS (Asociación de Profesionales de la Construcción)
7. CHACARITA JAIPOTAVA
8. CAPACO (Cámara Paraguaya de la Construcción)
9. CAPELI (Cámara Paraguaya de Empresas Loteadoras e Inmobiliarias)
10. DENDE (Desarrollo en Democracia)
11. FEDEM (Federación de Entidades Vecinalistas)
12. ASOCIACIÓN DE PESCADORES DE LA BAHÍA
13. CLUB DE EMPRENDEDORES
14. SPG (Sociedad Paraguaya de Geotecnia)
15. GEAM (Gestión Ambiental)





16. ASOCIACIÓN AMIGOS DEL PARQUE CABALLERO
17. FLACAMPY (Foro Latinoamericano de Ciencias Ambientales)
18. CIRD (Centro de Información y Recursos para el Desarrollo)
19. CAP (Colegio de Arquitectos del Paraguay)
20. FORO ASUNCIÓN 2037".

Que, la Nota ME/Nº 1.142/2024 presentada por el CAP en fecha 03/06/2024, expresa:  
"Nos dirigimos a usted en representación de la Comisión Directiva del Colegio de Arquitectos del Paraguay para expresarle cuanto sigue:

\* Agradecerle y en su persona, a toda la Junta Municipal de Asunción, la oportunidad de expresar nuestra inquietudes y opiniones en la Sala de Sesiones de la Junta sobre el "PROYECTO DE ORDENANZA QUE MODIFICA EL TÍTULO IX DEL PLAN REGULADOR DE LA FRANJA COSTERA NORTE", el día 21 de mayo de 2024.

\* Como organización gremial valoramos en especial, que el proyecto mencionado es el producto del trabajo de consultoría de un equipo de colegas, basado en el Concurso Internacional de Ideas y Anteproyecto de Diseño Urbano para el Bañado Norte de la Ciudad de Asunción, del que fueran ganadores.

\* A partir de la reunión que tuviera lugar en la Sala de Sesiones de la Junta Municipal, la Comisión Directiva del CAP resolvió convocar a una reunión con nuestros asociados para discutir dicho proyecto de Ordenanza. Dicha reunión tuvo lugar el 29 de mayo de 2024 y en la misma se han recogido comentarios y sugerencias de nuestros asociados que quisiéramos compartir.

En base a lo expresado en los párrafos precedentes, le solicitamos lo siguiente:

Insistir en la importancia de contar con un mínimo de tiempo, necesario para un estudio participativo y riguroso, con los actores ciudadanos interesados, tomando como base el proyecto presentado por el Ejecutivo Municipal sobre Costanera Norte y donde se atiendan y evalúen las propuestas e inquietudes que se acerquen a esa mesa. En caso de que eso sea posible, invitamos a participar de la misma y reiteramos así mismo nuestro ofrecimiento, tanto al cuerpo legislativo, como al ejecutivo comunal, de nuestro local del Colegio de Arquitectos del Paraguay, para allí desarrollar los encuentros, conversatorios o Audiencias, para la discusión de tan importantes temas, que realmente interesan a la ciudadanía. Sugerimos un plazo entre 15 a 20 días, para llevar a término los trabajos de dicha mesa.

En dichas mesas de trabajo, querríamos tratar los siguientes puntos, planteados por nuestros asociados en nuestra reunión del 22 de mayo:

- 1- La relación poco clara entre el Centro Histórico de Asunción, la Chacarita Nueva (AM4A) y la Avda. Costanera, siendo allí nuestro temor de confinar a esta Chacarita Nueva en un sector segregado, con el aditamento de la escasa relación entre el Centro Histórico mencionado y la avenida Costanera.
- 2- 2-Considerar la nueva situación creada por el segundo puente sobre el Rio Paraguay, en los límites al noreste de esta franja.
- 3- Las condiciones señaladas para la zona AMIA, donde para una altura límite de 16 pisos, se pide una ocupación máxima de 70%, con un riesgo probable de crear un muro que impida la permeabilidad visual desde las áreas internas de este sector. Creemos necesario encontrar los mecanismos legislativos necesarios para evitar esta situación y disminuir dicho índice de ocupación permitiendo el aumento de altura en compensación por retiros obligatorios entre edificio y edificio.
- 4- La creación de una nueva centralidad sobre la Costanera, nos deja con la pregunta, si es que esta será posible o si existen planes económicos y sociológicos (desde el punto de vista de la ciudad en su totalidad, donde existen dos polos actualmente, el Centro Histórico y el sector de Aviadores del Chaco), que avalen la creación de suelo urbano, aparte del motivo evidente de una plusvalía en solares urbanos. La nueva centralidad, también demandará una serie de mejoras y/o ampliaciones en la infraestructura sanitaria, eléctrica, así como conflictuará la infraestructura vial existente.





5- Habría que estudiar la relación entre la avenida Artigas, que ya cuenta con un alto número de Estaciones de Servicios (expendedoras de combustible) de manera a evitar la construcción de las mismas sobre la Avda. Costanera, Florencio Villamayor u otras calles internas en esta Franja Costera Norte, por el evidente exceso de las mismas actualmente.

6- Es de destacar el hecho previsto en el proyecto, al dejar extensiones de dicha Franja sin refular, como área natural del Río y la intención de recuperar el canal del riacho Cara Cara entre el Río Paraguay la Bahía, de modo a devolver a esta última, aunque sea en parte, la condición primigenia perdida. Sin embargo, vemos preocupante la proyección de la calle Cap. Julián Insfrán, con las zonas ARIC, que pudieran ser una especie de dique de contención al discurrir del Río Paraguay en sus inundaciones, dividiendo el esteral natural actual. Es de destacar que esta zona, no se aprecia ocupada en las fotografías aéreas.

Sin otro particular y esperando una respuesta favorable a la misma, le saludamos muy atentamente”.

Que, la Nota ME/Nº 1.143/2024 presentada por el Vice Defensor Vecinal, en fecha 03/06/2024, manifiesta cuanto sigue: “Tengo el agrado de dirigirme a ustedes, a fin de manifestar cuanto sigue: “Ante el nuevo Proyecto de ordenanza que modifica el Título IX del Plan Regulador de la Franja Costera Norte, solicito tener en cuenta en la mesa de trabajo a los pobladores afectados de la zona ya que afecta directamente en su vida diaria como así también sus fuentes de trabajo y todo tipo de situaciones cotidianas. También es de suma importancia socializar a través de los medios de comunicación Sin otro particular, hago propicia la ocasión para saludarles atentamente.”

Que, la nota sin número, presentada por referentes de la Chacarita expresa: “Nos dirigimos a usted y por su intermedio a quien corresponda en relación al resultado de la mesa de trabajo con representantes de la plenaria de referentes comunitarios de la Chacarita, la Pastoral Social Arquidiocesana y representantes de la municipalidad de Asunción, del MOPC y del MUVH, en el marco del análisis del PROYECTO DE ORDENANZA QUE MODIFICA EL TÍTULO IX PLAN REGULADOR DE LA FRANJA COSTERA NORTE. En el documento que remitimos adjunto a esta nota, se enumeran posturas, pareceres y comentarios y sugerencias de los componentes de dicha mesa de trabajo interinstitucional. Al respecto se sugiere remita este documento a la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial de la Junta Municipal de Asunción, para la prosecución de los tramites que corresponda, para integrar tales sugerencias al Plan regulador. Se adjunta el documento. Equipo de Coordinación de la Plenaria de referentes de la Chacarita: Adrián Morínigo 0981.488.180, Yoni Lugo 0961.386.915, Antonia Cabrera 0984.420.312 y Lidia Gómez 0981.882.810”.

Asunción, 10 de Setiembre de 2024. Señor César Escobar, Presidente. Junta Municipal de Asunción, Presente: REF.: Proyecto de ordenanza que modifica el título IX Plan Regulador de la Franja Costera Norte.

Nos dirigimos a usted, y por su intermedio a todos los Concejales de la Junta Municipal, en representación del Consejo de Desarrollo de Asunción (CODEASU), organización que agrupa a más de 30 organizaciones de la sociedad civil y del sector privado. Solicitamos respetuosamente la postergación del tratamiento de la Ordenanza Municipal relacionada con la Actualización del Plan Maestro Franja Costera de la Ciudad de Asunción (PMFC), asunto de gran relevancia y trascendencia tanto para la capital como para todo el país.

Dicha solicitud se fundamenta en que se está finalizando la sistematización del Seminario-Taller: “Actualización del Plan Maestro de la Franja Costera de Asunción”, realizado entre los meses de julio y agosto del corriente año. El documento resultante





contiene un resumen de las presentaciones, debates y conclusiones desarrolladas en los talleres.

El taller contó con la participación de más de 30 representantes de organizaciones de la sociedad civil, así como con representantes de organismos multilaterales como el Banco Mundial, el Banco Interamericano de Desarrollo, así como del Estado como el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones, y algunos Concejales de la Municipalidad de Asunción.

Con la firme convicción de que la participación ciudadana es un elemento indispensable para otorgar legitimidad y sustentabilidad a la propuesta de Actualización del Plan Maestro de la Franja Costera de Asunción, deseamos que el documento de conclusiones resultante se constituya en una herramienta de trabajo para la Junta Municipal. Esperamos que se tengan en cuenta estas conclusiones antes de la aprobación de la propuesta de modificación de las regulaciones del sector norte de la Costanera de Asunción.

Adjuntamos a la presente notas remitidas a la Junta Municipal, de fecha 25 de julio de 2024, a la Comisión de Planificación de fecha 27 de mayo de 2024 y a la Sra. Fiorella Forestieri de fecha 19 de setiembre de 2023.

Esperando una respuesta favorable, nos despedimos atentamente.

Dictamen CPR Franja Costera Norte – Propuesta de Modificaciones de la Plenaria Referentes de la Chacarita.

- 1- Página 21. “La futura Avda. Florencio Villamayor...” agregar: Dicha Avenida tendrá como tramo desde la Avenida Primer Presidente hasta la avenida Gral. Santos. Y, por derivación, deben cambiar los mapas y los colores asignados al tramo suprimido (SUGERENCIA: EL CAMBIO DE NOMBRE DE DICHA AVENIDA NUEVA, PORQUE LA AVENIDA FLORENCIO VILLAMAYOR ES UNA AVENIDA HISTÓRICA DE LA CHACARITA. Y EVITAR CONFUSIONES INNECESARIAS)
- 2- Página 24. En Art. 6. La Tabla de Usos Permitidos. Agregar: AM4 ÁREA MIXTA 4 (Nueva Chacarita) En la columna de permitidos: Viviendas Unifamiliares y Viviendas Multifamiliares.
- 3- Página 30. En el mapita, en la Descripción, pintado de color lila (que corresponde a AM4) Agregar: vivienda unifamiliar, además de la multifamiliar ya escrita.
- 4- Página 30. Luego de la definición de Vivienda protegida. Agregar de Forma Explícita, algo así: Las vivienda unifamiliares y multifamiliares que están previstas construir en superficie de reubicación serán adjudicadas con intercambio directo de las viviendas de los ocupantes sin costo alguno. Consideramos que si se mantiene en el documento la definición de vivienda protegida debe también incorporarse nuestra sugerencia, o de lo contrario suprimir ambas definiciones.
- 5- Página 32. Agregar: El tramo desde la Avenida Primer Presidente hasta la Avenida Gral. Santos.
- 6- Página 37. En el mapa. En la descripción agregar: Viviendas Unifamiliares (a vivienda unifamiliar ya escrito).
- 7- Página 41. En la Tabla de Usos Permitidos. Agregar: Viviendas Unifamiliares y viviendas multifamiliares. A partir de aquí es más relevante PORQUE SE SUGIERE EN TEXTO FINAL DE LOS ARTÍCULOS:
- 8- Página 44. “La Avenida Florencio Villamayor...” agregar: el tramo será desde la avenida Primer Presidente hasta la avenida Gral. Santos.
- 9- Página 51. Sobre turbo rotondas. Eliminar el segundo cuadro el “Tramo Avenida Primer Presidente/ Estados Unidos”
- 10- Página 78. AM4 Área Mixta 4. Agregar: Viviendas Unifamiliares y Multifamiliares. En Usos Permitidos





- 11- Página 79. En la descripción del Mapa. Agregar: Viviendas Unifamiliares.
- 12- Página 81. Avenida Florencio Villamayor. Agregar: Tramo desde la Avenida Primer Presidente hasta avenida Gral. Santos.
- 13- Página 110. Área Mixta 3. Superficie 19,07 Hectáreas. Con relación a las 19,07 hectáreas que abarcan de calle Florencio Villamayor hasta Avenida Artigas y entre el Parque Caballero hasta la Avenida Gral. Santos, ¿CUÁL será su USO, a quiénes estaría destinada esa superficie?
- 14- Página 110/111. En Área Mixta 4 "Nueva Chacarita". Agregar: Delimitación del Polígono; al norte linda con Av. José Asunción Flores, al sur linda con extensión de calle Florencio Villamayor, al este linda con la calle Estados Unidos, y al oeste con la calle 14 de mayo. Superficie; 40 hectáreas. Usos Permitidos, Viviendas unifamiliares y viviendas multifamiliares.
- 15- Página 112. Solo para señalar que APARECE Art. 142. Área de Uso Específico. ECODISTRITO. Con la observación de que el coeficiente de edificabilidad está sujeto a concertar.
- 16- Página 129. En el Mapa. Agregar: Permitidos viviendas unifamiliares además de viviendas multifamiliares.
- 17- Página 130. Agregar: viviendas unifamiliares.
- 18- Página. Agregar: Tramo desde la Avenida Primer Presidente hasta la Avenida Gral. Santos."

Que, con respecto a los distintos pedidos de participación, los miembros de la Comisión Asesora han resaltado la circunstancia de la Audiencia Pública realizada en el CPJ con amplia participación ciudadana seguida con la reunión organizada a pedido de los profesionales del área en la sede de la Junta Municipal, momento en el cual se volvió a presentar el proyecto, recalcando el hecho de que fue convocada a instancias de la Comisión y con participación de los gremios y profesionales destacados del área. En la citada reunión, se recalcó que la consultoría tuvo en cuenta todos los productos de análisis anteriores, de forma a obtener un resultado armónico y fiel a lo todo lo anteriormente estudiado, y se hizo hincapié en la necesidad de aportar sobre el texto de la presente redacción, ya que la decisión política era impulsar este primer instrumento y no realizar nuevas consultorías.

Que, asimismo, se pone de manifiesto que el proyecto de ordenanza también fue objeto de consideración por las organizaciones de los vecinos afectados, en talleres organizados por la Dirección del Área Social, que resultaron en la revisión de la Ordenanza y en la remisión de sugerencias para su tratamiento.

Que, la mayor parte de las notas adjuntas hacen relación a la formación de talleres con organizaciones privadas, en cuyo temario se desarrolla la exposición de los documentos, y estudios antecesores a la consultoría y no con la actual ni con el presente proyecto, y se hace notar que efectivamente estos talleres ya fueron realizados en el mes de junio pasado y hasta la fecha no han arrimado nuevos aportes ni las resultados del taller.

Que, la Comisión Asesora coincide plenamente con el dictamen del Consejo del Plan Regulador, y con los ajustes ya realizados por esta entidad, que vino trabajando estrechamente con los técnicos de la Intendencia Municipal de la Dirección de Franja Costera.

Que, asimismo durante el tratamiento del Proyecto de Ordenanza, el Consejo del Plan Regulador se encuentra abocado en la redacción de una reconversión del área AUE Tablada, que será plasmado y tratado en una ordenanza diferente por cuerda separada.





Que, con relación a las sugerencias elevadas por las comisiones vecinales, serán incluidos como normativa general los usos de Vivienda Unifamiliar y Multifamiliares en todas las áreas, ya que son usos deseados y permitidos para todas ellas y que por razones de errores de tipeo no constaron en todas las áreas. También se deja en claro que lo de las viviendas protegidas no guarda relación con procesos de adjudicación de viviendas sociales, sino estrictamente para los desarrollos inmobiliarios por parte de privados, de forma a su consideración para el diseño de estos en su caso. Para estas concesiones, por ser materia ajena al urbanismo, se plasmarán en otras normativas ya que este plan contempla solo las cuestiones y temas que atañen al desarrollo inmobiliario y a su diseño que, para su marco utilizó todos los componentes ya señalados anteriormente. Se dejará en claro que la futura avenida prolongación de la calle Florencio Villamayor, deberá llevar otra denominación. Con relación a los tamaños de los polígonos de cada zona de uso, constan como datos pertinentes para la consultoría, pero no siempre cuentan con una exactitud milimétrica, por lo que se considera que su constancia en el texto puede ser omitida y borrada a fin de evitar equívocos.

Que, se procederá a suprimir la mención de las superficies en el texto de la ordenanza a fin de evitar equívocos e inexactitudes.

Que, con relación a la presentación realizada a través de la Nota ME/Nº 1.315/2024 CODEASU se remitió nota interna a la Dirección de Franja Costera para su análisis cuyos antecedentes y respuesta se pasan a detallar: *“Fecha: 27 de noviembre de 2024. La Nota DGG Nº 84/2024 “Asunción, 29 de noviembre de 2024. Señor: Dr. Daniel Ortiz Paranza. Presidente. Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial. Presente:*

*Tengo el agrado de dirigirme a Usted, en relación a la Nota del 16 de noviembre, en la cual la Comisión de Planificación Urbanismo y Ordenamiento Territorial solicita el parecer escrito de la Dirección Ejecutiva de Franja Costera, respecto a las propuestas y resultados de los talleres realizados por la CODEASU (Consejo de Desarrollo de Asunción), en el marco de la redacción del Plan Regulador de la Franja Costera Norte. En ese sentido, se adjunta el Memorandum Nº 334/2024, proveído por la Dirección Ejecutiva de Franja Costera, en respuesta a lo peticionado, para su análisis correspondiente. Sin otro particular, hago propicia la ocasión para saludarlo con mi más alta estima. Abg. Nelson Alcides Mora Peralta, Director General. Dirección General de Gabinete”.*

Que, el Memorandum Nº 334/2024, de la Dirección Ejecutiva de Franja Costera, señala: *“Para: Abg. Nelson Mora, Director General. Dirección General de Gabinete. De: Sr. Omar Cubas Fanego, Director Ejecutivo. Dirección Ejecutiva de Franja Costera / Arq. Arturo Herreros, Coordinador Técnico, Dirección Ejecutiva de Franja Costera. Ref.: Nota de Respuesta a adjunto Nota 1.315/2024 CODEASU. Fecha: 27 de noviembre de 2024.*

*Tengo el agrado de dirigirme a usted, y por su intermedio a quien corresponda, como representante de la DIRECCIÓN EJECUTIVA DE FRANJA COSTERA, en base a lo remitido por la “Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial”, representada por el Concejal Daniel Ortiz Paranza. Que, en base al estudio del documento adjunto, es parecer de esta Dirección informar cuanto sigue: Que, de acuerdo a los antecedentes históricos, habiendo transcurrido varios años desde el 1992 hasta nuestros días, la Administración Municipal consideró pertinente la “actualización”, citando el Plan Maestro como el instrumento de aplicación que los regule, vale decir, la Ordenanza Nº 163/L8 “Que unifica y actualiza el Plan Regulador de la ciudad de Asunción”, específicamente en su Título IX “Plan Regulador de la Franja Costera Norte”.*







Que, de conformidad a los años transcurridos, en el proceso de ejecución del Plan, de los Programas, los Proyectos y las Acciones Inmediatas, el Gobierno Municipal tomó la iniciativa de actualizar el Plan Maestro el cual se denominó "Plan Franja Costera Norte de Asunción (FCN Ampliado)", según el Contrato del Arq. Rodrigo Javier Corvalán Espínola, a través de la Resolución N° 2767/2022 de fecha 17 de marzo de 2023. Cabe destacar que, en febrero de 2018, se realizó el Concurso Internacional de "Diseño Urbano Bañado Norte Asunción", iniciativa impulsada por la Secretaría Nacional de la Vivienda y el Hábitat (SENAVITAT) en cooperación con el CAF "Corporación Andina de Fomento", en el marco del Plan Maestro de la Franja Costera Norte – Segunda Etapa, con el apoyo del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC) y la Municipalidad de Asunción. Que, del Concurso Internacional de Ideas y Anteproyecto de Diseño Urbano para el Bañado Norte de la Ciudad de Asunción, determinó como ganador al proyecto "Yrendague", equipo internacional liderado por Javier Corvalán + Laboratorio de Arquitectura. En los años subsiguientes el país se encontró sumido en la pandemia por el Covid 19.

Por tanto, pasada la cuarentena por la pandemia en el año 2022, la Administración del Intendente Óscar Rodríguez retoma la idea de actualizar tanto el Plan Maestro del Bañado Norte, a través de la Ordenanza N° 163/18 en su Título IX "Plan Regulador de la Franja Costera Norte". Ese mismo año (2022), de acuerdo a todos los antecedentes descritos más arriba, a través de la Resolución D.R.H. N° 2767/2022 "POR LA CUAL SE CONTRATA AL SEÑOR RODRIGO JAVIER CORVALÁN ESPÍNOLA PARA PRESTAR SERVICIO COMO PROFESIONAL CONSULTOR EN LA DIRECCIÓN GENERAL DE GABINETE DE LA MUNICIPALIDAD DE ASUNCIÓN", en fecha 4 de octubre de 2022. El 28 de febrero de 2023, el Arq. Corvalán hace entrega de los productos correspondientes a la Consultoría para el desarrollo del Plan Franja Costera Norte de Asunción (FCN Ampliado), conforme al Contrato Res. N° 2.767/2022 con adenda de Res. N° 349/2023. Que, de los estudios e informes que conforman el Plan entregado a la Intendencia y estos habiéndose realizado con todos los procesos que corresponden y fueran necesarios para buen desarrollo del mismo, que el Ejecutivo a través de un Mensaje presentase a la Junta Municipal para su tratamiento. Asimismo, la Junta Municipal realizó un trabajo en conjunto con los técnicos de la Intendencia y los técnicos del Consejo del Plan Regulador para la actualización de la Ord. N° 163/18, que unifica y actualiza el Plan Regulador de Asunción...". Que, este a su vez ha dictaminado y el Consejo del Plan Regulador presenta al Pleno de la Junta Municipal y este Pleno es el que deriva a la Comisión de Planificación Urbanística y Ordenamiento Territorial para su tratamiento y dictamen. Cabe destacar, que en fecha 18 de abril del corriente año, se llevó a cabo la audiencia pública, sobre el Plan Regulador de la Franja Costera Norte, desarrollada en el Centro Paraguayo Japonés, con una audiencia casi completa. Por lo brevemente expuesto, el Plan Regulador de la Franja Costera, se ha desarrollado dentro de todos los parámetros legales establecidos y de forma debidamente publicitada. Sin otro particular, es nuestro informe. Salvo mejor parecer. Aprovecho la ocasión para saludarle. Muy atentamente".

"...Anexo 6: Análisis y observaciones. Documento "Proyecto de Ordenanza que modifica el Título IX del Plan Regulador de la Franja Costera Norte".

#### INTRODUCCIÓN.

Este Documento fue elaborado por el <sup>Equipo Técnico</sup> del Grupo Impulsor del Consejo de Desarrollo de Asunción (CODEASU), en base a:

1. Todo lo expuesto, lo tratado y lo revisado en el "Seminario Taller: Actualización del Plan Maestro de la Franja Costera de Asunción" por los diferentes Actores Urbanos y Sociales participantes del mismo.







2. El análisis comparado entre el "Proyecto de Ordenanza que modifica el Título IX del Plan Regulador de la Franja Costera Norte" remitido por la Intendencia a la Junta Municipal de la Municipalidad de Asunción y los principales Planes, Proyectos Estudios y Antecedentes existentes con relación al Plan Maestro de la Franja Costera de Asunción (PMFC).
3. Revisión en particular del Documento Nuevos Caminos para la Franja Costera / Alianza Ciudadana para el Proyecto Franja Costera / 2007 y Evaluación de los Avances en la gestión del PMFC con respecto a las Conclusiones y Propuestas del mismo.

Debemos señalar que el Proyecto de Ordenanza que modifica el Título IX del Plan Regulador de la Franja Costera Norte es el único documento relacionado al tema al cual hemos podido tener acceso. A pesar de que los organizadores del Seminario Taller le propusieron a la Junta Municipal por Nota enviada al Concejal Nasser Esgaib, Presidente de la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial, en fecha 23 de mayo de 2024, el ofrecimiento de realizar este foro en forma conjunta con la institución municipal. Propuesta que no tuvo ninguna respuesta de parte de esa instancia municipal. (Ver copia de la nota y adjunto que se incluye.)

Cabe mencionar que, desde inicios de la década de 1990, la Municipalidad de Asunción ha elaborado varios Planes y Proyectos Urbanos de gran calidad técnica y dentro de los debidos procesos que contaron con la participación de los diferentes actores urbanos sociales, gremiales, económicos, culturales, para Asunción y para el Gran Asunción. Los mismos contaron además con valiosa Asistencia Técnica y Financiera de Agencias de Cooperación Internacionales como el BID, el BM, la JICA y algunas más. Lo cual significó que no tuvieran ningún costo financiero para la Municipalidad ni para la ciudadanía, pues en todos los casos se trató de donaciones de estas instituciones. Todas estas Cooperaciones fueron obtenidas gracias a Alianzas Estratégicas que permitieron el apoyo de diferentes Administraciones del Gobierno Nacional para la gestión del PMFC en distintos momentos.

Entre los principales Planes y Proyectos elaborados podemos mencionar:

1. Plan Maestro de la Franja Costera de Asunción / Municipalidad de Asunción – CEPA - FLACAM / 1993
2. Plan de Desarrollo Urbano Ambiental de Asunción (PDUA Asunción 2000) / Municipalidad de Asunción - CEPA - FLACAM / 1996
3. Documentos Ambiente - Desarrollo Urbano y Sustentabilidad - Asunción 2000 / Fundación CEPA / Año 1996
4. Estudio de Factibilidad Final del Plan Maestro de la Franja Costera de Asunción / MOPC Municipalidad de Asunción – BID - Abt Assoc. / 1996
5. Actualización del Estudio de Factibilidad Final del Plan Maestro de la Franja Costera de Asunción / MOPC – Municipalidad de Asunción – BID – Abt Assoc. / 1996
6. La Estación Central. Pasado, Presente, Futuro / G. Garay y Asociados / 2005.
7. Nuevos Caminos para la Franja Costera / Alianza Ciudadana para el Proyecto Franja Costera / 2007
8. Plan de Desarrollo Costero de Asunción / Municipalidad de Asunción– Arq. Gonzalo Garay – Arq. Mabel Causarano / 2007
9. o
10. Proyecto Costero del Bicentenario / UPE MOPC – Municipalidad de Asunción / 2.009
11. Recomposición Franja Costera de Asunción / Convenio Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC) – Municipalidad de Asunción – Generalitat de Valencia – Universidad
12. Politécnica de Valencia – Universidad Nacional de Asunción + INUR - ADECOI / 2010





13. Plan Ciudadela Cultural de Asunción / Secretaría Nacional de Cultura (SNC)-MOPC Barcelona Media / 2010
14. Plan Estratégico Metropolitano de Asunción – PEMA / MOPC – BID / 2014
15. Mejoramiento Integral del Barrio Chacarita Alta / Arq. Gonzalo Garay–BID / 2014
16. Plan CHA (Centro Histórico de Asunción) / SNC – Ecosistema Urbano / 2014
17. Proyecto Caminemos / MOPC-Municipalidad de Asunción-BID-Gehl Architects / 2014
18. Plan de Acción ICES Gran Asunción (Iniciativa de Ciudades Emergentes y Sostenibles) / BID / 2015
19. Proyecto Nuevo Barrio Tacumbú / PMFC Bañado Sur / Municipalidad de Asunción – MOPC – BID – Oficina Urbana – Arq. Gonzalo Garay / 2016
20. Plan ASU Viva - Actualización de los Planes Urbanos de Asunción / Municipalidad de Asunción-BID / 2016
21. Plan ASU Participa / Municipalidad de Asunción – BM / 2017
22. Proyecto Cauce Arroyos Antequera-Tacuary / Logos–MUVH–BID / Componente Urbanístico-
23. Arq. Gonzalo Garay / 2018
24. Consultoría Elaboración de Proyecto Ejecutivo de Diseño de Obras - Recuperación del Cauce México – Logos–MUVH–BID / Componente Urbanístico-Arq. Gonzalo Garay / 2022.
25. Estudio Distrito Digital MITIC / Arq. Gonzalo Garay – BM / 2022
26. Proyecto de Resiliencia Urbana en la Franja Costera de Asunción / Municipalidad de Asunción – MOPC – BM / 2023.

*Todos estos documentos constituyen Antecedentes, Estudios y Actualizaciones relevantes del PMFC que no pueden ser desconocidos en el proceso de elaboración de una nueva Ordenanza de Actualización del mismo.*

*La elaboración de estos Antecedentes, Estudios y Actualizaciones contó con la debida, conveniente e indispensable participación, durante el proceso de elaboración de los mismos, de los actores urbanos y sociales involucrados y o interesados en el tema, pertenecientes a los sectores públicos (Gobierno Nacional, Entes del Estado y Gobierno Municipal), ciudadanos, gremiales, empresariales, profesionales, culturales y académicos y de los propios pobladores de los Bañados.*

*Todos estos trabajos han sido desarrollados en el marco de procesos que han contado con la cooperación técnica y financiera de diferentes Agencias de Cooperación Internacional y de otras organizaciones varias. Por lo tanto, cuentan con un alto nivel de calidad técnica y de legitimación social, lo que debe ser debidamente valorado y aprovechado en bien de la ciudad y de la ciudadanía de Asunción y de la propia Actualización del PMFC- de parte de la Municipalidad de Asunción.*

*Este documento que contiene el Análisis y las Observaciones del mencionado Proyecto de Ordenanza se ha organizado en base a los Temas más relevantes enunciados en el mismo.*

#### **Contestación PFC**

#### **ANTECEDENTES RELEVANTES**

*Habiendo transcurrido varios años desde el 1992 hasta nuestros días, la Administración Municipal consideró pertinente la "actualización", tanto del Plan Maestro, como el instrumento de aplicación que los regule, vale decir, la Ordenanza N° 163/18 "Que unifica y actualiza el Plan Regulador de la Ciudad de Asunción", específicamente en su Título IX "Plan Regulador de la Franja Costera Norte".*





Por los años transcurridos, en el proceso de ejecución del Plan, de los Programas, los Proyectos y, las Acciones Inmediatas, el Gobierno Municipal tomó la iniciativa de actualizar, el Plan Maestro que se dio en llamar "Plan Franja Costera Norte de Asunción (FCN Ampliado)", según el Contrato del Arq. Rodrigo Javier Corvalán Espínola, a través de la Resolución N° 2767/2022 de fecha 17 de marzo de 2023.

Cabe destacar que, en febrero de 2018, se realizó el Concurso Internacional de "Diseño Urbano Bañado Norte Asunción", iniciativa impulsada por la Secretaría Nacional de la Vivienda y el Hábitat (SENAVITAT) en cooperación con el CAF – Corporación Andina de Fomento -, en el marco de Plan Maestro de la Franja Costera Norte – Segunda Etapa, con el apoyo del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC) y la Municipalidad de Asunción.

El Concurso Internacional de Ideas y Anteproyecto de Diseño Urbano para el Bañado Norte de la Ciudad de Asunción, determinó como ganador al proyecto "Yrendague", equipo internacional liderado por Javier Corvalán+Laboratorio de Arquitectura.

En los años subsiguientes el país se encuentra sumido en la pandemia por el Covid 19. Pasada la cuarentena por la pandemia en el año 2022, la Administración del Intendente Oscar Rodríguez retoma la idea de actualizar tanto el Plan Maestro del Bañado Norte, como la Ord. N° 163/18 en su Título IX Plan Regulador de la Franja Costera Norte.

Ese mismo año (2022), por todos los antecedentes descritos más arriba, a través de la Resolución D.R.H. N° 2767/2022 "POR LA CUAL SE CONTRATA AL SEÑOR RODRIGO JAVIER CORVALÁN ESPÍNOLA. PARA PRESTAR SERVICIO COMO PROFESIONAL CONSULTOR EN LA DIRECCIÓN GENERAL DE GABINETE DE LA MUNICIPALIDAD DE ASUNCIÓN", en fecha 4 de octubre de 2022.

El 28 de febrero de 2023, el Arq. Corvalán hace entrega de los productos correspondientes a la Consultoría para el desarrollo de la Plan Franja Costera Norte de Asunción (FCN Ampliado), conforme al Contrato Res. N° 2.767/2022 con adenda de Res N° 349/2023.

Entregado el Plan a la Intendencia, el Ejecutivo a través de un Mensaje presenta a la Junta Municipal para su tratamiento.

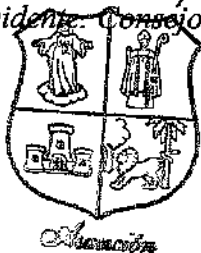
En la JM se trabaja conjuntamente con los técnicos de la Intendencia y los técnicos del Consejo del Plan Regulador para la actualización de la Ord. N° 163/18 "Que unifica y Actualiza el Plan Regulador de Asunción". Una vez dictaminado el CPR presenta al Pleno y el Pleno deriva a la Comisión de Planificación Urbanística y Ordenamiento Territorial para su tratamiento y dictamen.

Transcripción de la Nota y del Borrador de Programa enviados a la Presidencia de la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial.

1. TEMA: PERTINENCIA DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN MAESTRO DE LA FRANJA COSTERA DE ASUNCIÓN (PMFC).

Transcripción Parcial del Proyecto de Ordenanza.

Nota N° 513 / 2023 S.G., de fecha 26 de julio de 2023 que dice:  
Al Concejal Javier Pintos, Presidente, Consejo del Plan Regulador, Junta Municipal de Asunción, Presente.





Tenemos el agrado de dirigirnos a Usted, a fin de remitirle a Memorándum N° 292/2023 DGG, de fecha 22 de junio de 2023, de la Dirección General de Gabinete, por medio del cual se solicita una fecha para la presentación del "PROYECTO DE ORDENANZA QUE MODIFICA EL TÍTULO IX DEL PLAN REGULADOR DE LA FRANJA COSTERA NORTE", que le fuera remitido en fecha 5 de junio de 2023, al Consejo del Plan Regulador, con las láminas de mapas del proyecto en cuestión. Sin otro particular, aprovechamos la oportunidad para saludarlo muy atentamente.

*Observaciones / Comentarios.*

*Sin lugar a dudas consideramos que es muy pertinente, necesaria y útil una Actualización del Plan Maestro de la Franja Costera de Asunción (PMFC). Pero dicha Actualización no debe ser un fin en sí misma, sino que su objetivo central debe ser lógicamente posibilitar y facilitar la gestión del PMFC. Recordando que Gestionar un Plan o un Proyecto significa "Hacer que las cosas sucedan".*

*Esta Actualización –para que se pueda convertir en un Instrumento válido y útil para la Gestión del PMFC- debe contar con 3 condiciones básicas e imprescindibles:*

- 1. La revisión y el análisis en forma rigurosa y en detalle de todos los Antecedentes y Avances del Plan Maestro de la Franja Costera de Asunción. Cuya versión original fue presentada en el año 1.993 y posteriormente se ha ido desarrollando en un proceso discontinuo a lo largo de estos últimos 30 años;*
- 2. Su elaboración debe realizarse en el marco de un proceso abierto y participativo que facilite una real y activa intervención de los diferentes Actores Urbanos sociales, gremiales, profesionales, empresariales, culturales y vecinales interesados y/o implicados en el tema.*
- 3. Su diseño debe realizarse realización teniendo en plena consideración todos los temas señalados en las Notas enviadas por este Grupo Impulsor a la Junta Municipal en las fechas 04 de setiembre de 2023 y 23 de mayo de 2024, respectivamente.*

*Contestación PFC*

*El Grupo Impulsor del Consejo de Desarrollo de Asunción (CODEASU), considera que, es muy pertinente, necesaria y útil una Actualización del Plan Maestro de la Franja Costera de Asunción (PMFC).*

*Dicen que esta actualización –para que se pueda convertir en un Instrumento válido y útil para la Gestión del PMFC- debe contar con 3 condiciones básicas e imprescindibles:*

- 1. La revisión y el análisis en forma rigurosa y en detalle de todos los Antecedentes y Avances del Plan Maestro de la Franja Costera de Asunción.*
- 2. Su elaboración debe realizarse en el marco de un proceso abierto y participativo que facilite una real y activa intervención de los diferentes Actores Urbanos sociales, gremiales, profesionales, empresariales, culturales y vecinales interesados y/o implicados en el tema.*
- 3. Su diseño debe realizarse teniendo en plena consideración todos los temas señalados en las Notas enviadas por este Grupo Impulsor a la Junta Municipal en las fechas 04 de Setiembre de 2023 y 23 de mayo de 2024 respectivamente".*

*En consecuencia, en este tema están de acuerdo.*

*2. TEMA: NOTA ENVIADA A LA PRESIDENCIA DE LA JUNTA MUNICIPAL DE ASUNCIÓN POR MÁS DE 15 ORGANIZACIONES DE LA SOCIEDAD INTERESADAS Y/O INVOLUCRADAS EN EL TEMA DEL PMFC*





*Transcripción Parcial del Proyecto de Ordenanza.*

**CONSIDERANDO:**

*Que, la Nota enviada por Organizaciones de la Sociedad a la Junta Municipal sobre Actualización del PMFC de fecha 04 de setiembre de 2023. "Asunción. 04 de setiembre de 2023. Señora Presidenta de la Junta Municipal de Asunción. Fiorella Forestieri. Municipalidad de Asunción.*

*Nos dirigimos a usted, y por su intermedio a los miembros de la Junta Municipal, a fin de expresarles que, con sorpresa, hemos tomado conocimiento, a través de las redes sociales, del anuncio por parte de la Intendencia Municipal de la Contratación de una Consultoría para la realización de "Un nuevo Plan Maestro de la Franja Costera Norte de Asunción".*

*Ello es así atendiendo a que dicha tarea ya fue realizada mediante la elaboración del Plan ASU Viva en el año 2016 y que fue profundizada con el Proyecto de Resiliencia Urbana en la Franja Costera de Asunción trabajado desde el año 2021 hasta la fecha.*

*Cabe recordar que el Plan ASU Viva fue elaborado mediante una cooperación técnica del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) uno de cuyos productos ha sido justamente la Actualización del Plan Maestro de la Franja Costera y que el proyecto de resiliencia urbana en la franja costera de Asunción fue realizado con una Asistencia Técnica no reembolsable del BM (Banco Mundial), mediante la conformación de una Mesa Técnica Interinstitucional integradas por autoridades y técnicos de la Municipalidad de Asunción, el Gobierno Nacional y el BM. Ambas cooperaciones han tenido la modalidad de no reembolsable, es decir, constituyen donaciones de estas agencias para la Municipalidad, la Nación y la Ciudad.*

*También debemos expresar que ambos estudios han tenido en especial consideración todos los antecedentes y las actualizaciones de dicho Plan Maestro realizadas anteriormente. Y que contaron con la debida, conveniente e indispensable participación durante el proceso de elaboración de los mismos actores urbanos y sociales involucrados y o interesados, pertenecientes a los sectores públicos (Gobierno Nacional, Entes del Estado y Gobierno Municipal), ciudadanos, gremiales, empresariales, profesionales, culturales y académicos y de los propios pobladores de los bañados.*

*Asimismo, desconocemos la modalidad de elaboración y el proceso de participación ciudadana con los que ha contado esta nueva propuesta de Plan Maestro realizado por encargo de la Intendencia de Asunción.*

*Los antecedentes y las actualizaciones del PMFC que se ha tenido en cuenta en el proceso de elaboración del Plan ASU Viva y del Proyecto de Resiliencia Urbana en la Franja Costera de Asunción son:*

*-Plan Maestro de la Franja Costera de Asunción / Municipalidad de Asunción – CEPA – FLACAM/ 1993*

*-Plan de Desarrollo Urbano Ambiental de Asunción (PDUA Asunción 2000) / Municipalidad de Asunción – CEPA – FLACAM/ 1996*

*-Estudio de Factibilidad Final del Plan Maestro de la Franja Costera de Asunción /MOPC – Municipalidad de Asunción /MOPC 1996*

*-Actualización del Estudio de Factibilidad Final del Plan Maestro de la Franja Costera de Asunción. / MOPC – Municipalidad de Asunción – 1996*

*-Nuevos Caminos para la Franja Costera / Alianza Ciudadana para el Proyecto Franja Costera / 2007*

*-Plan de Desarrollo Costero de Asunción / Municipalidad de Asunción/ 2008*





- Proyecto Costero del Bicentenario / MOPC – Municipalidad de Asunción / 2009
- Plan Ciudadela Cultural de Asunción / SNC – Barcelona Media / 2010
- Plan CHA / SNC – Ecosistema Urbano / 2014
- Plan Estratégico Metropolitano de Asunción (PEMA) /MOPC-BID/ 2013
- Plan ICES Gran Asunción BID/ 2014
- Plan Asu Participa / Municipalidad de Asunción – BID 2017

Todos estos estudios han sido elaborados en el marco de procesos que han previsto la debida y necesaria participación de los actores urbanos implicados y la cooperación técnica y financiera de diferentes agencias y organizaciones. Por lo tanto, cuenta con un alto nivel de calidad técnica y de legitimación social, lo que debe ser debidamente valorado y aprovechado en bien de la ciudad y de la ciudadanía de Asunción de parte de la Municipalidad de Asunción.

Por todo ello, solicitamos que para el tratamiento, estudio, elaboración y aprobación de la Ordenanza Municipal para la Actualización del PMFC, que es un asunto de tanta importancia y trascendencia para Asunción y también para el Paraguay, esa Junta Municipal tenga en consideración todos estos antecedentes y Actualizaciones y genere los espacios y el proceso de participación indispensable de los actores urbanos involucrados e interesados.

Las organizaciones de la Sociedad Civil que suscriben esta nota se ponen a disposición de esa presidencia y de la Junta Municipal de Asunción para colaborar activamente con la preparación y el trabajo que implica esta solicitud, como así también para proveer copia de todos los documentos mencionados.

Quedando a la espera de una respuesta, que esperamos sea positiva, le saludamos atentamente.”

#### Observaciones / Comentarios.

Consideramos que todo lo expresado en esta Nota enviada a la Presidencia de la Junta Municipal de Asunción por más de 15 Organizaciones de la Sociedad interesadas y o involucradas en el tema del PMFC, en fecha 4 de setiembre de 2023 es muy pertinente y sigue teniendo plena vigencia a la fecha.

En particular en lo que sigue:

“Nos dirigimos a usted, y por su intermedio a los miembros de la Junta Municipal, a fin de expresarles que, con sorpresa, hemos tomado conocimiento, a través de las redes sociales, del anuncio por parte de la Intendencia Municipal de la Contratación de una Consultoría para la realización de ‘Un nuevo Plan Maestro de la Franja Costera Norte de Asunción’.”

Ello es así atendiendo a que dicha tarea ya fue realizada mediante la elaboración del Plan ASU Viva en el año 2016 y que fue profundizada con el Proyecto de Resiliencia Urbana en la Franja Costera de Asunción trabajado desde el año 2021 hasta la fecha”.

“Cabe recordar que el Plan ASU Viva fue elaborado mediante una cooperación técnica del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) uno de cuyos productos ha sido justamente la Actualización del Plan Maestro de la Franja Costera y que el proyecto de resiliencia urbana en la franja costera de Asunción fue realizado con una Asistencia Técnica no reembolsable del BM (Banco Mundial), mediante la conformación de una Mesa Técnica Interinstitucional integradas por autoridades y técnicos de la Municipalidad de Asunción, el Gobierno Nacional y el BM. Ambas cooperaciones han tenido la modalidad de no reembolsable, es decir, constituyen donaciones de estas agencias para la Municipalidad, la Nación y la Ciudad”.





*“También debemos expresar que ambos estudios han tenido en especial consideración todos los antecedentes y las actualizaciones de dicho Plan Maestro realizadas anteriormente. Y que contaron con la debida, conveniente e indispensable participación durante el proceso de elaboración de los mismos actores urbanos y sociales involucrados y o interesados, pertenecientes a los sectores públicos (Gobierno Nacional, Entes del Estado y Gobierno Municipal), ciudadanos, gremiales, empresariales, profesionales, culturales y académicos y de los propios pobladores de los bañados.”*

*“Asimismo, desconocemos la modalidad de elaboración y el proceso de participación ciudadana con los que ha contado esta nueva propuesta de Plan Maestro realizado por encargo de la Intendencia de Asunción.”*

*“Por todo ello, solicitamos que para el tratamiento, estudio, elaboración y aprobación de la Ordenanza Municipal para la Actualización del PMFC, que es un asunto de tanta importancia y trascendencia para Asunción y también para el Paraguay, esa Junta Municipal tenga en consideración todos estos antecedentes y Actualizaciones y genere los espacios y el proceso de participación indispensable de los actores urbanos involucrados e interesados.”*

*Por todos estos argumentos y razones, solicitamos nuevamente que la Junta Municipal revise en forma rigurosa el contenido de la misma y que tome los recaudos correspondientes para poner en práctica los temas planteados y solicitados por las Organizaciones de la Sociedad firmantes.*

#### **Contestación PFC**

*El Grupo Impulsor del Consejo de Desarrollo de Asunción (CODEASU), considera que, todo lo expresado en la Nota enviada a la Presidencia de la Junta Municipal de Asunción por más de 15 Organizaciones de la Sociedad interesadas y o involucradas en el tema del PMFC en fecha 04 de setiembre de 2.023 es muy pertinente y sigue teniendo plena vigencia a la fecha”.*

*En consecuencia, se puede deducir que finalmente en éste Tema están de acuerdo.*

### **3. TEMA: POLÍGONO DE INTERVENCIÓN DEL PMFC.**

*Transcripción Parcial del Proyecto de Ordenanza.*

*Que, el Proyecto de Ordenanza dice: “EXPEDIENTE. PROYECTO DE ORDENANZA QUE MODIFICA EL TÍTULO IX PLAN REGULADOR DE LA FRANJA COSTERA NORTE. ASUNCIÓN / AÑO 2023.*

#### **PROYECTO DE ORDENANZA QUE MODIFICA EL TÍTULO IX PLAN REGULADOR DE LA FRANJA COSTERA NORTE.**

##### **1. Exposición de motivos**

##### **1.1. Introducción. Presentación general**

*La ciudad de Asunción con sus 11.700 hectáreas de superficie urbana alberga una población de aproximadamente 520.917 habitantes. Alrededor de 1/5 de esta cifra reside en las zonas aledañas al Río Paraguay, conocidas como bañados norte y sur. Si bien 20% de la población ocupa la franja de contacto con el río, los bañados siempre han constituido objeto de interés por parte de toda la población asuncena.*

*Desde su fundación en 1537, el rol del Río Paraguay define de manera directa el pasado, presente y futuro de la capital. Da identidad y acceso definiendo el horizonte de la misma, condicionando desde el clima el paisaje circundante, desde la más importante*







conexión del país con el comercio global a la propia cultura local no menos característica que la de cualquier otra capital de la región. Durante el siglo XX, la ciudad de Asunción vio expandir sus anillos de periferia sin planificación.

La ciudad ha sufrido un proceso de conurbación del área metropolitana, sin planificación y de muy baja calidad. Este modelo extensivo de baja densidad poblacional repercute directamente en la calidad de vida de sus habitantes y de los municipios aledaños y en la economía de los mismos.

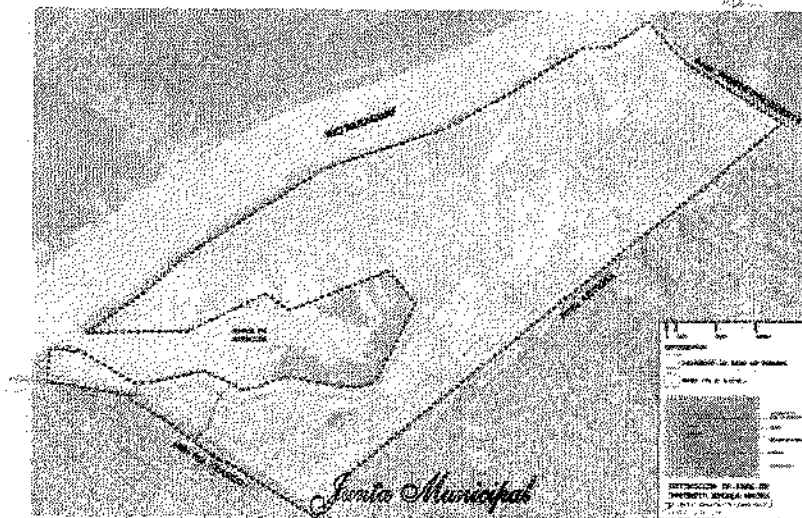
La disminución de la calidad de vida se puede verificar por la incapacidad de cubrir los servicios públicos (salud, educación, transporte, espacio público, agua corriente, electricidad, disposición de la cloaca) y el enorme gasto público que implica extender dichos servicios y mantenerlos. Habría que sumar la inseguridad como un daño colateral implícito, ya que la ausencia de estado (servicios) provoca un territorio apto para la delincuencia. La casi nula existencia de espacios públicos y, por ende, de una ciudadanía que ocupe las calles son parte del problema.

Un punto de fundamental importancia está constituido por el sistema de humedales presentes en la zona de proyecto, con un variado y sensible número de especies icricolas y avícolas pertenecientes a dicho ecosistema. La totalidad de la zona del proyecto pertenece a lo que se define como la Cuenca del Río Paraguay, subdividida a su vez (internamente a la zona de proyecto) en la Bahía de Asunción, las lagunas y humedales, las sub-cuencas de los arroyos Jejuí, Jaén y Mburicaó.

#### 1.2. Fundamentación, Alcance y Definición de Nuevas Áreas de Proyecto

El presente plan responde a la cambiante situación del Bañado Norte de la ciudad de Asunción por la construcción de nuevas infraestructuras, el relevamiento de propiedades de áreas públicas y privadas y fundamentalmente por la incorporación de áreas urbanas que pertenecen naturalmente al ecosistema urbano como el Banco San Miguel, la propia bahía, la Chacarita y el área del histórico Puerto de Asunción. Es importante hacer hincapié en este aspecto porque a partir de esto podemos argumentar la aplicación de los conceptos del Urbanismo Ecosistémico como metodología de trabajo, refiriéndonos como estructura biofísica a parte de la cuenca del Río Paraguay en el área norte del municipio de Asunción.

A continuación, se menciona el área de proyecto según sus diferentes escalas de intervención de acuerdo al concepto ampliado.



MAPA DEL POLÍGONO DE SECTOR DE PROYECTO.





*Definición del área de proyecto Escala Macro*

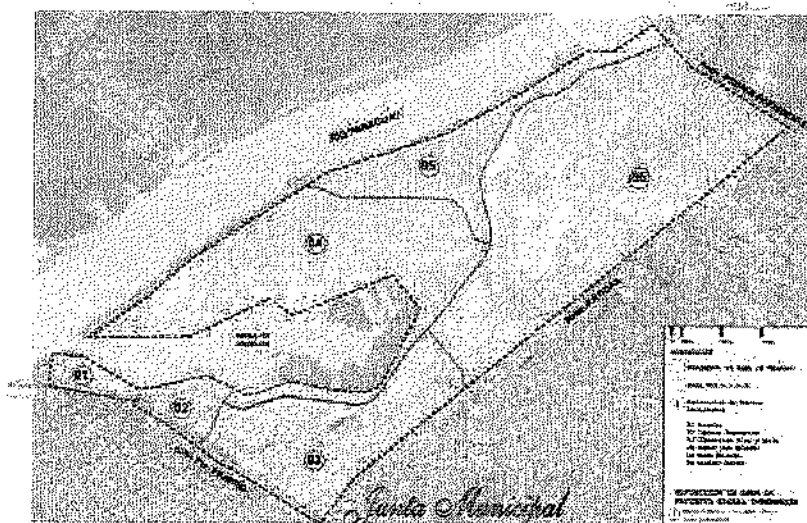
*La superficie total del área de proyecto, se define dentro de los límites marcados al norte por la Av. Primer Presidente (Corredor Botánico); al este el Río Paraguay y la Bahía de Asunción; al sur el Puerto Histórico y la calle Paraguayo Independiente, y, por último, al este la Avenida Artigas.*

*Esta porción de terreno de 1242 hectáreas, se relaciona a la ciudad formal de Asunción con un total de 8 barrios, limitando por la avenida Artigas y más importante aún, el Centro Histórico. En la cabecera norte el polígono define la principal conexión con el área metropolitana y los municipios de Mariano Roque Alonso y Limpio; a través del puente en construcción al municipio de Villa Hayes, Nanawa y a Puerto Falcón (paso de frontera a la República Argentina).*

*Al sur se encuentra la Loma San Gerónimo y el barrio Gaspar Rodríguez de Francia. Por la Av. Colón se encuentra, potencialmente, la conexión con la Costanera Sur y el municipio de Lambaré. En general la mayor parte del área de estudio, aunque mantiene por kilómetros el contacto con el tejido urbano existente, cuenta con escasa accesibilidad: apenas tres calles que son Cañadón Chaqueño, San Estanislao y en el centro la calle Río Ypane, continuación de 15 de Agosto. La calle Montevideo ya fue incluida como conexión en la cabecera norte y el proyecto la mantiene como tal.*

*Definición del área de proyecto Escala Intermedia a escala intermedia comprende una definición que parte de los límites citados en el ítem anterior hacia el interior del área. Básicamente es la subdivisión del área Macro en sub áreas que en síntesis son seis grandes porciones (que serán sucesivamente subdivididas en un próximo ítem referente a la escala Micro).*

*Estas áreas son: El Puerto Histórico de Asunción a reconocer en el mapa con el número 01, La zona Central Histórica fundacional donde se ubica el Palacio de Gobierno y otros edificios históricos a reconocer con el número 02, también se ubica La plaza de Armas y El Parque Bicentenario; la siguiente área es la Chacarita Alta y Baja, a reconocer con el número 03, el bañado norte propiamente dicho a reconocer con la numeración 06; el banco San Miguel bajo el número 04; la zona definida como Eco Bahía, en el mapa indicado con el número 05 en conjunto con el Área de Rivera, que es la banda de terreno con costa sobre el Río Paraguay y límite este con la Av. Costanera (siempre bajo el número 05).*



MAPA DE SUBDIVISIÓN DE POLÍGONO ESCALA INTERMEDIA.





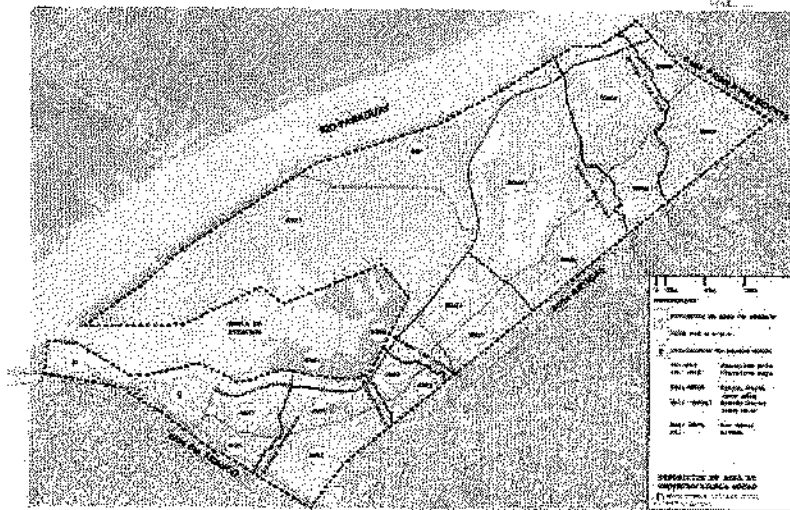
**Definición del área de proyecto Escala Micro**

Por último, la escala Micro comprende y se divide de los límites citados anteriormente hacia el interior de las 06 sub áreas o zonas, cada una de estas definidas por características propias construidas y/o biofísicas, concretamente nos referimos a los arroyos de la cuenca que descargan en el río y en las lagunas del bañado.

Así tenemos de norte a sur, el Bañado Norte con un total de 517 ha. según sus lagunas y arroyos dividido en 8 sub áreas y dependiendo si se encuentran en zona alta o baja. La gran área de Eco Bahía, con 348 ha, sin contar el espejo de agua, con tres sub áreas que incluye como zona principal al Banco San Miguel como reserva ecológica y luego dos segmentos sobre la Avenida Costanera.

Sobre el río se identifica una sola con 118 has. La Chacarita con sus 18 sub barrios mide 200 ha, se dividen según sus dos grandes cauces o arroyos, el Antequera y el México, en seis sub áreas, tres en zona alta y tres en zona baja.

La zona central no cuenta con subdivisiones y ya fue bien referida en área intermedia y cuenta con 32 ha., como así también la del Puerto Histórico de Asunción que cuenta 23 ha.



MAPA DE SUBDIVISIÓN DE POLÍGONO ESCALA MICRO.

**Observaciones / Comentarios.**

Con respecto al Mapa del Polígono de Sector de Proyecto. 1.2.a. Definición del área de proyecto Escala Macro en esta Propuesta de Ordenanza se une y se superpone el Área de Intervención del Plan Maestro de la Franja Costera (Municipalidad de Asunción – FLACAM-CEPA / 1993), del Estudio de Factibilidad Final del PMFC (Municipalidad de Asunción – MOPC – BID – Abt Assoc. / 1.996) y de la Actualización del Estudio de Factibilidad Final del PMFC (Municipalidad de Asunción – MOPC – BID – Abt Assoc. / 2005), y con las de otros trabajos posteriores como el Plan de Desarrollo Urbano Ambiental / PDUA Asunción 2000 (Municipalidad de Asunción – FLACAM-CEPA / 1996), el Proyecto Ciudadela Cultural de Asunción (Secretaría Nacional de Cultura – MOPC – Barcelona Media / 2011), el Plan ICES Gran Asunción (Municipalidad de Asunción – BID / 2014), el Proyecto de Mejoramiento y Consolidación de la Chacarita Alta (SENAITAT – BID / 2014), el Proyecto de Mejoramiento y Consolidación de la Chacarita Alta (SENAITAT – BID / 2014), el Proyecto de Reconversión Urbana del Puerto de Asunción (MOPC – BID / 2015), el Plan CHA / Centro Histórico de Asunción (Secretaría Nacional de Cultura – Ecosistema Urbano / 2015), el Plan ASU Viva / Actualización de los Planes Urbanos de Asunción (Municipalidad de Asunción –





FLACAM – BID / 2016), el Proyecto Resiliencia Urbana en la Franja Costera de Asunción (Municipalidad de Asunción - Gobierno Nacional – Banco Mundial / 2023).

En el documento Nuevos Caminos para el Proyecto Franja Costera, que fue elaborado por un Equipo Técnico, en base a lo tratado en el Seminario Taller del PFC del año 2007, organizado por la Alianza Ciudadana para el PFC y por otras 30 Organizaciones de la Sociedad, se propone la Ejecución de las Obras del PMFC mediante su estructuración en base a Módulos Urbano/Ambientales y la administración del PMFC mediante la creación de un Mecanismo de Gestión Interinstitucional, que debe ser una Alianza Estratégica entre el Gobierno Nacional y la Municipalidad de Asunción, a través de la conformación de una Agencia Urbana, una Sociedad Pública, una Entidad Pública o un Fideicomiso, que debe estar integrado en partes iguales y con igual representatividad de ambos niveles de Gobierno. Para ello se subdivide el territorio del PMFC, tanto en el Bañado Norte como en el Bañado Sur, en alrededor de 100 Módulos Urbano/Ambientales.

La propuesta de este Mecanismo de Gestión y la Ejecución del PMFC por Fases o Etapas ya fueron planteados en el PMFC original y en sus posteriores Avances.

Es necesario realizar un análisis comparado de esta Proyecto de Ordenanza con las otras Propuestas del PMFC y de los otros diferentes Planes y Proyectos existentes -que han sido producto de un extenso y riguroso proceso de elaboración y gestión del mismo, considerando la complejidad, la escala y los costos de ejecución de este Proyecto Urbano, y teniendo en consideración la creación de un Mecanismos de Gestión para la ejecución de los mismos.

Actualmente se cuenta con 2 Estudios de alta calidad relacionados directamente con estos asuntos- que forman parte de los Productos que fueron resultado de la Asistencia Técnica donada por el Banco Mundial en el marco del Proyecto Resiliencia Urbana en la Franja Costera de Asunción (Municipalidad de Asunción-Gobierno Nacional-Banco Mundial / 2.023), cuya primera fase concluyó en el año 2.023- que resulta indispensable que la Junta Municipal los analice: 1. La Actualización del Mecanismo de Gestión del PMFC; y 2. La Actualización de la Propuesta de Zonificación y de Ejecución por Etapas del PMFC mediante su organización en base a Módulos Urbano/Ambientales.

#### Contestación del PFC.

El Grupo Impulsor del Consejo de Desarrollo de Asunción (CODEASU), considera que, el Proyecto de la Franja Costera debe estructurarse en base a Módulos Urbano/Ambientales y la administración del PMFC mediante la creación de un Mecanismo de Gestión Interinstitucional, que debe ser una Alianza Estratégica entre el Gobierno Nacional y la Municipalidad de Asunción, a través de la conformación de una Agencia Urbana, una Sociedad Pública, una Entidad Pública o un Fideicomiso, que debe estar integrado en partes iguales y con igual representatividad de ambos niveles de Gobierno. Para ello se subdivide el territorio del PMFC, tanto en el Bañado Norte como en el Bañado Sur, en alrededor de 100 Módulos Urbano/Ambientales.

La propuesta de este Mecanismo de Gestión y la Ejecución del PMFC por Fases o Etapas ya fueron planteados en el PMFC original y en sus posteriores Avances.

Es necesario realizar un análisis comparado de esta Proyecto de Ordenanza con las otras Propuestas del PMFC y de los otros diferentes Planes y Proyectos existentes”.

En consecuencia, se puede deducir que finalmente en éste Tema están de acuerdo, en lo general, por no existir situaciones muy conflictivas.





Sin embargo, dos aspectos son resaltantes:

1. Se debe proponer un Mecanismo de Gestión y la Ejecución del PMFC por Fases o Etapas ya fueron planteados en el PMFC original y en sus posteriores Avances.
2. Es necesario realizar un análisis comparado de esta Proyecto de Ordenanza con las otras Propuestas del PMFC y de los otros diferentes Planes y Proyectos existentes.

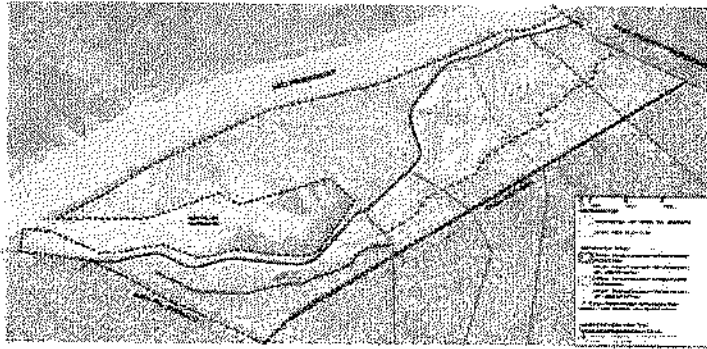
#### 4. TEMA: INFRAESTRUCTURA VIAL DEL PMFC.

Transcripción Parcial del Proyecto de Ordenanza.

##### 2. Situación actual

2.1. Identificación de situación actual, Infraestructuras, Proyectos y Normativas que afectan a la zona de Proyecto. 2.1.a. Infraestructuras Infraestructura Vial:

La red vial de la zona de proyecto presenta una complejidad tal que amerita un análisis progresivo en distintas capas o estratos. Como primer nivel, en lo que se refiere a su función de movilidad a escala ciudad y escala metropolitana, la zona de proyecto podría clasificar sus vías en tres grupos: Colectoras, Alimentadoras y Locales (mencionadas en orden de jerarquía).



#### MAPA DE IDENTIFICACIÓN DE INFRAESTRUCTURA VIAL.

Como Vías Principales - Colectoras contamos con la Avenida Artigas, la Avenida Costanera Norte y la calle interna Florencio Villamayor (potencial vía colectora para distribución interna).

La Avenida Artigas constituye el mayor corredor norte de acceso al centro de la ciudad de Asunción y a los distintos barrios que se suceden desde el Jardín Botánico hasta el Parque Bernardino Caballero. En práctica, se conforma como avenida de 2 manos, con 2 carriles por mano, con porte de gran escala, soportando la carga de vehículos privados, autobuses de varias líneas, transportes pesados y carga. Conecta el centro de la capital a las ciudades del bloque noreste del área metropolitana (Mariano Roque Alonso, Limpio y Luque) y de momento, hasta la concreción del nuevo puente sobre el Río Paraguay, representa la vía de conexión terrestre con el Chaco, la República Argentina y la República de Bolivia.

La Avenida Costanera Norte se constituye en la nueva principal vía de acceso y evacuación al centro de la capital, considerando solamente al transporte privado de uso particular. Conecta la avenida Primer Presidente con el Puerto de Asunción atravesado en manera longitudinal el polígono de delimitación del área de proyecto. La Avenida Costanera Norte se vincula formalmente a sus paralelas Av. Artigas y calle Paraguayo Independiente a través de las calles Primer Presidente, José Asunción Flores (General Santos), y Río Ypané, clasificadas más adelante en este informe como vías secundarias.





Se identifica una tercera vía longitudinal, considerada como potencial colectora, en el trazo definido por la calle Florencio Villamayor, Dublín, Ricardo Román, Lorenza Valdez de Martínez, y los pequeños tramos de interconexión entre las mencionadas vías.

Definidas como Vías Secundarias - Alimentadoras; una serie de calles transversales fungen de conexión entre las Vías Colectoras mencionadas anteriormente y el resto de la ciudad de Asunción. Ellas son (de norte a sur):

Av. Primer Presidente (o Corredor Botánico)

Cañadón, como extensión de Dr. Felipe Molas López y A. Santísima Trinidad.

Calles Inglaterra e/o Indias (potencial Alimentadora), como extensión de la Av. Venezuela.

San Estanislao (o Acceso al Club Mbiguá), como extensión a conectar con la Av. Brasilia.

José Asunción Flores, como extensión de la Av. General Máximo Santos.

Fernando de Mompo y Zayas, desde Manuel Gondra, como conexión al nodo de la Av. España, Av. Artigas y Estados Unidos con Brasil.

Río Ypané, como continuación de 15 de Agosto con Juan E. O' Leary.

El nivel terciario o local representa a la mayor cantidad de calles dentro de la zona de proyecto. Está compuesto por las distintas vías que no fueron mencionadas precedentemente entre las Colectoras o Alimentadoras y que cumplen la función de Vías Locales. Se podrían subdividir a su vez en vías conformadas (o pertenecientes a la ciudad alta) y vías precarias (ubicadas en cota inundable y por ende en constante reconfiguración).

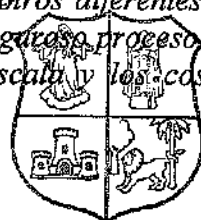
Un segundo estrato o nivel de análisis se desarrolla a partir de la identificación de la función de las mencionadas vías a escala local, es decir el rol que cumplen y que potencialmente podrían cumplir las vías ya mencionadas hacia el interior de la zona de proyecto.

La Avenida Costanera Norte define y estructura la relación con el Río Paraguay. El sistema costero de movilidad se integra no solo por la nueva avenida de tránsito vehicular motorizado, sino también por el conjunto de parques lineales, bicitras/ciclovías, y veredas (de borde con el río e internas), que dan lugar a medios de movilidad alternativos como el peatonal y ciclista, y el motorizado ligero (bicicletas, monociclos y monopatines eléctricos). A pesar de la modernidad del diseño vial, la escala de la vía y su carácter multiuso (además del vial, las ferias, festivales, eventos deportivos y similares); la Av. Costanera Norte supone a la vez un medio de conexión entre barrios de la capital, a la vez un límite muy definido que condiciona la relación de los asuncenos para con el río.

La avenida Artigas, en contraparte, funciona como arteria de tránsito pesado, además de última línea troncal de infraestructura sanitaria y eléctrica. La condición actual de la vía es de saturación total en horas pico, motivo por el cual el proyecto asume la necesidad de redefinir las otras dos vías colectoras (Av. Costanera Norte y Av. Florencio Villamayor), reestructurándolas y cargándolas con transporte público local y metropolitano. Esta propuesta con sus criterios será detallada en el capítulo destinado al plan en cuestión.

#### Observaciones / Comentarios.

Si bien no existen objeciones mayores a estos planteamientos sobre la Infraestructura Vial, es necesario realizar este análisis comparado de esta Proyecto de Ordenanza con las propuestas del PMFC y de los otros diferentes Planes y Proyectos existentes -que han sido producto de un extenso y riguroso proceso de elaboración y gestión del mismo, considerando la complejidad, la escala y los costos de ejecución de este Proyecto Urbano.







Varias Propuestas de Infraestructura Vial ya fueron planteados en el PMFC original y en sus posteriores Avances ya mencionados y detallados.

Se debe tener en especial consideración y analizar suficientemente las Propuestas existentes, en particular:

1. 2. Plan de Desarrollo Urbano Ambiental de Asunción (PDUA Asunción 2000) / Municipalidad de Asunción - CEPA - FLACAM / 1996
3. Estudio de Factibilidad Final del PMFC (Municipalidad de Asunción-MOPC-BID-Abt Assoc. / 1.996)
4. Actualización del Estudio de Factibilidad Final del PMFC (Municipalidad de Asunción-MOPC-BID-Abt Assoc. / 2006)
5. Plan Estratégico Metropolitano de Asunción - PEMA (MOPC - BID / 2014)
6. Plan ICES Gran Asunción / Iniciativa de Ciudades Emergentes y Sostenibles / ( BID / 2.015)
7. Plan ASU Viva / Actualización de los Planes Urbanos de Asunción (Municipalidad de Asunción BID / 2016)
8. Proyecto de Resiliencia Urbana en la Franja Costera de Asunción (Municipalidad de Asunción- MOPC-BM / 2023).

Corresponde que la Municipalidad de Asunción -Intendencia Municipal y Junta Municipal- realice un análisis comparado serio y riguroso entre la Propuesta de Ordenanza de Actualización y estos Documentos ya elaborados.

Contestación del PFC.

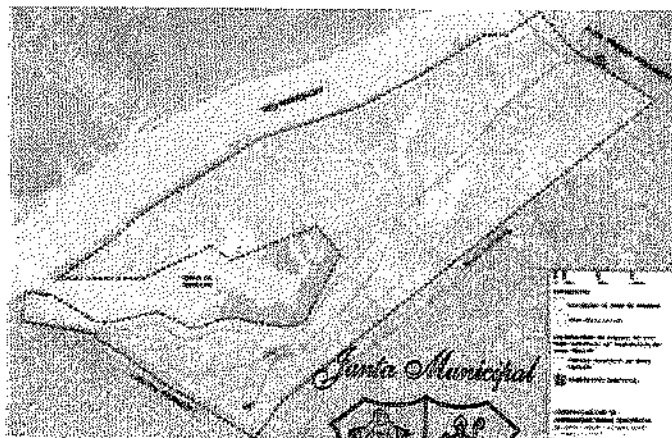
El Grupo Impulsor del Consejo de Desarrollo de Asunción (CODEASU), considera que, si bien no existen objeciones mayores a estos planteamientos sobre la Infraestructura Vial, es necesario realizar este análisis comparado de esta Proyecto de Ordenanza con las propuestas del PMFC y de los otros diferentes Planes y Proyectos existentes".  
Se colige que no existen críticas sustantivas.

#### 5. TEMA: INFRAESTRUCTURAS URBANAS DEL PMFC / ELÉCTRICA / SANITARIA

Transcripción Parcial del Proyecto de Ordenanza.

Infraestructura Eléctrica:

Como sistema a macro escala (nacional/metropolitana), se identifica una línea de Alta Tensión de la ANDE, proveniente del norte (Limpio) que llega a la zona de proyecto atravesando el Río Paraguay al chaco y simultáneamente conectándose a la Subestación del Puerto Botánico. De allí, deriva un ramal sur (siempre en Alta Tensión) dirigido a la Subestación Parque Caballero.



MAPA DE IDENTIFICACIÓN DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSMISIÓN EN ALTA TENSIÓN







Se identifica la Subestación Sajonia como potencial punto de conexión al sistema macro de Alta Tensión de la zona de proyecto, tanto por su condición de proximidad al área como por su accesibilidad y capacidad (situación a evaluar solo si el proyecto lo requiera).

En cuanto se refiere a la escala local, la red de Media Tensión parte de las mencionadas subestaciones, alimentando troncalmente las distintas partes de la ciudad. En la mayoría de los casos, la distribución se da por red aérea a través de las principales vías y avenidas.

Se observa una particular irregularidad en las condiciones en que se dan la alimentación (en su mayoría informal) a la red de servicio eléctrico por parte de los bañadenses.

No se identifican sistemas de producción de energía eléctrica local a ninguna escala. Tampoco sistemas de generación de energías alternativas.

Cabe mencionar la incompatibilidad de convivencia entre la ciudad y una línea de transmisión de Alta Tensión, principalmente por motivos de seguridad.

La Ley N° 976 ANDE, por la cual se amplía la Ley N° 966/64, dice:

Art 1°. Determinanse zonas de seguridad y servicio para las líneas de transmisión, subtransmisión y distribución de la energía eléctrica en las propiedades de dominio público y privado sometidas a la servidumbre de electroducto por la Ley N° 966 del 12 de agosto de 1964. La extensión de dichas zonas serán las siguientes:

LÍNEAS - VOLTIOS	DISTANCIAS EN METROS, MEDIDAS PERPENDICULARMENTE DESDE EL EJE GEOMÉTRICO DE LA LÍNEA, A CADA LADO DE ESE EJE.
500.000	55
220.000	25
66.000	9
23.000	3

Por lo tanto, se puede verificar una franja de 50 m de ancho por toda la extensión de la línea de AT que imposibilita su ocupación y actúa de barrera para cualquier proyecto que pretenda integrar la ciudad con el área de Proyecto y a su vez con el río.

Infraestructura Sanitaria - Alcantarillado Cloacal:

El área de proyecto definida para el plan Franja Costera Norte (Ampliada) se ve afectado por tres cuencas hídricas: al Oeste, en correspondencia con el Centro Histórico, la Cuenca de Varadero; al Norte, desde la Avda. Perú hasta la Calle Capitán Lombardo la Cuenca Bella Vista; al Este, la Cuenca del Itay.

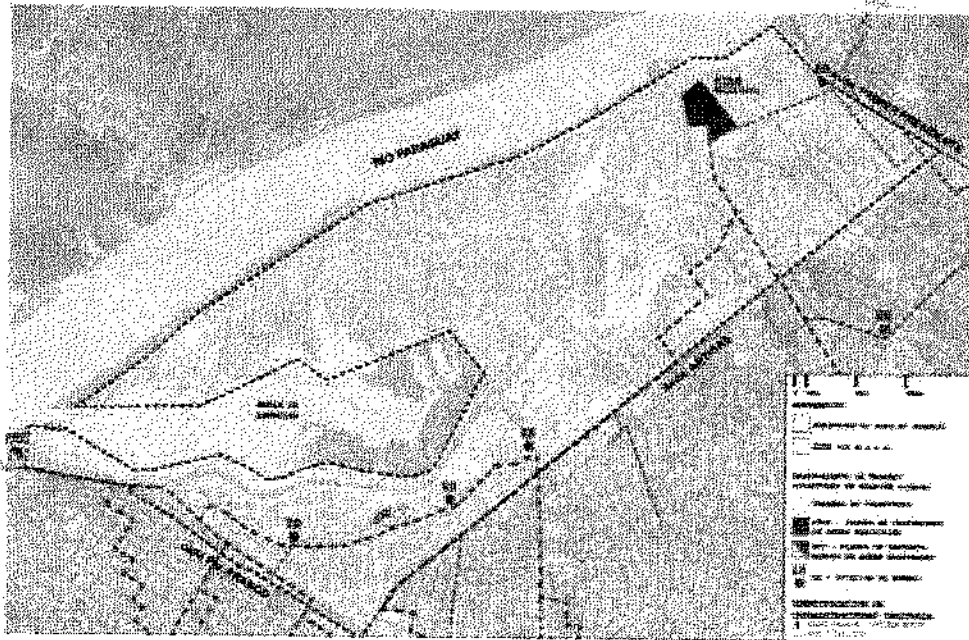
La reciente construcción de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Bella Vista ubicada al final de la calle Capitán Lombardo, coincidente con la desembocadura del





Arroyo Mburicaó al Río Paraguay, permite conectar los Colectores Bella Vista y Colectores Itay.

Las cuencas de Varadero y Bella Vista se encuentran parcialmente interconectadas a través de colectores y estaciones de bombeo que se ubican sobre la Calle Florencio Villamayor, pero no así con la PTAR



### MAPA DE IDENTIFICACIÓN DE INFRAESTRUCTURA SANITARIA

#### Infraestructura Sanitaria - Sistema Pluvial:

La infraestructura pluvial de la ciudad de Asunción, y del área del Proyecto en particular es insuficiente y deficiente por varias razones que se citan a continuación:

El incremento de superficies impermeables, como calles asfaltadas sin sistemas de recolección de aguas de lluvia; los grandes desniveles en la zona alta y los bajos desniveles en zona de bañados; los cauces hídricos invadidos y colmatados de basura; las secciones hidráulicas insuficientes; pluviometría con intensidades mayores

#### Observaciones.

Si bien no hay objeciones mayores con lo enunciado y estos temas son muy pertinentes, los mismos ya han sido analizados y tratados con un elevado nivel de desarrollo en los Estudios Integrales y los Estudios Sectoriales a lo largo del Proceso de Elaboración y Gestión del Plan Maestro de la Franja Costera de Asunción, iniciado en el año 1993.

Es necesario por lo tanto realizar el análisis comparado de este Proyecto de Ordenanza con las propuestas del PMFC y de los otros diferentes Planes y Proyectos existentes - que han sido producto de un extenso y riguroso proceso de elaboración y gestión del mismo-, considerando la complejidad, la escala y los costos de ejecución de este Proyecto Urbano.

Todos estos estudios han sido elaborados en el marco de procesos que han contado con la cooperación técnica y financiera de diferentes Agencias de Cooperación Internacionales y de organizaciones varias. Por lo mismo cuentan con un alto nivel de calidad técnica y de legitimación social, lo que debe ser debidamente valorado y





aprovechado en bien de la ciudad y de la ciudadanía de Asunción de parte de la Municipalidad de Asunción.

Con respecto al tema de la Infraestructura de Transmisión en Alta Tensión hay que referir que existe ya una Propuesta en etapa de Desarrollo de Proyecto en el marco del Proyecto Resiliencia Urbana en la Franja Costera de Asunción (Municipalidad de Asunción-Gobierno Nacional-Banco Mundial / 2023) para el Soterramiento de la Línea que se extiende a lo largo del Bañado Norte, que atraviesa el polígono destinado al Proyecto Distrito Eco Inclusivo de la Bahía de Asunción. La misma se está gestionando en forma coordinada con la Ande y su financiación estará a cargo de esta institución bancaria.

Se debe tener en especial consideración y analizar suficientemente las Propuestas existentes; principalmente:

1. Plan Maestro de la Franja Costera (Municipalidad de Asunción – FLACAM-CEPA / 1993)
2. Estudio de Factibilidad Final del PMFC (Municipalidad de Asunción–MOPC– BID–Abt Assoc. / 1996)
3. Actualización del Estudio de Factibilidad Final del PMFC (Municipalidad de Asunción–MOPC– BID–Abt Assoc. / 2006)
4. Plan Estratégico Metropolitano de Asunción – PEMA (MOPC – BID / 2.014)
5. Plan ICES Gran Asunción / Iniciativa de Ciudades Emergentes y Sostenibles / ( BID / 2015)
6. Plan ASU Viva / Actualización de los Planes Urbanos de Asunción (Municipalidad de Asunción BID / 2016)
7. Proyecto de Resiliencia Urbana en la Franja Costera de Asunción (Municipalidad de Asunción– MOPC–BM / 2023).

#### Contestación del PFC.

El Grupo Impulsor del Consejo de Desarrollo de Asunción (CODEASU), considera que, si bien no hay objeciones mayores con lo enunciado y estos temas son muy pertinentes, los mismos ya han sido analizados y tratados con un elevado nivel de desarrollo en los Estudios Integrales y los Estudios Sectoriales a lo largo del Proceso de Elaboración y Gestión del Plan Maestro de la Franja Costera de Asunción, iniciado en el año 1993.

Es necesario por lo tanto realizar el análisis comparado de este Proyecto de Ordenanza con las propuestas del PMFC y de los otros diferentes Planes y Proyectos existentes - que han sido producto de un extenso y riguroso proceso de elaboración y gestión del mismo-, considerando la complejidad, la escala y los costos de ejecución de este Proyecto Urbano”.

En consecuencia, se deduce que no tienen críticas relevantes al respecto de este tema.

#### 6. TEMA: VIVIENDA SOCIAL: INFRAESTRUCTURA / PROYECTOS / NORMATIVAS - ANTECEDENTES ANALIZADOS PMFC.

#### Transcripción Parcial del Proyecto de Ordenanza.

#### Infraestructura Habitacional:

El polígono de delimitación del área de proyecto abarca una serie de barrios integrantes de 3 distritos diferentes de la capital, estos últimos son Recoleta, San Roque y Trinidad. Los barrios mencionados (internos al polígono) son Dr. Francia,

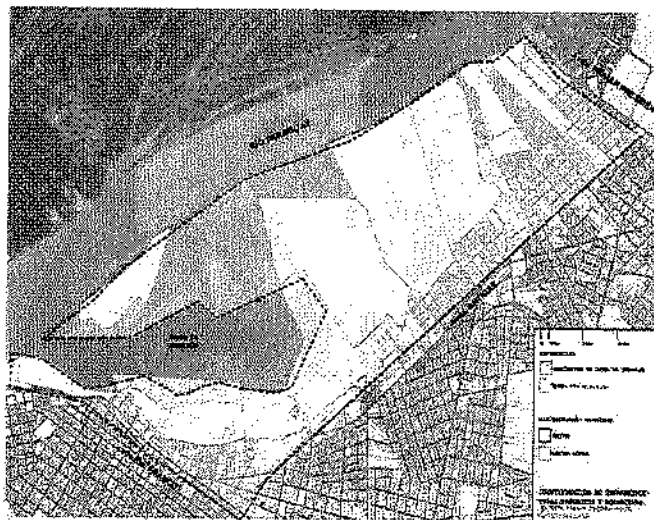




Encarnación, Catedral, Ricardo Brugada, San Roque, Las Mercedes, Jara, Banco San Miguel, Tablada Nueva, Bañado Cara Cara, Virgen de Fátima y Santa Rosa.

Otro grupo externo, pero de directa incidencia recíproca con el sector de proyecto está compuesto por los barrios Mcal. López, Virgen del Huerto, Virgen de la Asunción, Santísima Trinidad y Botánico.

A su vez, el polígono de delimitación del área de proyecto se subdivide en lotes y macrolotes catastrales. En lo que refiere a la ciudad formal y consolidada, los lotes presentan características generalmente regulares, en su gran mayoría en torno a la medida tipológica común de aproximadamente 400 m<sup>2</sup> por lote. A medida que nos aproximamos al río, se observan lotes de macrodimensiones con varias hectáreas de superficie.



**MAPA DE IDENTIFICACIÓN DE INFRAESTRUCTURA, PROYECTOS Y NORMATIVAS - MACRO LOTES. ELABORACIÓN PROPIA**

Se observa una densidad y ocupación fluctuante entre las diferentes sub áreas del proyecto. Las zonas por debajo de la cota 63 msnm presentan una morfología en constante redefinición a causa de las crecidas del Río Paraguay; más particularmente en las zonas conocidas como Chacarita Baja, Tablada y Bañado Cara Cara.

Se puede observar que en todos los sectores consolidados por arriba de la cota 63 msnm la densidad habitacional nunca supera los 100 habitantes por hectárea; densidad considerada relativamente baja para una porción de capital tan próxima al centro de la ciudad.

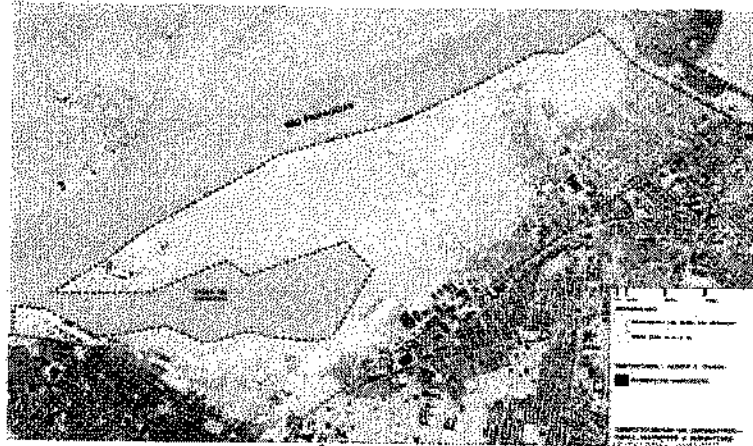
**MAPA DE IDENTIFICACIÓN DE INFRAESTRUCTURA, PROYECTOS Y NORMATIVAS - LLENOS Y VACÍOS.**

La habitabilidad de una ciudad, o bien la condición de calidad de vida que garantiza un habitar íntegro, es dada por varios factores, descritos en el capítulo de Marco Teórico. En lo que se refiere al polígono, la habitabilidad es diagnosticada como insuficiente por varios motivos: carencia de mixticidad de usos en con un criterio de proximidad; es decir la falta de usos diferentes hibridados en una distancia no mayor a los 400 m. La ciudad presenta largas distancia de uso monótono; sea de vivienda (calles internas), como de industrias y servicios (Artigas); de viviendas precarias con comercios insuficientes (zonas bajas); y similares; carencia de espacios públicos de calidad, estructurados entre sí; baja densidad poblacional, traducida a insostenibilidad económica del sector; baja compacidad por hectárea (o volumen construido); es decir, el modelo de ciudad horizontal y expansiva que no aprovecha la capacidad portante de las superficies de ciudad donde podría cargarse una densidad mayor.





En lo que se refiere a barrios o proyectos de interés social (o bien de vivienda protegida), se observan un total de 3 lotes, cada uno de ellos con diferentes características de dimensiones, de densidad, edad y tipologías de viviendas. El gráfico siguiente ilustra la posición y superficie de los mismos.



MAPA DE IDENTIFICACIÓN DE INFRAESTRUCTURA, PROYECTOS Y NORMATIVAS - VIVIENDA SOCIAL.

2.1.b. Proyectos

Elenco de Proyectos, Planes y Estudios considerados para la elaboración del presente informe:

Proyecto de Avenida Costanera Norte, 1era. y 2da. Etapa Proyectos complementarios a la Avenida Costanera Norte.

Proyecto Eco Bahía.

Súper manzana Piloto: Espacios públicos de CHA.

Plan CHA.

Plan Metrobús de Asunción.

Plan Tren de Cercanía.

Plan de Rescate, Recuperación y Cuidado de la Reserva Ecológica del Banco San Miguel y Bahía de Asunción (REBS MyBA) y diseño de piloto.

Proyecto del Nuevo Puente al Chaco, continuación de la Av. Primer Presidente

2.1.c. Normativas

Elenco de Normativas y Leyes consideradas para la elaboración del presente informe:

Ley Orgánica Municipal.

ORD. N° 163/18 Plan Regulador de Asunción.

Ley N° 97 – ANDE.

Observaciones / Comentarios.

Según lo expresado más arriba evidentemente en la elaboración de esta Propuesta de Ordenanza de Actualización del PMFC no se ha tenido en cuenta todos los Planes y Actualizaciones mencionados anteriormente, que están relacionados en forma directa al PMFC.

Cabe mencionar que, desde inicios de la década de 1990, la Municipalidad de Asunción ha elaborado varios Planes y Proyectos Urbanos de gran calidad técnica y dentro de los debidos procesos que contaron con la participación de los diferentes actores urbanos sociales, gremiales, económicos, culturales, para Asunción y para el Gran Asunción. Los mismos contaron con la Cooperación Técnica de Agencias de Cooperación Internacionales como el BID, el BM, la JICA y algunas más. Lo cual significó que no tuvieran ningún costo financiero para la Municipalidad ni para la ciudadanía.





La elaboración de estos Planes y Proyectos Urbanos contó con la debida, conveniente e indispensable participación durante el proceso de elaboración de los mismos de los actores urbanos y sociales involucrados y o interesados en el tema, pertenecientes a los sectores públicos (Gobierno Nacional, Entes del Estado y Gobierno Municipal), ciudadanos, gremiales, empresariales, profesionales, culturales y académicos y de los propios pobladores de los Bañados.

El Componente Social es un elemento fundamental dentro del PMFC y es uno de los motivos centrales de la planificación y la gestión del mismo. Comprende 3 Programas principales: 1. Relocalización de los Pobladores; 2. Consolidación de Barrios Informales; Mejoramiento Socio Económico de los Pobladores Beneficiarios. Evidentemente este Componente Social tiene directa relación con la planificación y la gestión de Barrios de Interés Social y de Viviendas Sociales de calidad. Además de ser un asunto central del PMFC estos temas, constituyen el factor determinante que hace a la viabilidad y a la factibilidad del mismo.

Resulta imprescindible que la Junta Municipal analice con el debido rigor todos estos Documentos Técnicos existentes. Se debe tener en especial consideración y analizar suficientemente las Propuestas existentes.

Teniendo especial consideración en:

1. Plan Maestro de la Franja Costera de Asunción / Municipalidad de Asunción – CEPA - FLACAM / 1993
2. Nuevos Caminos para la Franja Costera / Alianza Ciudadana para el Proyecto Franja Costera / 2007
3. Plan de Desarrollo Costero de Asunción / Municipalidad de Asunción / 2007
4. Proyecto Costero del Bicentenario / MOPC – Municipalidad de Asunción / 2009
5. Recomposición Franja Costera de Asunción / Convenio Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC) – Municipalidad de Asunción – Generalitat de Valencia – Universidad Politécnica de Valencia – Universidad Nacional de Asunción – INUR - ADECOI / 2010
6. Proyecto Nuevo Barrio Tacumbú / PMFC Bañado Sur / Municipalidad de Asunción – MOPC – BID – Oficina Urbana – Arq. Gonzalo Garay / 2016
7. Plan ASU Participa / Municipalidad de Asunción – BM / 2017
8. Plan ASU Viva / Actualización de los Planes Urbanos de Asunción / Municipalidad de Asunción - BID / 2016
9. Proyecto de Resiliencia Urbana en la Franja Costera de Asunción / Municipalidad de Asunción – MOPC – BM / 2023.

Contestación del PFC. El Grupo Impulsor del Consejo de Desarrollo de Asunción (CODEASU), considera que en la elaboración de esta Propuesta de Ordenanza de Actualización del PMFC no se ha tenido en cuenta todos los Planes y Actualizaciones mencionados anteriormente, que están relacionados en forma directa al PMFC.

Cabe mencionar que, desde inicios de la década de 1990, la Municipalidad de Asunción ha elaborado varios Planes y Proyectos Urbanos de gran calidad técnica y dentro de los debidos procesos que contaron con la participación de los diferentes actores urbanos sociales, gremiales, económicos, culturales, para Asunción y para el Gran Asunción”. En este tema se critica que no se ha tenido en cuenta la documentación anteriormente elaborada desde el año 1993 hasta la actualidad.

7. TEMA: COMPONENTE AMBIENTAL NATURAL / COMPONENTE DE SANEAMIENTO AMBIENTAL / COMPONENTE DE ESPACIOS PÚBLICOS (NATURALES Y EN RELLENOS HIDRAULICOS)





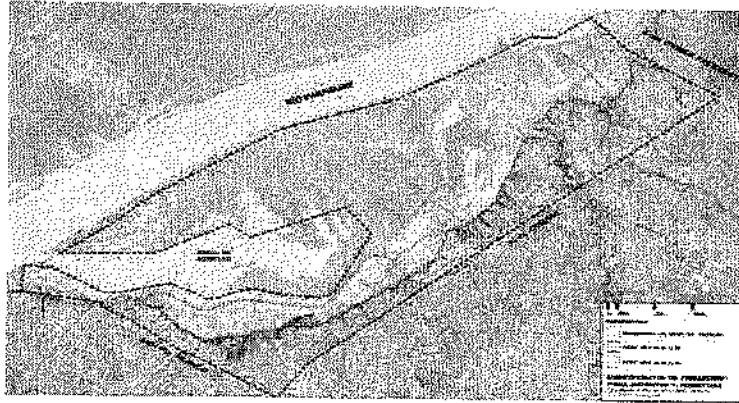


Transcripción Parcial del Proyecto de Ordenanza.

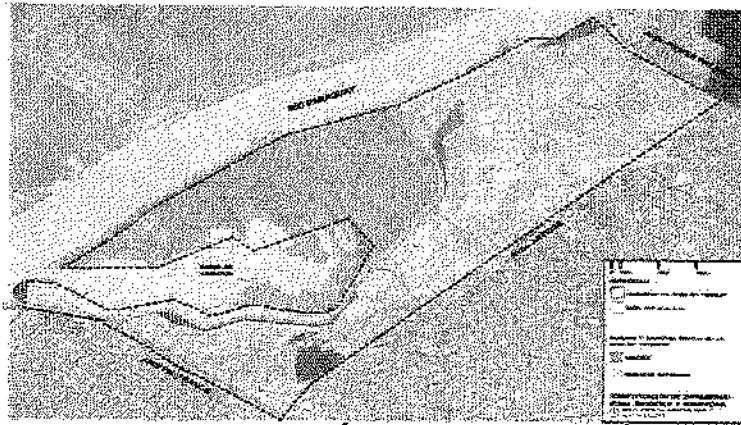
2.1.d. Sistemas de soporte biofísico



MAPA DE ÁREA DIRECTA DE INFLUENCIA DEL BANCO SAN MIGUEL



MAPA DE IDENTIFICACIÓN DE ARROYOS Y LAGUNAS DEL SECTOR DE PROYECTO



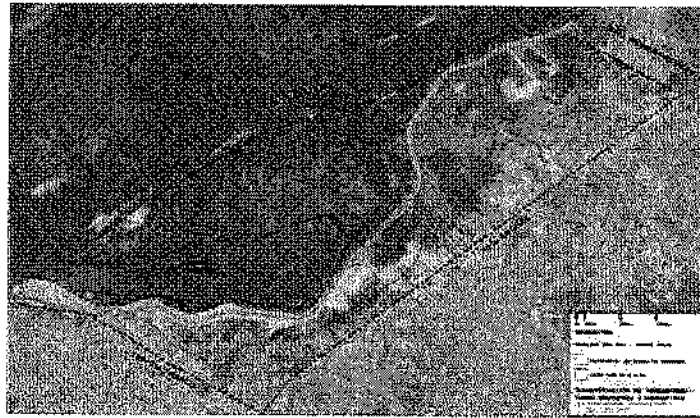
MAPA DE IDENTIFICACIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS VERDES



MAPA DE TOPOGRAFÍA







MAPA DE HIDROGRAFÍA MOSTRANDO CRECIDA DE JUNIO 2019.

La serie de mapas precedentes corresponden a la identificación de las distintas estructuras o sistemas de soporte biofísico dentro de la zona del polígono del proyecto. El sistema de soporte biofísico es estructurado en las siguientes capas:

Reserva del Banco San Miguel;

Sistema hidrológico del Río Paraguay, Bahía de Asunción y bañados/humedales;

Sistema hidrológico de cauces y arroyos internos al polígono, que definen las distintas subcuencas hídricas;

Sistema de parques urbanos, parques lineales, plazas, y demás similares con condiciones de espacio público verde;

Sistema topográfico/orográfico con la identificación de la cota +64 msnm como cota segura de las inundaciones por las crecidas del río.

La suma de estos elementos y su interacción definen las dimensiones ambientales consideradas para el proyecto. Fueron analizadas las dinámicas hidrológicas, principalmente en cuanto se refiere a las crecidas del río y el sistema de subcuencas internas al polígono.

#### Observaciones.

Si bien no existen objeciones mayores a estas Propuestas del Proyecto de Ordenanza, se debe señalar que el Componente Ambiental Natural, el Componente de Saneamiento Ambiental y el Componente de Espacios Públicos (Naturales y En Rellenos Hidráulicos) han sido un tema central en el Enfoque Conceptual, Filosófico y Técnico en el proceso de elaboración del Plan Maestro de la Franja Costera de Asunción (Municipalidad de Asunción-CEPA-FLACAM / 1993) y en los sucesivos y posteriores Avances y Estudios durante la gestión y el desarrollo del mismo.

Se debe tener en consideración y analizar suficientemente las Propuestas existentes, todas las cuales han prestado especial atención a estos Componentes, en particular: el Plan Maestro de la Franja Costera de Asunción / Municipalidad de Asunción - CEPA - FLACAM / 1993

Plan de Desarrollo Urbano Ambiental de Asunción (PDUA Asunción 2000) / Municipalidad de Asunción - CEPA - FLACAM / 1996

el Estudio de Factibilidad Final del P.M.E.C. (Municipalidad de Asunción-MOPC-BID-Abt Assoc. / 1996)





Actualización del Estudio de Factibilidad Final del PMFC (Municipalidad de Asunción-MOPC-BID-Abt Assoc. / 2006)  
el Plan Estratégico Metropolitano de Asunción – PEMA (MOPC – BID / 2014)  
el Plan ICES Gran Asunción / Iniciativa de Ciudades Emergentes y Sostenibles / ( BID / 2.015) . el Plan CHA (SECRETARÍA Nacional de Cultura / 2016), el Plan ASU Viva / Actualización de los Planes Urbanos de Asunción (Municipalidad de Asunción-BID / 2016)  
el Proyecto de Resiliencia Urbana en la Franja Costera de Asunción (Municipalidad de Asunción-MOPC-BM / 2023).

Por lo mismo hoy se tiene en plena gestión, con diferentes etapas de desarrollo, varios Proyectos relacionados directamente a estos Componentes, que son parte de diferentes Planes previstos en el PMFC.

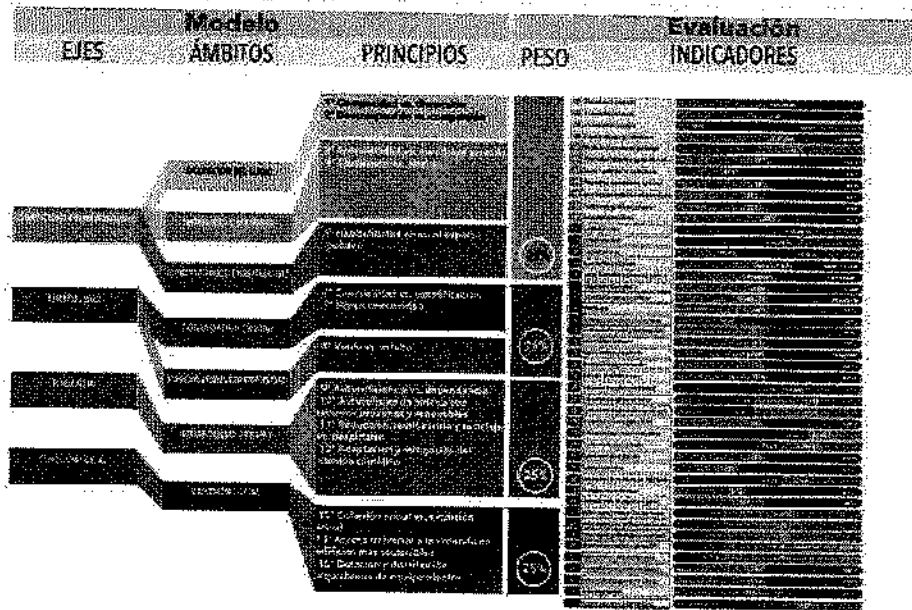
Entre ellos podemos mencionar:

1. Planta de Tratamiento de Aguas Residuales del Arroyo Mburicaó / Bañado Norte / ESSAP (En Etapa de Terminación)
2. Planta de Tratamiento de Aguas Residuales del Puerto de Asunción / Bañado Norte / ESSAP (En Etapa de Terminación)
3. Planta de Tratamiento de Aguas Residuales del Arroyo Paraguari / Bañado Sur / ESSAP (En Etapa de Elaboración de Estudios)
4. Parque Lineal del Arroyo Paraguari/Antequera / Proyecto Barrio Chacarita Alta / PMFC Bañado Norte / MUVH-BID (En Etapa de Ejecución de Obra)
5. Parque Lineal del Arroyo México / Proyecto Barrio Chacarita Alta / PMFC Bañado Norte / MUVH-BID (En Etapa de Ejecución de Obra)
6. Parque Costero del Bicentenario / Proyecto Costero del Bicentenario / PMFC Bañado Norte / MOPC (Ejecutado)
7. Parque Lineal Costero / Proyecto Costero del Bicentenario / PMFC Bañado Norte / MOPC (Ejecutado)
8. Parque Lineal Costero / Proyecto Avenida Costanera Segunda Etapa / PMFC Bañado Norte / MOPC (Ejecutado)
9. Parque Lineal Costero / Proyecto Avenida Costanera Sur / PMFC Bañado Sur / MOPC (Ejecutado)
10. Recuperación y Ampliación del Parque Caballero / PMFC Bañado Norte / Proyecto de Resiliencia Urbana del PFC / MOPC-Banco Mundial (En Etapa de Elaboración de Estudios)
11. Parque Reserva Natural Banco San Miguel / PMFC Bañado Norte / Proyecto de Resiliencia Urbana del PFC / MOPC-Banco Mundial (En Etapa de Elaboración de Estudios)

x modelo tanto en la transformación de tejidos existentes como en el diseño de nuevos desarrollos urbanos.

El modelo urbano más sostenible recoge un enfoque sistémico de la relación ciudad medio y los elementos que lo componen. Este se estructura en siete ámbitos que, a su vez, se insertan dentro de los cuatro objetivos básicos del urbanismo sostenible: la compacidad, la complejidad, la eficiencia y la estabilidad social.





**SÍNTESIS DE LOS ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL URBANISMO ECOSISTÉMICO.**

*La compacidad y funcionalidad*

La compacidad es el eje que atiende a la realidad física del territorio y, por tanto, a las soluciones formales adoptadas: la densidad edificatoria, la distribución de usos espaciales, el porcentaje de espacio verde o de viario. Determina la proximidad entre los usos y funciones urbanas. A este eje, lo acompaña el modelo de movilidad y espacio público y el modelo de ordenación del territorio derivado. El espacio público es el elemento estructural de un modelo de ciudad más sostenible. Es el espacio de convivencia ciudadana y forma, conjuntamente con la red de equipamientos y espacios verdes y de estancia, los ejes principales de la vida social y de relación. La calidad del espacio no es solo un indicador relacionado con el concepto de compacidad, sino que al mismo tiempo es indicador de estabilidad.

*La complejidad urbana*

La complejidad atiende a la organización urbana, al grado de mixticidad de usos y funciones implantadas en un determinado territorio. La complejidad urbana es el reflejo de las interacciones que se establecen en la ciudad entre los entes organizados, también llamados personas jurídicas: actividades económicas, asociaciones, equipamientos e instituciones. La complejidad está ligada a una cierta mezcla de orden y desorden, mezcla íntima que, en los sistemas urbanos, se puede analizar en parte, haciendo uso del concepto de diversidad. Los organismos vivos y sobre todo el hombre y sus organizaciones, son portadores de información y atesoran, de forma dinámica en el tiempo, características que nos indican el grado de acumulación de información y también de la capacidad para influir significativamente en el presente y controlar el futuro. Las estrategias urbanas que permiten incrementar el índice de diversidad son aquellas que buscan el equilibrio entre usos y funciones urbanas a partir de la definición de los condicionantes. Se trata, entre otros objetivos, de acercar a las personas a los servicios y a los puestos de trabajo, entendiendo que con ello se reduce, desde el punto de vista de la energía, el consumo de esta. Indicadores como los de autocontención laboral y autosuficiencia laboral permiten conocer el grado de proximidad entre residencia y trabajo. En cortes temporales sucesivos, los indicadores de complejidad (diversidad) muestran la madurez del tejido urbano y la riqueza del capital económico, del capital social y del capital biológico.

*La eficiencia metabólica*





La eficiencia es el concepto relacionado con el metabolismo urbano, es decir, con los flujos de materiales, agua y energía, que constituyen el soporte de cualquier sistema urbano para mantener su organización y evitar ser contaminado. La gestión de los recursos naturales debe alcanzar la máxima eficiencia en su uso con la mínima perturbación de los ecosistemas. En el ámbito de la energía, el urbanismo ecológico plantea que los nuevos barrios superen su condición de meros consumidores de energía, para convertirse en generadores de energías renovables que tiendan a la autosuficiencia. La generación se combina con medidas de ahorro y eficiencia. Fundamental resulta en el metabolismo urbano la gestión integrada de los recursos hídricos y de los residuos que en la ciudad se producen. En una gestión integrada, tanto a escala local como a escala de cuenca se busca la máxima autosuficiencia hídrica que combine también las medidas de captación con las medidas de ahorro y eficiencia. Es imprescindible vincular el desarrollo urbano al ciclo del agua en su expresión local (captación de agua de lluvia, reutilización de las aguas marginales). En el ámbito de los materiales se busca la máxima autosuficiencia del sistema con recursos locales. Para ello, se cuenta con los recursos naturales del lugar y con la reutilización de parte de los flujos residuales. El modelo de gestión de residuos diseñado con criterios de sostenibilidad tenderá a conseguir el máximo control local de la gestión de recursos, para aproximarse al cierre del ciclo de los materiales y, siempre que sea factible, incorporar la máxima autosuficiencia (autocompostaje y reutilización) reduciendo, a su vez, el impacto contaminante. Se incluye en este ámbito la producción de alimentos con el objetivo de proporcionar la mayor parte de los alimentos consumidos en el sistema urbano.

#### *La cohesión social*

La cohesión social hace referencia a las personas que habitan el espacio urbano y las relaciones que establecen. A largo plazo, las ciudades no pueden satisfacer su función de motor de progreso social, de crecimiento económico y de espacio de desarrollo de la democracia a menos que se mantenga el equilibrio social, tanto intra como interurbano, que se proteja su diversidad cultural y que se establezca una elevada calidad en lo que al medio urbano se refiere. En un contexto atento a la vulnerabilidad social, la mezcla (de culturas, edades, rentas, profesiones) tiene un efecto estabilizador sobre el sistema urbano, ya que supone un equilibrio entre los diferentes actores de la ciudad. El análisis de la diversidad nos muestra quién ocupa el espacio y la probabilidad de intercambios y relaciones entre los componentes con información dentro de la ciudad. En cambio, la segregación social que se produce en ciertas zonas de las ciudades crea problemas de inestabilidad como son la inseguridad o la marginación, que tienden a enquistarse entre las poblaciones más vulnerables si no reciben la atención adecuada. El éxito en la planificación creará las condiciones para que el espacio público sea ocupado por personas de diferente condición, facilitando la convivencia y el establecimiento de interacciones entre ellas, posibilitando de esta manera la disminución del conflicto, lo que determina la estabilidad y madurez de un sistema. La proximidad física entre equipamientos y viviendas, la mezcla de diferentes tipos de vivienda destinados a diferentes grupos sociales, la integración de barrios marginados a partir de la ubicación estratégica de elementos atractores, la priorización de las conexiones para peatones o la accesibilidad de todo el espacio público para personas con movilidad reducida, son elementos clave para no excluir a ningún grupo social y garantizar las necesidades básicas de vivienda, trabajo, educación, cultura, etc.

#### *3.3. Ámbitos temáticos, criterios y medidas aplicables*

Los objetivos del urbanismo ecosistémico y del modelo de ciudad más sostenible se concretan en una serie de criterios y medidas, clasificados por ámbitos temáticos.

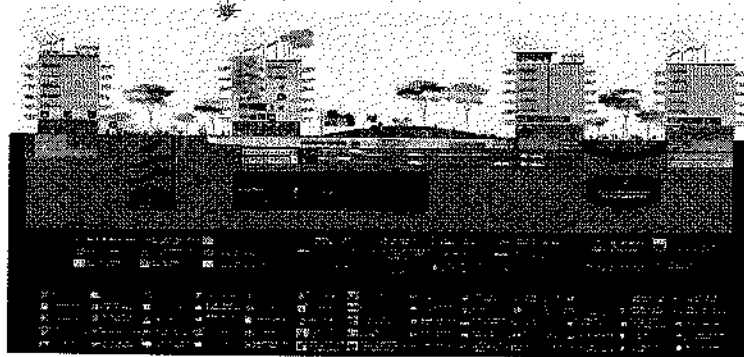
Con la aplicación de los indicadores y condicionantes del urbanismo ecológico se busca ajustar el planeamiento al modelo de ciudad compacta, compleja, eficiente y cohesionada socialmente, cumpliendo al mismo tiempo los principios de eficiencia y habitabilidad urbana. El conjunto de criterios y medidas se articula en nueve grupos o





ámbitos: I. Contexto de la actuación urbanística, II. Ocupación del suelo, III. Espacio público y habitabilidad, IV. Movilidad y servicios, V. Complejidad urbana, VI. Espacios verdes y biodiversidad, VII. Metabolismo urbano, VIII. Cohesión social y IX. Gestión y gobernanza.

A su vez se agrupan en cuatro ejes que son los definidores del modelo de ciudad: compacidad; complejidad; eficiencia, cohesión social. El contexto y la gestión y gobernanza son ámbitos transversales al modelo global.



**SECCIÓN CONTENIENDO USOS POTENCIALES EN ALTURA, SUELO Y SUBSUELO.**

El urbanismo ecológico valora las particularidades del contexto como una premisa básica de acercamiento al problema a tratar, por lo tanto, la aplicación de los indicadores, lejos de ser mecánica, deberá contextualizarse y seleccionar los parámetros a aplicar. Con todo el listado exhaustivo servirá como referencia permanente a los diferentes planes, aceptando que cada nueva experiencia pueda enriquecer y matizar este cuerpo teórico de referencia.

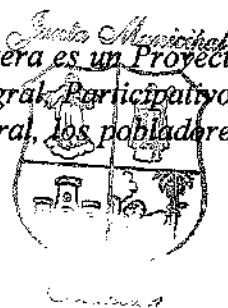
El conjunto de criterios es de aplicación tanto en el planeamiento de nuevos desarrollos urbanos, como en la transformación de la ciudad consolidada. En ambos casos, a pesar de tratarse de contextos diferenciados, se persigue el mismo objetivo: lograr un modelo de ciudad compacta, compleja y sostenible. Señalar que los indicadores serán de aplicación en los diferentes procesos de construcción de la ciudad, bien sea en fase de planeamiento, de urbanización, de construcción o de uso.

**Observaciones / Comentarios.**

Consideramos que el Marco Teórico del Urbanismo Ecosistémico, del Urbanismo Ecológico y del Desarrollo Urbano/Ambiental son muy pertinentes, válidos, útiles y necesario y si dudas es el Enfoque Conceptual, filosófico y Técnico que se debe dar a la Actualización del PMFC.

Por lo mismo, ya en el año 1993 se diseñó, en base a un Convenio de Cooperación y en forma conjunta entre la Municipalidad de Asunción y FLACAM (Foro Latinoamericano de Ciencias Ambientales) / CEPA (Centro de Estudios de Proyectos Ambientales), el Plan Maestro de la Franja Costera de Asunción con este mismo enfoque, mediante la metodología de la Proyección Ambiental, que propone en líneas generales estos mismos Postulados y Paradigmas, con una metodología de trabajo particular y con una denominación diferente. Que son los propios del Desarrollo Urbano y la Gestión Urbana Integral y Sustentable.

El Plan Maestro de la Franja Costera es un Proyecto que tiene un enfoque conceptual, filosófico y técnico Sistémico, Integral, Participativo y Estratégico. Y que está pensado para todos: la ciudadanía en general, los pobladores del lugar y el sector empresarial





*inmobiliario. Teniendo en especial consideración los Aspectos Sociales, Ambientales y Económicos.*

*Los Estudios realizados posteriormente a partir del PMFC y los Estudios recientes realizados dentro del proceso de elaboración del Proyecto de Resiliencia Urbana en la Franja Costera de Asunción (Municipalidad de Asunción-MOPC-BM / 2.023) por el Equipo Técnico del BM y por la Mesa Técnica Interinstitucional -conformada para el efecto e integrada por la Municipalidad de Asunción, por el MOPC y por otras Instituciones del Poder Ejecutivo Nacional- y posteriormente por las respectivas Consultorías de Ecosistema Urbano (España) y de SuperWien (Austria) contratadas por el BM para realizar los Avances necesarios en el Producto Proyecto Integrado de la Asistencia Técnica del BM también han tenido este mismo enfoque conceptual de lo que significa el Desarrollo Urbano Integral y Sustentable.*

*La Estrategia de Gestión del PMFC está sustentada en la Participación, los Acuerdos y los Compromisos de todos los Actores Urbanos y Sociales: la Municipalidad de Asunción, el Gobierno Nacional y Entes del Estado, las Organizaciones de la Sociedad Civil, los Pobladores de los Bañados, los Gremios Profesionales y Académicos, el Sector Empresarial Privado e Inmobiliario y las Agencias de Cooperación Internacional.*

*El PMFC propone una Solución Definitiva, Sostenible, Integral y Para Todos, para lo cual contempla Componentes Urbanísticos, Sociales, Ambientales, Económicos, Urbanísticos, Legales y de Gestión.*

*Por lo mismo, el PMFC comprende 7 Componentes:*

- 1. Avenida Costanera y Rellenos Selectivos para Urbanización y Defensa contra Inundaciones;*
- 2. Relocalización de Pobladores de Zonas Inundables en Nuevos Barrios Urbanizados;*
- 3. Consolidación, Mejoramiento y Equipamiento de Barrios de Borde No Inundables;*
- 4. Saneamiento Ambiental y Espacios Abiertos Públicos (Naturales y Rellenados);*
- 5. Creación de Zonas de Urbanización Concertada para el Mercado Inmobiliario;*
- 6. Renovación Urbana: Reconversión de Grandes Equipamientos de la Costa,*
- 7. Mejoramiento Socioeconómico y Fortalecimiento del Capital Social de la Población de los Bañados Norte y Sur (Beneficiarios Directos).*

*Para que todo esto sea factible se propuso la creación de un Mecanismo de Gestión Interinstitucional, que es una Alianza Estratégica entre el Gobierno Nacional y la Municipalidad de Asunción, a través de la conformación de una Agencia Urbana, una Sociedad Pública, una Entidad Pública o un Fideicomiso, que debe estar integrado en partes iguales y con igual representación de ambos niveles de Gobierno.*

*Y se propuso también la Ejecución del PMFC por Fases o Etapas, atendiendo a la complejidad, la escala y los costos del mismo. Para ello se ha subdividido el territorio del PMFC, tanto en el Bañado Norte como en el Bañado Sur, en alrededor de 100 Módulos Ambientales.*

*La propuesta de este Mecanismo de Gestión y la Ejecución del PMFC por Fases o Etapas ya fueron planteados en el PMFC original y en sus posteriores Avances.*

*Junta Municipal*  
*Resulta por lo tanto imprescindible realizar un Análisis Comparado de esta Proyecto de Ordenanza con las propuestas del PMFC y de los otros diferentes Planes y Proyectos existentes -que han sido producto de un extenso y riguroso proceso de elaboración y*







gestión del mismo-, considerando la complejidad, la escala y los costos de ejecución de este Proyecto Urbano, y teniendo en consideración la creación de un Mecanismos de Gestión para la ejecución de los mismos.

Como ya se refirió anteriormente, actualmente se cuenta con 2 Estudios de alta calidad relacionados directamente con estos asuntos- que forman parte de los Productos obtenidos de la Asistencia Técnica donada por el Banco Mundial en el marco del Proyecto Resiliencia Urbana en la Franja Costera de Asunción (Municipalidad de Asunción-Gobierno Nacional-Banco Mundial / 2.023), cuya primera fase concluyó en el año 2.023- que resulta indispensable que la Junta Municipal los analice: 1. Actualización del Mecanismo de Gestión; y 2. Actualización de la Propuesta de Zonificación y de Ejecución por Etapas (mediante los Módulos Ambientales) del PMFC.

Este Mecanismo de Gestión es lo que garantizará la financiación, la calidad, la transparencia, la continuidad, la integralidad y la sustentabilidad de la administración y la ejecución del PMFC. Y posibilitará además ejecutar y concluir el mismo en un periodo de 8 años aproximadamente.

Si el PMFC no está concluido a la fecha, después de más de 30 años de gestión, es justamente porque no se ha querido crear este Mecanismo de Gestión de parte de las Autoridades y los Políticos de los diferentes Gobiernos y Periodos que hemos tenido, presumiblemente por un distorsionado entendimiento de lo que debe ser la Administración Pública y el mal ejercicio de la Política.

#### Contestación del PFC

El Grupo Impulsor del Consejo de Desarrollo de Asunción (CODEASU), considera que el Marco Teórico del Urbanismo Ecosistémico, del Urbanismo Ecológico y del Desarrollo Urbano/Ambiental son muy pertinentes, válidos, útiles y necesario y si dudas es el Enfoque Conceptual, filosófico y Técnico que se debe dar a la Actualización del PMFC”.

“...este mismo enfoque, mediante la metodología de la Proyección Ambiental, que propone en líneas generales estos mismos Postulados y Paradigmas, con una metodología de trabajo particular y con una denominación diferente...”.

En consecuencia, si bien no existen objeciones mayores en éste Tema se puede deducir que están de acuerdo en lo referente a la Teoría, enfoque empleados en la Actualización del Plan Regulador.

#### 9. TEMA: PROPUESTA TÉCNICA DE LA ADECUACIÓN URBANÍSTICA / PROYECTOS ESTRATÉGICOS.

Transcripción del Proyecto de Ordenanza.

#### 4. PROPUESTA TÉCNICA DE LA ADECUACIÓN URBANÍSTICA

##### 4.1. Plan Regulador de la Franja Costera Norte (FCN Ampliada).

Art. 1º: Modificar el Título IX Plan Regulador De La Franja Costera Norte, de la Ordenanza N° 163/18 “QUE UNIFICA Y ACTUALIZA EL PLAN REGULADOR DE LA CIUDAD DE ASUNCIÓN”, en sus Arts. 124º al 169º.

Art. 2º: Postulados básicos:

El Plan Urbano desarrollado a continuación viene definido como Plan Franja Costera Norte (FCN Ampliado); está inscripto bajo los límites descritos anteriormente en el punto 1.2a., y constituye una etapa de planificación urbana.







*Se realiza sobre la base de análisis de las cuencas hídricas que lo atraviesan de manera transversal y son el soporte biofísico del área del proyecto. Estas cuencas, conformadas por arroyos y lagunas, son las que articulan el proyecto entre la ciudad nueva y la ciudad existente, entre el futuro y el presente. Mediante estas aguas se administra la sostenibilidad del proyecto. El proyecto de Avenida / Parque Lineal Florencio Villamayor en el sentido longitudinal del área de proyecto se configura siguiendo la cota de la barranca conformando un eje infraestructural que administra la vialidad y las infraestructuras de servicios (eléctricos, sanitarios, señales débiles).*

*Sobre esta cuadrícula formada por el soporte biofísico (transversal) y el infraestructural (longitudinal) se configuran unas supermanzanas, que mediante el urbanismo ecosistémico se proyectan según sus usos mixtos.*

*Además, el proyecto estratégico del Canal del Cará Cará se alinea con la escalinata de Antequera conformando una relación territorial del Centro Histórico con el Banco San Miguel mediante una Plaza de Agua en la Bahía de Asunción.*

*El Plan Regulador de la Franja Costera Norte está presentado mediante una serie de planos que indican, en primera instancia la base de análisis citada a continuación, los proyectos estratégicos componen el proyecto y, por último, Plan Regulador compuesto por una serie de fichas que describen cada área, el diseño de movilidad y los gráficos de conjunto.*

*Art. 3º: Implantación y modificaciones a nivel macro*

*La propuesta de implantación reconoce que el polígono (definido en el ítem 1.2.a. de las consideraciones previas) forma parte de un territorio de características ambientales y sociales de gran riqueza y fragilidad, destaca su ubicación central en la ciudad de Asunción y, por ende, es consciente de los múltiples planes y proyectos de los que ya fue motivo de reflexión en numerosas ocasiones.*

*A través de una estructura de movilidad permeable que garantice la conexión de la ciudad con el Río Paraguay y, una estructura ambiental de espacios públicos que garanticen la calidad paisajística para los ciudadanos, la propuesta define una serie de proyectos estratégicos que permitan que el territorio funcione como una unidad sostenible, conviviendo en correcta simbiosis con su entorno inmediato.*

*Los Parques Lineales sobre los distintos cauces, el Parque Lineal y Avenida Florencio Villa Mayor, los Parques Inundables el Humedal, el Frente Fluvial, conforman algunos de estos proyectos estratégicos recién mencionados. Encargados de funcionar como espacio público estructurante, áreas verdes recreativas y productivas; se definen como ecosistema eficiente frente a la problemática de las inundaciones, formando parte de una infraestructura clave para el diseño propuesto.*

*Para la conformación de estos Proyectos Estratégicos se tomaron en cuenta ciertos aspectos de los antecedentes mencionados en el ítem 2.1.b. (de las consideraciones previas) como punto de partida para esta nueva propuesta que busca potenciarlos y adecuarlos a la situación actual del Bañado Norte.*

*Se propone limitar la urbanización y el relleno masivo e indiscriminado en las zonas inundables conservando humedales y áreas de amortiguación entre las zonas urbanas y el territorio del río. Estas áreas no urbanizables buscan tejer relaciones, de las zonas inundables aledañas al río (que incluyen al Banco San Miguel) con el Jardín Botánico; y con el resto de la ciudad alta mediante corredores verdes a lo largo de los arroyos.*





La ciudad existente presenta una fractura que divide el sector social de nivel medio y bajo, y la nueva urbanización del frente costero de alto nivel. El plan propone que dicha zonificación esté caracterizada por la mixtura, no solo social, sino también morfológica, de todas las áreas que conforman este polígono a fin de lograr la integración propuesta en el Plan Regulador vigente. Esto se da mediante la utilización de usos siempre mixtos, ya sea en cuanto a residencia con comercios; como en la Frente Costero con usos comerciales y residenciales.

Se propone limitar la urbanización y el relleno masivo e indiscriminado en las zonas inundables, es por eso que el mayor cambio de uso de suelo que hace la propuesta es el de destinar suelo del tipo "urbanizable" a parques en distintos formatos (lineales, puntuales, reservas naturales, etc.). Estas áreas no urbanizables buscan tejer relaciones, de las zonas inundables aledañas al río (que incluyen al Banco San Miguel) con el Jardín Botánico, y con el resto de la ciudad alta, mediante corredores verdes a lo largo de los arroyos.

La composición de los nuevos usos en torno a los parques supondrá además el incremento de las plusvalías pues se estará creando suelo urbano dotado de condiciones ambientales y paisajísticas singulares. Ello supone un beneficio económico mucho mayor que el que se obtendría rellenando indiscriminadamente y destinando su totalidad a urbanización y edificación. Aplicando este mismo criterio a las demás zonas, si bien se mantienen de manera general los usos, se modificarán los parámetros de edificabilidad, densidad y altura en las zonas del polígono en donde se propone incrementar el coeficiente de edificación, pero reduciendo la ocupación del suelo con el fin de garantizar en cada parcela entre un 40 % y 60% de superficie libre. Esto permitirá contar con mayor superficie absorbente, garantizar las distancias adecuadas entre torres para evitar que entre ellas produzcan una barrera visual desde la ciudad hacia el río, además de destinar parte de los terrenos a buscar los desniveles paisajísticamente apropiados con los parques del sector. En cuanto se refiere a la integración del proyecto con el centro histórico de Asunción y los demás barrios de la ciudad, el sistema de súper manzanas será el encargado de garantizar la continuidad del tejido urbano, sobreponiendo a la trama existente una estructura clara y regular que adaptándose a cada situación permite un tránsito vehicular más fluido y ordenado, una calidad mayor en cuanto a confort en el interior de las súper manzanas mediante vías predominantemente peatonales, la continuidad de usos comerciales y de servicios en las plantas bajas, y la generación de espacios públicos necesarios para contener el crecimiento de densidad propuesto. El sistema vial compone la estructura urbana de integración principal del polígono de proyecto con el resto de la ciudad de Asunción. Los criterios son descritos en los títulos correspondientes a movilidad y vialidad.

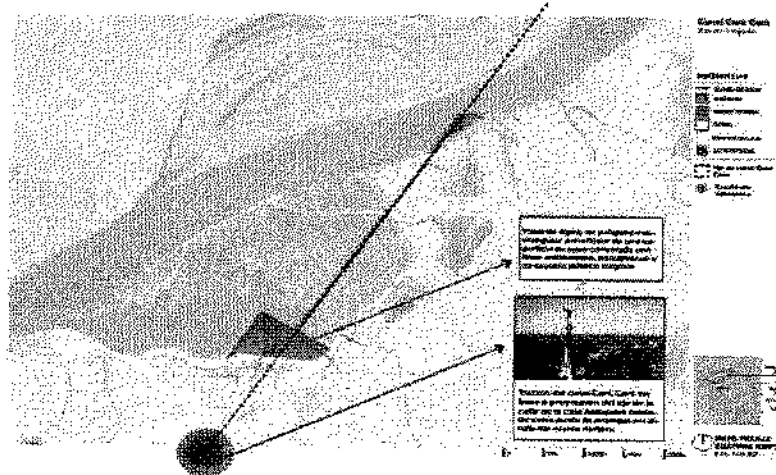
En cuanto se refiere a la implantación del proyecto en relación al río Paraguay y los humedales, la integración se da mediante la estructuración del sistema de soporte biofísico, a través de parques y espacios públicos verdes. La propuesta de un sistema de transporte fluvial busca consolidar el nexo con el otro lado del río. La permeabilidad visual de las edificaciones en proyección está definida mediante diferentes retiros entre los edificios a futuro.

Se entienden por modificaciones a los cambios realizados al proyecto de referencia o de base del Concurso Bañado norte de Asunción. Estos son: la definición del trazado de Florencio mediante estudios de catastro, de topografía y de aspectos técnicos; la definición de las nuevas áreas de relleno (o tierra ganada al río); la inclusión del Banco San Miguel al plan urbano; la integración de la Chacarita, del Puerto de Asunción y del centro histórico al plan; y la mayor definición del nuevo puente al Chaco.





Art. 4º: *Proyectos Estratégicos: A continuación, se mencionan los proyectos estratégicos puntualizando su definición, sus roles y aporte al proyecto macro a. Canal "Cará Cará":*



**PROPUESTA DE TRAZADO DE CANAL CARÁ CARÁ.**

*Se propone la apertura de un canal artificial navegable, trazado como referencia sobre el eje de la calle Antequera. El canal unirá el cauce principal del Río Paraguay con la Bahía de Asunción.*

*La función principal del canal propuesto es la de arrastre de sedimentos acumulados en la bahía a modo de evitar la colmatación progresiva del lecho de esta última.*

*La propuesta se basa en la recuperación del cauce histórico conocido como riacho Cara Cara, cuya función de origen era la del arrastre de sedimentos desde la bahía al cauce principal del río, renovando las aguas de la bahía y regulando naturalmente el ciclo de crecidas y de la erosión de la costa interna a la bahía.*

*Se propone la implementación de un transporte fluvial (opcional; es decir, no sería la función principal del canal y por ende no es condicionante al sentido del canal, cuya función principal es ambiental-hidrológica). La navegabilidad del canal con barcos de menor calado permitirá una línea de transporte continuo sobre la costa sin necesidad de dar la vuelta al banco san miguel, reduciendo los tiempos de transporte y consumo de energía requerida para sostenerlo. Se propone la implantación de una Plaza de Agua; un polígono cuadrangular delimitador de una superficie de agua controlada con fines ambientales, paisajísticos y de espacio público singular. Como ejemplo de referencia de infraestructura en la región se encuentra el Bañado Estrella (Pilcomayo lado argentino).*

**ANÁLISIS DE EXTENSIÓN DE LA CALLE FLORENCIO VILLAMAYOR**



*[Handwritten signature]*





- Como propuesta de solución a la infraestructura eléctrica, se propone transferir la línea de alta tensión que divide actualmente al bañado en dos a la nueva traza de una avenida que podrá alojar en formato subterráneo dicho cableado; conectando las subestaciones en cuestión y previendo la aparición de subestaciones intermedias.
- Se propone además una "barrera sanitaria" que permita implantar diversas infraestructuras de servicio hidrosanitario para protección del humedal, sea de aguas pluviales, cloacales y tratamiento de los arroyos (y cauces) que la atraviesan.
- La futura Av. Florencio Villamayor se constituirá en el sistema de movilidad interno al polígono de alto flujo vehicular, buscando además incentivar el transporte público y la movilidad alternativa a través de intervenciones puntuales (estaciones, paradas, estacionamientos) que la consoliden como espina dorsal de la franja costera.
- Como estructura de consolidación del barranco, el trazado de la Av. Florencio Villamayor definirá un nuevo límite con la ciudad formal, ganando hectáreas de "ciudad alta" destinadas a completar las súper manzanas de las zonas residenciales entre dicha línea y la Av. Artigas.
- Como estrategia principal, se plantea definir el trazado de la futura Av. Florencio Villamayor por lotes municipales en la mayoría de su desarrollo.
- Además, en esta troncal se destinará la carga de programas comerciales y de servicio; incluso de usos considerados "conflictivos" como estaciones de servicios, locales nocturnos, shopping center, supermercados; mediante la condicionalidad dependiente de la aplicación de otros usos (condicionantes) que sirvan para integrar las demás zonas del polígono (estacionamientos en altura, edificios de oficinas, equipamientos deportivos / culturales, etc.).
- La línea eléctrica que será transferida a Florencio liberaría los humedales resolviendo un problema de contaminación visual del paisaje.

*Observaciones / Comentarios.*

*Aunque consideramos que no existen mayores objeciones a estas Propuestas del Proyecto de Ordenanza, se debe señalar que el Componente Vial, Componente Ambiental Natural y el Componente de Espacios Públicos han sido objeto de análisis, discusión y evaluación dentro del marco del Enfoque Conceptual, Filosófico y Técnico en el proceso de elaboración del Plan Maestro de la Franja Costera de Asunción (Municipalidad de Asunción-CEPA-FLACAM / 1993) y en los sucesivos y posteriores Avances y Estudios durante la gestión y el desarrollo del mismo, los cuales tienen propuestas muy bien concebidas para estos temas.*

*Por lo mismo, se debe tener en consideración y analizar suficientemente las Propuestas existentes, todas las cuales han prestado especial atención a estos Componentes, en particular: el Plan Maestro de la Franja Costera de Asunción / Municipalidad de Asunción - CEPA - FLACAM / 1993, el Estudio de Factibilidad Final del PMFC (Municipalidad de Asunción-MOPC-BID-Abt Assoc. / 1996), la Actualización del Estudio de Factibilidad Final del PMFC (Municipalidad de Asunción-MOPC-BID-Abt Assoc. / 2006), el Plan Estratégico Metropolitano de Asunción - PEMA (MOPC - BID / 2014), el Plan ICES Gran Asunción / Iniciativa de Ciudades Emergentes y Sostenibles / (BID / 2015), el Plan CHA (SECRETARÍA Nacional de Cultura / 2016), el Plan ASU Viva / Actualización de los Planes Urbanos de Asunción (Municipalidad de Asunción-BID / 2016) y el Proyecto de Resiliencia Urbana en la Franja Costera de Asunción (Municipalidad de Asunción- MOPC-BM / 2023).*

*Con respecto al antiguo Cauce Cara-Cara existe en dichos Planes una Propuesta de Construcción de un Canal que se ubica al costado Noreste y en forma paralela a la Avenida Costanera Norte, el cual debe ser navegable por embarcaciones de mediano y pequeño tamaño.*





*Con respecto a la Avenida Florencio Villamayor propuesta, la misma debe ser analizada con mayor profundidad teniendo en cuenta las Alternativas existentes en los Planes ya mencionados. El concepto de Extensión de la Calle Florencio Villamayor no es pertinente que dicha vía va a desaparecer cuando se ejecute el Módulo Ambiental Barrio Nueva Chacarita (En el territorio de lo que hoy se conoce como Chacarita Imundable), cuyo Estudio de Factibilidad y Proyecto Ejecutivo de Urbanismo van a ser un producto más de la Asistencia Técnica del BM en curso. Esta intervención se enmarca dentro de lo que la Renovación Urbana. Por lo tanto, la Calle Florencio Villamayor ya no va a existir en forma física. Pero sí podrá recrearse como parte de la Memoria de la Chacarita.*

*Con respecto a los Proyectos Estratégicos del PMFC, el Plan ASU Viva propone 5 Grandes Proyectos Urbanos que se corresponden con los Módulos Urbano/Ambientales que integran el PMFC-: 1. Distrito Eco Bahía de Asunción; 2. Recuperación y Ampliación del Parque Caballero; 3. Mejoramiento Integral del Barrio Chacarita Alta; 4. Reconversión Urbana del Puerto de Asunción; 5. Barrio Social Nuevo Tacumbú. Cabe mencionar que el Proyecto 3 está siendo ejecutado por el MUVH –con financiación de un Crédito del BID- y que los Proyectos 4 y 5 se están construyendo por el MOPC –mediante otros 2 Créditos del BID-. Los 3 Proyectos se han desarrollado en base a los respectivos Convenios y Acuerdos firmados entre el Gobierno Nacional y la Municipalidad de Asunción.*

*Asimismo, el Plan de Resiliencia Urbana del PMFC, realizado con una Asistencia Técnica del Banco Mundial y llevado adelante por la Mesa Interinstitucional integrada por la Municipalidad de Asunción y por el Gobierno Nacional creada para el efecto, en su Producto 2. Proyecto Integrado del PMFC tomó las propuestas del Plan ASU Viva y tiene previsto la ejecución de 4 Módulos Urbano/Ambientales seleccionados por su alto valor estratégico: 1. Parque Reserva Natural Banco San Miguel; 2. Mejoramiento de los Espacios Públicos del Centro Histórico; 3. Recuperación y Ampliación del Parque Caballero; 4. Distrito Eco Inclusivo de la Bahía. Se debe destacar que estos Proyectos ya cuentan con un Crédito del BM de 105.000.000 de dólares aprobado por Ley del Poder Legislativo. El Organismo Ejecutor designado por dicha ley es el MOPC.*

#### *Contestación del PFC.*

*El Grupo Impulsor del Consejo de Desarrollo de Asunción (CODEASU), considera que no existen mayores objeciones a estas Propuestas del Proyecto de Ordenanza, se debe señalar que el Componente Vial, Componente Ambiental Natural y el Componente de Espacios Públicos han sido objeto de análisis, discusión y evaluación dentro del marco del Enfoque Conceptual, Filosófico y Técnico en el proceso de elaboración del Plan Maestro de la Franja Costera de Asunción (Municipalidad de Asunción-CEPA-FLACAM/ 1993) y en los sucesivos y posteriores Avances y Estudios durante la gestión y el desarrollo del mismo, los cuales tienen propuestas muy bien concebidas para estos temas". Por lo tanto, se considera que no tienen objeciones en este tema.*

#### **TEMA 10: SISTEMA DE SUPERMANZANAS.**

##### *Transcripción Parcial del Proyecto de Ordenanza.*

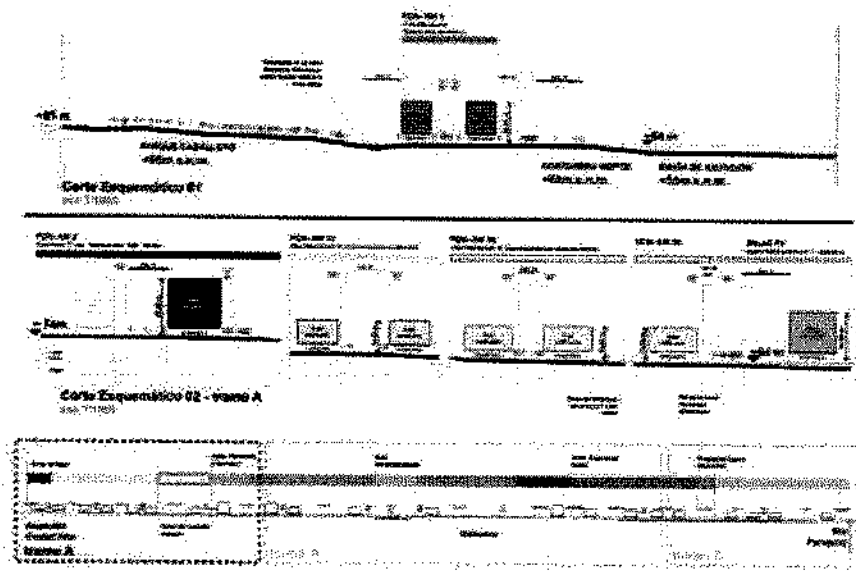
##### *c. Sistema de súper manzanas:*

*- Como estrategia que busca integrar el bañado con el Centro Histórico de Asunción, mediante la continuación de la trama urbana existente, entendiendo al centro de Asunción como unidad originaria de los distintos barrios que periféricamente se fueron generando, entre ellos los barrios incluidos en el polígono del proyecto.*

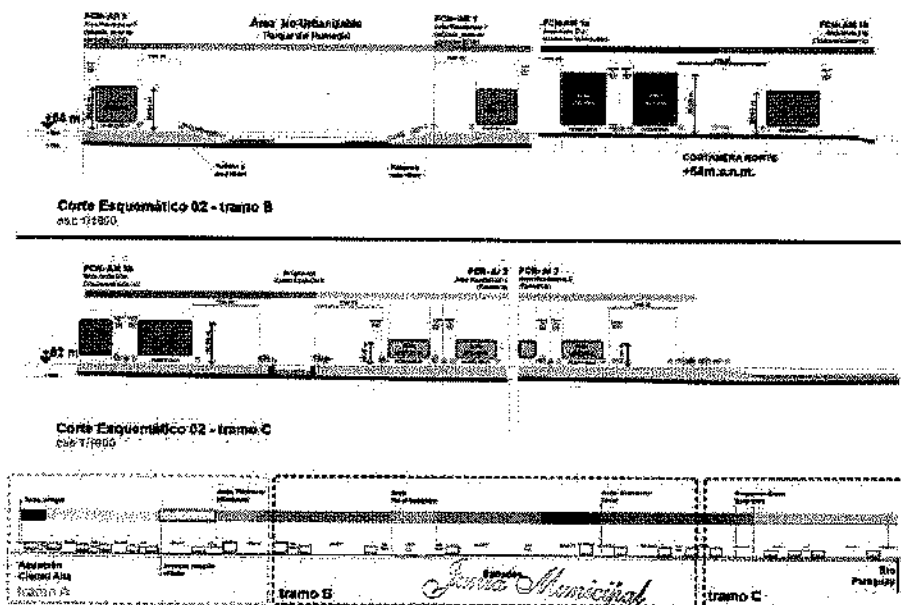




- El Sistema de súper manzanas permitiría una continuidad de la movilidad peatonal del centro histórico con el polígono del proyecto.
- En la Chacarita, el sistema de súper manzanas se presenta como alternativa ideal para la consolidación de la identidad y cultura del barrio, promoción de la cohesión social y de las oportunidades del mismo, ya que las súper manzanas parten de la confirmación de la estructura urbana existente, dotando de calidad interna (habitabilidad del espacio público) mediante calles peatonales con nuevos usos y flujos, así como la accesibilidad y la movilidad vehicular perimetral eficiente.
- En la zona comprendida entre la propuesta Av. Florencio Villamayor, la Avenida Artigas, el Jardín Botánico y el Parque Bernardino Caballero, la estrategia de las súper manzanas impulsará el aumento necesario de la densidad urbana para la sostenibilidad del nuevo modelo de ciudad.



03. ESQUEMA DE CORTE ESQUEMÁTICO 01 Y CORTE ESQUEMÁTICO 02 - TRAMO A.



04. ESQUEMA DE CORTE ESQUEMÁTICO 02.

Handwritten signature on the left and right sides of the section header.

Asunción





*Observaciones.*

*La Propuesta de la creación de un Sistema de Supermanzanas nos parece muy pertinente y muy válido. Por lo mismo esta modalidad vial ya fue tenida en consideración en las propuestas del Plan ICES Gran Asunción / Iniciativa de Ciudades Emergentes y Sostenibles / (BID / 2015), el Plan CHA (SECRETARÍA Nacional de Cultura / 2016), el Plan ASU Viva / Actualización de los Planes Urbanos de Asunción (Municipalidad de Asunción-BID / 2016) y el Proyecto de Resiliencia Urbana en la Franja Costera de Asunción (Municipalidad de Asunción-MOPC-BM / 2023).*

*Los Estudios realizados posteriormente dentro del proceso de elaboración del Proyecto de Resiliencia Urbana en la Franja Costera de Asunción (Municipalidad de Asunción-MOPC-BM / 2023) por las respectivas Consultorías de Ecosistema Urbano (España) y de SuperWien (Austria) para realizar Avances en el Producto Proyecto Integrado de la Asistencia Técnica del BM también han tenido este mismo enfoque para el Sistema Vial.*

*Es necesario que se haga un análisis comparativo riguroso de las Propuestas y que se realice un trabajo de articulación entre las mismas y este Proyecto de Ordenanza.*

*Contestación del PFC.*

*El Grupo Impulsor del Consejo de Desarrollo de Asunción (CODEASU), considera que la Propuesta de la creación de un Sistema de Supermanzanas nos parece muy pertinente y muy válido. Por lo mismo esta modalidad vial ya fue tenida en consideración en las propuestas del Plan ICES Gran Asunción / Iniciativa de Ciudades Emergentes y Sostenibles / (BID / 2015), el Plan CHA (SECRETARÍA Nacional de Cultura / 2016), el Plan ASU Viva / Actualización de los Planes Urbanos de Asunción (Municipalidad de Asunción-BID / 2016) y el Proyecto de Resiliencia Urbana en la Franja Costera de Asunción (Municipalidad de Asunción-MOPC-BM / 2023)"... En este tema no tienen objeciones.*

**TEMA 11: PARQUE DEL HUMEDAL / PARQUES LINEALES EN LOS CAUCES DE LOS ARROYOS.**

*Transcripción Parcial del Proyecto de Ordenanza.*

*d. Parques Lineales Transversales en cauces Antequera (o Guasú), México, Las Mercedes, Mburicao y Cará Cará (o Ybyray):*

*- Entendiendo el bañado como hábitat directamente vinculado a una situación hidrológica particular, el planteamiento define criterios ambientales sensibles al pulso del río y a las características propias del ecosistema del humedal. Es así que la estructuración principal del proyecto se da a partir del sistema cuencas-cauces.*

*- La función de los parques lineales sobre los cauces es doble: por un lado, la recuperación y depuración de los cauces, mediante filtros que se implantan sobre la línea de Florencio Villamayor; por el otro, la conexión transversal con la ciudad, desde el 23 punto de vista de espacio público y de movilidad peatonal y alternativa.*

Junta Municipal



Asunción







8. Proyecto de Resiliencia Urbana en la Franja Costera de Asunción (Municipalidad de Asunción- MOPC-BM / 2023).

También ya se ha señalado que por lo mismo hoy se tiene en plena gestión, con diferentes etapas de desarrollo, varios Proyectos relacionados directamente a estos Componentes, que son parte de diferentes Planes previstos en el PMFC.

Entre ellos podemos mencionar:

1. Planta de Tratamiento de Aguas Residuales del Arroyo Mburicaó / Bañado Norte / ESSAP (En Etapa de Terminación)

2. Planta de Tratamiento de Aguas Residuales del Puerto de Asunción / bañado Norte / ESSAP (En Etapa de Terminación)

3. Planta de Tratamiento de Aguas Residuales del Arroyo Paraguari / Bañado Sur / ESSAP (En Etapa de Elaboración de Estudios)

4. Parque Lineal del Arroyo Paraguari/Antequera / Proyecto Barrio Chacarita Alta / PMFC Bañado

Norte / MUVH-BID (En Etapa de Ejecución de Obra)

5. Parque Lineal del Arroyo México / Proyecto Barrio Chacarita Alta / PMFC Bañado Norte / MUVH-

BID (En Etapa de Ejecución de Obra)

6. Parque Costero del Bicentenario / Proyecto Costero del Bicentenario / PMFC Bañado Norte / MOPC (Ejecutado)

7. Parque Lineal Costero / Proyecto Costero del Bicentenario / PMFC Bañado Norte / MOPC (Ejecutado)

8. Parque Lineal Costero / Proyecto Avenida Costanera Segunda Etapa / PMFC Bañado Norte / MOPC (Ejecutado)

9. Parque Lineal Costero / Proyecto Avenida Costanera Sur / PMFC Bañado Sur / MOPC (Ejecutado)

10. Recuperación y Ampliación del Parque Caballero / PMFC Bañado Norte / Proyecto de Resiliencia Urbana del PFC / MOPC-Banco Mundial (En Etapa de Elaboración de Estudios)

11. Parque Reserva Natural Banco San Miguel / PMFC Bañado Norte / Proyecto de Resiliencia Urbana del PFC / MOPC-Banco Mundial (En Etapa de Elaboración de Estudios)

Los Estudios realizados posteriormente dentro del proceso de elaboración del Proyecto de Resiliencia Urbana en la Franja Costera de Asunción (Municipalidad de Asunción- MOPC-BM / 2.023) por las respectivas Consultorías de Ecosistema Urbano (España) y de SuperWien (Austria) para realizar Avances en el Producto Proyecto Integrado de la Asistencia Técnica del BM también han tenido este mismo enfoque para el Sistema Ambiental Natural y para el Sistema de Espacios Públicos (Naturales y Rellenados).

En el Proyecto de Actualización de la Ordenanza se nota que se propone mayor superficie para este Componente del PMFC lo cual puede ser factible siempre que quede demostrado que esta situación será compatible con las necesidades de territorio





*para la ubicación de los Módulos para Barrios de Interés Social y los Módulos para Distritos de Desarrollo Urbano a cargo del sector privado.*

*Es necesario que la Municipalidad de Asunción -Junta Municipal e Intendencia- haga el análisis serio, riguroso y completo de las Propuestas y que se realice un trabajo de articulación entre las mismas y este Proyecto de Ordenanza.*

*Contestación del PFC.*

*El Grupo Impulsor del Consejo de Desarrollo de Asunción (CODEASU), considera que la propuesta de un Parque del Humedal y de los Parques Lineales en los Cauces de los Arroyos existentes son muy pertinentes, válidas y necesarias.*

*Como ya se refirió anteriormente se debe señalar que el Componente Ambiental Natural, el Componente de Saneamiento Ambiental y el Componente de Espacios Públicos han sido un tema central en el Enfoque Conceptual, Filosófico y Técnico en el proceso de elaboración del Plan Maestro de la Franja Costera de Asunción (Municipalidad de Asunción-CEPA-FLACAM / 1993) y en los sucesivos y posteriores Avances y Estudios durante la gestión y el desarrollo del mismo". En este tema están de acuerdo con la propuesta de la Intendencia.*

**TEMA 12: EL PLAN REGULADOR URBANO PMFC NORTE / LOS MÓDULOS URBANO - AMBIENTALES / EL MECANISMO DE GESTIÓN.**

*Transcripción del Proyecto de Ordenanza.*

*Art. 5º: Generalidades: La propuesta genera un Plan Urbano integral que abarca las distintas componentes definidas en el actual Plan Regulador de la ciudad de Asunción como necesarias para el desarrollo sostenible de la capital.*

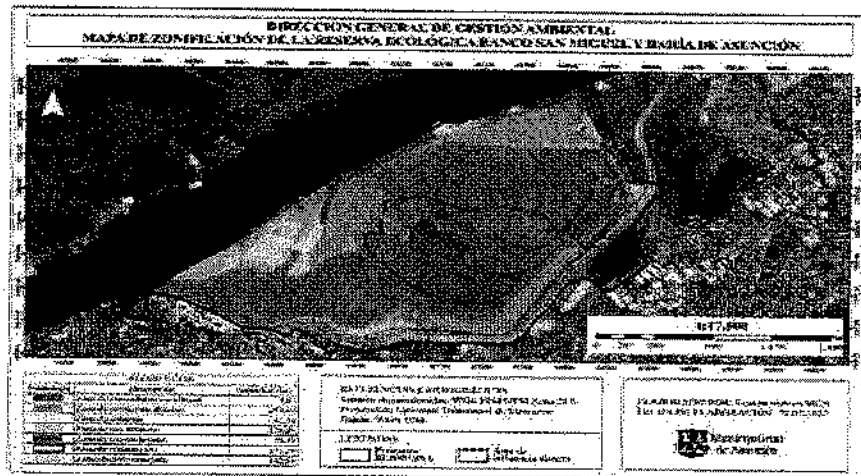
*Para ello, se definen para cada sector del polígono los distintos parámetros reguladores e indicadores ya presentes en la mencionada normativa vigente, como los Coeficientes de Edificabilidad, Tasas de Ocupación Máxima, Retiros, Densidades, Usos y Superficies.*

*El Plan Regulador actual se constituye entonces en marco normativo referencial, y complementario en cuanto al contexto inmediato. En la propuesta son mantenidos los conceptos y definiciones presentes en dicho marco normativo.*

*El plan FCN Ampliado considera la definición de un Plan Regulador Urbano como instrumento que permitirá definir los parámetros, indicadores y criterios del crecimiento de la zona, teniendo como objetivo lo definido en el capítulo de Marco Teórico; es decir, el Plan Regulador propuesto como mecanismo que garantice y/o apunte a generar una ciudad basada en el modelo del Urbanismo Ecosistémico.*

*Cabe mencionar la consideración que la propuesta hace en relación a la Reserva del Banco San Miguel, la cual es incluida a partir de su definición en el marco legal de protección al sitio.*





MAPA DE ZONIFICACIÓN DE LA RESERVA ECOLÓGICA BANCO SAN MIGUEL Y BAHÍA DE ASUNCIÓN.

FUENTE: DIRECCIÓN GENERAL DE GESTIÓN AMBIENTAL, MUNICIPALIDAD DE ASUNCIÓN. 2022

Art. 6º: Tabla de Usos Permitidos.

**Tabla 2. USOS PERMITIDOS.**

ZONA	DESCRIPCIÓN DE USO	USOS			ESTACIONAMIENTO		
		PERMITIDOS	CONDICIONADOS	PROHIBIDOS	PLAZAS MÍNIMAS	RESTRICCIONES	
AREA URBANIZABLE	AM1A	Área Mista 1 A	comercios y servicios, equipamientos	vivienda multifamiliar, turística	vivienda protegida	según Plan Regulador de Asunción	en planta baja hasta 30% de la superficie del lote.
	AM1B	Área Mista 1 B	comercios y servicios, equipamientos	vivienda multifamiliar, turística	vivienda protegida	según Plan Regulador de Asunción	en planta baja hasta 30% de la superficie del lote.
	AM2	Área Mista 2	comercios y servicios, depósitos de pequeña y mediana escala, equipamientos, estaciones de comercio y servicios, depósitos de pequeña y mediana escala, energéticas, equipamientos, estaciones de servicio	vivienda multifamiliar, turística, industrias ligeras de pequeña y mediana escala.	vivienda protegida	según Plan Regulador de Asunción	según Plan Regulador de Asunción
	AM3	Área Mista 03	comercios y servicios, depósitos de pequeña y mediana escala, energéticas, equipamientos, estaciones de servicio	vivienda multifamiliar, turística, industrias ligeras de pequeña y mediana escala.	vivienda protegida	según Plan Regulador de Asunción	según Plan Regulador de Asunción
	AM4	Área Mista 04	comercios y servicios, equipamientos	vivienda multifamiliar, turística	vivienda protegida	según Plan Regulador de Asunción	en planta baja hasta 30% de la superficie del lote.
	AR1C	Área Residencial 1 C	vivienda multifamiliar	comercios y servicios	vivienda protegida	según Plan Regulador de Asunción	en planta baja hasta 30% de la superficie del lote.
	AR2C	Área Residencial 2 C	vivienda multifamiliar	comercios y servicios	vivienda protegida	según Plan Regulador de Asunción	en planta baja hasta 30% de la superficie del lote.
	AR3C	Área Residencial 3 C	vivienda unifamiliar, vivienda bifamiliar, vivienda multifamiliar	comercios y servicios	vivienda protegida	según Plan Regulador de Asunción	según Plan Regulador de Asunción
	AR3D	Área Residencial 3 D	vivienda unifamiliar, vivienda bifamiliar, vivienda multifamiliar, comercios y servicios, equipamientos comerciales e industriales	comercios y servicios	vivienda protegida	según Plan Regulador de Asunción	según Plan Regulador de Asunción
	ARNVP	Área Residencial Mista de Valor Patrimonial	vivienda unifamiliar, vivienda bifamiliar, vivienda multifamiliar, comercios y servicios, equipamientos comerciales e industriales	comercios y servicios	vivienda protegida	según Plan Regulador de Asunción	según Plan Regulador de Asunción
	AM4	Área Comercial sobre Avenida y parque Inesit Florando Villamayor	comercios y servicios, equipamientos, edificio de estacionamiento	hotelería y vivienda multifamiliar condicionada a comercios y servicios; sistemas de servicio público; edificios de estacionamiento; hoteles	edificio de estacionamiento, vivienda protegida	según Plan Regulador de Asunción	en planta baja hasta 30% de la superficie del lote.
	AU1	Área de Uso Específico 01*	equipamientos, consultorio e instituciones de pequeña, mediana y gran escala, equipamiento cultural	comercios y servicios		según Plan Regulador de Asunción	según Plan Regulador de Asunción
	AU2	Área de Uso Específico 02	carreteras y servicios, equipamiento deportivo, equipamiento cultural	industrias ligeras de pequeña, mediana y gran escala.	edificio de estacionamiento	según Plan Regulador de Asunción	según Plan Regulador de Asunción
	AP	Área Parque Público	mercados autorizados, zonas gastronómicas, plazas y parques.	equipamientos, consultorios e instituciones de pequeña y mediana escala, equipamiento cultural, equipamiento deportivo.		según Plan Regulador de Asunción	permitido únicamente en susedios y varillerales.
AREA NO URBANIZABLE	BP	1	Arroyos	Los usos permitidos se detallan en el Plan de Manejo de cada zona respectiva.			
		2	Humedales				
		3	Parque Lineal				
		4	Plazas				
	PRN	1	Parque Reserva Natural				
		2	Parque Reserva Natural - Banco San Miguel				

Obs:

- se entiende por estacionamientos de servicio a las estaciones expendedoras de combustible para vehículos motorizados
- se entiende por locales no sustruados a los locales como locales tipo discotecas/públicas que operen en horario nocturno, los cuales deberán adecuarse a permisos técnicos que garanticen confort acústico del vecindario.
- para definición de vivienda protegida referir a Informe 02 - Capítulo IV - Ítem 4.4.4.





Art. 7º: Tabla de Zonificación General

**Tabla 4. Zonificación.**  
Indicadores de intensidad de ocupación del suelo según zonas.

Zona	Descripción de UIC	Referencia	Superficie (Ha)	Población (Hab.)	INDICADORES URBANÍSTICOS				Altura Máxima		Profundidad Máxima		
					Densidad Habitacional (Habitantes/ha)	Cobertura de Edificabilidad	Tiempo (Tiempo de Ocupación máxima)	Tiempo (Tiempo de Superficie Usada o Suelo Aprovechado)	Altura	Distancia de Retorno	Profundidad (con alcantarillas)	Profundidad (con alcantarillas)	
AREA URBANIZABLE	AM1A Área Mixta 1 A	Cochrane (base actual)	29,68	28.022	900	5,0 m/ Avenida 3,0 m/ Calle	70 %	30%	48,00	14	6,0 m/ Avenida 2,0 m/ Calle	3,00	3,00
	AM1B Área Mixta 1 B	Cochrane (base Rta)	12,92	3.914	430	0,5 m/ Avenida 2,4 m/ Calle	70 %	30%	48,00	5	6,0 m/ Avenida 3,0 m/ Calle	3,00	3,00
	AM2 Área Mixta 2	Arzpe hasta Grau Street	46,54	22.324	600	6,0 m/ Avenida 3,0 m/ Calle	75 %	25%	Per/Altores de 10' de Pisos	-	6,0 m/ Avenida 3,0 m/ Calle	3,00	3,00
	AM3 Área Mixta 03	Arzpe hasta Parque Caballero	19,67	6.392	430	3,0 m/ Avenida 2,4 m/ Calle	75 %	25%	48,00	5	6,0 m/ Avenida 3,0 m/ Calle	3,00	3,00
	AM4A Área Mixta 04	Cruceiros Albero	29,38	17.851	430	3,0 m/ Avenida 2,4 m/ Calle	70 %	30%	48,00	5	6,0 m/ Avenida 3,0 m/ Calle	3,00	3,00
	AM1C Área Residencial 1 C	Talcahu	48,32	20.754	430	3,0 m/ Avenida 1,8 m/ Calle	60 %	40%	48,00	5	6,0 m/ Avenida 3,0 m/ Calle	3,00	3,00
	AM2C Área Residencial 2 C	Roccos - Banco Parque	3,28	2.180	225	1,8	60 %	40%	42,00	4	3,00	3,00	3,00
	AM3C Área Residencial 3C	Supermanzana Ciudad Alta	109,01	67.869	300	3,0 m/ Avenida 2,4 m/ Calle	80 %	40%	42,00	4	3,00	3,00	3,00
	AM3D Área Residencial 3D	Supermanzana Reina	26,34	14.288	300	1,8	60 %	40%	42,00	4	3,00	3,00	3,00
	AM4 VP Área Residencial Mixta de Valor Patrimonial	Ciudad Alta	37,21	13.689	300	2,4	75 %	25%	42,00	4	3,00	3,00	3,00
	AM4B Área Comercial sobre Avenida y Parque Litoral Placencia Villamayor	Mano Santa sobre Av. Placencia Villamayor	39,40	25.440	800	3,5 m/ Avenida 2,8 m/ Calle	50 %	50%	42,00	12	0,00	3,00	3,00
	AU1 Área de Uso Especial 01*	Puerto de Asunción	20,34	18.210	805	-	-	-	-	-	-	-	-
	AL2 TABLADA Área de Uso Especial 02	Lotes adyacentes al antiguo Mbituca sobre Calle 116, Pasadizo Alvaro y estación de Av. Placencia Villamayor	36,4	35.440	900	-	75 %	25%	-	-	0	3,00	3,00
	AREA NO URBANIZABLE	AP Área Parque Público	-	3,11	0	-	-	-	-	-	-	-	-
EP		1 Arroyos	Las regulaciones de zonificación están en el Plan de Uso del Suelo (ordenado según el artículo 10 del Decreto 161/24).										
		2 Humedales											
		3 Parque Litoral											
		4 Pisos											
PM	1 Parque Recreativo Nacional	Las regulaciones de zonificación están en el Plan de Uso del Suelo (ordenado según el artículo 10 del Decreto 161/24).											
	2 Parque Reservas Nacionales - Banco San Miguel												

\* Referencia de población de 2008

Observaciones / Comentarios.

Atendiendo a las características particulares de tipo de Proyecto de Desarrollo Urbano que es el PMFC y a la experiencia acumulada a la fecha, después de más de 30 años de gestión, resulta imprescindible crear un Mecanismo de Aprobación de Proyectos que, fijando unos Lineamientos Generales muy claros –con mínimos y máximos en los Indicadores Urbanísticos de las Regulaciones–, sean muy flexibles y muy prácticos. Por lo mismo, y debido a la complejidad, la escala y el costo del PMFC -que son muy grandes-, se propone una Estrategia de Ejecución que está basada en Módulos Urbano/Ambientales semi-autónomos.

Este Mecanismo debe posibilitar el diseño y la estructuración de cada Módulo Urbano/Ambiental – para su posterior ejecución- en base a negociaciones y acuerdos con los diferentes Actores Urbanos interesados e involucrados en cada uno de ellos, así se trate de un Barrio de Interés Social o de un Distrito de Desarrollo Urbano a cargo del sector empresarial privado.

Una excesiva rigidez y reglamentación de la Actualización del PMFC significará poner en alto riesgo la viabilidad y la ejecución del mismo. Experiencias parciales anteriores intentadas a lo largo de este proceso de más de 30 años de gestión que no han tenido éxito así lo demuestran claramente.

El Mecanismo de Gestión del PMFC es una Alianza Estratégica entre la Municipalidad de Asunción y el Gobierno Nacional que se materializa mediante la creación de una sociedad integrada en partes iguales por ambos niveles de Gobierno, en la cual la Municipalidad aporta las Tierras y la Normativa Urbana y el Gobierno aporta el Financiamiento para la ejecución de los Módulos Urbano/Ambientales.

Este Mecanismo puede tener distintos formatos jurídicos de acuerdo a la Normativa Legal del Paraguay, tales como un Ente Autónomo, una Sociedad Anónima de Interés Público, una Agencia de Desarrollo Urbano o un Fideicomiso Público. El mismo podrá ser creado por una Ley de la República o por un Convenio entre las Partes. Esta Sociedad será la encargada y la responsable de gestionar, administrar, promocionar y





*ejecutar el PMFC. Esto incluye el importante tema de la Adjudicación de Tierras –por Venta o por Concesión- para el Desarrollo Urbano a cargo del sector inmobiliario privado. Y también el manejo de los Activos y Pasivos que demande este gran Emprendimiento. Ello incluye la recepción y la administración de los fondos que provengan de la Adjudicación de Tierras.*

*Este tipo de Modelos de Gestión es el que se ha usado en muchos Grandes Proyectos Urbanos exitosos en muchas ciudades del todo el Mundo. Entre ellos podemos citar a la Corporación Antiguo Puerto Madero S.A. (Buenos Aires) y Bilbao Ría 2000 (Bilbao).*

*La propuesta de creación de este Mecanismo de Gestión ya fue planteada en el PMFC original del año 1.993 y posteriormente fue analizada y profundizada en los posteriores Estudios y Planes que se elaboraron dentro del proceso de desarrollo del PMFC. La última Actualización se hizo como uno de los Productos de la Asistencia Técnica del Banco Mundial para la elaboración del Proyecto de Resiliencia Urbana para el PMFC, cuyos resultados fueron entregados en el año 2.023 y permitieron contar con la Ley de la República que apruebo un Crédito de 105 millones de dólares para su ejecución. Esta Actualización se elaboró en el marco de un proceso técnico y político que contó con*

**Contestación del PFC.**

*El Grupo Impulsor del Consejo de Desarrollo de Asunción (CODEASU), considera que, ...” resulta imprescindible crear un Mecanismo de Aprobación de Proyectos que, fijando unos Lineamientos Generales muy claros –con mínimos y máximos en los Indicadores Urbanísticos de las Regulaciones-, sean muy flexibles y muy prácticos. Por lo mismo, y debido a la complejidad, la escala y el costo del PMFC -que son muy grandes-, se propone una Estrategia de Ejecución que está basada en Módulos Urbano/Ambientales semi-autónomos”.*

*Por otra parte, afirman que, una excesiva rigidez y reglamentación de la Actualización del PMFC significará poner en alto riesgo la viabilidad y la ejecución del mismo”.*

*Finalmente, reafirman que el Mecanismo de Gestión del PMFC es una Alianza Estratégica entre la Municipalidad de Asunción y el Gobierno Nacional que se materializa mediante la creación de una sociedad integrada en partes iguales por ambos niveles de Gobierno, en la cual la Municipalidad aporta las Tierras y la Normativa Urbana y el Gobierno aporta el Financiamiento para la ejecución de los Módulos Urbano/Ambientales”*

**TEMA 13: EL PLAN REGULADOR DEL PMFC NORTE**

*Transcripción Parcial del Proyecto de Ordenanza.*

**Art. 8º: ÁREAS MIXTAS Área Mixta 1 A - AMI A:**  
*Superficie: 29,58 ha.*

**Ubicación:**

*al norte linda con avda. José Asunción Flores*

*al sur linda con ARI C, área no-urbanizable de la laguna Cará Cará y AMI B*

*al este linda con área no urbanizable de humedal Cará Cará al oeste linda con área no urbanizable de laguna Cará Cará*

**Usos No Permitidos:**

*Densidad Habitacional Promedio: 900 hab/ha*

*Coeficiente de Edificabilidad (CE): 5,0 s/ Avenida 5,0 s/ Calle*

Junta Municipal



Asunción



Área Edificable:  $Sup. \text{ del Terreno } \times \text{ Coeficiente de Edificabilidad (CE)}$   
Tasa de Ocupación Máxima (TOM): 70%  
Tasa de Superficie Verde o de Suelo Absorbente (TSV) 30%  
Altura máxima permitida para la edificación: 49,00 m o 14 niveles

Retiros:  
Frontal 6,00 m s/ Avenida  
3,00 m s/ Calle Lateral y de fondo (cuando existan aberturas): 3,00m

Área Mixta 1 B - AMI B:  
Superficie: 12,92 ha.  
Ubicación:  
al norte linda con propuesta de canal Cará Cará. al sur linda con Avda. José Asunción Flores al este linda con área no urbanizable parque lineal de costanera norte. al oeste linda con área no urbanizable de laguna Cará Cará.

Usos No Permitidos:  
Densidad Habitacional Promedio: 450 hab/ha  
Coeficiente de Edificabilidad (CE): 2,40 s/ Calle 3,50 m s/ Avenida

Área Edificable:  $Sup. \text{ del Terreno } \times \text{ Coeficiente de Edificabilidad (CE)}$   
Tasa de Ocupación Máxima (TOM): 70%  
Tasa de Superficie Verde o de Suelo Absorbente (TSV): 30%  
Altura máxima permitida para la edificación; 16,00 m o 5 niveles

Retiros:  
Frontal 6,00 m s/ Avenida  
3,00 m s/ Calle Lateral y de fondo (cuando existan aberturas) 3,00 m

Área Mixta 2 - AM 2:  
Superficie: 46,54 ha.  
Ubicación: al norte linda con AUE Tablada, AM4 y AR3 C, Calle 8 de junio, Calle Inglaterra, Calle Dublín.  
al sur linda con Avda. José Gervasio Artigas. al este linda con la avda. Primer Presidente. al oeste linda con la continuación de Avda. General Santos Usos No Permitidos:

Coeficiente de Edificabilidad (CE): 3,0 s/ Calle 5,0 s/ Avenida  
Área Edificable:  $Sup. \text{ del Terreno } \times \text{ Coeficiente de Edificabilidad (CE)}$  Tasa de Ocupación Máxima (TOM): 75% Tasa de Superficie Verde o de Suelo Absorbente (TSV): 25%  
Altura máxima permitida para la edificación; Por Fórmula de N° de Pisos

Retiros:  
Frontal 6,00m s/ Avenida  
3,00 m s/ Calle  
Lateral y fondo (cuando existan aberturas) 3,00 m

Área Mixta 3 - AM 3:  
Superficie: 19,07 ha.  
Ubicación:  
al norte linda con extensión de Calle Florencio Villamayor. al sur linda con Avda. José Gervasio Artigas.  
al este linda con la continuación de Avda. General Santos. al oeste con el parque Bernardino Caballero.







Usos No Permitidos:

Densidad Habitacional Promedio: 450 hab/ha

Coficiente de Edificabilidad (CE): 2,40 s/ Calle 3,00 s/ Avenida

Área Edificable: Sup. del Terreno x Coficiente de Edificabilidad (CE)

Tasa de Ocupación Máxima (TOM): 75%

Tasa de Superficie Verde o de Suelo Absorbente (TSV): 30%

Altura máxima permitida para la edificación; 16,00 m o 5 niveles

Retiros: frontal 6,00 m s/ Avenida

3,00 m s/ Calle lateral y fondo (cuando existan aberturas) 3,00 m

Área Mixta 4 A – AM 4 A:

Superficie: 39,18 ha.

Ubicación: al norte linda avda. José Asunción Flores al sur linda con la extensión de Calle Florencio Villamayor al este linda con la Avda. General Santos). al oeste con Calle río Aquidabán (continuación de calle Juan E. O'Leary).

Usos No Permitidos:

Densidad Habitacional Promedio: 450 hab/ha

Coficiente de Edificabilidad (CE): 2,4 s/ Calle 3,00 s/ Avenida

Área Edificable: Sup. del Terreno x Coficiente de Edificabilidad (CE)

Tasa de Ocupación Máxima (TOM): 70%

Tasa de Superficie Verde o de Suelo Absorbente (TSV): 30%

Altura máxima permitida para la edificación; 16,00 m o 5 niveles

Retiros: frontal 6,00 m s/ Avenida

3,00 m s/ Calle lateral y fondo (cuando existan aberturas) 3,00m

Área Comercial sobre Avenida y parque lineal Florencio Villamayor – AM 4 B:

Superficie: 39,40 ha.

Ubicación: al norte linda con área no urbanizable de Laguna Cará Cará, ARI C, AUE 2.

este momento. al sur linda con la extensión de Calle Florencio Villamayor. al este linda con la AUE 2. al oeste linda con la Av. General Santos.

Usos No Permitidos:

Densidad Habitacional Promedio: 600 hab/ha Coficiente de edificabilidad (CE): 50%

Tasa de Ocupación Máxima (TOM): 50%

Tasa de Superficie Verde o de Suelo Absorbente (TSV):

Altura máxima permitida para la edificación; 42,00 m o 12 Niveles

Retiros: frontal 0,00 m s/ LM 2,50 s/ calle 3,50 s/ avenida

lateral y fondo (cuando existan aberturas)

Art. 9º: ÁREAS RESIDENCIALES Área Residencial 1 C - ARI C:

Superficie: 46,12 ha.

Ubicación: al norte linda con AMI A.

al sur linda con la AM4 B al este linda con la avda. Primer Presidente. al oeste linda con el Área No Urbanizable de Laguna Cará Cará.

Usos No Permitidos:

Densidad Habitacional Promedio: 450 hab/ha





*Coeficiente de Edificabilidad (CE): 2,40 s/ Calle 3,00 s/ Avenida*  
*Área Edificable: Sup. del Terreno x Coeficiente de Edificabilidad (CE)*  
*Tasa de Ocupación Máxima (TOM): 60%*  
*Tasa de Superficie Verde o de Suelo Absorbente (TSV): 40%*  
*Altura máxima permitida para la edificación; 16,00 m o 5 niveles*  
*Retiros: frontal 6,00 m s/ Avenida*  
*3,00 m s/ Calle lateral y fondo (cuando existan aberturas) 3,00 m*

*Área Residencial 2 C – AR2 C “Barrio Parque”:*

*Superficie: 9,28 ha.*

*Ubicación: al norte linda con el Río Paraguay. al sur linda con la propuesta de canal Cará Cará. al este linda con la AMI B y propuesta de canal Cará Cará. al oeste linda con el área no urbanizable de la reserva natural Banco San Miguel y Bahía de Asunción.*

*Usos No Permitidos:*

*Densidad Habitacional Promedio: 250 hab/ha*

*Coeficiente de Edificabilidad (CE): 1,8*

*Área Edificable: Sup. del Terreno x Coeficiente de Edificabilidad (CE)*

*Tasa de Ocupación Máxima (TOM): 60%*

*Tasa de Superficie Verde o de Suelo Absorbente (TSV): 40%*

*Altura máxima permitida para la edificación; 12,00m o 4 niveles*

*Retiros: frontal 3,00m lateral y fondo (cuando existan aberturas) 3,00m*

*Área Residencial 3C – AR3 C:*

*Superficie: 105,91 ha.*

*Ubicación: al norte linda con el AR3 D al sur linda con las Calles 8 de Junio, Tte. Almada. al este linda con la Avda. Primer Presidente. al oeste linda con la Calle Altos.*

*Usos No Permitidos:*

*Densidad Habitacional Promedio: 350 hab/ha*

*Coeficiente de Edificabilidad (CE): 1,80 s/ Calle 3,00 s/ Avenida*

*Área Edificable: Sup. del Terreno x Coeficiente de Edificabilidad (CE)*

*Tasa de Ocupación Máxima (TOM): 60%*

*Tasa de Superficie Verde o de Suelo Absorbente (TSV): 40%*

*Altura máxima permitida para la edificación; 12,00 m o 4 niveles*

*Retiros: frontal 3,00 m lateral y fondo (cuando existan aberturas) 3,00 m Área*

*Residencial 3D – AR3 D:*

*Superficie: 29,34 ha.*

*Ubicación: al norte linda con la extensión de Av. Florencio Villamayor. al sur linda con las Calles Dublín, Tte. Lagraña, Melgarejo de Caballero. al este linda con la Calle Manuel José Montiel. al oeste linda con la Calle Villarica.*

*Usos No Permitidos:*

*Densidad Habitacional Promedio: 350 hab/ha*

*Coeficiente de Edificabilidad (CE): 1,8*

*Área Edificable: Sup. del Terreno x Coeficiente de Edificabilidad (CE)*

*Tasa de Ocupación Máxima (TOM): 60%*

*Tasa de Superficie Verde o de Suelo Absorbente (TSV): 40% Altura máxima permitida para la edificación; 12,00 m o 4 niveles*

*Retiros:*

*frontal 3,00m*

*lateral y fondo (cuando existan aberturas) 3,00m*





*Área Residencial Mixta de Valor Patrimonial – ARM VP (Chacarita Alta):*

*Superficie: 37,31 ha.*

*Ubicación: al norte linda con la Av. Florencio Villamayor. al sur linda con la Barranca de la Bahía de Asunción y Manuel Gondra al este linda con la extensión de calle Estados Unidos. al oeste linda con la calle Río Blanco.*

*Usos No Permitidos:*

*Densidad Habitacional Promedio: 350 hab/ha*

*Coefficiente de edificabilidad (CE): 2,4*

*Área Edificable: Sup. del Terreno x Coeficiente de Edificabilidad (CE)*

*Tasa de Ocupación Máxima (TOM): 75%*

*Tasa de Superficie Verde o de Suelo Absorbente (TSV):*

*Altura máxima permitida para la edificación; 12,00 m o 4 niveles*

**Art. 10°: ÁREAS ESPECIALES**

*Área de Uso Específico 2 – AUE 2 – Tablada:*

*Superficie: 39,40 ha.*

*Ubicación: al norte linda con Extensión de Calle Florencio Villamayor. al sur linda con la Calle Tte. Facundo Almada.*

*al este linda con la Calle Cap. José Lombardo. al oeste linda con la Calle Cap. Julián Insfrán.*

*Usos No Permitidos:*

*Densidad Habitacional Promedio: 900 hab/ha*

*Coefficiente de Edificabilidad (CE): -*

*Tasa de Ocupación Máxima (TOM): 75%*

*Tasa de Superficie Verde o de Suelo Absorbente (TSV): 25%*

*Altura máxima permitida para la edificación; -*

*Retiros:*

*frontal 0,00 m s/ LM*

*lateral y fondo (cuando existan aberturas) 3,00 m*

*Área Parque Público - AP:*

*Superficie: 3,19 ha.*

*Ubicación: Varias ubicaciones (ver plano) Densidad Habitacional:*

*Coefficiente de Edificabilidad (CE):*

*Tasa de Ocupación Máxima (TOM):*

*Tasa de Superficie Verde o de Suelo Absorbente (TSV):*

*Altura Máxima para la edificación:*

*Retiros:*

*Frontal*

*Lateral*

*Al fondo*

**Art. 11°: ÁREAS NO EDIFICABLES, NI URBANIZABLES (O ÁREAS VERDES):**

*A continuación, se detallan las áreas no urbanizables (o verdes) dentro del polígono. Si bien la mayoría de ellas se encuentra entre zonas urbanas, las mismas no constituyen suelo edificable. Los cauces y arroyos contenidos en la propuesta, con sus márgenes de protección:*

*Cauce Antequera (o Guasú),*

*Cauce México*

*Cauce Las Mercedes*

*Cauce Mburicao*

*Cauce Cará Cará (o Ybyray)*

*Los Parques Lineales dentro al polígono son Parque Lineal Florencio Villamayor*

*Parques Lineales de la Avenida Costanera Norte*





*Parques Lineales sobre cada uno de los cauces y/o arroyos mencionados en el primer punto.*

*Otras áreas no edificables:*

*Las plazas existentes dentro de la zona de proyecto.*

*Las diferentes lagunas (presentes en el humedal).*

*El Parque Reserva Natural Banco San Miguel, como zona protegida.*

*Observaciones / Comentarios.*

*Consideramos que el Proyecto de Actualización del PMFC adolece de un Exceso de Reglamentación, lo cual no es conveniente para una gestión exitosa de la Ejecución del PMFC, que debe realizarse por Etapas, a través del desarrollo sucesivo de los Módulos Urbano/Ambientales que lo integran.*

*Una excesiva rigidez y reglamentación de la Actualización del PMFC significará poner en alto riesgo la viabilidad y la ejecución del mismo. Experiencias parciales anteriores que no han tenido éxito así lo demuestran claramente -intentadas a lo largo de este proceso de más de 30 años de gestión.*

*Uno de los Instrumentos que resulta imprescindible con suma urgencia para una gestión sustentable No se puede mostrar la imagen en este momento. y exitosa del PMFC, es la Actualización del Plan Maestro del PMFC, en la cual se pueda tener una Zonificación Urbana General muy clara y racional del territorio donde se ubica el Proyecto, debidamente relacionada con la Ciudad existente (Asunción y Gran Asunción) y con el Río Paraguay y sus Humedales, siguiendo con el mismo enfoque conceptual, filosófico y técnico del Desarrollo Urbano Integral y Sustentable ya propuesto a partir del PMFC original e inicial.*

*El Plan Maestro debe estar estructurado en base a una Zonificación Urbana General, que debe dividirse en Etapas o Fases, las cuales deben estar integradas por Módulos Urbano/Ambientales.*

*Para poder tener en el PMFC una Regulación Normativa detallada se debe contar con Estudios Detallados de Mercado Inmobiliario, tanto desde la perspectiva de la Demanda como de la Oferta. Hay que considerar además que este Mercado es dinámico y cambiante, entonces la información debe ser del momento actual. A la fecha no se cuenta con dicha información. Por lo tanto, lo que corresponde es contar con una Zonificación Urbana General elaborada con las características ya mencionadas. Y contar con un Plan General de Etapas de Ejecución del PMFC, con acciones al corto, mediano y largo plazo, y con una proyección de 8 a 10 años para la realización de todo el Proyecto.*

*La Zonificación Urbana General debe elaborarse en el marco de:*

*1. Los Postulados y Paradigmas del Desarrollo Urbano Integral y Sustentable que son planteados y defendidos por la Proyección Ambiental Urbana, el Urbanismo Ecológico y/o el Urbanismo Ecosistémico que ya hemos referido -que tienen el mismo enfoque conceptual y filosófico.*

*2. Las propuestas y de los Componentes Sociales, Ambientales, Económicos y Urbanísticos de los diferentes Antecedentes del PMFC ya mencionados.*

*3. La Información del Mercado Inmobiliario que se cuenta a la fecha -dentro del Proyecto de Resiliencia Urbana del PPS que se está gestionando mediante la Asistencia*





*Técnica y el Crédito del Banco Mundial aprobado por Ley, se va a contratar en breve un Estudio de Mercado inmobiliario en breve.*

- 4. La necesidad de asegurar suelo para los Barrios de Vivienda de Interés Social para la concreción del Programa de Relocalización de los Pobladores de la zona.*
- 5. Los estándares recomendables de Espacios Públicos (Naturales y En Suelo Rellenado).*
- 6. La Opinión Sustentada de los diferentes Actores Urbanos sociales, gremiales, empresariales, académicos, culturales y políticos involucrados e interesados en el PMFC.*
- 7. Las recomendaciones de la Nueva Agenda Urbana de ONU / Hábitat.*
- 8. El Contenido y las Propuestas del Seminario Taller Nuevos Caminos para la Franja Costera (Alianza Ciudadana para el PMFC / 2007).*
- 9. El Contenido y la Actualización del PMFC desarrollados en el Plan ASU Viva (Municipalidad de Asunción-BID-FLACAM / 2016).*
- 10. El Contenido y la Actualización del PMFC desarrollados en el Proyecto de Resiliencia Urbana para el PMFC (Gobierno Nacional-Municipalidad de Asunción-Banco Mundial / 2023)*

*Esto es lo que justamente se propone en las 2 Actualizaciones del Plan Maestro elaboradas recientemente:*

- 1. Plan ASU Viva / Actualización de los Planes Urbanos de Asunción (Municipalidad de Asunción-BID / 2.016).*
- 2. Proyecto de Resiliencia Urbana en la Franja Costera de Asunción (Municipalidad de Asunción- MOPC-BM / 2.023). (Que incluye los Estudios realizados dentro del proceso de elaboración del Proyecto por las respectivas Consultorías de Ecosistema Urbano (España) y de SuperWien (Austria) para realizar Avances en el Producto Proyecto Integrado de la Asistencia Técnica del BM también han tenido este mismo enfoque conceptual de lo que significa el Desarrollo Urbano Integral y Sustentable.).*

*Tal como ya se ha referido en el Punto anterior, atendiendo a las características particulares de Proyecto de Desarrollo Urbano que es el PMFC –cuya complejidad, escala y costo es muy grande, por lo que se propone una Estrategia de Ejecución que está basada en Módulos Urbano/Ambientales semi-autónomos- y a la experiencia acumulada a la fecha después de más de 30 años de gestión– en la cual en 2 oportunidades se pretendió ejecutar el PMFC a gran escala, en los años 1.996 y 2.005 respectivamente, cuando a pesar de contarse con los Estudios Técnicos de Factibilidad Final y con el financiamiento incluso, no se lo pudo ejecutar debido a malos manejos en el ámbito político-, resulta imprescindible crear un Mecanismo de Aprobación de Proyectos que, fijando unos Lineamientos Generales muy claros –con mínimos y máximos en los Indicadores de las Regulaciones-, que sean muy flexibles y muy prácticos. Ello permitirá y facilitará la gestión y la realización del PMFC por Etapas y en base Módulos Urbano/Ambientales.*

*Este Mecanismo debe permitir el diseño y la estructuración de cada Módulo Urbano/Ambiental o de varios Módulos que pueden estar incluidos en una misma Etapa o en un mismo Distrito, en forma de*





*uno de ellos, así se trate de un Barrio de Interés Social o de un Distrito de Desarrollo Urbano a cargo del sector empresarial privado.*

*Para ello se deberá contar con la Zonificación Urbana General, la cual podrá establecer criterios estratégicos de orden general en lo que hace a los Indicadores Urbanos propios de un Plan Regulador como Coeficientes de Edificabilidad, Tasas de Ocupación Máxima, Alturas, Tipologías Edilicias, Retiros, Densidades Urbanas y Usos del Suelo. En este documento se podrá establecer los Usos de Suelo y los criterios generales mencionados, pero permitiendo la flexibilidad necesaria para la definición en forma detallada de estos Indicadores Urbanos en base a la participación de los actores urbanos, los datos reales del mercado, los postulados del Desarrollo Urbano Sustentable y de la Nueva Agenda Urbana y los componentes y el enfoque conceptual del PMFC, como ya hemos señalado.*

*Cada Módulo Urbano/Ambiental -o cada Distrito integrado por varios Módulos- deberá contar con su propio Estudio Técnico de Factibilidad, dentro del cual se deberá atender a todos los Recaudos Sociales y Ambientales propios de las Políticas Urbanas Sustentables.*

*Solamente con este Modelo de Gestión se podrá ir ejecutando el PMFC por Etapas minimizando los riesgos y aumentando las posibilidades de hacerlo con calidad y en forma exitosa.*

*Podemos reafirmar que en ningún caso basta con contar con una Regulación Normativa Urbana detallada -que se presenta con el formato de un Plan Regulador- para conseguir gestionar y ejecutar con calidad y en forma exitosa un gran Proyecto Urbano como lo es el PMFC -que tiene una complejidad, una escala y un costo muy elevados-. Por supuesto que la misma es necesaria, pero jamás es suficiente.*

*Este tipo de Proyectos Urbanos necesitan ser manejados por un Mecanismo de Gestión que debe ser creado a la medida de los mismos, tal como lo demuestra la experiencia de los casos exitosos de muchas ciudades de todas partes del mundo. Como muestra podemos mencionar 2 casos exitosos muy conocidos: la Corporación Antiguo Puerto Madero de Buenos Aires (Argentina) y Bilbao Ría 2000 (País Vasco / España).*

*La propuesta de crear este Mecanismo de Gestión ya fue establecida en el Plan Maestro de la Franja Costera de Asunción (Municipalidad de Asunción-CEPA-FLACAM / 1993) -el Plan Maestro original del PMFC-. El mismo puede tener el formato legal de una Agencia de Desarrollo Urbano, un Consorcio Público Urbanístico, una Sociedad de Interés Público, un Fideicomiso Público y algunos más previstos en la Legislación del Paraguay. Se trata de una Alianza Estratégica entre la Municipalidad de Asunción y el Poder Ejecutivo Nacional materializada mediante la creación de una Entidad Pública integrada en partes iguales por ambas instituciones, en la cual la Municipalidad aporta el Suelo Urbano y la Normativa Urbana del PMFC y el Gobierno Nacional aporta los fondos para la Financiación de la Ejecución de las Obras y Programas del PMFC.*

*Este Mecanismo de Gestión ha sido actualizado y ratificado en todos los Estudios y Avances específicos del PMFC realizados posteriormente:*

- 1. Estudio de Factibilidad Final del PMFC (Municipalidad de Asunción-MOPC-BID-Abt Assoc. / 1996)*
- 2. Actualización del Estudio de Factibilidad Final del PMFC (Municipalidad de Asunción-MOPC-BID-Abt Assoc. / 2006)*
- 3. Nuevos Caminos para la Franja Costera (Alianza Ciudadana para el Proyecto Franja Costera / 2007)*
- 4. Plan de Desarrollo Costero de Asunción (Municipalidad de Asunción / 2008)*





5. Plan ICES Gran Asunción / Iniciativa de Ciudades Emergentes y Sostenibles (BID / 2.015)
6. Plan ASU Viva / Actualización de los Planes Urbanos de Asunción (Municipalidad de Asunción- BID / 2016).

*También ha sido revisado y actualizado recientemente como uno de los Productos de la Asistencia Técnica del Banco Mundial para el Proyecto de Resiliencia Urbana en la Franja Costera de Asunción*

*(Municipalidad de Asunción- MOPC-BM / 2023)  
Contestación del PFC.*

*El CODEASU considera que el Proyecto de Actualización del PMFC adolece de un Exceso de Reglamentación, lo cual no es conveniente para una gestión exitosa de la Ejecución del PMFC, que debe realizarse por Etapas, a través del desarrollo sucesivo de los Módulos Urbano/Ambientales que lo integran.*

*Una excesiva rigidez y reglamentación de la Actualización del PMFC significará poner en alto riesgo la viabilidad y la ejecución del mismo.*

*Por lo tanto, lo que corresponde es, contar con una ...” Zonificación Urbana General que debe elaborarse en el marco de:*

1. Los Postulados y Paradigmas del Desarrollo Urbano Integral y Sustentable que son planteados y defendidos por la Proyección Ambiental Urbana, el Urbanismo Ecológico y/o el Urbanismo Ecosistémico que ya hemos referido –que tienen el mismo enfoque conceptual y filosófico
2. Las propuestas y de los Componentes Sociales, Ambientales, Económicos y Urbanísticos de los diferentes Antecedentes y Avances del PMFC ya mencionados.
3. La Información del Mercado Inmobiliario que se cuente a la fecha –dentro del Proyecto de Resiliencia Urbana del PFC que se está gestionando mediante la Asistencia Técnica y el Crédito del Banco Mundial aprobado por ley, se va a contratar en breve un Estudio de Mercado inmobiliario en breve-.
4. La necesidad de asegurar suelo para los Barrios de Vivienda de Interés Social para la concreción del Programa de Relocalización de los Pobladores de la zona.
5. Los estándares recomendables de Espacios Públicos (Naturales y En Suelo Rellenado).
6. La Opinión Sustentada de los diferentes Actores Urbanos sociales, gremiales, empresariales, académicos, culturales y políticos involucrados e interesados en el PMFC.
7. Las recomendaciones de la Nueva Agenda Urbana de ONU / Habitat.
8. El Contenido y las Propuestas del Seminario Taller Nuevos Caminos para la Franja Costera (Alianza Ciudadana para el PMFC / 2007).
9. El Contenido y la Actualización del PMFC desarrollados en el Plan ASU Viva (Municipalidad de Asunción-BID-FUDCAU 2016).











**ESQUEMA DE INCREMENTO DE ÁREA EDIFICABLE BAJO RÉGIMEN DE INCENTIVO EN LOTE MÍNIMO Y UNIFICADOS.**

**b. Incentivos para Estacionamientos en Subsuelo.**

Se propone un Incentivo para los Estacionamientos en Subsuelo, ya que los mismos fueron regulados en la Planta baja hasta un máximo de 30% de ocupación del terreno, con el fin de promover el uso de la Planta Baja para comercios, servicios, espacios verdes, equipamientos.

Los Estacionamientos realizados en Subsuelo y Semi subsuelo se registrarán por las normativas de estacionamientos existentes, pero además serán sujetas de incentivos en con el incremento del Coeficiente de Edificabilidad proporcional al volumen de estacionamiento construido.

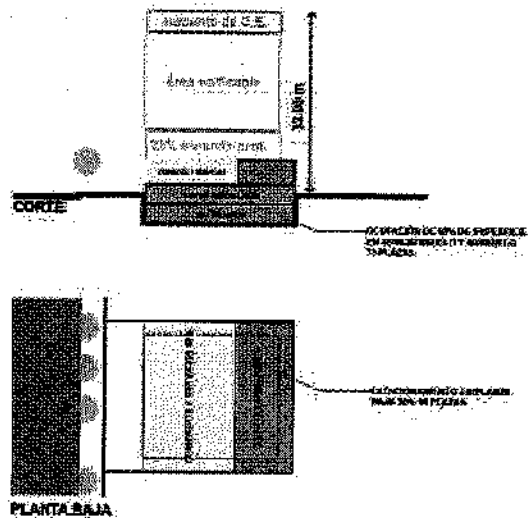
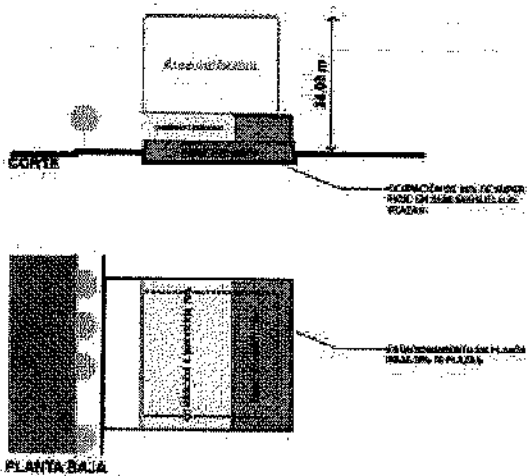
Ejemplificación en Área AR1 C (FCN-AR 1):

ÁREA DE RESIDENCIAL 1 (EN AR1)  
ESQUEMA DE OCUPACIÓN TIPO  
UBICACIÓN DE ESTACIONAMIENTO

<b>FCN-AR 1</b>		Descripción: Área mínima 614 Equipamiento: 1000 m <sup>2</sup>	
Área: 46.12 m <sup>2</sup>			
INDICADORES PRINCIPALES			
PARCELA	DOMINIO	COEFICIENTE DE	TEMA
	AGROPORFAL	EDIFICABILIDAD	TEMA
		2.4	TEMA
ALTIPLANO		RETIENES	
RETIENES		RETIENES	
		RETIENES	

ÁREA DE RESIDENCIAL 1 (EN AR1)  
ESQUEMA DE OCUPACIÓN TIPO - INCENTIVO DE VIVIENDA  
PROTEGIDA - UBICACIÓN DE ESTACIONAMIENTO

<b>FCN-AR 1</b>		Descripción: Área mínima 614 Equipamiento: 1000 m <sup>2</sup>	
Área: 46.12 m <sup>2</sup>			
INDICADORES PRINCIPALES			
PARCELA	DOMINIO	COEFICIENTE DE	TEMA
	AGROPORFAL	EDIFICABILIDAD	TEMA
		2.4	TEMA
ALTIPLANO		RETIENES	
RETIENES		RETIENES	
		RETIENES	



**Observaciones.**

El tema de la Vivienda de Interés Social constituye un asunto central para el enfoque conceptual y para la viabilidad del PMFC. Y forma parte fundamental de varios de los Componentes del PMFC.

Por eso mismo se debe establecer las zonas específicas y sus respectivas superficies para la ubicación de los Barrios de Interés Social dentro del territorio de actuación del PMFC. Esto debe estar definido en forma muy clara dentro de la Zonificación Urbana General de la Actualización del PMFC.

Junta Municipal

Debemos señalar que este asunto no está propuesto en forma clara dentro del Proyecto de Ordenanza para la Actualización del PMFC. En el mismo se propone la modalidad de la Vivienda Protegida, la cual se aplica y funciona en muchas ciudades de Europa. Esta modalidad se sustenta en base a las actuaciones y las inversiones de los





*Desarrolladores Inmobiliarios del sector empresarial privado, previendo una serie de incentivos para los emprendimientos urbanos.*

*Este modelo ya se ha analizado en varios de los Estudios y Avances del PMFC mencionados y en todos los casos se llegó a la conclusión y a la verificación de que el mismo no es viable para el Paraguay en general y para el Caso del PMFC en particular por varias razones.*

*Las condiciones sociales, culturales y económicas de nuestro medio son muy diferentes a las de los países y las ciudades europeos. Existen brechas y diferencias socioeconómicas y culturales que permiten afirmar que dicha práctica no va a funcionar en el PMFC. Desde el punto de vista sociocultural hay evidencias de que los pobladores ocupantes de los Bañados –y beneficiarios directos del PMFC- no desean este tipo de soluciones barriales y habitacionales. Y desde el mismo punto de vista, el sector desarrollador inmobiliario empresarial no está dispuesto a encarar este tipo de emprendimientos urbanos. Una de las razones principales que han señalado es que no existe mercado para este producto, pues los posibles compradores –que pertenecen a los niveles socioeconómicos medio/altos y altos- no desean la incorporación de la Vivienda Social en los edificios de departamentos que los mismos comprarían.*

*Desde el punto de vista financiero y económico tampoco es viable este tipo de propuestas en nuestro medio. Incluso si se piensa en el otorgamiento de Subsidios Públicos para la adquisición de las viviendas de parte de los pobladores, pues los precios de las soluciones habitacionales del mercado –departamentos unifamiliares en edificios en altura- son muy altos. Hay evidencias respaldadas por los números en este sentido.*

*Por todo ello es que el PMFC debe prestar especial atención al Componente de los Barrios de Interés Social y de las Viviendas Sociales –con diferentes Tipologías Arquitectónicas- y debe definir muy bien la modalidad de gestión, de ejecución y de adquisición de las mismas de parte de los pobladores de los Bañados que serán beneficiarios directos. Estos Proyectos deben ser gestionados y financiados directamente por el Sector Público –a través del Mecanismo de Gestión propuesto- y deben contar con los debidos mecanismos y procesos de selección de los beneficiarios y del tipo de subsidios públicos que se les debe otorgar para hacer viable este Componente.*

*Este Componente ha sido analizado y evaluado en forma detallada en los diferentes Estudios y Actualizaciones del PMFC, desde sus inicios. Y se encuentra desarrollado principalmente en:*

- 1. Plan Maestro de la Franja Costera de Asunción / Municipalidad de Asunción – CEPA - FLACAM / 1993*
- 2. Estudio de Factibilidad Final del PMFC (Municipalidad de Asunción–MOPC– BID–Abt Assoc. / 1996)*
- 3. Actualización del Estudio de Factibilidad Final del PMFC (Municipalidad de Asunción– MOPC–BID–Abt Assoc. / 2006)*
- 4. Plan ICES Gran Asunción / Iniciativa de Ciudades Emergentes y Sostenibles / ( BID / 2.015)*
- 5. Plan ASU Viva / Actualización de los Planes Urbanos de Asunción (Municipalidad de Asunción–BID / 2016).*

*Lógicamente este tema ha sido también suficientemente revisado y actualizado recientemente dentro del proceso de elaboración de la Asistencia Técnica del Banco*





Mundial para el Proyecto de Resiliencia Urbana en la Franja Costera de Asunción (Municipalidad de Asunción- MOPC-BM / 2023). Este Proyecto tiene previsto la ejecución de 500 a 700 Unidades Habitacionales de Interés Social en uno de los 4 Módulos Urbano/Ambientales del PMFC que ha sido incluido en el mismo y que se trata el Distrito Urbano Eco Inclusivo.

Cabe referir que este Proyecto -del cual es parte integrante el Distrito Eco Inclusivo- ya cuenta con la financiación mediante un Crédito del BM de 105.000.000 de Dólares aprobado por Ley de la República en el mes de octubre de 2023. El organismo executor designado por ley es el MOPC, el cual ya ha comenzado la gestión del mismo, en base a Acuerdos y Convenios específicos con la Municipalidad de Asunción. Para la gestión de esta Asistencia Técnica fue creada en el año 2020 una Mesa Interinstitucional integrada por la Municipalidad de Asunción y el Poder Ejecutivo Nacional, la cual conformó un Equipo Técnico de contrapartida local para trabajar en forma articulada con el Equipo Técnico del BM y por las Empresas Consultoras contratadas por el BM. Conviene destacar que los costos de esta Asistencia Técnica -al igual que las otras Cooperaciones Técnicas que posibilitaron la elaboración de los Planes, Avances y Actualizaciones del PMFC realizados a lo largo de este largo proceso de gestión de más de 30 años- han sido absorbidos en forma total por el BM.

#### Contestación del PFC.

En este Tema el CODEASU considera que, ...” la Vivienda de Interés Social constituye un asunto central para el enfoque conceptual y para la viabilidad del PMFC. Y forma parte fundamental de varios de los Componentes del PMFC.

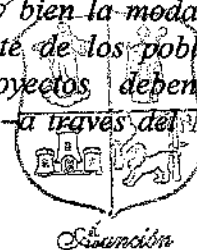
Por eso mismo se debe establecer las zonas específicas y sus respectivas superficies para la ubicación de los Barrios de Interés Social dentro del territorio de actuación del PMFC. Esto debe estar definido en forma muy clara dentro de la Zonificación Urbana General de la Actualización del PMFC.

Por otra parte, afirman que, ...” este asunto no está propuesto en forma clara dentro del Proyecto de Ordenanza para la Actualización del PMFC. En el mismo se propone la modalidad de la Vivienda Protegida, la cual se aplica y funciona en muchas ciudades de Europa. Esta modalidad se sustenta en base a las actuaciones y las inversiones de los Desarrolladores Inmobiliarios del sector empresarial privado, previendo una serie de incentivos para los emprendimientos urbanos”.

Siguen diciendo que, ...”no existe mercado para este producto, pues los posibles compradores -que pertenecen a los niveles socioeconómicos medio/altos y altos- no desean la incorporación de la Vivienda Social en los edificios de departamentos que los mismos comprarían”.

“Desde el punto de vista financiero y económico tampoco es viable este tipo de propuestas en nuestro medio. Incluso si se piensa en el otorgamiento de Subsidios Públicos para la adquisición de las viviendas de parte de los pobladores, pues los precios de las soluciones habitacionales del mercado -departamentos unifamiliares en edificios en altura- son muy altos”.

Por todo ello es que el PMFC debe prestar especial atención al Componente de los Barrios de Interés Social y de las Viviendas Sociales -con diferentes Tipologías Arquitectónicas- y debe definir muy bien la modalidad de gestión, de ejecución y de adquisición de las mismas de parte de los pobladores de los Bañados que serán beneficiarios directos. Estos Proyectos deben ser gestionados y financiados directamente por el Sector Público -a través del Mecanismo de Gestión propuesto- y





deben contar con los debidos mecanismos y procesos de selección de los beneficiarios y del tipo de subsidios públicos que se les debe otorgar para hacer viable este Componente”.

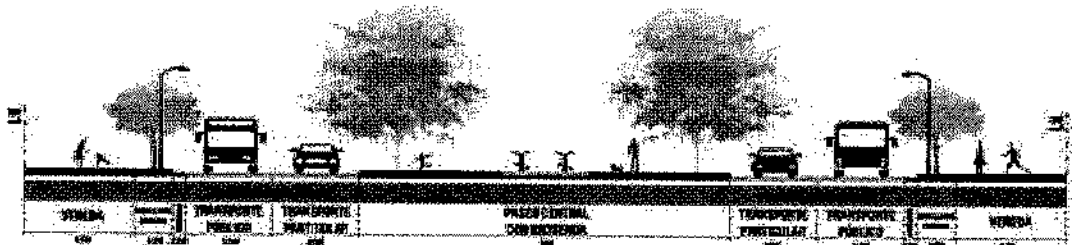
Finalmente traen a colación que, este Proyecto –del cual es parte integrante el Distrito Eco Inclusivo- ya cuenta con la financiación mediante un Crédito del BM de 105.000.000 de Dólares aprobado por Ley de la República en el mes de octubre de 2023. El organismo ejecutor designado por ley es el MOPC, el cual ya ha comenzado la gestión del mismo, en base a Acuerdos y Convenios específicos con la Municipalidad de Asunción. Para la gestión de esta Asistencia Técnica fue creada en el año 2020 una Mesa Interinstitucional integrada por la Municipalidad de Asunción y el Poder Ejecutivo Nacional, la cual conformó un Equipo Técnico de contrapartida local para trabajar en forma articulada con el Equipo Técnico del BM y por las Empresas Consultoras contratadas por el BM”.

TEMA 15: INFRAESTRUCTURA VIAL / JERARQUÍAS.

Transcripción Parcial del Proyecto de Ordenanza.

Art. 13º: Diseño de movilidad. Vías por jerarquía: Para una mejor interpretación de la relevancia, dimensiones y funciones que cumplirán las vías proyectadas, se les ha asignado una jerarquización la cual se describe a continuación:

a. Vías Colectoras: Las vías de esta categoría tienen por función recibir y conducir el tránsito proveniente de las vías alimentadoras, conectando destinos de relevancia dentro del entorno. Podemos citar en esta categoría a la Av. Costanera, la Av. Artigas y la Av. Florencio Villamayor.



La Av. Florencio Villamayor cumple un rol estructural y organizador para el sector. Esta vía se constituye en interfase entre la zona del Bañado Norte que está en cota segura (no inundable) y por otra parte la zona susceptible a las inundaciones periódicas. Descripción de las características geométricas de la Av. Florencio Villamayor: La velocidad de diseño adoptada es de 50 km/h con una sección transversal de cuatro carriles, en dos calzadas de 7,50 metros de ancho cada una, incluyendo cordón cuneta de 0,50 metros de ancho a cada lado. Cuenta con un paseo central de 15,00 metros de ancho, en el cual se considera implantar un corredor de transporte público. Además, el PRN2 se desarrolla en el centro de la avenida, la cual tiene cruces vehiculares que coinciden con los ejes de RM2 cada 400 a 500 metros, y cruces peatonales cada 100 a 200 metros, permitiendo la máxima utilización de los equipamientos públicos localizados en el sitio.

b. Vías Alimentadoras: Las vías de esta categoría tienen por función recibir y conducir el tránsito proveniente de las vías locales que bordean a las Unidades de

[Firma manuscrita]



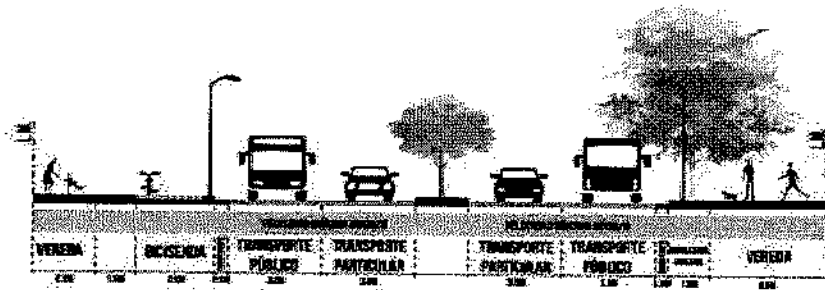
[Firma manuscrita]



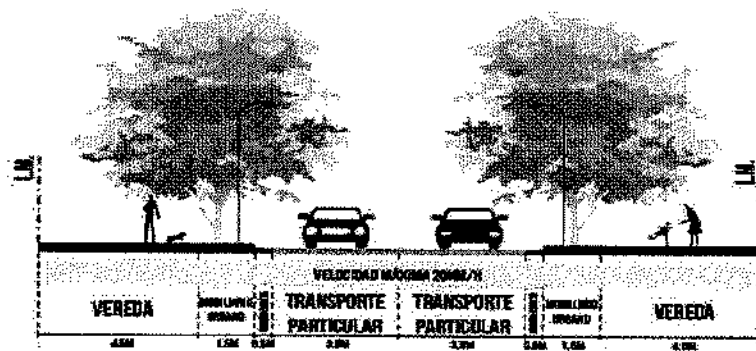
Gestión y recorren el entramado de los barrios del Bañado Norte, conectando el flujo de tránsito con las principales vías colectoras citadas en el apartado anterior.

La velocidad de diseño adoptada es de 40 km/h con una sección transversal de cuatro carriles, en dos calzadas de 7,50 metros de ancho cada, incluyendo cordón cuneta de 0,50

metros de ancho a cada lado. Cuenta con un paseo central de 15,00 metros de ancho, en el cual se considera implantar un corredor de transporte público. Como se puede apreciar en la descripción de la geometría de este tipo de vía, resultan similares a las Colectoras, radicando su principal diferencia en la función que cumplen dentro de la malla vial.



c. *Vías Locales:* Las vías de esta categoría tienen por función captar el tránsito generado perimetralmente a las Unidades de Gestión, en otras palabras, el tránsito de entrada y salida de los vehículos locales y de los comercios que se desarrollaran en las zonas residenciales mixtas, conectando el flujo de tránsito con las vías alimentadoras. La velocidad de diseño adoptada es de 30 km/h con una sección transversal de dos carriles, en dos calzadas de 4,00 metros de ancho cada una, incluyendo cordón cuneta de 0,50 metros de ancho a cada lado.

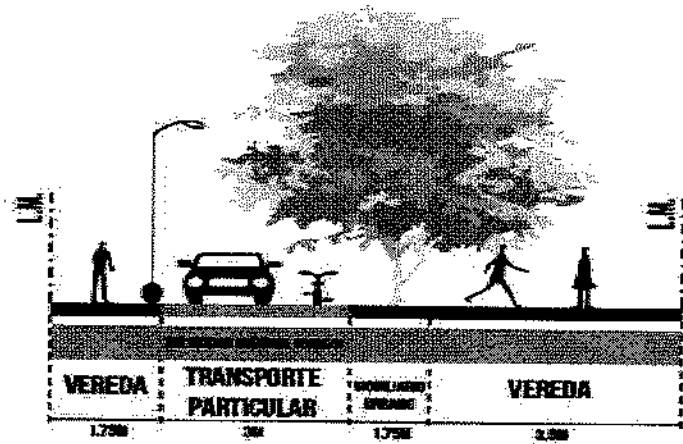


d. *Vías Internas ZTL:* Estas vías, conceptualmente, son vías de plataforma única a nivel de vereda, donde el protagonista es el peatón y el ciclista, dejando la circulación vehicular restringida apenas al tránsito de los residentes y/o vehículos de emergencia como carro de bomberos o ambulancias.

La Velocidad de Diseño adoptada es de 20 km/h con una sección transversal de 10,00 metros entre lindero de las propiedades. Las pendientes serán del orden de 3% dirigidas al centro de la plataforma, donde se contará con un badén de 0,50 metros que captará las aguas de lluvia en las manzanas.







e. *Intersecciones: En lo que respecta a las Intersecciones entre las vías, se plantean las siguientes soluciones:*

- *Intersecciones Canalizadas en el empalme de la Avenida Florencio Villamayor con la Vía de Interconexión Costanera – Acceso Norte, y en el empalme de la Avenida Florencio Villamayor con la Avenida General Santos. Se considera carriles de acceso y salida a la Vía de Interconexión Costanera – Acceso Norte, en el sector ubicado frente a la Subestación de la ANDE, previéndose además incorporar la construcción de una rotonda en dicho sector (de modo a permitir las maniobras de intercambio y los giros a la izquierda a la Avenida Costanera y desde las vías de Interconexión, ampliando el retorno.*

- *Turborotondas en las intersecciones de la Avenida Florencio Villamayor con las Vías Alimentadoras transversales a la misma.*

#### MAPA DE UBICACIÓN DE TURBO ROTONDAS.

##### Observaciones / Comentarios.

*Este tema de la Infraestructura Vial ya ha sido tratado en el Punto Transcripción 4. En líneas generales consideramos que no existen mayores objeciones a estas Propuestas del Proyecto de Ordenanza. Se debe señalar que el Componente Vial ha sido objeto de análisis, discusión y evaluación dentro del marco del Enfoque Conceptual, Filosófico y Técnico en el proceso de elaboración del Plan Maestro de la Franja Costera de Asunción (Municipalidad de Asunción-CEPA-FLACAM / 1993) y en los sucesivos y posteriores Avances y Estudios durante la gestión y el desarrollo del mismo, los cuales tienen propuestas muy bien concebidas para estos temas.*

*Por lo mismo, se debe tener en consideración y analizar suficientemente las Propuestas existentes, todas las cuales han prestado especial atención a estos Componentes, en particular:*

- 1. Plan Maestro de la Franja Costera (Municipalidad de Asunción – FLACAM-CEPA / 1993)*
- 2. Plan de Desarrollo Urbano Ambiental de Asunción (PDUA Asunción 2000) / Municipalidad de Asunción - CEPA - FLACAM / 1.996*
- 3. Estudio de Factibilidad Final del PMFC (Municipalidad de Asunción-MOPC-BID-Abt Assoc. / 1996)*
- 4. Actualización del Estudio de Factibilidad Final del PMFC (Municipalidad de Asunción- MOPC-BID-Abt Assoc. / 2006)*
- 5. Plan Estratégico Metropolitano de Asunción – PEMA (MOPC-BID / 2014)*





6. Plan ICES Gran Asunción / Iniciativa de Ciudades Emergentes y Sostenibles / ( BID / 2015)
7. Plan ASU Viva / Actualización de los Planes Urbanos de Asunción (Municipalidad de Asunción-BID / 2.016)
8. Proyecto de Resiliencia Urbana en la Franja Costera de Asunción (Municipalidad de Asunción-MOPC-BM / 2023).

*Este Componente ha sido también suficientemente revisado y actualizado recientemente dentro del proceso de elaboración de la Asistencia Técnica del Banco Mundial para el Proyecto de Resiliencia Urbana en la Franja Costera de Asunción (Municipalidad de Asunción-MOPC-BM / 2023). En particular en forma detallada en el Producto*

*Varias Propuestas de Infraestructura Vial ya fueron planteados en el PMFC original y en sus posteriores Avances ya mencionados y detallados. Se debe tener en especial consideración y analizar suficientemente las Propuestas existentes, en particular:*

*Corresponde a la Municipalidad de Asunción –Intendencia Municipal y Junta Municipal- un análisis comparado serio y riguroso entre la Propuesta de Ordenanza de Actualización y estos Documentos ya elaborados.*

*Contestación del PFC.*

*“En líneas generales consideramos que no existen mayores objeciones a estas Propuestas del Proyecto de Ordenanza.*

*Se debe señalar que el Componente Vial ha sido objeto de análisis, discusión y evaluación dentro del marco del Enfoque Conceptual, Filosófico y Técnico en el proceso de elaboración del Plan Maestro de la Franja Costera de Asunción (Municipalidad de Asunción-CEPA-FLACAM / 1993) y en los sucesivos y posteriores Avances y Estudios durante la gestión y el desarrollo del mismo, los cuales tienen propuestas muy bien concebidas para estos temas “...*

#### **TEMA 16: MECANISMOS DE APROBACIÓN DE PROYECTOS EN EL PMFC.**

*Transcripción del Proyecto de Ordenanza.*

#### **TRAMITES PARA APROBACIÓN DE PLANOS DE CONSTRUCCIÓN**

*Art. 35° MODIFICAR, el Art. 158° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:*

*Art. 158°: Para la inserción de programas dentro de los límites de esta zona, en la tramitación de la aprobación de planos, se deberá contar con el dictamen favorable del Consejo del Plan Regulador y de la Junta Municipal para todos los proyectos, ampliaciones y/o adecuaciones.*

*Observaciones / Comentarios.*

*Como ya se señaló anteriormente, atendiendo a las características particulares de tipo Proyecto de Desarrollo Urbano que es el PMFC, cuya complejidad, escala y costo son muy grandes, se propone una Estrategia de Ejecución que está basada en Módulos Ambientales que tienen un alto grado de autonomía. Además, conforme a la experiencia acumulada a la fecha, después de más de 30 años de gestión, resulta imprescindible crear Mecanismos de Aprobación de Planos de Proyectos dentro del territorio del*





*PMFC que, fijando unos Lineamientos Generales muy claros –con pisos y techos muy claros en los indicadores de las regulaciones-, sean muy flexibles y muy pragmáticos.*

*Este Mecanismo de Aprobación de Planos debe posibilitar el diseño y la estructuración de cada Módulo Urbano/Ambiental en base a negociaciones y acuerdos con los diferentes Actores Urbanos interesados e involucrados, así se trate de un Barrio de Interés Social o de un Distrito de Desarrollo Urbano a cargo del sector empresarial privado.*

*Este Mecanismos de Aprobación de Planos de Proyectos a crearse es la instancia donde debería presentarse, evaluarse y aprobarse todas las Carpetas Técnicas de Proyectos dentro del territorio del PMFC. El mismo deberá necesariamente estar relacionado con el Mecanismo de Gestión del PMFC que se está proponiendo desde los inicios en el año 1993 y deberá trabajar en forma coordinada y articulada con esa instancia.*

*Una excesiva rigidez y reglamentación de la Actualización del PMFC significará poner en alto riesgo la viabilidad y la ejecución del mismo. Ello es así porque en la actualidad no se cuenta con toda la información dentro del territorio del PMFC que resulta imprescindible para la elaboración y la aprobación de un Instrumento Regulator con un nivel muy detallado de indicaciones y reglamentaciones.*

*Lo que necesita el Proyecto Franja Costera de Asunción para posibilitar y facilitar una eficiente y conveniente gestión del mismo es la Actualización del Plan Maestro, que debe establecer y reglamentar las grandes Lineamientos Generales y Estratégicos para el Todo y debe permitir un buen espacio de definición detallada y de negociación con los actores interesados para las Partes.*

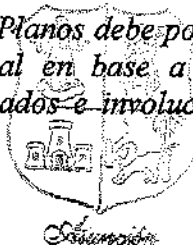
*La Actualización del PMFC debe tener un Enfoque: 1. Holístico: Ya que la Ciudad – y el Territorio propio del Proyecto Franja Costera en particular- la debemos entender como un Sistema altamente dinámico, poco estable y de una gran diversidad –y con notorios Conflictos sociales, ambientales, económicos y urbanísticos-; 2. Estratégico: Pues debe definir las grandes Metas para el Sistema, pero dejando una gran apertura para los reajustes, los redireccionamientos y los detalles –de cada Módulo Urbano/Ambiental; 3. Participativo: Para poder generar un Proceso de acuerdos y compromisos con los diferentes agentes urbanos públicos, sociales y empresariales y con la ciudadanía en general; 4. Pragmático: Prever un Programa de Acción Inmediata, que sea a corto plazo y que tenga una alta repercusión social, ambiental, económica y urbanística –asunto que está desarrollado y que cuenta con la financiación del BM aprobada por Ley de la República gracias al Proyecto de Resiliencia Urbana para el Proyecto Franja Costera de Asunción-.*

#### *Contestación del PFC*

*Al respecto de este Tema el CODEASU considera que, ...”se debe proponer una Estrategia de Ejecución basada en Módulos Ambientales que tienen un alto grado de autonomía”.*

*Afirman además que ... “resulta imprescindible crear Mecanismos de Aprobación de Planos de Proyectos dentro del territorio del PMFC que, fijando unos Lineamientos Generales muy claros –con pisos y techos muy claros en los indicadores de las regulaciones-, sean muy flexibles y muy pragmáticos.*

*Este Mecanismo de Aprobación de Planos debe posibilitar el diseño y la estructuración de cada Módulo Urbano/Ambiental en base a negociaciones y acuerdos con los diferentes Actores Urbanos interesados e involucrados, así se trate de un Barrio de*





*Interés Social o de un Distrito de Desarrollo Urbano a cargo del sector empresarial privado.*

*Este Mecanismos de Aprobación de Planos de Proyectos a crearse es la instancia donde debería presentarse, evaluarse y aprobarse todas las Carpetas Técnicas de Proyectos dentro del territorio del PMFC. El mismo deberá necesariamente estar relacionado con el Mecanismo de Gestión del PMFC que se está proponiendo desde los inicios en el año 1993 y deberá trabajar en forma coordinada y articulada con esa instancia.*

*Una excesiva rigidez y reglamentación de la Actualización del PMFC significará poner en alto riesgo la viabilidad y la ejecución del mismo. Ello es así porque en la actualidad no se cuenta con toda la información dentro del territorio del PMFC que resulta imprescindible para la elaboración y la aprobación de un Instrumento Regulador con un nivel muy detallado de indicaciones y reglamentaciones.*

*Lo que necesita el Proyecto Franja Costera de Asunción para posibilitar y facilitar una eficiente y conveniente gestión del mismo es la Actualización del Plan Maestro, que debe establecer y reglamentar las grandes Lineamientos Generales y Estratégicos para el todo y debe permitir un buen espacio de definición detallada y de negociación con los actores interesados para las Partes.*

*La Actualización del PMFC debe tener un Enfoque: 1. Holístico: Ya que la Ciudad – y el Territorio propio del Proyecto Franja Costera en particular- la debemos entender como un Sistema altamente dinámico, poco estable y de una gran diversidad –y con notorios Conflictos sociales, ambientales, económicos y urbanísticos-; 2. Estratégico: Pues debe definir las grandes Metas para el Sistema, pero dejando una gran apertura para los reajustes, los redireccionamientos y los detalles –de cada Módulo Urbano/Ambiental; 3. Participativo: Para poder generar un Proceso de acuerdos y compromisos con los diferentes agentes urbanos públicos, sociales y empresariales y con la ciudadanía en general; 4. Pragmático: Prever un Programa de Acción Inmediata, que sea a corto plazo y que tenga una alta repercusión social, ambiental, económica y urbanística –asunto que está desarrollado y que cuenta con la financiación del BM aprobada por Ley de la República gracias al Proyecto de Resiliencia Urbana para el Proyecto Franja Costera de Asunción”.*

#### TEMA 17: MECANISMOS DE ADJUDICACIÓN DE LAS TIERRAS DEL PMFC.

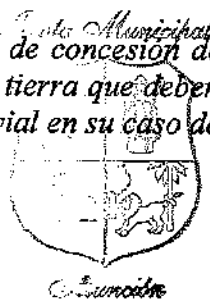
*Transcripción del Proyecto de Ordenanza.*

#### RÉGIMEN DE TIERRAS

*Art. 161º: En el trámite de concesión de territorio, los espacios reservados para infraestructura, servicios públicos, equipamiento urbano y comunitario deberán ser definidos para cada intervención, previa al otorgamiento y para cada actuación o implementación de plan particularizado conforme al uso previsto en esta ordenanza y a las iniciativas privadas referentes al tipo de servicio y de equipamiento que se demande.*

*Art. 39º MODIFICAR, el Art. 162º de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:*

*Art 162º: En cada caso de tramitación de concesión de tierras, se deberá declarar la tipología de programas a insertar en la tierra que deberá respetar el uso de suelo para el sitio y prever mitigación ambiental y vial en su caso demande.*





*Observaciones / Comentarios.*

*Este tema constituye un asunto de trascendental relevancia para el PMFC. Resulta imprescindible la elaboración e implementación de los Instrumentos Institucionales y Jurídicos indispensables para la gestión de la Venta de Tierras para posibilitar el Componente 4. Creación de Zonas de Urbanización Concertada para el Desarrollo Inmobiliario a través del Sector Privado y del Destino de los Ingresos obtenidos.*

*Los mismos deben tener la debida transparencia, calidad, claridad y agilidad para realizar este tipo de operaciones de Desarrollo Urbano en forma sustentable y exitosa y deben prever los momentos más adecuados y convenientes para realizar esta gestión. Deben estar muy bien articulados y coordinados con el punto anterior –Tema 16-.*

*Este asunto tiene también directa relación con el destino y uso de los dineros que debe obtener de esta operación de ventas de tierras públicas que se ubican en el territorio del PMFC. Estos dineros no pueden destinarse en ningún caso a integrarse a las cuentas comunes de la Municipalidad de Asunción para su utilización en gastos corrientes, gastos administrativos, pago de funcionarios y contratados ni de pago del servicio de deudas varias de la Intendencia.*

*Estos dineros deben destinarse exclusivamente a invertirse en los diferentes Módulos Urbano/Ambientales y Programas Sociales del PMFC a desarrollarse y/o al pago de los Créditos utilizados para el financiamiento de la ejecución del mismo*

*Todos estos puntos ya han sido analizados y previstos en el Mecanismo de Gestión del PMFC propuesto desde el PMFC original y desde los Estudios y Avances posteriores. Y fueron recientemente actualizados mediante la Asistencia Técnica del BM para la elaboración del Plan de Resiliencia Urbana de la Franja Costera de Asunción en uno de sus Productos.*

*Además, la Venta de las Tierras del PMFC se debe realizar en base a un Plan de Negocios muy bien diseñado y muy transparente. Estas tierras deben subastarse por Sectores, en los lugares donde ya se hayan ejecutado los otros Componentes sociales, ambientales, económicos y urbanísticos del PMFC. A los efectos de obtener los mejores Precios posibles atendiendo a las Plusvalías Urbanas generadas en esas zonas. No hacerlo de esta manera significará vender estas Tierras Públicas a un Precio muy inferior a su verdadero valor y aniquilar la Factibilidad Financiera y Económica del PMFC. Lo cual convertirá al PMFC en un Proyecto Inviabile.*

*Ello haría que el PMFC no se deba ni se pueda desarrollar ni ejecutar en todas las siguientes Fases o Etapas que todavía deban gestionar.*

*Debe quedar claro que la Venta de Tierras –u otras Modalidades de otorgamiento de las misma a Desarrolladores Privados como el Concesionamiento- está prevista en el PMFC original y en sus posteriores Actualizaciones, pero esta operación debe contar con algunas condiciones y requisitos indispensables: 1. El Precio: Evidentemente el sector público debe obtener el mejor valor posible por estas tierras; 2. Mecanismo de Adjudicación: Se debe prever una modalidad que brinde absoluta transparencia, claridad y seguridad jurídica estas operaciones; 3. Los Usos De Suelo: Debe establecerse en modo también muy claro los Usos a los cuales se puede destinar los diferentes sectores a ser vendidos o concesionados, para lo cual estas operaciones tienen que estar enmarcadas en forma directa en el Plan Maestro de la Franja Costera, pudiendo incluso tener cada Módulo Urbano/Ambiental a ser adjudicado un Plan Maestro Sectorial; 4. Destino de las Utilidades: Los dineros obtenidos deben tener estar*





*destinados exclusivamente a ser reinvertidos en el propio PMFC, ya sea para desarrollar otros Programas y Proyectos que lo integran o para ayudar a pagar el servicio de la deuda de los Créditos ya contraídos para la ejecución de algunas de sus Módulos Urbano/Ambientales o de sus partes; 5 El Sentido de la Oportunidad: Obviamente estas operaciones se deben hacer en los sectores del territorio del PMFC en los cuales ya se haya desarrollado los otros Componentes Sociales, Ambientales y Urbanísticos, de modo a obtener los mejores Precios posibles y que de este modo sea el Sector Público –y por lo tanto la Ciudad y la Ciudadanía- el que aproveche las Plusvalías Urbanas generadas mediante las inversiones públicas realizadas en ejecutar dichos Componentes.*

#### *Contestación PFC*

*Este tema, afirman que resulta imprescindible la elaboración e implementación de los Instrumentos Institucionales y Jurídicos indispensables para la gestión de la Venta de Tierras para posibilitar el Componente 4. Creación de Zonas de Urbanización Concertada para el Desarrollo Inmobiliario a través del Sector Privado y del Destino de los Ingresos obtenidos.*

*Los mismos deben tener la debida transparencia, calidad, claridad y agilidad para realizar este tipo de operaciones de Desarrollo Urbano en forma sustentable y exitosa y deben prever los momentos más adecuados y convenientes para realizar esta gestión. Deben estar muy bien articulados y coordinados con el punto anterior -Tema 16-.*

*Este asunto tiene también directa relación con el destino y uso de los dineros que debe obtener de esta operación de ventas de tierras públicas que se ubican en el territorio del PMFC. Estos dineros no pueden destinarse en ningún caso a integrarse a las cuentas comunes de la Municipalidad de Asunción para su utilización en gastos corrientes, gastos administrativos, pago de funcionarios y contratados ni de pago del servicio de deudas varias de la Intendencia.*

*Estos dineros deben destinarse exclusivamente a invertirse en los diferentes Módulos Urbano/Ambientales y Programas Sociales del PMFC a desarrollarse y/o al pago de los Créditos utilizados para el financiamiento de la ejecución del mismo*

*Todos estos puntos ya han sido analizados y previstos en el Mecanismo de Gestión del PMFC propuesto desde el PMFC original y desde los Estudios y Avances posteriores.*

*Y fueron recientemente actualizados mediante la Asistencia Técnica del BM para la elaboración del Plan de Resiliencia Urbana de la Franja Costera de Asunción en uno de sus Productos.*

*Además, la Venta de las Tierras del PMFC se debe realizar en base a un Plan de Negocios muy bien diseñado y muy transparente. Estas tierras deben subastarse por Sectores, en los lugares donde ya se hayan ejecutado los otros Componentes sociales, ambientales, económicos y urbanísticos del PMFC.*

*A los efectos de obtener los mejores Precios posibles atendiendo a las Plusvalías Urbanas generadas en esas zonas. No hacerlo de esta manera significará vender estas Tierras Públicas a un Precio muy inferior a su verdadero valor y aniquilar la Factibilidad Financiera y Económica del PMFC, lo cual convertirá al PMFC en un Proyecto Inviabile. Ello haría que el PMFC no se deba ni se pueda desarrollar ni ejecutar en todas las siguientes Fases o Etapas que todavía deban gestionar.*





Debe quedar claro que la Venta de Tierras –u otras Modalidades de otorgamiento de las misma a Desarrolladores Privados como el Concesionamiento- está prevista en el PMFC original y en sus posteriores Actualizaciones, pero esta operación debe contar con algunas condiciones y requisitos indispensables: 1. El Precio: Evidentemente el sector público debe obtener el mejor valor posible por estas tierras; 2. Mecanismo de Adjudicación: Se debe prever una modalidad que brinde absoluta transparencia, claridad y seguridad jurídica estas operaciones; 3. Los Usos De Suelo: Debe establecerse en modo también muy claro los Usos a los cuales se puede destinar los diferentes sectores a ser vendidos o concesionados, para lo cual estas operaciones tienen que estar enmarcadas en forma directa en el Plan Maestro de la Franja Costera, pudiendo incluso tener cada Módulo Urbano/Ambiental a ser adjudicado un Plan Maestro Sectorial; 4. Destino de las Utilidades: Los dineros obtenidos deben tener estar destinados exclusivamente a ser reinvertidos en el propio PMFC, ya sea para desarrollar otros Programas y Proyectos que lo integran o para ayudar a pagar el servicio de la deuda de los Créditos ya contraídos para la ejecución de algunas de sus Módulos Urbano/Ambientales o de sus partes; 5 El Sentido de la Oportunidad: Obviamente estas operaciones se deben hacer en los sectores del territorio del PMFC en los cuales ya se haya desarrollado los otros Componentes Sociales, Ambientales y Urbanísticos, de modo a obtener los mejores Precios posibles y que de este modo sea el Sector Público –y por lo tanto la Ciudad y la Ciudadanía- el que aproveche las Plusvalías Urbanas generadas mediante las inversiones públicas realizadas en ejecutar dichos Componentes.

**TEMA 18: INSTALACIONES INDUSTRIALES TIPO FRIGORÍFICOS, CURTIEMBRES, ASTILLEROS, ARENEROS Y OTROS.**

*Transcripción del Proyecto de Ordenanza.*

Art. 40° MODIFICAR, el Art. 163° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

**DISPOSICIONES FINALES**

Art. 163°: Para los usos actuales – en particular los Frigoríficos instalados en la zona- no podrán innovar en el sentido de ampliar sus instalaciones, salvo lo atinente a infraestructura para saneamiento ambiental o reconversión a procesos de menor impacto, previa aprobación de la Intendencia, del Consejo del Plan Regulador y Junta Municipal.

Art. 41° MODIFICAR, el Art. 164° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

Art. 164° 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, así como la inserción de programas relacionados a la limpieza de buques, astilleros, areneras, amarraderos o puertos en toda la zona costera.

*Observaciones / Comentarios.*

El tema de instalaciones industriales tipo Frigoríficos, Curtiembres, Astilleros, Areneros y otros más urgentemente deben tener un tratamiento particular, atendiendo a las implicancias que tienen con el Uso de Suelos y con el Saneamiento Ambiental del PMFC. Estas actividades, debidos a los altos impactos que tienen en el entorno, ya no son las apropiadas para estas zonas en las que debe desarrollarse el Proyecto.







No basta con una prohibición de innovar y de ampliación de las mismas. Si efectivamente se pretende gestionar y ejecutar el PMFC resulta imprescindible inmediatamente elaborar y acordar un Plan de Traslado de todas estas instalaciones, realizando Alianzas Estratégicas con las Instituciones Públicas que tiene relación directa con el tema y dando participación a los Actores Empresariales implicados.

Este Plan debe tener en consideración los Plazos y los Costos que demandarán los traslados.

#### Contestación del PFC

CODEASU afirma que el tema de instalaciones industriales tipo Frigoríficos, Curtiembres, Astilleros, Areneros y otros más urgentemente deben tener un tratamiento particular, atendiendo a las implicancias que tienen con el Uso de Suelos y con el Saneamiento Ambiental del PMFC. Estas actividades, debidos a los altos impactos que tienen en el entorno, ya no son las apropiadas para estas zonas en las que debe desarrollarse el Proyecto.

No basta con una prohibición de innovar y de ampliación de las mismas. Si efectivamente se pretende gestionar y ejecutar el PMFC resulta imprescindible inmediatamente elaborar y acordar un Plan de Traslado de todas estas instalaciones, realizando Alianzas Estratégicas con las Instituciones Públicas que tiene relación directa con el tema y dando participación a los Actores Empresariales implicados.

Este Plan debe tener en consideración los Plazos y los Costos que demandarán los traslados”.

Este tema fue tratado en el Consejo del Plan Regulador con los representantes de los Frigoríficos y se acordó trabajar con los mismos en un proceso de reconversión hasta llegar al traslado.

#### TEMA 19: LÍMITES DEL ÁREA CENTRAL / ÁREA DE TRANSICIÓN.

Transcripción Parcial del Proyecto de Ordenanza 19.

#### Art. 169° DEROGADO

2.- RECOMENDAR, aprobar la modificación de Ordenanza N° 163 /18 “Plan Regulador de la ciudad de Asunción” en sus apartados Área Central y Área de Transición a fin de actualizar sus límites en relación a las áreas de afectación de la Costanera Norte como sigue:

Art. 1° MODIFICAR el Art. 452 del Título XX “Área Central” de la Ordenanza N° 163/18 “Plan Regulador de la Ciudad de Asunción, cuyo texto quedará redactado como sigue:

Art. 452° Los límites del Área Central son los siguientes: Barranca de la Bahía de Asunción, Montevideo, Paraguayo Independiente, Avenida Stella Maris, calle Palma, Don Bosco, calle sin nombre, Elvio Romero, Cap. Remigio Cabral hasta su intersección con Oliva, Oliva entre Capital Remigio Cabral y Hernandarias, Hernandarias, Humaitá, Brasil, Avenida Artigas, Gondra, Estados Unidos, Barranca de la Bahía de Asunción y terrenos privados ubicado en el predio del Parque Caballero.

Art. 2° MODIFICAR el Art. 462 <sup>Junta Municipal</sup> correspondiente al Anexo II de la Ordenanza N° 163/18 “Plan Regulador de la Ciudad de Asunción” en su apartado Área de Transición AT, cuyo texto quedará redactado como sigue:

Art. 462° Anexo II





### ÁREA DE TRANSICIÓN

*Avenida Carlos Antonio López, Tte Prats, Cnel. López, Juan de Garay, Cmdte. Gamarra, De la Conquista, Kanonnikoff, Tte Rodi, Limite norte de las manzanas 10-0012, 10-0026 y 10-0027, Tte. César Díaz Pefaur, Cap. Remigio Cabral, Oliva, Hernandarias, Humaitá, Fulgencio R. Moreno, Brasil, Avda. Artigas, Avda. Perú, Lomas Valentinas, Dr. Blas Garay, Roma, Avda. Colón, Londres, Juan León Mallorquín, Tte. Colman, Portugal, Juan Díaz de Solís, hasta Avda. Carlos Antonio López.*

*Observación: Para facilitar la comprensión del territorio afectado al área de transición se mencionan como límites a las calles y no las delimitaciones geográficas con las otras áreas. Por lo tanto, deben excluirse de ellas, las franjas mixtas, las áreas industriales, áreas de uso específico ya especificada en los demás anexos.*

*Observaciones / Comentarios.*

*El tema del Área Central, que es donde se encuentra el Centro Histórico de Asunción, tiene una relación directa desde todos sus Componentes con el PMFC. Esta situación ya fue planteada desde la elaboración del Plan Maestro original de 1993. Los Estudios y Avances realizados posteriormente también han tenido este mismo enfoque.*

*Los siguientes planes de hecho se ocupan específicamente del tema:*

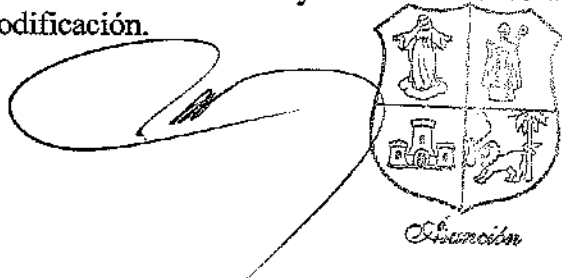
- 1. Plan Maestro de la Franja Costera de Asunción / Municipalidad de Asunción – CEPA - FLACAM / 1993.*
- 2. Plan Ciudadela Cultural de Asunción / Secretaría Nacional de Cultura (SNC)- MOPCBarcelona Media / 2010.*
- 3. Proyecto Mejoramiento Integral del Barrio Chacarita Alta / BID-Arq. Gonzalo Garay / 2014.*
- 4. Plan CHA (Centro Histórico de Asunción) / SNC – Ecosistema Urbano / 2014.*
- 5. Plan de Acción ICES Gran Asunción (Iniciativa de Ciudades Emergentes y Sostenibles) / BID / 2015.*
- 6. Proyecto de Resiliencia Urbana en la Franja Costera de Asunción / Municipalidad de Asunción–MOPC–BM / 2023.*

*Corresponde a la Municipalidad de Asunción –Intendencia Municipal y Junta Municipal- un análisis comparado serio y riguroso entre la Propuesta de Ordenanza de actualización y estos documentos ya elaborados y legitimados con la ciudadanía.*

*Contestación del PFC. CODEASU afirma que el tema del Área Central, que es donde se encuentra el Centro Histórico de Asunción, tiene una relación directa desde todos sus componentes con el PMFC". La Intendencia y en la actualización de la Ordenanza N° 163/18 en su Título IX se contempla este punto. Fdo. Arq. Arturo Herreros".*

*Que, con relación al párrafo de más arriba, en oportunidad de la Sesión Ordinaria de la Comisión Asesora, de fecha 2 de diciembre, se ha dispuesto la agregación del Proyecto de Ordenanza sobre cierre y traslado de las industrias cárnicas contaminantes trabajados durante el año por el Consejo del Plan Regulador.*

*Que, en ese sentido luego de varias reuniones entre los vecinos, autoridades nacionales (M.I.C., SENACSA), vecinos afectados, propietarios, técnicos de la Intendencia se llegó a una redacción, cuyo texto final se encuentra puliéndose para su texto final. Se remitieron los informes y consideraciones atinentes al proyecto de ordenanza para su modificación.*





JUNTA MUNICIPAL DE ASUNCIÓN  
CONSEJO DEL PLAN REGULADOR

**“Proyecto de Ordenanza que Modifica los usos en el área de uso específico  
Tablada Nueva y área de influencia de la Franja costera Norte”**

Art. 1°. - Para los usos actuales que contengan una actividad que afecte negativamente al ambiente – en particular los Frigoríficos y sus actividades conexas como Curtiembres y otras a este uso instalados en la zona-, no podrán innovar en el sentido de ampliar sus instalaciones, salvo lo afín a infraestructura para saneamiento ambiental o reconversión a procesos de menor impacto, previa aprobación de la Intendencia, del Consejo del Plan Regulador y Junta Municipal.

Art. 2°. A partir de la vigencia de la presente Ordenanza, el uso industrial y en particular el de frigoríficos y sus actividades conexas, incluyendo las curtiembres serán de uso NO PERMITIDO.

Art. 3°. El plazo para la mudanza de los Frigoríficos del “Área de Uso Específico AUE Tablada” y zonas de influencia, asentados en la zona será de un total de 5 años calendarios contados a partir de la vigencia de la presente ordenanza. De dicho plazo el primer año será para el inicio de la mudanza de las actividades de faenamiento previa presentación de calendario de traslado -en caso de no presentación en el primer mes contado desde la vigencia de la presente ordenanza- la Municipalidad establecerá los plazos de oficio, permitiéndose en los plazos del calendario aprobado el empaquetamiento, depósito, venta y desposte cárnico hasta el cierre total de las instalaciones cumplidos los 5 años.

En caso de incumplimiento del presente articulado se impondrá una multa de 5000 (cinco mil) jornales por el incumplimiento de cada uno de los plazos más arriba señalados, sin perjuicio de las sanciones de revocación de Licencias otorgadas, suspensión de actividades y clausura del local.

Art. 4° Beneficio Urbanístico: para aquellas industrias que se avengan al traslado en el plazo establecido, los inmuebles donde se estuviesen asentados adoptarán el coeficiente 10.5 para la inserción de usos habitacionales, o mixtos en el sitio, por un plazo de hasta tres años después de finiquitado el traslado de estos.

Art. 5°. Las actividades asociadas al faenamiento, graserías, procesamiento de sangre y huesos, vísceras, coramantas y pezuñas, están prohibidas.

Art. 6°. Las procesadoras de estos subproductos de la carne que se encuentren habilitadas de manera formal, activando en la zona, cuentan con el plazo de cinco años contados a partir de la vigencia de la presente ordenanza para su traslado definitivo fuera de la zona.

Art. 7°. Aquellas que realicen dichas actividades de manera informal e irregular en la zona, deberán ser suspendidas en sus actividades a través de medidas de urgencia y clausuradas posteriormente, aplicándose el comiso de los elementos que hicieren





JUNTA MUNICIPAL DE ASUNCIÓN  
CONSEJO DEL PLAN REGULADOR

a la generación de molestias al ambiente, sin detrimento de la aplicación de una multa de 5000 (cinco mil) jornales por incumplimiento del plazo de mudanza.

Art. 8°. El transporte de ganado en pie se encuentra sujeto al cumplimiento de los plazos establecidos para la mudanza en el articulado más arriba señalado y, fenecido este, se encontrará no permitido y sujeto a las sanciones previstas en el Reglamento General de Tránsito.

Art. 9° El transporte en camiones refrigerados, proveniente de los proveedores a los frigoríficos y viceversa, no deberá ocasionar molestias al vecindario de ningún tipo, ni estacionarse en espacio público para el ascenso y descenso de sus mercancías y/o espera para su procesamiento y descarga.

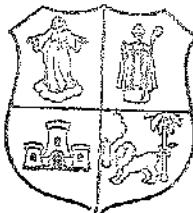
Art. 10°. El plazo para la mudanza de las Curtiembres del "Área de Uso Especifico AUE Tablada" y zonas de influencia asentados en la zona, será de cinco años calendario contados a partir de la promulgación de la presente ordenanza.

En caso de incumplimiento del presente articulado se impondrá una multa de 5000 (cinco mil) jornales por el incumplimiento del plazo más arriba señalado, sin perjuicio de las sanciones de revocación de Licencias otorgadas, suspensión de actividades y clausura del local.

Art. 11°. Sin perjuicio de la aplicación de la multa establecida en los artículos 165, 166 y 168, en caso de ampliación de las instalaciones de cualesquiera de estos usos mencionados en el presente apartado, dichas construcciones no serán aprobadas, inhabilitadas y posteriormente clausuradas, sin detrimento de la imposición de una multa equivalente a 100 (cien) jornales por cada metro cuadrado de la construcción erigida en trasgresión.

Art.12° Se establece como área de influencia el cuadrante establecido por las siguientes vías: Avenida Costanera Norte; Avenida Artigas; Avenida Primer Presidente; Avenida Gral. Santos.

Junta Municipal



Asunción



Municipalidad  
de Asunción



Dirección General  
de Gestión Ambiental

9no. Piso / Bloque A  
021 663 369  
www.asuncion.gov.py

**INFORME TECNICO DGGA N.º 28/2024**

Asunción, 23 de octubre de 2024

Por la presente me dirijo a Usted y por su intermedio donde corresponde a objeto de elevár parecer en relación a la Nota remitida por el Presidente del Consejo del Plan Regulador, por la cual solicita opinión y/o dictamen técnico en relación al "Proyecto de Ordenanza que modifica los usos en el área de uso específico Tablada Nueva y área de influencia de la Franja Costera Norte"

En tal sentido proponemos modificar la redacción, fundamentalmente del Art 3º de la propuesta, considerando que la redacción de la propuesta es un tanto confusa y se presta a interpretaciones y distorsiones de los plazos establecidos, especialmente el termino previa presentación del calendario de traslado; esta instancia considera que la misma debe ser taxativa, estableciendo claramente que a los 12 meses calendario a partir de la promulgación de la presente ordenanza y sin más trámites la faena en los frigoríficos será una actividad prohibida

Por otra parte, proponemos incorporar 2 (dos) artículos adicionales, a fin de colocar en un artículo especial lo relacionado al Plan de Retiro o cierre de los frigoríficos y no mezclar la misma con los plazos establecidos y un artículo que defina las Direcciones responsables de garantizar la aplicación de la presente Ordenanza

Proponemos la siguiente redacción

**Art 3º** El plazo para la mudanza de los frigoríficos del Área de uso específico AUE Tablada y zonas de influencia, asentados en la zona será de un total de 5 años calendarios contados a partir de la vigencia de la presente ordenanza. Las actividades de faenamiento será permitida solo hasta los 12 meses corridos a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, posterior a la misma solo serán habilitadas las actividades de desposte cárnico, empaquetamiento, almacenamiento – depósito y venta. En caso de incumplimiento del presente articulado se impondrá una multa de 5.000 (cinco mil) jornales por el incumplimiento de cada uno de los plazos establecidos, sin perjuicio de las sanciones de revocación de Licencias otorgadas, suspensión de actividades y clausura de local

El siguiente artículo se propone agregar a continuación del Art 3º

**Art 4º** Los Frigoríficos deberán presentar en un plazo no mayor de 30 días calendario a partir de la promulgación de la presente Ordenanza un Plan de Cierre, con un cronograma de clausura y traslado que contemple los plazos y actividades habilitadas en el Art 3º. El Plan de Cierre obligatoriamente deberán ser incorporadas en las Licencias Ambientales emitidas por el Ministerio del Ambiente y Desarrollo Sostenible (MADES). En caso de no presentación en el plazo establecido la Municipalidad de Asunción a través de las Direcciones asignadas establecerá los plazos de oficio

Por otra parte, consideramos que existe un error en el Art 7º, pues se propone aplicar una multa de 5.000 (cinco mil) jornadas si incumple el plazo de mudanza. Consideramos que el plazo de mudanza solo se puede otorgar a aquellas que al momento de la promulgación de la ordenanza se encuentre habilitadas y estas son considerados en el Art 6º





Municipalidad de Asunción



Dirección General de Gestión Ambiental

Sno. Piso / Bloque A  
021-663 369  
www.asuncion.gov.py

Aquellas que se encuentre operando de forma irregular deben ser clausuradas, antes y posterior a la vigencia de la presente ordenanza y en caso de constatar algún delito ambiental remitir todos los antecedentes al Ministerio Público.

En el Art 11 menciona multas establecidas en los artículos 165,166 y 168, menciona un apartado, se sugiere corregir la misma, atendiendo a que no existen dichos artículos en la presente ordenanza, como tampoco el apartado al que se hace mención.

Finalmente proponer incorporar un Art final

Art 13° si se acepta la incorporación del Art 4°

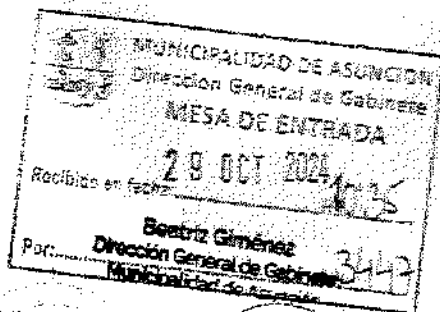
Art 13° La Intendencia Municipal a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano y la Dirección General de Gestión Ambiental, serán las responsables de la implementación de la presente ordenanza.

Es mi parecer

Ing. E.H. Walter Vidal Lezcano Ch, Técnico

Ing. Amb. Cinthia Guerrero, Directora General  
Dirección General de Gestión Ambiental

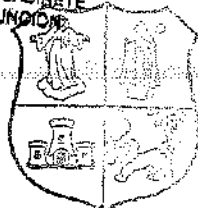
V° B°



A *[Handwritten signature]*  
PI *[Handwritten signature]*

ABG. JULIO GONZALEZ G.  
DIRECTOR GENERAL *[Junta Municipal]*  
DIRECCION GENERAL DE GABINETE  
MUNICIPALIDAD DE ASUNCION

30/10/24



*[Handwritten signature]*





MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE ASUNCIÓN

DIRECCIÓN GENERAL DE LA POLICIA MUNICIPAL  
DIRECCIÓN DE TRÁNSITO Y TRANSPORTE  
DPTO. DE INGENIERIA DE TRÁFICO

p. 1/1

**INFORME TECNICO N°: 187/2024 - JEFATURA**

Documento de Referencia : Nota S/N

Dependencia o Recurrente : Junta Municipal de Asunción  
Consejo del Plan Regulador

Asunto / Dependencia : Solicitud de análisis técnico del Proyecto de modificación de condiciones de uso de la zona de Tablada Nueva.

Fecha : 04 de diciembre de 2024

**A LA DIRECCIÓN DE TRÁNSITO Y TRANSPORTE:**

Se solicita el análisis y Dictamen Técnico Vial del Proyecto de Modificación de las condiciones de uso de la zona Tablada Nueva, lo que significará el traslado de los usos industriales y empresas dedicadas al procesamiento de la carne en general.

Luego del análisis correspondiente, se sugiere:

1. El Art. 12 del Proyecto de Ordenanza, que delimita la zona de influencia, debe ser incorporado en la primera parte del cuerpo normativo (entre los primeros artículos) con el propósito de hacer referencia al mismo en los subsiguientes artículos lo que eliminará toda posibilidad de duda, confusión o alteración del objetivo de la norma.

2. El Art. 8, debería quedar redactado como se muestra a continuación:

Art. 8 "El transporte de ganado en pie, dentro del cuadrante establecido en el Art. XX (Art. 12 en el Proyecto Adjunto, y, XX según numeración que se le asigne en la versión final), se encuentra permitido hasta el cumplimiento de los plazos establecidos para la mudanza en el articulado más arriba señalado, y, vencido éste, quedará completamente prohibido. Su inobservancia constituirá infracción tipificada como falta grave (o gravísima) y será sancionada conforme a las penas previstas en el Reglamento General de Tránsito de la ciudad de Asunción".

3. El Art. 9, debería quedar redactado como se muestra a continuación:

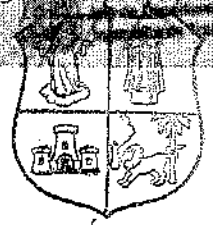
Art. 9 "El transporte de productos en camiones, refrigerados o no, provenientes de los proveedores a los frigoríficos y viceversa, no deberá ocasionar molestias de cualquier tipo al vecindario. Queda prohibido el estacionamiento de camiones en espacios públicos para tareas de carga y descarga de mercaderías, así como para esperas de fletes de operación en este tipo de actividades. Su inobservancia constituirá infracción tipificada como falta grave (o gravísima) y será sancionada conforme a las penas previstas en el Reglamento General de Tránsito de la ciudad de Asunción".

Se considera, igualmente oportuno, que la Dirección de Policía Municipal de Tránsito se expida sobre la o las Medidas de Policía a ser impuestas, en los casos que se constataren contravenciones a las normas, en su área de competencia.

Es mi informe, salvo mejor parecer de la superioridad.

Atentamente,

*[Firma manuscrita]*  
Jefe de la Dirección de Tránsito y Transporte



Asunción

*[Firma manuscrita]*

*[Firma manuscrita]*





COPSA



Municipalidad de la Ciudad de Asunción  
**DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO**  
Dirección de Obras Particulares  
Departamento de Aprobación de Planos

**MEMORANDUM N° 11 /2024**

**A :** Sr. Miguel Ramirez, Director Interino  
Dirección de Obras Particulares

**De :** Ing. Amb. Ricardo Servian S., Jefe  
Departamento de Aprobación de Planos

Ing. Civil Javier Orue, Coordinador  
Dirección de Obras Particulares.

**Referencia :** Informe Nota de fecha 18/10/2024 Proyecto de Ordenanza

**Fecha :** 28 de noviembre de 2024



Me cargo a usted a fin de elevar parecer de este Departamento con respecto a la Propuesta de Ordenanza sobre la modificación de la zona de uso de Tablada Nueva que significara el traslado de los usos industriales y empresas dedicadas al procesamiento de la carne en general.

En este sentido, esta oficina concluye.

Art. 1°.- Para los usos actuales que contengan una actividad que ~~sea~~ **sea** negativamente al ambiente - en particular los Frigoríficos y sus actividades conexas como Curtiembre y otras a este uso ~~asignado~~ **asignado** en la zona, no podrán innovar en el sentido de ampliar sus instalaciones, salva lo atinente a ~~infraestructura~~ **infraestructura** para saneamiento ambiental o reconversión a procesos de menor impacto, previa aprobación de la Intendencia, del Consejo del Plan Regulador y Junta Municipal.

Parecer: Las actividades industriales indefectiblemente causan un impacto negativo al ambiente, este ~~impacto~~ **impacto** puede producirse desde el mismo momento de la recepción de materia prima, proceso de ~~producción~~ **producción** o distribución del producto final. Estos impactos son identificados mediante el Estudio de ~~Impacto~~ **Impacto** Ambiental en el marco del cumplimiento de la Ley 294/93, siendo el Ministerio de ~~Medio Ambiente~~ **Medio Ambiente** y Desarrollo Sostenible la autoridad de aplicación. Mediante este instrumento, se establecen las ~~medidas~~ **medidas** de mitigación ambiental en un Plan de Gestión Ambiental, esto a fin de minimizar la ~~afectación~~ **afectación** negativa al ambiente.

Propuesta Art. 1°. Para el uso de Industria Frigorífica y sus actividades conexas como ~~Curtiembre, Frigoríficos, Procesamiento y Comercialización de Achuras, Industria de Harina de Hueso,~~ **Curtiembre, Frigoríficos, Procesamiento y Comercialización de Achuras, Industria de Harina de Hueso,** ~~Industria de Producción de Grasa Animal instalados y operando en la zona de uso específico Tabladas~~ **Industria de Producción de Grasa Animal instalados y operando en la zona de uso específico Tabladas** ~~de la zona de influencia de la Franja Costera Norte, no podrán innovar en el sentido de ampliar sus~~ **de la zona de influencia de la Franja Costera Norte, no podrán innovar en el sentido de ampliar sus** ~~instalaciones, salvo lo atinente a infraestructura para saneamiento ambiental o reconversión a procesos~~ **instalaciones, salvo lo atinente a infraestructura para saneamiento ambiental o reconversión a procesos** ~~de menor impacto, previa aprobación de la Intendencia, del Consejo del Plan Regulador y Junta~~ **de menor impacto, previa aprobación de la Intendencia, del Consejo del Plan Regulador y Junta** ~~Municipal y del cumplimiento absoluto a lo establecido en la Ordenanza Municipal N° 26.104/91 Art.~~ **Municipal y del cumplimiento absoluto a lo establecido en la Ordenanza Municipal N° 26.104/91 Art.** ~~1° de la Ley General de la Construcción.~~ **1° de la Ley General de la Construcción.**

Art. 2°.- Por el efecto de la vigencia de la presente Ordenanza, el uso industrial y en particular el de ~~frigoríficos y sus actividades conexas, incluyendo curtiembres, será de uso NO PERMITIDO.~~ **frigoríficos y sus actividades conexas, incluyendo curtiembres, será de uso NO PERMITIDO.**

Parecer: Vista la modificación de usos en el área específica de Tablada Nueva y Área de ~~Producción de Grasa Animal Norte, el objetivo de la presente ordenanza es el traslado de las actividades~~ **Producción de Grasa Animal Norte, el objetivo de la presente ordenanza es el traslado de las actividades**





industriales tales como frigoríficos y actividades conexas. Estos traslados podrán ser ejecutados de manera progresiva mediante un calendario en un lapso de tiempo consensuado. Al establecer de USO NO PERMITIDO a los establecimientos industriales a partir de la promulgación de la Ordenanza, estará inhabilitando los que ya se encuentran operando y con las respectivas habilitaciones Municipales.

Propuesta: Art. 2° - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza, para nuevas instalaciones el uso industrial y en particular de frigoríficos, Mataderos, Curtiembres, Procesamiento y Comercialización de Achuras, Industria de Harina de Hueso, Industria de Producción de Grasa Animal será de uso NO PERMITIDO.

Art. 3° - El plazo para la mudanza de los Frigoríficos del Área de Uso Específico AUE Tablada y zonas de influencia, asentados en zona será de un total de 5 años calendarios contados a partir de la vigencia de la presente ordenanza. De dicho plazo el primer año será para el inicio de la mudanza de las actividades de faenamiento previa presentación de calendario de traslado - en caso de no presentación en el primer mes contado desde la vigencia de la presente ordenanza - la Municipalidad establecerá los plazos de oficio, permitiéndose en los plazos del calendario aprobado el empaquetamiento, depósito, venta y desposte cárnico hasta el cierre total de las instalaciones cumplidos los 5 años.

Respecto a este artículo, esta oficina no presenta objeción.

Artículo 4° - Beneficio Urbanístico: para aquellas industrias que se avengan al traslado en el plazo establecido, los inmuebles donde se estuviesen asentados adoptarán el coeficiente 10,5 para la inserción de usos habitacionales, o mixtos en el sitio, por un plazo de hasta tres años después de finalizado el traslado de estos.

Parecer: esta oficina no pone objeción a la propuesta del presente artículo.

Artículo 5° - Las actividades asociadas al faenamiento, graserías, procesamiento de sangre y huesos, vísceras, cornamentas y pezuñas, están prohibidas.

Propuesta: Art. 5° - A partir de la promulgación de la presente ordenanza quedan prohibidas las actividades asociadas al faenamiento, graserías, procesamiento de sangre y huesos, vísceras, cornamentas y pezuñas en la zona para nuevas instalaciones.

Art. 6° - Las procesadoras de estos subproductos de la carne que se encuentren habilitadas de manera formal, activando en la zona, cuentan con el plazo de cinco años contados a partir de la vigencia de la presente para su traslado definitivo fuera de la zona.

Parecer: esta oficina no pone objeción a la propuesta del presente artículo.

Art. 7° - Aquellas que realicen dichas actividades de manera informal e irregular en la zona, deberán ser suspendidas en sus actividades a través de medidas de urgencia y clausuradas permanentemente, aplicándose el comiso de los elementos que hicieren a la generación de molestias al vecindario, con el otorgamiento de la aplicación de una multa de 5000 (cinco mil) jornales por incumplimiento del plazo de mudanza.

Parecer: esta oficina no pone objeción a la propuesta del presente artículo.

Art. 8° - El transporte de ganado en pie se encuentra sujeto al cumplimiento de los plazos establecidos para la mudanza en el articulado más arriba señalado y fenecido este, se encontrará no permitido sujeto a las sanciones previstas en el Reglamento General de Tránsito.

Parecer: esta oficina no pone objeción a la propuesta del presente artículo.

Art. 9° - El transporte en camiones refrigerados, proveniente de los proveedores a los frigoríficos, no ocasionará molestias al vecindario de ningún tipo, ni estacionarse en zonas prohibidas para el estacionamiento y desosno de sus mercancías y/o espera para su procesamiento y traslado.

Propuesta: En el Art. 9° de la presente propuesta de ordenanza, se establece un plazo de 5 (cinco) años para el traslado de las actividades de Industria Frigoríficas, siendo esta el plazo máximo para





Propuesta Art. 9º.- El transporte, ascenso y descenso de productos cárnicos en camiones refrigerados, proveniente de los proveedores a los frigoríficos y viceversa, deberá efectuarse única y exclusivamente en el área destinada a ese fin, en el predio de la industria, evitando ocasionar molestias al vecindario, ni estacionarse en el espacio público.

Art. 10º El plazo para la mudanza de las Curtiembres del Área de Uso Específico AUE Tablada y zonas de influencia asentados en la zona, será de cinco años calendario, contados a partir de la promulgación de la presente ordenanza.

En caso de incumplimiento del presente articulado se impondrá una multa de 5000 (cinco mil) jornales por el incumplimiento del plazo más arriba señalado, sin perjuicio de las sanciones de revocación de Licencias otorgadas, suspensión de actividades y clausura el local.

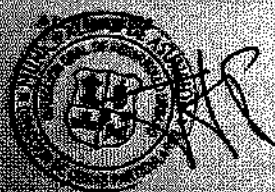
Parecer: esta oficina no pone objeción a la propuesta del presente artículo.

Art. 11º.- Sin perjuicio de la aplicación de la multa establecida en los Art. 165, 166 y 168, en caso de ampliación de las instalaciones de cualesquiera de estos uso mencionados en el presente apartado, dichas construcciones no serán aprobadas, inhabilitadas y postteriormente clausuradas, sin detrimento de la imposición de una multa equivalente a 100 (cien) jornales por cada metro cuadrado de la construcción erigida en transgresión.

Parecer: Se recomienda la aclaración de la Ordenanza a que refiere con respecto a los Art. 165, 166 y 168, a fin de emitir una propuesta.

Art. 12º.- Se establece como área de influencia el cuadrante establecido por las siguientes vías: Avda. Costanera Norte; Avda. Artigas, Avda. Primer Presidente; Avda. Gral. Santos.

Parecer: esta oficina no pone objeción a la propuesta del presente artículo, solicitando tener en cuenta el nombre correcto correspondiente a la Avda. Costanera Norte.



*Javier Cruz*  
Ing. Javier Cruz  
Caudatario  
Dirección de Obras Particulares

A. B. G. D. U.

P. D. P. U.

Y su estudio

y clausura



3. DIC 2024

Que, en revisión de las planillas de uso, se encontraron inconsistencias sobre la permisividad de usos en el área parque, por lo que se procedió a su corrección, así como completar la casilla del uso Departamentos que se encontraba en blanco. Luego, el AR3 C y AR # D fueron suprimidas ya que fueron asimiladas a los usos del AR3 B, lo que significará su exclusión de los términos de la presente.

*[Firma]*



*[Firma]*



Que, en la sesión del día 5 de diciembre de la Comisión Asesora, los miembros del Consejo del Plan Regulador, Director y técnicos de la Dirección de Franja Costera y Dirección de Gabinete entablaron el debate con relación a los términos para la inclusión del apartado sobre traslado de frigoríficos y actividades conexas del AUE Tablada y área de influencia. En tal sentido, se comprometieron a la redacción y anexión para la inclusión de un informe atinente a los plazos y demás consideraciones. Asimismo, el Presidente del Consejo del Plan Regulador destacó la labor desarrollada por más de 6 meses buscando un consenso entre los principales actores, así como la aplicación de medidas participativas y de opiniones técnicas necesarias para llegar al saneamiento total del sector, considerando siempre contar con el éxito en la aplicación de la normativa, y, particularmente, evitar la judicialización de las disposiciones de esta. Que, el consenso de los miembros y técnicos se centró en el hecho de la prohibición de las actividades del faenamiento de ganado.

Que, se deja constancia que en el mes de abril del año 2024 se procedió a la publicación del Proyecto de Ordenanza remitido por el Consejo del Plan Regulador con el aval de la Intendencia Municipal, sin objeciones o comentarios escritos en la citada publicación.

Que, el informe remitido por la Dirección General de Gabinete, expresa: *Nota DGG N° 85/2024 Asunción, 05 de diciembre de 2024. Señor: Dr. DANIEL ORTIZ PARANZA. Presidente Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial, Presente: Tengo a bien dirigirme a Usted, en relación al "Proyecto de Ordenanza que modifica los usos en el área de uso específico Tablada Nueva y área de influencia de la Franja Costera Norte".*

*Que, la Dirección General de Gestión Ambiental, a través de su INFORME TÉCNICO N° 34/2024, emite un parecer favorable a la propuesta elevada por el Consejo del Plan Regulador y considera pertinente proponer el cierre o mudanza de los frigoríficos y las actividades conexas en el menor tiempo posible (se anexa original). Teniendo en cuenta la reunión de la fecha mantenida entre los miembros del Consejo del Plan Regulador y representantes de la Intendencia respecto al plazo que será otorgado a los frigoríficos y sus actividades conexas como curtiembres y otros, el Ejecutivo Municipal cree oportuno que debería quedar redactado de la siguiente manera:*

*Art. 3°. El plazo para la mudanza de los Frigoríficos del "Área de Uso Específico AUE Tablada" y zonas de influencia, asentados en la zona será de un total de 3 años calendarios contados a partir de la vigencia de la presente ordenanza. De dicho plazo, el primer año será para el inicio de la mudanza de las actividades de faenamiento previa presentación de calendario de traslado -en caso de no presentación en el primer mes contado desde la vigencia de la presente ordenanza- la Municipalidad establecerá los plazos de oficio, permitiéndose en los plazos del calendario aprobado el empaquetamiento, depósito, venta y desposte cárnico hasta el cierre total de las instalaciones cumplidos los 4 años. El daño ambiental y el impacto en la calidad de vida de los pobladores de Tablada no sólo afecta a los vecinos del lugar, sino a toda la comunidad que tiene una Costanera, la cual no podrá progresar debidamente por las actividades realizadas en el lugar, lo que alejaría a potenciales grupos inversores que deseen invertir en esa zona, ya que los olores, procesamiento inadecuado de menudencias y químicos utilizados haría inviable el desarrollo comercial e inmobiliario. Esta Administración, aspira a convertir a Asunción en una ciudad moderna, sustentable y turística, teniendo como base la proyección inmobiliaria y la explotación de espacios comerciales, gastronómicos, entretenimiento, etc., con inversiones que se efectuarán a corto, mediano y largo plazo. Sin otro particular, hago propicia la ocasión para saludarlo con mi más alta estima. Fdo. Nelson Alcides Mora Peralta. Director de Gabinete.*





9no. Piso / Bloque A  
021 963 369  
www.asuncion.gov.py

**INFORME TECNICO DGGA N° 34/2024**

Asunción, 06 de diciembre de 2024

Por la presente me dirijo a Usted y por su intermedio donde corresponde a objeto de elevar parecer en relación al "Proyecto de Ordenanza que modifica los usos en el área de uso específico Tablada Nueva y área de influencia de la Franja Costera Norte, remitida a través del Memorandum DGG N° 546/2024.

En tal sentido esta dependencia técnica emite un parecer favorable a la propuesta elevada desde el Consejo del Plan Regulador y considera pertinente proponer el cierre o mudanza de los frigoríficos y las actividades conexas en el menor tiempo posible.

Que los frigoríficos y actividades conexas por sus características generan un impacto ambiental considerable por la alta generación de efluentes líquidos (producto de la limpieza de la sala de sacrificio y despiece de los animales), la cual tiene una alta carga de materiales biodegradables, proveniente de la faena y el posterior proceso de desposte, como la generación de vapores, humo, olores, las cuales hacen inviable su permanencia, atendiendo a la alta densidad poblacional de la Zona de Tablada Nueva.

Que las actividades que realizan y las descargas de efluentes líquidos a cursos de agua (Arroyo Mburicao) generan una disminución de la concentración de oxígeno en el agua y la consecuente desaparición de especies acuáticas y efectos en la calidad del aire de la zona por la emisión de amoníaco y metano (gas de efecto invernadero).

Que los frigoríficos y actividades conexas utilizan comúnmente el amoníaco en su sistema de refrigeración, la cual representa un riesgo de afectación ambiental en los casos de fugas y aumento de incidencia en la salud, atendiendo a la alta densidad poblacional ubicada en los alrededores.

Que por lo anterior expuesto es necesario generar alternativas efectivas de actuación integral que, desde la perspectiva de la gestión ambiental, redunden en el mejoramiento de la calidad de vida de los pobladores de la zona, mediante la disminución de los factores aportantes de altos niveles de contaminación sobre los recursos naturales (suelo, agua, aire).

Es mi parecer

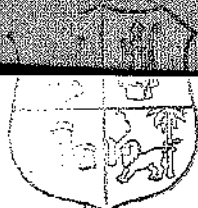
Ing. E.H. Walter Vidal Lorenzo Ch, Técnico

Ing. Anh. Claitia Guerrero, Directora General  
Dirección General de Gestión Ambiental



SECRETARÍA DE GESTIÓN AMBIENTAL  
Calle de la Libertad 1000

Junta Municipal



C. Suñer





Por tanto;

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

**ORDENA:**

**TÍTULO IX  
PLAN REGULADOR DE LA FRANJA COSTERA NORTE  
CAPÍTULO I. GENERALIDADES**

**Art. 1°:** MODIFICAR el Título IX "Plan Regulador De La Franja Costera Norte", Capítulos I al VI de la Ordenanza N° 163/18 "QUE UNIFICA Y ACTUALIZA EL PLAN REGULADOR DE LA CIUDAD DE ASUNCIÓN", en sus Arts. 124° al 169°.

**Art. 2°:** MODIFICAR el Art. 124° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue: *Ámbito de aplicación*

*"Art. 124° Aprobar el Régimen Urbanístico y zonificación de la Franja costera Norte de la Ciudad de Asunción que abarca los siguientes límites: Bahía de Asunción, Montevideo, Barranca de la Bahía, límite Oeste del Parque Caballero, Avda. Artigas, Avda. Primer Presidente, Avda. Costanera Norte tramo Serafina Dávalos, Proyección Ribera del Rio Paraguay, Limite Este del área Natural Protegida del Banco San Miguel (proyección de la calle San Estanislao), Avda. Costanera Norte tramo José Asunción Flores hasta Bahía de Asunción (Intersección de la Avda. Colón y sus ramales)".*

**Art. 3°:** MODIFICAR el Art. 125° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue: *Ejes temáticos*

*"Art. 125° El presente Régimen Urbanístico se ciñe, y debe contemplar en todas las intervenciones en su territorio los siguientes parámetros Plan Regulador como mecanismo que garantice y/o apunte a generar una ciudad basada en el modelo del Urbanismo Ecosistémico como sigue:*

*a) Movilidad Permeable, que garantice la conexión de la ciudad con el Rio Paraguay y una estructura ambiental de espacios públicos que garanticen la calidad paisajística para la ciudadanía.*

*b) Limitar la urbanización y el relleno masivo e indiscriminado en las zonas inundables conservando humedales y zona de amortiguación entre las áreas urbanas y el territorio del rio, con el objeto de tejer relaciones de las zonas inundables con el resto de la ciudad alta.*

*c) Implantación del sistema de súper manzanas, encargado de garantizar la continuidad del tejido urbano, sobreponiendo a la trama existente una estructura clara y regular a fin de un tránsito vehicular más fluido y ordenado, estableciendo el interior de las súper manzanas mediante vías predominantemente peatonales.*

*d) Garantizar la integración del rio con los humedales con la implantación de un soporte biofísico a través de parques y espacios públicos verdes (lineales, puntuales, reservas naturales, etc.).*

*e) Garantizar la permeabilidad visual mediante la regulación de la ocupación en planta baja y en altura limitada además de la implementación de diferentes retiros entre los edificios.*

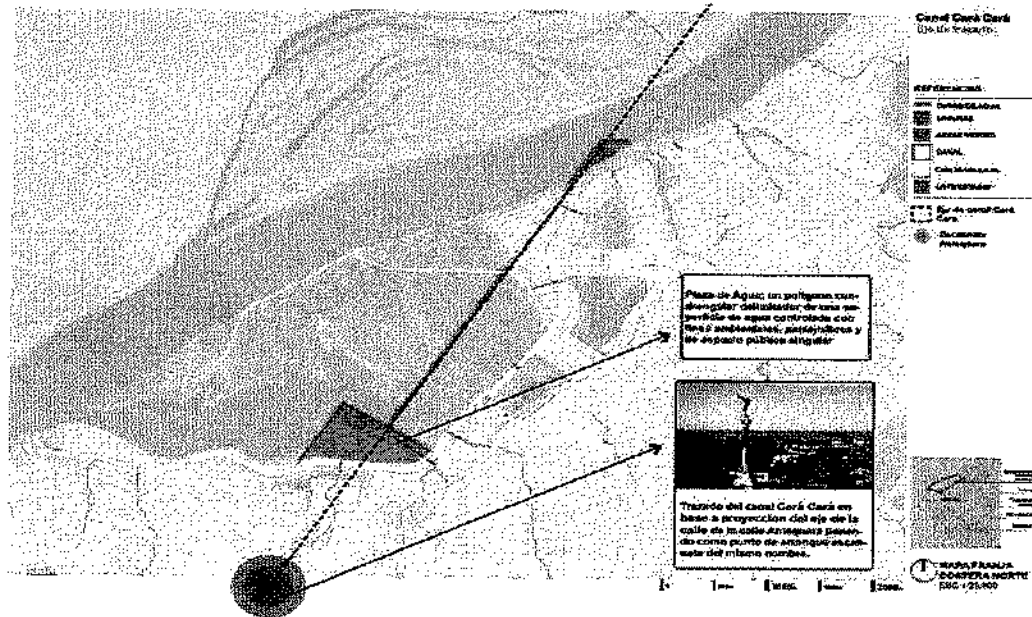
*f) Establecer un régimen de incentivos basados en la compensación urbanística que premie la implantación de la mixtura de usos, en particular a la vivienda protegida o social en la implementación de programas particulares de desarrollo a fin de propiciar la mixtura, no solo social, sino también morfológica, de todas las áreas que conforman este polígono a fin de lograr la integración, mediante la utilización de usos siempre*



mixtos, ya sea en cuanto a residencia con comercios; como en la Frente Costero con usos comerciales y residenciales.

g) Establecer ocupación baja –dejando entre un 40% a 60% libre- a fin de implementar superficies absorbentes, y solo la incrementación de los coeficientes de edificabilidad, densidad y altura en zonas puntuales del polígono”.

FIGURA 1



Art. 4º: MODIFICAR el Art. 126º de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue: Ejes Acciones

“Ejes de Acción

Art. 126º A los efectos de la implantación de los ejes temáticos antes señalados se individualizan los siguientes proyectos

1) Proyectos Estratégicos: A continuación, se mencionan los proyectos estratégicos puntualizando su definición, sus roles y aporte al proyecto macro.

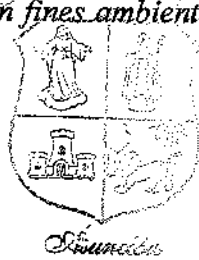
Canal “Cará Cará”:

TRAZADO DE CANAL CARÁ CARÁ.

Realizar la apertura de un canal artificial navegable, trazado como referencia sobre el eje de la calle Antequera. El canal unirá el cauce principal del Río Paraguay con la Bahía de Asunción. La función principal del canal propuesto es la de arrastre de sedimentos acumulados en la bahía a modo de evitar la colmatación progresiva del lecho de esta última.

Implementar un transporte fluvial (opcional; es decir, no sería la función principal del canal y por ende no es condicionante al sentido del canal, cuya función principal es ambiental-hidrológica). La navegabilidad del canal con barcos de menor calado permitirá una línea de transporte continuo sobre la costa sin necesidad de dar la vuelta al banco san miguel, reduciendo los tiempos de transporte y consumo de energía requerida para sostenerlo.

- Implantación de una Plaza de Agua: un polígono cuadrangular delimitador de una superficie de agua controlada con fines ambientales, paisajísticos y de espacio público singular Ver Figura 1

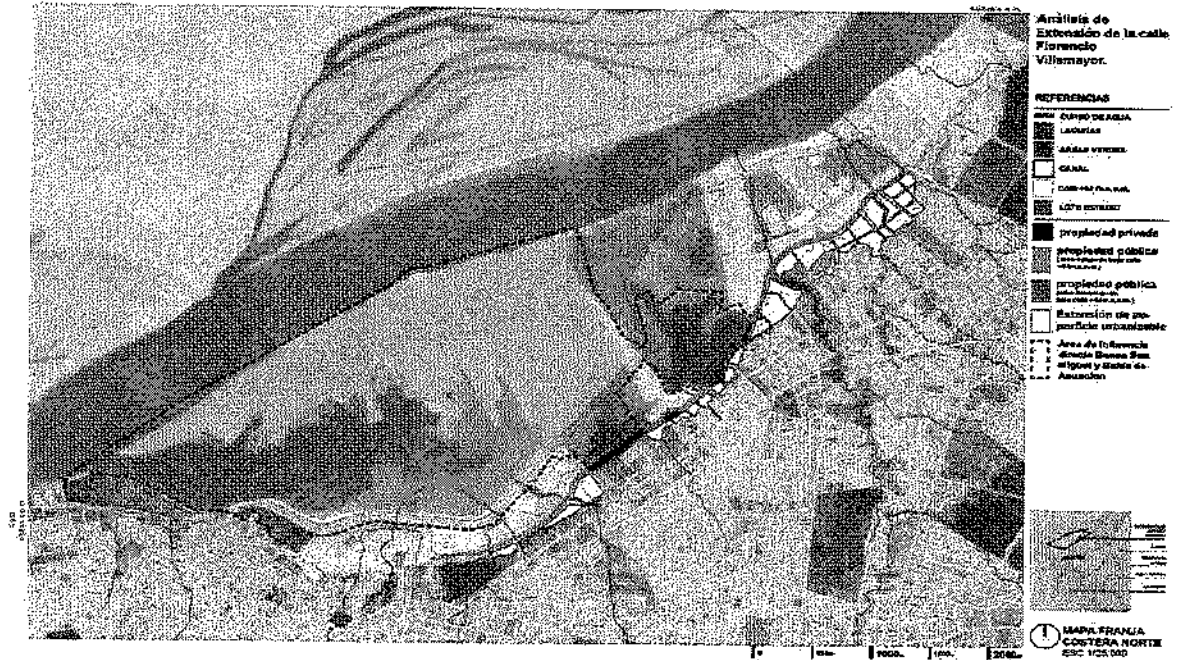






Troncal futura avenida prolongación calle Florencio Villamayor:

Figura 2



Transferir la línea de alta tensión que divide actualmente al bañado en dos a la nueva traza de una avenida que podrá alojar en formato subterráneo dicho cableado; conectando las subestaciones en cuestión y previendo la aparición de subestaciones intermedias.

Implementar una "barrera de saneamiento ecológico" que permita implantar diversas infraestructuras de servicio hidrosanitario para protección del humedal, sea de aguas pluviales, cloacales y tratamiento de los arroyos (y cauces) que la atraviesen.

Incentivar el transporte público y la movilidad alternativa a través de intervenciones puntuales (estaciones, paradas, estacionamientos) que consoliden a esta troncal Florencio Villamayor como espina dorsal de la franja costera.

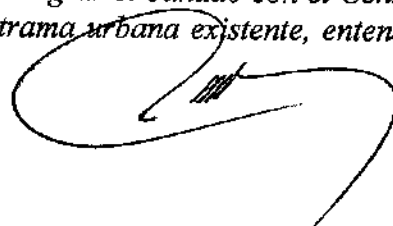
Definir un nuevo límite territorial con la ciudad formal, ganando hectáreas de "ciudad alta" destinadas a completar las súper manzanas de las zonas residenciales entre dicha línea y la Av. Artigas. Definir el trazado de la futura Av. Florencio Villamayor por lotes municipales en la mayoría de su desarrollo.

Destinar la carga de programas comerciales y de servicio; incluso de usos considerados "conflictivos" como estaciones de servicios, locales nocturnos, shopping center, supermercados; mediante la condicionalidad dependiente de la aplicación de otros usos (condicionantes) que sirvan para integrar las demás zonas del polígono (estacionamientos en altura, edificios de oficinas, equipamientos deportivos / culturales, etc.).

Sistema de súper manzanas:



Integrar el bañado con el Centro Histórico de Asunción, mediante la continuación de la trama urbana existente, entendiendo al centro de Asunción como unidad originaria de

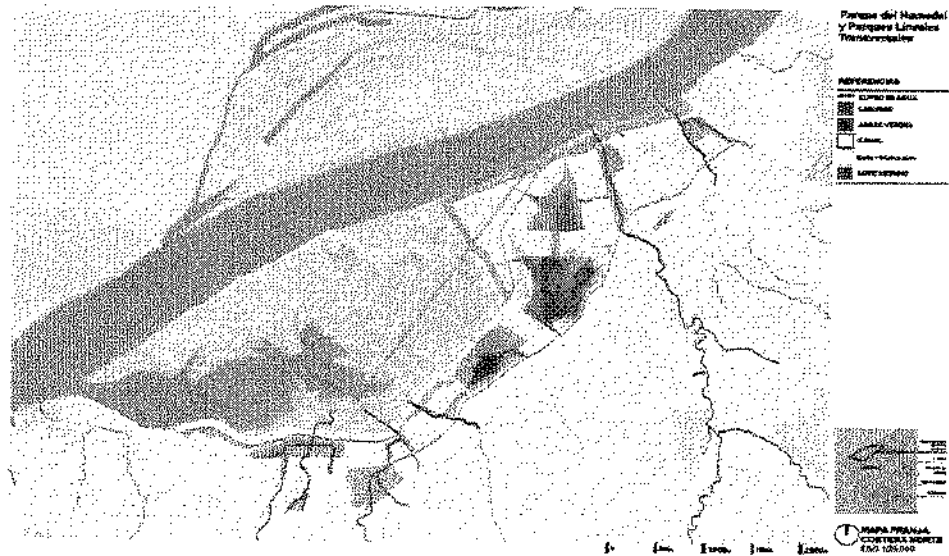






segura mediante los parques lineales longitudinales (Florencio, parques lineales de la Av. Costanera)".

Figura 4



**CAPÍTULO II**  
**CLASIFICACIÓN DEL SUELO**  
**Áreas según Usos**

**Art. 5°:** MODIFICAR el Art. 127° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

*"Art. 127° La clasificación del uso suelo en el área de la Franja Costera Norte será de acuerdo con las siguientes zonas de uso y de acuerdo a la siguiente tabla:*

- a) Áreas Residenciales de baja, media y alta densidades (AR1 C, AR2 C, AR3 C y D3, AR3B)*
- b) Área Residencial Mixta de Valor Patrimonial (ARM VP)*
- c) Área Mixta 1 A, 1 B*
- d) Área Mixta 2 y 3*
- e) Área Mixta 4 A y 4 B*
- f) Área de Uso específico 1, 2 (Tablada) y 3*
- g) Áreas Especiales: Área de Parque Público (Arroyos, Humedal, Parque Lineal, Plazas) y Reservas Protegidas (Parque Reserva Natural y Banco San Miguel)*
- h) Áreas costeras".*

**Art. 6°:** MODIFICAR el Art. 128° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

*"Art. 128° ÁREAS RESIDENCIALES: En las áreas residenciales establecidas en esta Ordenanza, y en todas las demás zonas pertenecientes a la Franja Costera Norte el uso VIVIENDA UNIFAMILIAR, VIVIENDA MULTIFAMILIAR y CONJUNTO HABITACIONAL, se encuentra permitido con los tamaños y limitaciones propias de cada zona.*

*Observación: El área residencial de alta densidad AR3 B establecida en la presente, corresponde al área de uso establecida en el Art. 45° inciso B del Plan Regulador".*





Cont. Ord. 161/24

**Art. 7°:** MODIFICAR el Art. 129° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

*“Art. 129° Establecer los siguientes indicadores de uso y ubicación para el Área Residencial 1 C como sigue:*

(Área Residencial 1 C - AR1 C):

*Ubicación: Al norte linda con AM1 A.*

*Al sur linda con la AM4 B*

*Al este linda con la avda. Primer Presidente.*

*Al oeste linda con el Área No Urbanizable Laguna Cará Cará.*

*Usos Permitidos: Viviendas Unifamiliares (VU), Multifamiliares (VM) y Conjuntos Habitacionales (CH).*

*Usos Condicionados: Comercios y Servicios de pequeña y mediana escalas (CS1, CS2), Industrias Inocuas de pequeña y mediana escalas: I1 P e I2 P, Depósitos de pequeña escala: D1*

*Usos No Permitidos: Los no especificados y las Industrias I3 e I4, Depósitos de mediana y gran escala (D2 y D3)*

*Rubros: Según Anexo I*

*Densidad Habitacional Promedio: 450 hab/ha*

*Coefficiente de Edificabilidad (CE): 2,40 s/ Calle  
3,00 s/ Avenida*

*Área Edificable: Sup. del Terreno x Coeficiente de Edificabilidad (CE)*

*Tasa de Ocupación Máxima (TOM): 60%*

*Tasa de Superficie Verde o de Suelo Absorbente (TSV): 40%*

*Altura máxima permitida para la edificación; 16,00 m o 5 niveles*

*Retiros: Frontal 6,00 m s/ Avenida*

*3,00 m s/ Calle Lateral y fondo (cuando existan aberturas) 3,00 m”.*

**Art. 8°:** MODIFICAR el Art. 130° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

*“Art. 130° Establecer los siguientes indicadores de uso y ubicación para el Área Residencial 2 C (Esta zona podrá ser de uso a concertar de acuerdo a las propuestas del recurrente) como sigue:*

(Área Residencial 2 C – AR2 C “Barrio Parque”):

*Ubicación: Al norte linda con el Río Paraguay.*

*Al sur linda con la propuesta de canal Cará Cará.*

*Al este linda con la AM1 B y propuesta de canal Cará Cará.*

*Al oeste linda con el área no urbanizable de la reserva natural Banco San Miguel y Bahía de Asunción.*

*Usos Permitidos: Viviendas Unifamiliares (VU), Multifamiliares (VM), Conjuntos Habitacionales (CH) y (Esta zona podrá ser de uso a concertar de acuerdo a las propuestas del recurrente)*

*Usos Condicionados: Comercios y Servicios de pequeña y mediana escalas (CS1, CS2), Industrias Inocuas de pequeña y mediana escalas: I1 P e I2 P, Depósito de pequeña escala (D1).*

*Usos No Permitidos: Los no especificados y las Industrias I3 e I4, Depósitos de mediana y gran escala D2 y D3.*

*Rubros: Según Anexo I*

*Densidad Habitacional Promedio: 450 hab/ha*





Coeficiente de Edificabilidad (CE): 3.5  
Área Edificable:  $\text{Sup. del Terreno} \times \text{Coeficiente de Edificabilidad (CE)}$   
Tasa de Ocupación Máxima (TOM): 60%  
Tasa de Superficie Verde o de Suelo Absorbente (TSV): 40%  
Altura máxima permitida para la edificación; hasta agotar el área edificable según fórmula.  
Retiros: frontal 3,00m  
lateral y fondo (cuando existan aberturas) 3,00m”.

**Art. 9°:** MODIFICAR el Art. 131° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

*“Art. 131° Equipar los valores del régimen de uso establecidos para el Área Residencial de alta densidad, sector B del artículo 45°, numeral B del Plan Regulador, para la presente zona a cuyo texto se remite la aplicación de este articulado*

*Ubicación: Al norte linda con proyección de calle Florencio Villamayor  
Al sur linda con la Avda. Artigas  
Al oeste linda con Gral Santos  
Al este linda con Primer Presidente”.*

**Art. 10°:** MODIFICAR el Art. 132° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

*“Art. 132° Área Residencial Mixta de Valor Patrimonial – ARM VP, es el sector delimitado al Norte por la calle Florencio Villamayor, al Sur por la Barranca de la Bahía de Asunción y la calle Manuel Gondra, al Este por la extensión de la calles Estados Unidos y al Oeste por la calle Río Blanco, conocido como “Chacarita Alta”, a ser preservado en sus cualidades urbanísticas, históricas y socioambientales singulares, reflejadas en el trazado característico, la relación con la topografía, la forma de ocupación y la implantación respecto a la Bahía de Asunción, así como en sus rasgos identitarios vinculados con el tejido social existente, en particular con lo referido al medio construido.*

*Establecer los siguientes indicadores de uso y ubicación para el Área Residencial de Vivienda Protegida como sigue:*

*(Área Residencial Mixta de Valor Patrimonial – ARM VP (Chacarita Alta):*

*Ubicación: Al norte linda con la Av. Florencio Villamayor.*

*Al sur linda con la Barranca de la Bahía de Asunción, y Manuel Gondra.*

*Al este linda con la extensión de calle Estados Unidos.*

*Al oeste linda con la calle Río Blanco.*

*Usos Permitidos: Viviendas Unifamiliares (VU), Multifamiliares (VM)*

*Usos Condicionados: Comercios y Servicios de pequeña, mediana escalas (CS1, CS2,), Industrias Inocuas de pequeña y mediana escalas: I1 P e I2 P, Depósito de pequeña y mediana escalas (D1 y D2).*

*Usos No Permitidos: Los no especificados*

*Densidad Habitacional Promedio: 350 hab/ha*

*Coeficiente de edificabilidad (CE): 2,4*

*Área Edificable:  $\text{Sup. del Terreno} \times \text{Coeficiente de Edificabilidad (CE)}$*

*Tasa de Ocupación Máxima (TOM): 75%*

*Tasa de Superficie Verde o de Suelo Absorbente (TSV): 25%*

*Altura máxima permitida para la edificación; 2,00 m o 4 niveles”.*





Cont. Ord. 161/24

**Art. 11°:** MODIFICAR el Art. 133° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

*“Art. 133° Áreas Mixtas: Definir como Franjas Mixtas a aquellas destinadas a absorber el crecimiento de las actividades económicas especialmente las comerciales y de servicios de mayor escala que las localizadas en las áreas residenciales, permitiéndose en ellas una diversificación de actividades y escalas, incluyendo el uso residencial con densidades habitacionales de diversos niveles, según la categoría de la Franja Mixta. Con relación a las áreas mixtas costeras, estas serán preservadas en relación a la visual a la Bahía o al Río Paraguay”.*

**Art. 12°:** MODIFICAR el Art. 134° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

*“Art. 134° Establecer los siguientes indicadores de uso y ubicación para el Área Mixta 1 A (AMI A) como sigue:*

Área Mixta 1 A - AMI A:

*Ubicación: Al norte linda con avda. José Asunción Flores, Al sur linda con ARI C, área no-urbanizable de la laguna Cará Cará y AMI B.*

*Al este linda con área no urbanizable de humedal Cará Cará*

*Al oeste linda con área no urbanizable de laguna Cará Cará*

**USOS PERMITIDOS:**

*Viviendas Unifamiliares (VU).*

*Viviendas Multifamiliares (VM): Viviendas tipo Dúplex, Bloques Residenciales.*

*Conjunto Habitacionales (CH).*

*Comercios y Servicios de Pequeña Escala (CS1).*

*Comercios y Servicios de Mediana Escala (CS2).*

*Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Pequeña Escala (EQ1).*

**USOS CONDICIONADOS Y CONDICIONES DE USO:**

*Comercios y Servicios de Mediana y Gran Escala (CS2) (CS3).*

*Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Mediana y Gran Escala (EQ2), (EQ3).*

*Depósito de Pequeña Escala (D1).*

*Depósito de Mediana Escala (D2).*

*Industrias Inocuas de Pequeña Escala (I.1p).*

**RUBROS:** *Según listado del Anexo 1.*

**USOS NO PERMITIDOS:** *Todos los demás.*

*Densidad Habitacional Promedio: 900 hab/ha*

*Coefficiente de Edificabilidad (CE): 5,0 s/Avenida 3,0 s/ Calle*

*Área Edificable: Sup. del Terreno x Coeficiente de Edificabilidad (CE)*

*Tasa de Ocupación Máxima (TOM): 70%*

*Tasa de Superficie Verde o de Suelo Absorbente (TSV) 30%*

*Altura máxima permitida para la edificación: 49,00 m o 14 niveles*

*Retiros: Frontal 6,00 m s/ Avenida*

*3,00 m s/ Calle*

*Lateral y de fondo (cuando existan aberturas): 3,00 m”.*

**Art. 13°:** MODIFICAR el Art. 135° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

*“Art. 135° Establecer los siguientes indicadores de uso y ubicación para el Área Mixta 1 B (AMI B) como sigue:*







(Área Mixta 1 B - AM1 B):

Ubicación: Al norte linda con propuesta de canal Cará Cará.  
Al sur linda con Avda. José Asunción Flores  
Al este linda con área no urbanizable parque lineal de costanera norte.  
Al oeste linda con área no urbanizable de laguna Cará Cará.

**USOS PERMITIDOS:**

Viviendas Unifamiliares (VU).  
Viviendas Multifamiliares (VM): Viviendas tipo Dúplex, Bloques Residenciales.  
Conjunto Habitacionales (CH).  
Comercios y Servicios de Pequeña Escala (CS1).  
Comercios y Servicios de Mediana Escala (CS2).  
Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Pequeña Escala (EQ1).

**USOS CONDICIONADOS Y CONDICIONES DE USO:**

Comercios y Servicios de Mediana y Gran Escala (CS3).  
Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Mediana y Gran Escala (EQ2), (EQ3).  
Depósito de Pequeña Escala (D1).  
Depósito de Mediana Escala (D2).  
Industrias Inocuas de Pequeña Escala (I.1p).

RUBROS: Según listado del Anexo 1.

**USOS NO PERMITIDOS:** Todos los demás.

Densidad Habitacional Promedio: 450 hab/ha  
Coeficiente de Edificabilidad (CE): 2,40 s/ Calle  
3,50 m s/ Avenida  
Área Edificable: Sup. del Terreno x Coeficiente de Edificabilidad (CE)  
Tasa de Ocupación Máxima (TOM): 70%  
Tasa de Superficie Verde o de Suelo Absorbente (TSV): 30%  
Altura máxima permitida para la edificación; 7 niveles  
Retiros: Frontal 6,00 m s/ Avenida  
3,00 m s/ Calle  
Lateral y de fondo (cuando existan aberturas) 3,00 m”.

**Art. 14°:** MODIFICAR el Art. 136° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

“Art. 136° Establecer los siguientes indicadores de uso y ubicación para el Área Mixta 2 (AM2) como sigue

Área Mixta 2 – AM 2:

Ubicación: Al norte linda con AUE Tablada, AM4 y AR3 B, Calle 8 de junio, Calle Inglaterra, Calle Dublín.

Al sur linda con Avda. José Gervasio Artigas.

Al este linda con la avda. Primer Presidente.

Al oeste linda con la continuación de Avda. General Santos

**USOS PERMITIDOS:**

Viviendas Unifamiliares (VU).  
Viviendas Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales (VM y CH).  
Comercios y Servicios de Pequeña Escala (CS1).  
Comercios y Servicios de Mediana Escala (CS2).





Comercios y Servicios de Gran Escala (CS3).  
 Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Pequeña Escala (EQ1).  
 Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Mediana Escala (EQ2).  
 Depósito de Pequeña Escala (D1).  
 Industrias Inocuas de Pequeña Escala (I 1P).  
**USOS CONDICIONADOS Y CONDICIONES DE USO:**  
 Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Gran Escala (EQ3).  
 Depósito de Mediana Escala (D2).  
 Depósito de Gran Escala (D3).  
 Industria Inocua de Mediana Escala (IM).  
 Rubros: según listado del Anexo 1.  
**USOS NO PERMITIDOS:** Todos los demás.  
 Coeficiente de Edificabilidad (CE): 3,0 s/ Calle 5,0 s/ Avenida  
 Área Edificable: Sup. del Terreno x Coeficiente de Edificabilidad (CE)  
 Tasa de Ocupación Máxima (TOM): 75%  
 Tasa de Superficie Verde o de Suelo Absorbente (TSV): 25%  
 Altura máxima permitida para la edificación; Por Fórmula de N° de Pisos  
 Retiros: Frontal 6,00m s/ Avenida  
 3,00 m s/ Calle  
 Lateral y fondo (cuando existan aberturas) 3,00 m".

**Art. 15°:** MODIFICAR el Art. 137° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

"Art. 137° Establecer los siguientes indicadores de uso y ubicación para el Área Mixta 3 (AM3) como sigue:

Área Mixta 3 - AM 3:

**Ubicación:**

Al norte linda con extensión de Calle Florencio Villamayor.  
 Al sur linda con Avda. José Gervasio Artigas.  
 Al este linda con la continuación de Avda. General Santos.  
 Al oeste con el parque Bernardino Caballero.

**USOS PERMITIDOS:**

Viviendas Unifamiliares (VU).  
 Viviendas Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales (VM y CH).  
 Comercios y Servicios de Pequeña Escala (CS1).  
 Comercios y Servicios de Mediana Escala (CS2).  
 Comercios y Servicios de Gran Escala (CS3).  
 Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Pequeña Escala (EQ1).  
 Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Mediana Escala (EQ2).  
 Depósito de Pequeña Escala (D1).  
 Industrias Inocuas de Pequeña Escala (I 1P).  
**USOS CONDICIONADOS Y CONDICIONES DE USO:**  
 Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Gran Escala (EQ3).  
 Depósito de Mediana Escala (D2).  
 Depósito de Gran Escala (D3).  
 Industria Inocua de Mediana Escala (IM).  
 Rubros: según listado del Anexo 1.

**USOS NO PERMITIDOS:** Todos los demás.

Densidad Habitacional Promedio: 450 hab/ha  
 Coeficiente de Edificabilidad (CE): 2,40 s/ Calle  
 3,00 s/ Avenida.





Área Edificable: *Sup. del Terreno x Coeficiente de Edificabilidad (CE)*  
 Tasa de Ocupación Máxima (TOM): 75%  
 Tasa de Superficie Verde o de Suelo Absorbente (TSV): 30%  
 Altura máxima permitida para la edificación; 16,00 m o 5 niveles  
 Retiros: frontal 6,00 m s/ Avenida  
 3,00 m s/ Calle lateral y fondo (cuando existan aberturas) 3,00 m

**Art. 16°:** MODIFICAR el Art. 138° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

*“Art. 138° Establecer los siguientes indicadores de uso y ubicación para el Área Mixta 4 (AM4) como sigue:*

*Área Mixta 4 A – AM 4 A:*

*Ubicación: al norte linda avda. José Asunción Flores  
 al sur linda con la extensión de Calle Florencio Villamayor.  
 al este linda con la prolongación de cauce Perú.  
 al oeste linda con Calle río Aquidabán (continuación de calle Juan E. O’Leary).*

*Régimen de Uso: Sujeto a consulta del Consejo del Plan Regulador*

*Densidad Habitacional Promedio: 450 hab/ha*

*Coeficiente de Edificabilidad (CE): 2,4 s/ Calle  
 3,00 s/ Avenida*

*Área Edificable: Sup. del Terreno x Coeficiente de Edificabilidad (CE)  
 Tasa de Ocupación Máxima (TOM): 70%  
 Tasa de Superficie Verde o de Suelo Absorbente (TSV): 30%  
 Altura máxima permitida para la edificación; 16,00 m o 5 niveles  
 Retiros: frontal 6,00 m s/ Avenida  
 3,00 m s/ Calle Lateral y fondo (cuando existan aberturas) 3,00m”.*

**Art. 17°:** MODIFICAR el Art. 139° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

*“Art. 139° Establecer los siguientes indicadores de uso y ubicación para el Área Mixta 4 B (AM4 B) Área Comercial sobre Avenida y Parque Lineal Florencio Villamayor como sigue:*

*Área Comercial sobre Avenida y parque lineal futura avenida prolongación de la calle Florencio Villamayor – AM 4 B:*

*Ubicación: al norte linda con área no urbanizable de Laguna Cará Cará, ARI C.  
 Al sur linda con la extensión de Calle Florencio Villamayor.  
 Al este linda con la Avda. Primer Presidente.  
 Al oeste linda con la Av. General Santos.*

**USOS PERMITIDOS:**

- Viviendas Unifamiliares (VU).*
- Viviendas Multifamiliares (VM): Viviendas tipo Dúplex, Bloques Residenciales.*
- Conjunto Habitacionales (CH).*
- Comercios y Servicios de Pequeña Escala (CS1).*
- Comercios y Servicios de Mediana Escala (CS2).*





*Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Pequeña Escala (EQ1).*

**USOS CONDICIONADOS Y CONDICIONES DE USO:**

*Comercios y Servicios de gran escala (CS3).*

*Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Mediana y Gran Escala (EQ2), (EQ3).*

*Depósito de Pequeña Escala (D1).*

*Depósito de Mediana Escala (D2).*

*Industrias Inocuas de Pequeña Escala (I.1p).*

**RUBROS:** Según listado del Anexo 1.

**USOS NO PERMITIDOS:** Todos los demás.

*Densidad Habitacional Promedio: 600 hab/ha*

*Coefficiente de edificabilidad (CE): 2,50 s/ Calle  
3,50 s/ Avenida*

*Tasa de Ocupación Máxima (TOM): 50%*

*Tasa de Superficie Verde o de Suelo Absorbente (TSV): 50%*

*Altura máxima permitida para la edificación; 42,00 m o 12 Niveles*

*Retiros: frontal 0,00 m s/ LM*

*lateral y fondo (cuando existan aberturas) 3,00 m”.*

**Art. 18°:** MODIFICAR el Art. 140° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

*“Art. 140° Áreas de Uso Específico:*

*Obs: El Área de Uso Específico 1 Puerto AUE 1, se encuentra definido en el Título X “Plan Particularizado Zona Puerto de Asunción”, Capítulo I, artículos 170 al 174 Ordenanza N° 163/18*

*Establecer los siguientes indicadores de uso y ubicación para el Área de Uso Específico AUE 2 Tablada como sigue:*

*Área de Uso Específico 2 – AUE 2 - Tablada:*

*Ubicación: Al norte linda con Extensión de Calle Florencio Villamayor.*

*Al sur linda con la Calle Tte. Facundo Almada.*

*Al este linda con la Calle Cap. José Lombardo.*

*Al oeste linda con la Calle Cap. Julián Insfrán.*

*Usos No Permitidos: Frigoríficos, curtiembres, graserías, hueserías, ventas de menudencias.*

**USOS PERMITIDOS:**

*Viviendas Unifamiliares (VU).*

*Viviendas Multifamiliares (VM): Viviendas tipo Dúplex, Bloques Residenciales.*

*Conjunto Habitacionales (CH).*

*Comercios y Servicios de Pequeña Escala (CS1).*

*Comercios y Servicios de Mediana Escala (CS2).*

*Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Pequeña Escala (EQ1).*

**USOS CONDICIONADOS Y CONDICIONES DE USO:**

*Comercios y Servicios de Mediana y Gran Escala (CS2) (CS3).*

*Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Mediana y Gran Escala (EQ2), (EQ3).*

*Depósito de Pequeña Escala (D1).*

*Depósito de Mediana Escala (D2).*

*Industrias Inocuas de Pequeña Escala (I.1p).*





RUBROS: Según listado del Anexo 1.

Densidad Habitacional Promedio: 900 hab/ha  
Coeficiente de Edificabilidad (CE): -  
Tasa de Ocupación Máxima (TOM): 75%  
Tasa de Superficie Verde o de Suelo Absorbente (TSV): 25%  
Altura máxima permitida para la edificación; -  
Retiros: Frontal 0,00 m s/ LM  
Lateral y fondo (cuando existan aberturas) 3,00 m".

**Art. 19°:** MODIFICAR el Art. 141° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

"Art. 141° Establecer los siguientes indicadores de uso y ubicación para el Área de Uso Específico AUE ECO DISTRITO como sigue:

Área de Uso Específico ECO DISTRITO – AUE - ECO DISTRITO

Ubicación: al norte linda avda. José Asunción Flores  
al sur linda con la extensión de Calle Florencio Villamayor.  
al este linda con la Avda. General Santos).  
al oeste con el cauce las Mercedes.

Usos: a concertar

Coeficiente de Edificabilidad (CE): a concertar-  
Tasa de Ocupación Máxima (TOM): 75%  
Tasa de Superficie Verde o de Suelo Absorbente (TSV): 25%  
Altura máxima permitida para la edificación; a concertar  
Retiro frontal 3,00 m  
lateral y fondo (cuando existan aberturas) 3,00 m".

**Art. 20°:** MODIFICAR el Art. 142° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

"Art. 142° Áreas Especiales

1) Área Parque Público - AP:

Ubicación: Varias ubicaciones (ver plano)

Observación: Las actividades condicionadas y compatibles en estos sitios serán aprobadas y habilitadas a través de mecanismos de concesión y sujeción a los planes de manejo particularizados establecidos para cada caso, previa aprobación del Consejo del Plan Regulador.

2) Áreas No Edificables, ni Urbanizables (o Áreas Verdes):

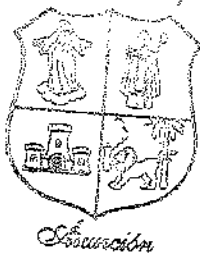
A continuación, se detallan las áreas no urbanizables (o verdes) dentro del polígono. Si bien la mayoría de ellas se encuentra entre zonas urbanas, las mismas no constituyen suelo edificable.

Los cauces y arroyos contenidos en la propuesta, con sus márgenes de protección:

Cauce Antequera (o Guasú),

Cauce México

Cauce Las Mercedes,





Cauce Mburicao

Cauce Cará Cará (o Yhyray)

Los Parques Lineales dentro al-polígono son:

Parque Lineal Florencio Villamayor

Parques Lineales de la Avenida Costanera Norte

Parques Lineales sobre cada uno de los cauces y/o arroyos mencionados en el primer punto.

Otras áreas no edificables:

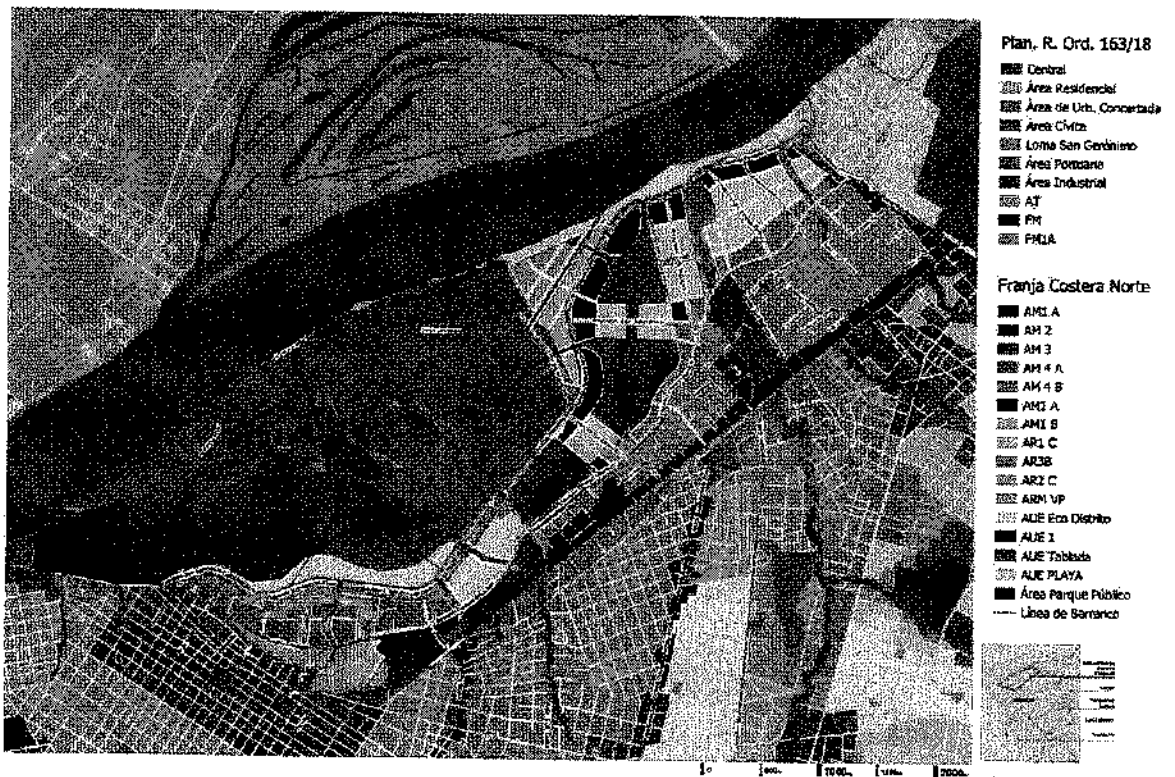
Las plazas existentes dentro de la zona de proyecto.

Las diferentes lagunas (presentes en el humedal).

El Parque Reserva Natural Banco San Miguel, como zona protegida”.

Art. 21º: MODIFICAR el Art. 143º de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

“Art. 143º MODIFICAR el Art. 143º de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue: Mapa de Zonificación General



### CAPÍTULO III

### CLASIFICACIÓN DEL SUELO

#### Régimen según Usos

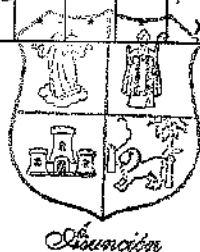
Art. 22º: MODIFICAR el Art. 144º de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

“Art. 144º Tabla de Usos Permitidos:





Rubros	Franja Costera Norte															Estacionamiento Mínimo Exigido
	AREAS															
	Mixta					Residenciales					AUE (Área de Uso Específico)					
	AM1A	AM1B	AM2	AM3	AM4A	AM4B	AR1C	AR3B	AR2C	AR Mixta VP	ED (Eco Distrito)	AUE1 3/Ord. 163/2018	ALET	P (Playa)	APP (AParque Público)	
<b>Locales de venta de:</b>																
1	X	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*		X	-	-	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
2	X	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*		X	-	-	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
3	X	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*		X	-	-	1 módulo hasta 100 m <sup>2</sup> de área const. (incl. locales complem.) + 1 módulo x c/50 m <sup>2</sup> const. (p/ más de 100 m <sup>2</sup> const.)
4	X	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*		X	-	-	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
5	X	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*		X	-	-	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
6	X	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*		X	-	-	1 módulo hasta 100 m <sup>2</sup> de área const. (incl. locales complem.) + 1 módulo x c/50 m <sup>2</sup> const. (p/ más de 100 m <sup>2</sup> const.)
7	X	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*		X	-	-	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
8	X	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*		X	-	-	1 módulo hasta 100 m <sup>2</sup> de área const. (incl. locales complem.) + 1 módulo x c/50 m <sup>2</sup> const. (p/ más de 100 m <sup>2</sup> const.)
9	X	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*		X	-	-	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
10	X	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*		X	-	-	idem
<b>Locales de Servicios:</b>																
1	X	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*		X	-	-	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
2	X	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*		X	-	-	idem
3	X	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*		X	-	-	idem
4	X	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*		X	-	-	idem
5	X	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*		X	-	-	1 módulo hasta 100 m <sup>2</sup> de área const. (incl. locales complem.) + 1 módulo x c/50 m <sup>2</sup> const. (p/ más de 100 m <sup>2</sup> const.)
6	X	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*		X	-	-	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
7	X	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*		X	-	-	idem
8	X	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*		X	-	-	idem
9	X	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*		X	-	-	1 módulo x c/ Consultorio o Escritorio + 1 módulo por c/ 3 m <sup>2</sup> de Sala de Espera.
10	X	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*		X	-	-	1 módulo hasta 100 m <sup>2</sup> de área const. (incl. locales complem.) + 1 módulo x c/50 m <sup>2</sup> const. (p/ más de 100 m <sup>2</sup> const.)
11	X	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*		X	-	-	1 módulo x c/ Consultorio o Escritorio
12	X	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*		X	-	-	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
13	X	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*		X	-	-	idem
14	X	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*		X	-	-	idem
15	X	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*		X	-	-	idem
16	X	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*		X	-	-	idem
17	X	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*		X	-	-	idem

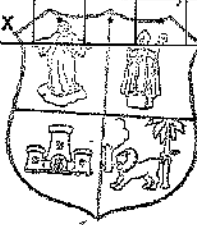






CS 2		Franja Costera Norte															Estacionamiento Mínimo Exigido
		ÁREAS															
		Mista						Residenciales				AUE (Área de Uso Específico)					
Rubros		AM1A	AM1B	AM2	AM3	AM4A	AM4B	AR1C	AR3B	AR2C	AR Mista VP	ED (Eco Distrito)	AUE1 S/Ont. 163/2018	AUET	P (Playa)	APP (Aparque Público)	
1	Animales domésticos, Veterinarias y afines	*	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*		*	-	-	1 módulo por cada 25 m2 construidos
2	Antigüedades, Artesanía	*	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*		*	-	-	1 módulo por cada 50 m2 construidos
3	Galerías de Arte, Exposiciones	*	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*		*	-	-	Idem
4	Despensas, Autoservicios, Panaderías, Ferias	X	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*		X	-	-	1 módulo p/Veh. Liv. x c/ 25 m2 de salón de ventas + 2 módulos para motos por cada 25 m2 construidos
5	Ropas, Tiendas, Roperías	*	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*		*	-	-	1 módulo por cada 50 m2 construidos
6	Electrodomésticos, Artículos y Artefactos Eléctricos y Electrónicos	*	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*		*	-	-	Idem
7	Artículos Deportivos	*	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*		*	-	-	Idem
8	Bebidas, Cigarrillos, Bodagas	*	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*		*	-	-	Sin estacionamiento hasta 25 m2 cubiertos, mayores a 25 m2 cubiertos 1 módulo x c/ 50 m2
9	Muebles de Madera, Mimbre, Metal, etc.	*	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*		*	-	-	1 módulo por cada 50 m2 construidos
10	Repuestos y Equipamiento de autos	-	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*		-	-	-	Idem
11	Discos - Cassettes	*	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*		*	-	-	Idem
12	Artículos Dentales, Material Odontológico, Instrumentos y Aparatos médicos, hospitalarios, ortopédicos, Equipamientos Científicos y de Laboratorio.	*	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*		*	-	-	Idem
13	Bijutería - Cosméticos	*	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*		*	-	-	Idem
14	Ferretería, Bazar, Artefactos de Iluminación y del Hogar	*	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*		*	-	-	Idem
15	Zapatería, Artículos de cuero	*	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*		*	-	-	Idem
16	Boutique, Venta de prendas de vestir	*	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*		*	-	-	1 módulo por cada 25 m2 de área del salón
17	Restaurant sin música	X	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*		X	-	-	2 módulos por cada 25 m2 construidos + 1 módulo por cada 3 mesas sin cobertura
18	Heladería, Confitería, Cafetería	X	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*		X	-	*	1 módulo p/Veh. Liv. x c/ 25 m2 de salón de ventas + 2 módulos para motos por cada 25 m2 construidos
19	Bar, copetín, hamburguesería, pizzería	X	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*		X	-	*	2 módulos por cada 25 m2 construidos + 1 módulo por cada 3 mesas sin cobertura
20	Supermercados. < 1.000m2	X	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*		X	-	-	Superficie de salón de ventas de hasta 1.000 m2 debe proveer la superficie equivalente + 1 módulo por c/50 m2 de áreas administrativas y de producción + 1 módulo p/ vehic. de carga por c/ 250 m2 de Depósitos y, el área de maniobra y descarga se ubicará dentro del predio.
21	Supermercados. > 1.000m2	*	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*		*	-	-	Superficie de salón de ventas mayor a 1000 m2, debe proveer el doble de superficie del salón de ventas + 1 módulo por c/50 m2 de áreas administrativas y de producción + 1 módulo p/ vehic. de carga por c/ 250 m2 de Depósitos y, el área de maniobra y descarga se ubicará dentro del predio.
22	Rotisería, Comidas para llevar	X	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*		X	-	-	1 módulo p/Veh. Liv. x c/ 25 m2 de salón de ventas + 2 módulos para motos por cada 25 m2 construidos
23	Vidrios, espejos, cuadros	*	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*		*	-	-	1 módulo por cada 50 m2 construidos
24	Estación de Servicio y expendio de Combustibles	-	X	X	X	*	X	-	-	-	-	*		-	-	-	2 módulos por cada boca de expendio más lo que corresponde por c/u de los programas complementarios
25	Ópticas / Ventas de Anteojos / Lentes	X	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*		X	-	-	1 módulo por cada 50 m2 construidos
26	Herrería / Hojalatería	*	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*		*	-	-	Idem
27	Cotillón	*	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*		*	-	-	1 módulo por cada 25 m2 cubiertos

*[Firma manuscrita]*

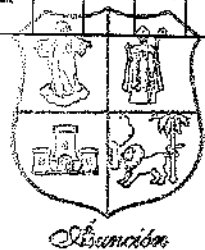


*[Firma manuscrita]*



Locales de Servicios:

1	Cobranzas de Servicios	*	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*	*	-	-	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> construídos
2	Arreglo de artefactos eléctricos, electrónicos, electrodomésticos	*	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*	*	-	-	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> construídos
3	Salón de eventos infantiles - sin música	*	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*	*	-	-	2 módulos por cada 25 m <sup>2</sup>
4	Agencias de Revistas y Periódicos	*	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*	*	-	-	Sin estacionamiento hasta 50 m <sup>2</sup> cubiertos, mayores a 50 m <sup>2</sup> cubiertos: 1 módulo por cada 50m <sup>2</sup>
5	Gimnasio	X	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*	X	-	-	1 módulo cada 25 m <sup>2</sup> de salón
6	Sauna / Masaje / SPA	X	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*	X	-	-	2 módulos por cada 50m <sup>2</sup> construídos
7	Peluquerías	*	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*	*	-	-	3 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construídos.
8	Laboratorios de Análisis Clínicos	*	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*	*	-	-	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> construídos
9	DVD y Video Club	*	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*	*	-	-	1 módulo por cada 25 m <sup>2</sup> construídos
10	Agencias de Bancos, Financieras y Casas de Cambios	X	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*	X	-	-	Acceso/salida diferenciados al área de estacionamientos para: a) clientes: 2 módulos por cada 25 m <sup>2</sup> de áreas de cajeros, espera y atención al público; b) funcionarios: 1 módulo cada 25 m <sup>2</sup> construídos + 1 módulo adicional por c/ 25 m <sup>2</sup> a partir de 400m <sup>2</sup> . Además deberán incorporar 2 módulos para camiones transportadores de caudales.
11	Agencias de Viajes (Publicidad y Cambios)	X	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*	X	-	-	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> construído
12	Publicitarias (Publicidad)	X	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*	X	-	-	1 módulo por cada 25 m <sup>2</sup> construído + 1 módulo para vehic. de carga (3x7) por c/ 200m <sup>2</sup> de área de taller de producción. Para sus vehículos de propaganda deberán contar con un parque cerrado de estacionamiento.
13	Lavadero de Autos	-	X	X	X	*	X	-	-	-	-	*	-	-	-	4 módulos por cada unidad de lavado
14	Gomería	-	X	X	X	*	X	-	-	-	-	*	-	-	-	1 módulo cada 50 m <sup>2</sup> (con o sin cobertura) del área de trabajo
15	Talleres: Mecánico/ de Chapería/ de Electricidad del automóvil (s/Ord. específica)	-	X	X	X	*	X	-	-	-	-	*	-	-	-	1 módulo cada 25 m <sup>2</sup> (con o sin cobertura) del área de trabajo
16	Cambio de Aceites y Lubricantes	-	X	X	X	*	X	-	-	-	-	*	-	-	-	2 módulos por cada box con elevador o fosa
17	Tomería / Rectificaciones	-	X	X	X	*	X	-	-	-	-	*	-	-	-	1 módulo cada 50 m <sup>2</sup> (con o sin cobertura) del área de trabajo
18	Empresa de Auxilio y Remolque de vehículos	-	X	X	X	*	X	-	-	-	-	*	-	-	-	1 módulo por oficina + parque cerrado para albergar todos los vehículos de servicio (Grúas y Remolques) dentro del predio y fuera de área de retiro.
19	Tapicería	*	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*	*	-	-	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> construídos
20	Decoración	*	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*	*	-	-	Ídem
21	Laboratorio de Productos Naturales, Botica	X	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*	X	-	-	Ídem
22	Alquiler de Autos	*	X	X	X	*	X	-	-	-	-	*	*	-	-	1 módulo por cada 25 m <sup>2</sup> de oficinas; todos los vehículos de alquiler deben estacionarse en un parque cerrado.
23	Alquiler de Enseres para fiestas	*	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*	*	-	-	1 módulo por cada 25 m <sup>2</sup> de oficinas, más 1 módulo para veh. de carga (3x7) y otro adicional por cada 200 m <sup>2</sup> de Depósitos
24	Estudios Fotográficos - Filmaciones	X	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*	X	-	-	1 módulo por cada 25 m <sup>2</sup> construídos
25	Casa de Empeños / Préstamos Prendarios	-	X	X	X	*	X	-	-	-	-	*	-	-	-	Ídem
26	Escritorio Profesional Individual	*	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*	*	-	-	1 módulo por cada 25 m <sup>2</sup> de área de uso específico
27	Clinicas médicas, odontológicas, veterinarias	X	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*	X	-	-	Ídem
28	Arreglo de calzados, carteras	*	X	X	X	*	X	*	*	*	X	*	*	-	-	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> construídos





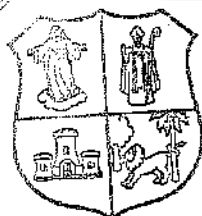
Rubros	Franja Costera Norte															Estacionamiento Mínimo exigido
	ÁREAS															
	Mixta					Residenciales					AUE (Área de Uso Específico)					
	AM1A	AM1B	AM2	AM3	AM4A	AM4B	AR1C	AR3B	AR2C	AR Mixta VP	ED (Eco Distrito)	AUE1 S/Ord. 163/2018	AUET	P (Playa)	APP (A Parque Público)	

Locales de venta de:

1	Restaurante, con Música	X	*	X	X	*	*	*	*	X	*		X	-	-	2 módulos por cada 25 m <sup>2</sup> construidos + 1 módulo por cada 2 meses sin cobertura.
2	Artículos de Caza y Pesca	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*		*	-	-	1 módulo por cada 60 m <sup>2</sup> cubierto.
3	Equipamientos científicos y de Laboratorio.	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*		*	-	-	Idem
4	Vidrios - espejos - marcos	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*		*	-	-	Idem
5	Artículos Sanitarios	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*		*	-	-	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> cubierto (+ 1 módulo adicional por c/25 m <sup>2</sup> que sup. c/ sup.) + 1 módulo c/ 250 m <sup>2</sup> de DEPÓSITO
6	Vehículos y Maquinarias, nuevos o usados (Playas) s/Ord. Especifica.	-	*	X	X	*	*	-	-	-	*		-	-	-	1 módulo por cada 25 m <sup>2</sup> de oficinas; todos los vehículos en exposición deben estacionarse dentro del predio y se permite el uso sin cobertura del área de retro para exposición de vehículos.
7	Productos agro-veterinarios	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*		*	-	-	1 módulo por cada 60 m <sup>2</sup> cubierto
8	Artículos u Objetos Usados	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*		*	-	-	Idem
9	Materiales de Construcción	-	*	X	X	*	*	-	-	-	*		-	-	-	1 módulo para veh. Liv. por cada 50 m <sup>2</sup> de oficinas + 1 módulo para Veh. de carga (3x7) por c/ 500 m <sup>2</sup> de Depósito (con o sin cobertura) + 1 módulo para veh. de carga (3x7) por c/250 m <sup>2</sup> de área de exposición de materiales y 40m <sup>2</sup> para área de carga y descarga. Todos los vehículos deben estacionarse dentro del predio y fuera de área de retro. También serán considerados como usos permitidos en las A.L.
10	Decoración y afines, muebles, cortinas, alfombras, empapelados, accesorios	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*		*	-	-	1 módulo hasta 100 m <sup>2</sup> de área const. (incl. locales complem.) + 1 módulo x c/50 m <sup>2</sup> const. (p/ más de 100 m <sup>2</sup> const.)

Locales de servicios:

1	Inmobiliarias /Alquiler de Inmuebles	*	*	X	X	*	*	*	*	*	*		*	-	-	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> cubiertos.
2	Papeleña /Empresa Gráfica /Imprenta	X	*	X	X	*	*	*	*	*	*		X	-	-	1 mod. c/50 m <sup>2</sup> oficinas + 1 mod de 3x7 por cada 500 m <sup>2</sup> de área de producción + 1 mod p/almos x c/150 m <sup>2</sup> de área de producción
3	Cajonería Fúnebre (sin salón velatorio)	-	*	X	X	*	*	-	-	-	*		-	-	-	1 módulo de 25 m <sup>2</sup> por cada coche fúnebre + 1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> cubiertos.
4	Funeraria con Salones Velatorios	X	*	X	X	*	*	-	-	-	*		X	-	-	4 módulos por c/ 25 m <sup>2</sup> de salones velatorios y áreas de espera.
5	Publicitarias (Publicidad)	X	*	X	X	*	*	*	*	*	*		X	-	-	1 módulo por cada 25 m <sup>2</sup> construido + 1 módulo para veh. de carga (3x7) por c/ 200 m <sup>2</sup> de área de taller de producción. Para sus vehículos de propaganda deberán contar con un parque cerrado de estacionamiento.
6	Radio emisoras / Estación de T.V.	X	*	X	X	*	*	*	*	*	*		X	-	-	1 módulo por cada 25 m <sup>2</sup> construidos.
7	Bancos / Financieras / Casas de Cambio	X	*	X	X	*	*	*	*	*	*		X	-	-	A considerarse diferenciados para: a) clientes: 2 módulos por cada 25 m <sup>2</sup> áreas de cajeros, espera y atención al público, b) funcionarios: 1 módulo cada 25 m <sup>2</sup> de oficinas + 1 módulo adicional por c/ 25 m <sup>2</sup> construidos a partir de 1000 m <sup>2</sup> . Además deberán incorporar 2 módulos para camiones transportadores de caudales.
8	Bolsa de Valores	X	*	X	X	*	*	*	*	*	*		X	-	-	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
9	Casa de Remate	-	*	X	X	*	*	-	-	-	*		-	-	-	1 módulo por cada 25 m <sup>2</sup> de oficinas y exposición + 1 módulo 3x7 por cada 250 m <sup>2</sup> de Depósitos.





Categoría de Empresas / Prestaciones	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34		
10. Casa de Empresas / Prestaciones Prendiales	-	-	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	idem
11. Alquiler de Autos	X	-	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 módulo por cada 25 m <sup>2</sup> de estacionamiento; todos los vehículos estacionados deben permanecer en un espacio correcto
12. Alquiler para fiestas	-	-	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 módulos por cada 25 m <sup>2</sup> área de estacionamiento	
13. Alquiler de Estantes para libros	-	-	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 módulo por cada 25 m <sup>2</sup> de estanterías, más 1 módulo por cada 20 m <sup>2</sup> de estanterías para libros de bolsillo.	
14. Discoteca / Pub / Karaoke	X	-	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	El costo de la superficie cubierta	
15. Salón de Eventos con Trófeos	X	-	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	El costo de la superficie cubierta	
16. Empresas de Importaciones - Exportaciones	X	-	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> - se incluye las cargas y descargas dentro del espacio. Por depósitos 1 módulo por cada 200 m <sup>2</sup>	
17. Oficinas Administrativas	X	-	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 módulo por cada 60 m <sup>2</sup> de oficinas	
18. Hoteles	X	-	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 módulo por cada 3 habitaciones	
19. Locales de Alojamiento / Pensiones	-	-	X	X	-	-	-	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 módulo por cada 4 habitaciones	
20. Playa de Estacionamiento	-	-	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	según requerimiento	
21. Lavadero de autos/motos	-	-	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 módulos por cada unidad de lavado	
22. Cambio de Aceites y Lubricantes	-	-	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 módulos por cada línea con elevador o fosa	
23. Desarmadome	-	-	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 módulo por cada 20 m <sup>2</sup> cubiertas, los vehículos en desarme deberán ubicarse dentro del área y fuera de área de tránsito y zona de estacionamiento. Se permite un uso permitido en las A.T.	
24. Juego electrónicos (Pul)	-	-	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 módulo por cada 25 m <sup>2</sup> de salón	
25. Casinos	X	-	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 módulos por cada 25 m <sup>2</sup> de salón	
26. Decoración y Adecuación (Muebles, sillas, etc.)	-	-	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 módulo por cada 25 m <sup>2</sup> de salón de exposición o ventas.	
27. Cofre	-	-	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	idem	
28. Instrumentos Musicales	-	-	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 módulos por cada 15 m <sup>2</sup> de salón	
29. Empresas Adjudicatarias	-	-	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> de oficinas y áreas administrativas	
30. Canchas de Fútbol de Alquiler	-	-	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 módulos por cancha	
31. Canchas de Fútbol/Squash de Alquiler	-	-	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 módulos por cancha	
32. Empresas de Seguridad Privada, de Transporte de Cargas, de Transporte de pasadotes y Courier.	-	-	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 módulo por cada 25 m <sup>2</sup> cubiertas - incluye el costo de los vehículos que se ubican dentro del área de estacionamiento, gasolineros, talleres de reparación, carpas y comedores de repuesto dentro del predio y fuera de área de estacionamiento.	
33. Empresas Consultoras y Auditorías	X	-	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	idem	
34. Edificios de Departamentos	X	-	X	X	-	-	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Según categorías del Reglamento de Construcción de la Ley 1.600 por el Departamento; si Bienes 2 módulos por cada Departamento	

Categoría	Franja Costera Marítima															Edificio																				
	AREAS																																			
	Mista			Residenciales					AJUE (Área de Uso Específico)																											
FUROS	AREA	AM1 B	AM2	AM3	AM4A	AM4B	AM5	AM6	AM7	AM8	AM9	AM10	AM11	AM12	AM13	AM14	AM15	AM16	AM17	AM18	AM19	AM20	AM21	AM22	AM23	AM24	AM25	AM26	AM27	AM28	AM29	AM30	AM31	AM32		
1. Guarderías	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 módulo por cada 2 salas o más + 1 módulo por cada 100 m <sup>2</sup> de Área Administrativa
2. Jardín de Infantes	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	idem
3. Pre-Escuela	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	idem
4. Primaria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 módulo por cada sala o aula + 1 módulo por cada 400 m <sup>2</sup> de Área Administrativa (oficinas, sala de profesores, de maestros, etc.) que se ubican en el mismo predio o en salas de Teatro y Eventos
5. Gimnasio - Natación	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 módulos por cada 2000 m <sup>2</sup> cubiertas
6. Academia de Artes, Idiomas/Instituto Politécnico de Oficios.	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 módulo por cada sala o aula + 1 módulo por cada 600 m <sup>2</sup> de Área Administrativa (oficinas, sala de profesores, de maestros, etc.) que se ubican en el mismo predio o en salas de Teatro y Eventos	
7. Puerto de Salir, Dispensario	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 módulo por cada consultorio + 1 módulo por cada 10 m <sup>2</sup> de sala de espera	
8. Instituciones/Clubes recreativos (No de alquiler)	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	idem	
9. Biblioteca Local	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 módulo por cada 10 m <sup>2</sup> de área de salón de lectura	
10. Instituciones Benéficas de Servicio	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos	
11. Comedores, Puestos policiales	-	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 módulos por cada 60 m <sup>2</sup> construidos	
12. Oficinas públicas de Registro Civil, Electoral, Fianza Bienes, Arguente de Paz, Carro	-	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
13. Sedes de Partidos políticos, sindicatos, gremios	-	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
14. Cooperativas	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
15. Plantas de transformación eléctrica de ANDE, Centros telefónicos, Torres de la Red pública de agua, Estaciones de Bombeo, Puertes de Transferencia	-	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	idem
16. Oficinas públicas descentralizadas	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
17. Comedores	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
18. Centro Cultural	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
19. Asociaciones Profesional-Cámaras	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos



E02	Franja Costera Norte															Estacionamiento Mínimo Exigido
	ÁREAS															
	Mixta					Residenciales					AUE (Área de Uso Específico)					
Rubros	AM1A	AM1B	AM2	AM3	AM4A	AM4B	AR1C	AR3B	AR2C	AR Mixta VP	AUE ED (Eco Distrito)	AUE1 S/Ord. 163/2018	AUET	P (Playa)	APP (AParque Público)	

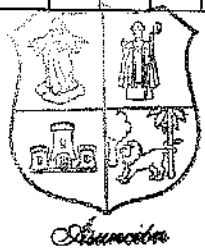
Locales de:

1	Instituciones Educativas Secundarias	X	*	X	X	*	*	*	*	*	X	*		X	-	-	2 módulos por cada sala o aula de hasta 60 m <sup>2</sup> + 1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> de Área administrativa (oficinas, sala de profesores, de reuniones, etc) Obs.: Se excluyen los salones
2	Universitaria Facultades (Se elimina el uso en E02)	X	*	X	X	*	*	*	*	*	X	*		X	-	-	
3	Capillas - Iglesias (hasta 200m <sup>2</sup> de salón de culto)	X	*	X	X	*	*	*	*	*	X	*		X	-	-	1 módulo c/ 10 asientos o 1 módulo cada 10m <sup>2</sup> del área del salón de culto + lo que corresponda por las áreas administrativas y de apoyo
4	Clinicas sin internación (más de 2 profesionales)	X	*	X	X	*	*	*	*	*	*	*		X	-	-	1 módulo por c/ Consultorio, Laboratorio de análisis o de imagen, 1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> de oficinas administrativas y depósitos, 1 módulo por c/ 3 m <sup>2</sup> de Sala de
5	Mercados Municipales	-	*	X	X	*	*	-	-	-	*	*		X	-	-	
6	Centros Municipales	-	*	X	X	*	*	-	-	-	*	*			-	-	4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
7	Cuartel de Bomberos	-	*	X	X	*	*	-	-	-	*	*		X	-	-	4 módulos por cada 60 m <sup>2</sup> construidos
8	Hogar Infantil	X	*	X	X	*	*	*	*	*	X	*		-	-	-	4 módulos por cada 60 m <sup>2</sup> construidos
9	Hogar de Ancianos	X	*	X	X	*	*	*	*	*	X	*		-	-	-	4 módulos por cada 60 m <sup>2</sup> construidos
10	Paradas terminales de Transporte Público, Taxis y Remesas	-	*	X	X	*	*	-	-	-	*	*		X	-	-	
11	Locales de Partidos Políticos	*	*	X	X	*	*	-	-	-	*	*		*	-	-	4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
12	Instalaciones prestadoras de Servicios al Municipio	X	*	X	X	*	*	-	-	-	*	*		X	-	-	4 módulos por cada 60 m <sup>2</sup> construidos

E03	Franja Costera Norte															Estacionamiento Mínimo exigido
	ÁREAS															
	Mixta					Residenciales					AUE (Área de Uso Específico)					
Rubros	AM1A	AM1B	AM2	AM3	AM4A	AM4B	AR1C	AR3B	AR2C	AR Mixta VP	AUE ED (Eco Distrito)	AUE1 S/Ord. 163/2018	AUET	P (Playa)	APP (AParque Público)	

Locales de:

1	Instituciones Educativas Universitarias	X	*	*	*	*	*	*	*	*	X	*		X	-	-	5 módulos por cada sala o aula de hasta 50m <sup>2</sup> + 1 módulo por c/50m <sup>2</sup> de Área administrativa (oficinas, sala de profesores, de reuniones, etc)
2	con Salas de Conferencias / Auditorios	X	*	*	*	*	*	*	*	*	X	*		X	-	-	1 módulo c/ 10 m <sup>2</sup> del área de salón
3	Cines / Teatros / Convenciones / Auditorios / Centro de Conferencias	X	*	*	*	*	*	*	*	*	X	*		X	-	-	1 módulo c/ 5 asientos
4	Iglesias y Templos (más de 200 m <sup>2</sup> de salón de cultos)	X	*	*	*	*	*	*	*	*	X	*		X	-	-	1 módulo c/ 10 asientos o 1 módulo cada 10m <sup>2</sup> del área del salón + lo que corresponda por las áreas administrativas y de apoyo según
5	Cementerios Privados	-	-	*	*	*	*	-	-	-	*	*		-	-	-	1 módulo c/ 100 m <sup>2</sup> de la Sup. del predio
6	Gimnasio - Natación	X	*	*	*	*	*	*	*	*	X	*		X	-	-	4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
7	Hospitales, Sanatorios, Clínicas con internación	X	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*		X	-	-	1 módulo por c/ 5 camas de internación, más los módulos que corresponden por los programas específicos (como Consultorios, Laboratorios de análisis y de imagen), 1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup>








8	Biblioteca	X	*	*	*	*	*	*	*	*	X	*		X	-	-	1 módulo c/ 10 m <sup>2</sup> del área de salón de lectura
9	Centro Cultural	X	*	*	*	*	*	*	*	*	X	*		X	-	-	1 módulo c/ 10 asientos o 1 módulo cada 10m <sup>2</sup> del área del salón + lo que corresponde por las áreas administrativas y de apoyo según sus usos
10	Club deportivo, Campos de Deportes de Asociaciones	X	*	*	*	*	*	*	*	*	X	*		X	-	-	4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construídos
11	Ministerios	X	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*		X	-	-	4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construídos
12	Cuartel de Policía	X	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*		X	-	-	4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construídos
13	Terminal de Transportes	X	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*		X	-	-	
14	Correos	X	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*		X	-	-	4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construídos
15	Oficinas Administrativas de Entes autárquicos,	X	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*		X	-	-	4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construídos

<b>OBSERVACIONES:</b>	1. LOS DEMÁS RUBROS PERMANECEN SIN VARIACIÓN.
	2. Para todos los programas de C.S. y B.Q. deberá incluirse el Estacionamiento para Motocicletas (1.20x2.25), adicional a lo establecido para cada Rubro, en cantidad del 10% de módulos exigidos para vehículos livianos.
	3. Establécese la equivalencia del módulo de motocicletas correspondiente a dos módulos para bicicletas, en los supuestos de prever lugares para estos bicicletas.
	4. Para Supermercados: El doble de la superficie del Salón de Ventas siempre y cuando esta área supere los 1.000 m <sup>2</sup> (tomadas de esta solo las áreas efectivas, descontando las áreas de cajas, de depósitos, de producción, de cámaras y administrativas que se calcularán sus respectivos indicadores. Se excluyen los baños, vestidores, circulación vertical y escaleras, etc.)
	5. Para determinar la cantidad de módulos se procederá a aplicar la siguiente fórmula:  $\text{Cantidad de Módulos} = \frac{\text{Superficie del salón de Ventas} \times 2}{25}$
	6. Las áreas administrativas, depósitos, áreas de producción y otras en el uso más arriba señalado, se registrarán por sus respectivas reglamentaciones.
	7. Cuando la superficie efectiva del salón de ventas sea de hasta 1000 m <sup>2</sup> el estacionamiento será considerado de acuerdo al tamaño del salón de ventas, por la siguiente fórmula:  $\text{Cantidad de Módulos} = \frac{\text{Superficie del salón de Ventas}}{25}$

Referencias

En Blanco	-	Usos No Permitidos
	*	Usos Condicionados
	x	Usos Permitidos
		Usos s/ Ord. 163/2018 - Título X - Cap. 1, Artículos 170-174

Área Mixta	
AM1 A	Área Mixta 1A
AM1 B	Área Mixta 1B
AM2	Área Mixta 2
AM3	Área Mixta 3
AM4A	Área Mixta 4A
AM4B	Área Mixta 4B
Área Residencial	
AR1C	Área Residencial 1C
AR3B	Área Residencial 3B
AR3C	Área Residencial 3C
AR2C	Área Residencial 2C
ARMVP	Área Residencial Mixta de Valor Patrimonial
Área Uso Especifico AUE	
AUE ED	Área de Uso Especifico Eco Distrito
AUE1	Área de Uso Especifico 1 (Puerto de Asunción - Ord. 163/2018)
AUET	Área de Uso Especifico Tablada
AUEP	Playa
APP	Área Parque Público



Art. 23º: MODIFICAR el Artículo 145 de la Ordenanza N° 163/18 que quedará redactado como sigue:

TABLA DE USOS

ZONA	DESCRIPCIÓN DE USO	USOS			ESTACIONAMIENTO			
		PERMITIDOS	CONDICIONADOS	CON VINCULOS	PLAZAS MÍNIMAS	RESTRICCIONES		
AREA URBANIZABLE	AM1 A	Área Mixta 1 A	Comercio y servicios, manufacturas.	Industria manufacturera, vivienda.	Comercio de abastos.	Según Plan Regulador de Asunción.	Prohibido para usos que impliquen riesgos.	
	AM1 B	Área Mixta 1 B	Comercio y servicios, manufacturas.	Industria manufacturera, vivienda.	Comercio de abastos.	Según Plan Regulador de Asunción.	Prohibido para usos que impliquen riesgos.	
	AM2	Área Mixta 2	Industria y servicios, comercio de bienes de consumo y servicios, manufacturas, actividades de servicios.	Industria manufacturera, vivienda, comercio de bienes de consumo y servicios, manufacturas, actividades de servicios.	Comercio de abastos.	Según Plan Regulador de Asunción.	Prohibido para usos que impliquen riesgos.	
	AM3	Área Mixta 3	Industria y servicios, comercio de bienes de consumo y servicios, manufacturas, actividades de servicios.	Industria manufacturera, vivienda, comercio de bienes de consumo y servicios, manufacturas, actividades de servicios.	Comercio de abastos.	Según Plan Regulador de Asunción.	Prohibido para usos que impliquen riesgos.	
	AM3 A	Área Mixta 3 A	Industria y servicios, comercio de bienes de consumo y servicios, manufacturas, actividades de servicios.	Industria manufacturera, vivienda, comercio de bienes de consumo y servicios, manufacturas, actividades de servicios.	Comercio de abastos.	Según Plan Regulador de Asunción.	Prohibido para usos que impliquen riesgos.	
	AM3 C	Área Residencial 1 C	Actividades de servicios.	Industria y vivienda.	Comercio de abastos.	Según Plan Regulador de Asunción.	Prohibido para usos que impliquen riesgos.	
	AM3 D	Área Residencial 2 C	Actividades de servicios.	Industria y vivienda.	Comercio de abastos.	Según Plan Regulador de Asunción.	Prohibido para usos que impliquen riesgos.	
	AM3 E	Idem Ord. 163/18	Idem Ord. 163/18	Idem Ord. 163/18	Idem Ord. 163/18	Según Plan Regulador de Asunción.	Idem Ord. 163/18	
	AM3EP	Área Residencial Mixta de Valor Patrimonial	Industria y servicios, comercio de bienes de consumo y servicios, manufacturas, actividades de servicios.	Industria y vivienda.	Comercio de abastos.	Según Plan Regulador de Asunción.	Según Plan Regulador de Asunción.	
	AM4 B	Área Comercial sobre Avenida y parques lineal Florencio Villarroya	Industria y servicios, comercio de bienes de consumo y servicios, manufacturas, actividades de servicios.	Industria y vivienda, comercio de bienes de consumo y servicios, manufacturas, actividades de servicios.	Comercio de abastos.	Según Plan Regulador de Asunción.	Prohibido para usos que impliquen riesgos.	
	AM5 DCD	A Corretaje	Comercio.	Industria y vivienda.	Comercio de abastos.	Según Plan Regulador de Asunción.	Según Plan Regulador de Asunción.	
	AREA NO URBANIZABLE	KUE1	Área de Uso Específico 01	Industria y servicios, comercio de bienes de consumo y servicios, manufacturas, actividades de servicios.	Industria y vivienda.	Comercio de abastos.	Según Plan Regulador de Asunción.	Según Plan Regulador de Asunción.
		AMC YMBLADA	Área de Uso Específico 02	Industria y servicios, comercio de bienes de consumo y servicios, manufacturas, actividades de servicios.	Industria y vivienda.	Comercio de abastos.	Según Plan Regulador de Asunción.	Según Plan Regulador de Asunción.
		AMC PLAYA	A Corretaje	Comercio.	Industria y vivienda.	Comercio de abastos.	Según Plan Regulador de Asunción.	Según Plan Regulador de Asunción.
		AP	Área Parque P. Obrero	Industria y servicios, comercio de bienes de consumo y servicios, manufacturas, actividades de servicios.	Industria y vivienda.	Comercio de abastos.	Según Plan Regulador de Asunción.	Prohibido para usos que impliquen riesgos.
AREA NO URBANIZABLE	EP	1 Arroyos	Los límites de esta tabla se deberán ajustar al Plan de Manejo de cada sector específico.					
		2 Matorrales						
		3 Mariposa Uruviel						
		4 Pastos						
	PNR	1 Parque Reserva Natural						
	2 Parque Reserva Natural - Rancho San Miguel							

Obs:

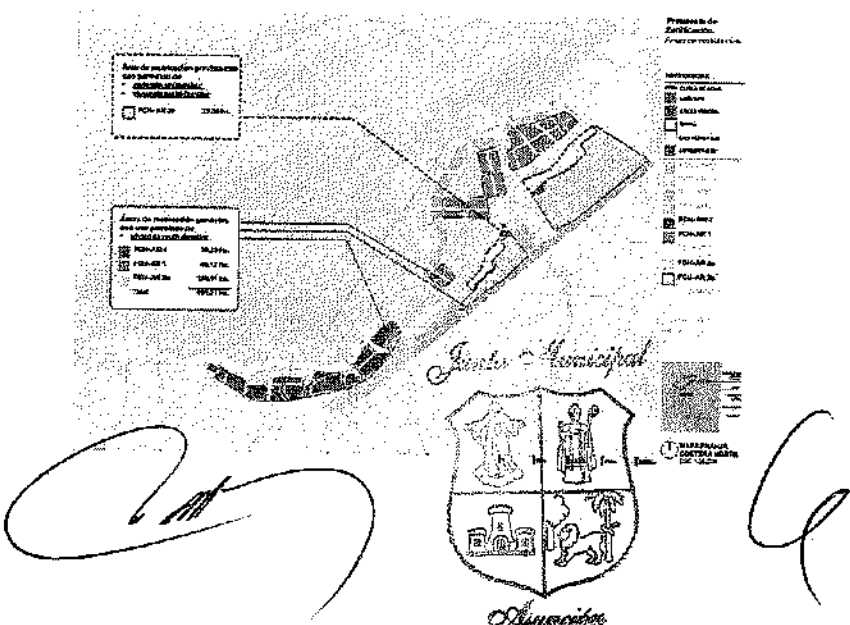
- se entiende por estaciones de servicio a las estaciones expendedoras de combustible para vehículos motorizados
- se entiende por locales nocturnos a los locales comerciales tipo discotecas/pub/karaoke que operan en horario nocturno, los cuales deberán adecuarse a parámetros técnicos que garanticen confort acústico del vecindario.
- para definición de vivienda protegida referir a Informe 02 - capítulo IV - título 4.4.d.

CAPÍTULO IV Régimen de Incentivos

Art. 24º: MODIFICAR el Art. 146º de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

“Art. 146º Establecer el régimen de incentivo a la construcción en la Franja Costera Norte bajo los siguientes conceptos: 1.-Incentivos para la incorporación de Vivienda Protegida:

1.2 ÁREA DE INSERCIÓN







1.3 Incentivo Urbanístico por incorporación de Vivienda Protegida: La incorporación de Viviendas Protegidas en edificios de viviendas o de usos mixtos, en hasta un 25% de la superficie a construir, permite el incremento del Coeficiente de Edificabilidad de manera proporcional como Incentivo. Así mismo, se otorgará a dichos terrenos que opten por dicho Incentivo una mayor altura máxima de tal manera que pudiesen destinar espacio libre en Planta baja destinado a Espacio de Uso Público.

De esta manera se permite que, mediante la unificación de lotes mínimos, o ante la presencia de lotes de gran tamaño, se puedan realizar Edificios de Usos Mixtos (comercio / oficina / vivienda) y establecer criterios de mixtura social.

1.4 Definición de vivienda Protegida: La Vivienda Protegida – VP es un tipo de Vivienda clasificado como tal con la finalidad de que sean prioritariamente asequibles para personas de escasos recursos económicos. Las mismas podrían ser viviendas con destino de venta o arrendamiento con precios limitados.

1.5 Cada área 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.

**ESQUEMA DE INCREMENTO DE ÁREA EDIFICABLE BAJO RÉGIMEN DE INCENTIVO EN LOTE MÍNIMO Y UNIFICADOS.**

**2.- Incentivos para Estacionamientos en Subsuelo.**

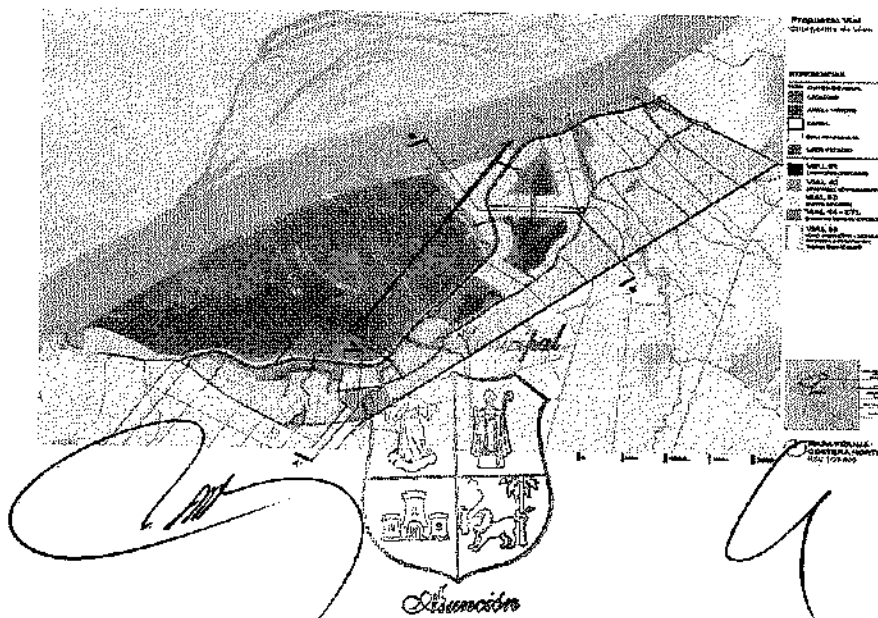
El Incentivo para los Estacionamientos en Subsuelo se establece bajo el parámetro de que los mismos fueron regulados en este cuerpo normativa en la Planta baja hasta un máximo de 30% de ocupación del terreno, con el fin de promover el uso de la Planta Baja para comercios, servicios, espacios verdes, equipamientos.

Entonces, los Estacionamientos realizados en Subsuelo y Semi subsuelo se registrarán por las normativas de estacionamientos existentes, pero además serán sujetas de incentivos en con el incremento del Coeficiente de Edificabilidad proporcional al volumen de estacionamiento construido”.

**CAPÍTULO V RÉGIMEN VIAL Diseño de Movilidad**

**Art. 25°:** MODIFICAR el Art. 147° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

“Art. 147° Diseño de movilidad. Vías por jerarquía: Para una mejor interpretación de la relevancia, dimensiones y funciones que cumplirán las vías proyectadas, se les ha asignado una jerarquización la cual se describe a continuación: a) Vías Colectoras, b) Vías Alimentadoras, c) Vías Locales y d) Vías Internas





**Art. 26°:** MODIFICAR, el Art. 148° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

*"Art. 148° Vías Colectoras: Las vías de esta categoría tienen por función recibir y conducir el tránsito proveniente de las vías alimentadoras, conectando destinos de relevancia dentro del entorno. En esta categoría se encuentra la Avenida Florencio Villamayor.*

*Las Avenidas Artigas y Costanera Norte en toda su extensión funcionarán como vías colectoras a los efectos de este programa en particular, no obstante mantendrán su categoría de acuerdo a lo establecido en el Capítulo Red Vial de la Ordenanza del Plan Regulador.*

*La Av. Florencio Villamayor cumple un rol estructural y organizador para el sector comprendido entre la Avenida Costanera Norte en particular para el sector comprendido y el trazado constituido por las calles El Paraguay Independiente, las Avenidas Mariscal López, España y Artigas hasta su confluencia con la Avenida Primer Presidente. Esta vía se constituye en interfase entre la zona del Bañado Norte que está en cota segura (no inundable) y por otra parte la zona susceptible a las inundaciones periódicas".*

**Art. 27°:** MODIFICAR el Art. 149° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

*"Art. 149° FUTURA Avenida prolongación virtual de la calle Florencio Villamayor*

*Características geométricas para implementar en la futura avenida a ser construida, prolongación virtual de la actual calle Florencio Villamayor:*

*La presente avenida partirá con estas características desde su inicio con la Avenida General Santos hasta su finalización con la Avenida Primer Presidente.*

*La velocidad de diseño adoptada es de 50 km/h con una sección transversal de dos calzadas, con dos carriles por sentido cada uno, pudiendo contarse con seis carriles inclusive añadiendo un carril más por calzada en su caso. Se prevén dos secciones tipo, una con un ancho de 45 metros entre líneas municipales y otra de 50 metros entre líneas municipales en el caso de contarse con dársenas.*

*Para el ensanche vial, el mismo deberá ser tomado a expensas del Paseo Central de la Avenida. La sección transversal cuenta con dos calzadas de 7,50 metros de ancho cada una con un cordón cuneta de 0,5 metros a cada lado.*

*La bisisenda deberá ser bidireccional de 2,5 mts de ancho para circulación exclusiva, los separadores serán desde 0,30 metros excluidos del ancho del carril de la bisisenda, pudiendo ampliarse con un ancho previsto de 0,30 para la inclusión de otros elementos de protección*

*Las dársenas para transporte público deberán ser ubicadas con una distancia mínima de 400 metros entre si dentro del tramo la avenida.*

*El Paseo central deberá con un ancho mínimo 15,5 metros de ancho, el cual podría ser reducido hasta 8,5 metros en el caso de implementarse ensanches en la vía. En el caso de la arborización del Paseo Central, el mismo deberá ser implementado fuera de la franja de futuro ensanche y del área que impida la visibilidad para el cruce.*

*Características de operación del transporte:*  
*El corredor de transporte público deberá ser de tipo circular de forma a servir al entorno directo. En el caso de requerirse modificaciones o ajustes para integrarse a*





otros sistemas, se deberá previamente autorizar las modificaciones con la presentación de estudios técnicos que justifiquen el mismo”.

**Art. 28°:** MODIFICAR el Art. 150° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

*“Art. 150° La implantación de cualesquiera elementos de estructura fija o temporal dentro de los paseos centrales que signifiquen la obstaculización de la visibilidad tanto de los conductores como a los peatones se encuentra prohibida”.*

**Art. 29°:** MODIFICAR el Art. 151° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

*“Art. 151° La circulación de vehículos de emergencia y del transporte público contarán con carriles de preferencia, de acuerdo a la categoría de la vía en la que sean consideradas”.*

**Art. 30°:** MODIFICAR el Art. 152° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

*“Art. 152° Vías Alimentadoras: Las vías de esta categoría tienen por función recibir y conducir el tránsito proveniente de las vías locales que bordean a las macro manzanas y recorren el entramado de los barrios del Bañado Norte, conectando el flujo de tránsito con las principales vías colectoras citadas en el apartado anterior.*

*La velocidad de diseño adoptada es de 40 km/h con una sección transversal de cuatro carriles, en dos calzadas de 7,50 metros de ancho cada, incluyendo cordón cuneta de 0,50 metros de ancho a cada lado. El ancho entre líneas municipales será de 32,00 metros. Cuenta con un paseo central con un ancho mínimo de 4,5 metros. Como se puede apreciar en la descripción de la geometría de este tipo de vía, resultan similares a las Colectoras, radicando su principal diferencia en la función que cumplen dentro de la malla vial”.*

**Art. 31°:** MODIFICAR el Art. 153° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

*“Art. 153° Vías Locales: Las vías de esta categoría tienen por función captar el tránsito generado perimetralmente a las macromanzanas, en otras palabras, el tránsito de entrada y salida de los vehículos locales y de los comercios que se desarrollaran en las zonas residenciales mixtas, conectando el flujo de tránsito con las vías alimentadoras.*

*La velocidad de diseño adoptada es de 30 km/h con una sección transversal de dos carriles, en dos calzadas de 4,00 metros de ancho cada una, incluyendo cordón cuneta de 0,50 metros de ancho a cada lado. La velocidad máxima de circulación será de 20 km/h”.*

**Art. 32°:** MODIFICAR el Art. 154° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

*“Art. 154° Vías Locales Vías Internas: Estas vías, conceptualmente, son vías de plataforma única a nivel de vereda, donde el protagonista es el peatón y el ciclista, dejando la circulación vehicular restringida apenas al tránsito de los residentes y/o vehículos de emergencia como carro, de bomberos o ambulancias.*

*La Velocidad de Diseño adoptada es de 20 km/h con una sección transversal de 16,00 metros entre líneas municipales. Se deberá considerar la implantación de un sistema de captación y disposición de aguas pluviales en el diseño de la vía”.*



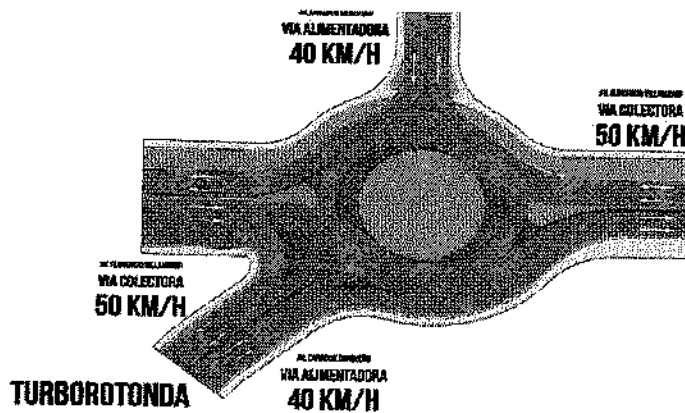
**Art. 33°:** MODIFICAR el Art. 155° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

**“Art. 155° SOLUCIONES VIALES**

En lo que respecta a las Intersecciones entre las vías, se prevén las siguientes soluciones:

1.- *Intersecciones Canalizadas en el empalme de la Avenida Florencio Villamayor con la Vía de Interconexión Costanera – Acceso Norte, y en el empalme de la Avenida Florencio Villamayor con la Avenida General Santos. Se considera carriles de acceso y salida a la Vía de Interconexión Costanera – Acceso Norte, en el sector ubicado frente a la Subestación de la ANDE, previéndose además incorporar la construcción de una rotonda en dicho sector de modo a permitir las maniobras de intercambio y los giros a la izquierda a la Avenida Costanera y desde las vías de Interconexión, ampliando el retorno.*

2.- *Turbo rotondas en las intersecciones de la Avenida Florencio Villamayor con las Vías Alimentadoras transversales a la misma. El diámetro mínimo requerido para este tipo de solución vial es de 45,00 metros.*



**GRÁFICO ESQUEMÁTICO DE TURBOROTONDA TIPO PROPUESTA PARA LAS INTERSECCIONES.**

Para las demás intersecciones se deberán realizar los estudios viales necesarios para cada solución específica.

3. De conexión de pares viales con la red vial existente: Las vías de conexión establecidas que servirán para facilitar el ingreso y salida a la ciudad, tomando en cuenta el programa en particular, que se constituirán en vías conectoras entre la red vial existente y la que sea insertada a futuro. Estos pares viales están referidos a los límites del Área Central del Plan Regulador y del JBZA y son los siguientes:

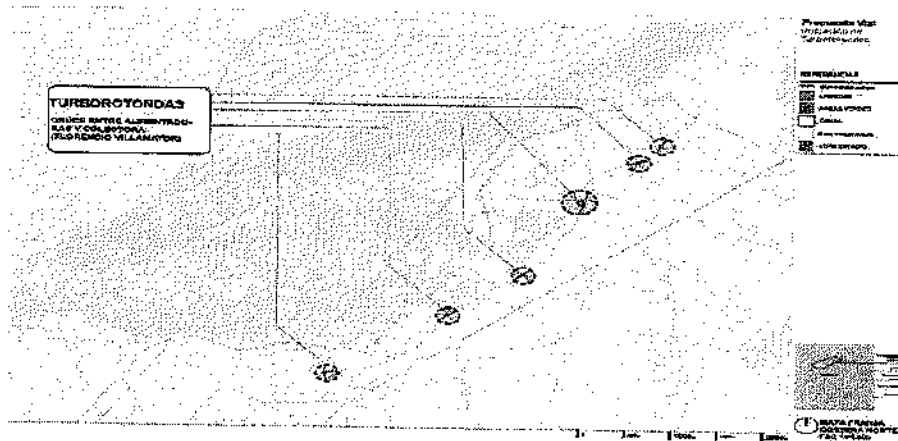
a) - Área Central: - Colón (norte a sur) y Montevideo (sur- norte) – Conexión entre franja Costera Norte y Franja Costera Sur.

- Conexión intermedia: 15 de agosto (norte-sur) e Independencia Nacional (sur-norte). Como conexión complementaria también se encuentra el par 15 de agosto y 14 de mayo (Rio Jejui).

b) Área Intermedia: San Estanislao (sur-norte) y Altos (norte-sur) y Cañadón Chaqueño (sur-norte) y Sgto. Esteban Martínez (norte-sur)

Junta Municipal

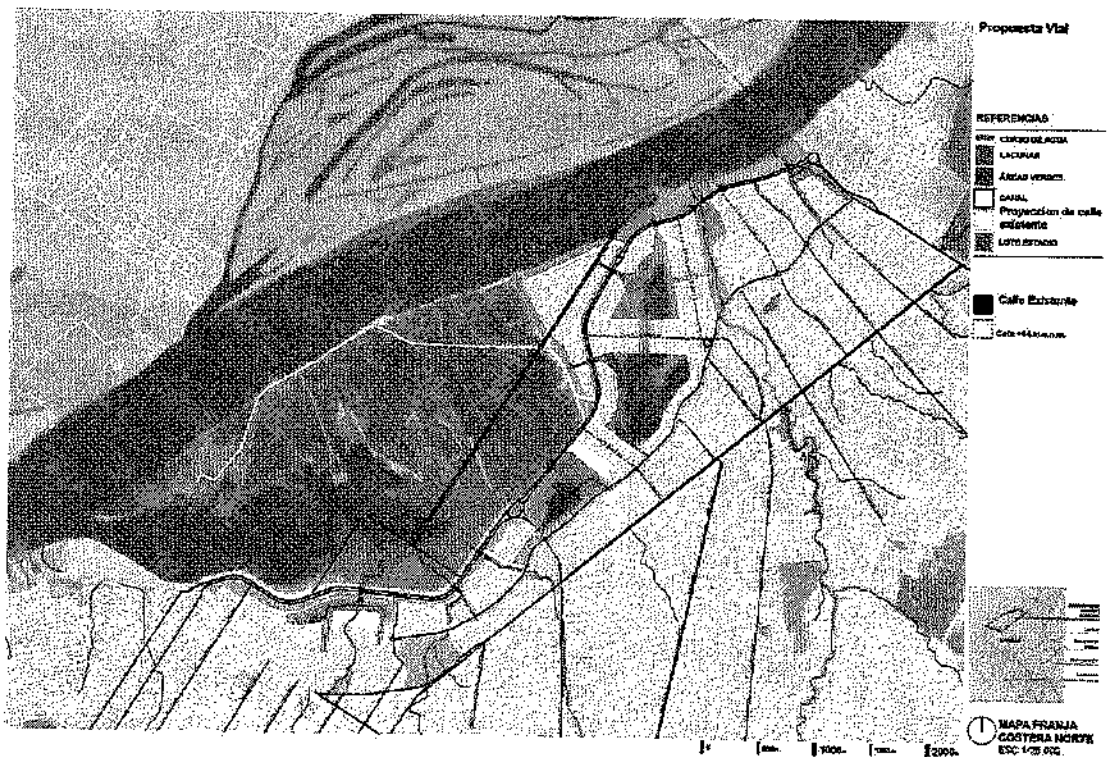
Asunción



**MAPA DE UBICACIÓN DE TURBO ROTONDAS.**

**Art. 34°:** MODIFICAR el Art. 156° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

*“Art. 156° TRAMA VIAL: Establecer la trama vial del sector, la cual servirá de base para cualquier intervención pública o privada en el mismo de acuerdo al siguiente gráfico.*



**Art. 35°:** MODIFICAR el Art. 157° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

*“Art. 157° Definir a la BICISENDA como aquel recorrido o senda para la circulación de bicicletas en forma preferencial y eventualmente exclusiva, y cuyo diseño e implementación se adecue a las previsiones de la Ordenanza N° 607/15”.*

**CAPÍTULO VI  
TRÁMITES PARA APROBACIÓN DE PLANOS DE CONSTRUCCIÓN**

**Art. 36°:** MODIFICAR el Art. 158° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:





*“Art. 158° Para la inserción de programas dentro de los límites de esta zona, en la tramitación de la aprobación de planos, se deberá contar con el dictamen favorable del Consejo del Plan Regulador y de la Junta Municipal para todos los proyectos, ampliaciones y/o adecuaciones”.*

**Art. 37°:** MODIFICAR el Art. 159° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

*“Art. 159° En el caso de situaciones proyectuales no previstas en la presente ordenanza, se deberá someter a la consideración y aprobación del Consejo del Plan Regulador y de la Junta Municipal para la correspondiente aprobación de planos, siempre y cuando el programa se ajuste a las previsiones generales de uso para la zona de implantación”.*

**Art. 38°:** MODIFICAR el Art. 160° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

*“Art 160° Equiparar a la tramitación previstas para el régimen de excepción, de los artículos 438 al 442 de la Ordenanza del Plan Regulador, para la concesión de los indicadores que constan como a concertar en el presente Capítulo”.*

**Art. 39°:** MODIFICAR el Art. 161° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue

## CAPÍTULO VII RÉGIMEN DE TIERRAS

*“Art. 161° En el trámite de concesión de territorio, los espacios reservados para infraestructura, servicios públicos, equipamiento urbano y comunitario deberán ser definidos para cada intervención, previa al otorgamiento y para cada actuación o implementación de plan particularizado conforme al uso previsto en esta ordenanza y a las iniciativas privadas referentes al tipo de servicio y de equipamiento que se demande”.*

**Art. 40°:** MODIFICAR el Art. 162° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

*“Art 162° En cada caso de tramitación de concesión de tierras, se deberá declarar la tipología de programas a insertar en la tierra que deberá respetar el uso de suelo para el sitio y prever mitigación ambiental y vial en su caso demande.”.*

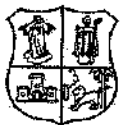
## CAPÍTULO VIII DISPOSICIONES FINALES y TRANSITORIAS

**Art. 41°:** MODIFICAR el Art. 163° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

*“Art. 163° A partir de la vigencia de la presente Ordenanza, el uso industrial y en particular el de frigoríficos y sus actividades conexas, incluyendo las curtiembres serán de uso NO PERMITIDO. Las actividades asociadas al faenamiento, graserías, huesos, vísceras, cornamentas y pezuñas están prohibidas”.*

*Asimismo, queda prohibida la realización de toda construcción de tipo permanente en la zona natural protegida, cuyo incumplimiento contará con una multa de una multa*





*equivalente a 100 (cien) jornales por cada metro cuadrado de la construcción erigida en trasgresión, sin perjuicio de la aplicación de las medidas de suspensión de actividades y clausura.*

*La inserción de programas relacionados a la limpieza de buques, astilleros, areneras, amarraderos o puertos en toda la zona costera se encuentran prohibidas”.*

**Art. 42°:** MODIFICAR el Art. 164° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

*“Art. 164°. Para los usos actuales que contengan una actividad que afecte negativamente al ambiente – en particular los Frigoríficos y sus actividades conexas como Curtiembres y otras a este uso instalados en la zona-, no podrán innovar en el sentido de ampliar sus instalaciones, salvo lo atinente a infraestructura para saneamiento ambiental o reconversión a procesos de menor impacto, previa aprobación de la Intendencia, del Consejo del Plan Regulador y Junta Municipal.*

*Sin perjuicio de la aplicación de las multas establecidas en el presente Capítulo, en caso de ampliación de las instalaciones de cualesquiera de estos usos mencionados en el presente apartado, dichas construcciones no serán aprobadas, inhabilitadas y posteriormente clausuradas, sin detrimento de la imposición de una multa equivalente a 100 (cien) jornales por cada metro cuadrado de la construcción erigida en trasgresión”.*

**Art. 43°:** MODIFICAR el Art. 165° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

*“Art. 165°. El plazo para la mudanza de los Frigoríficos del “Área de Uso Específico AUE Tablada” y zonas de influencia (Avenida Dra. Serafina Dávalos-Costanera Norte, Avenida Gral. Máximo Santos, Avenida José Gervasio Artigas, Avenida Primer Presidente) será de un total de 3 años calendarios contados a partir de la vigencia de la presente ordenanza.*

*De dicho plazo el primer año será para el cierre de las actividades de faenamiento previa presentación de calendario de traslado -en caso de no presentación en el primer mes contado desde la vigencia de la presente ordenanza- la Municipalidad establecerá los plazos de oficio, permitiéndose en los plazos del calendario aprobado el empaquetamiento, depósito, venta y desposte cárnico hasta el cierre total de las instalaciones cumplidos los 3 años.*

*En caso de incumplimiento del presente articulado se impondrá una multa de 5000 (cinco mil) jornales por el incumplimiento de cada uno de los plazos más arriba señalados, sin perjuicio de las sanciones de revocación de Licencias otorgadas, suspensión de actividades y clausura del local”.*

**Art 44°:** MODIFICAR el Art. 166° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

*“Art. 166° Beneficio Urbanístico: para aquellas industrias que se avengan al traslado en el plazo establecido, los inmuebles donde se estuviesen asentados adoptarán el coeficiente 10,5 para la inserción de usos habitacionales, o mixtos en el sitio, por un plazo de hasta tres años después de finiquitado el traslado de estos”.*

Asunción





**Art. 45°:** MODIFICAR el Art. 167° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

*"Art. 167° Las procesadoras de estos subproductos de la carne que se encuentren habilitadas de manera formal, activando en la zona, cuentan con el plazo de tres años contados a partir de la vigencia de la presente ordenanza para su traslado definitivo fuera de la zona".*

**Art. 46°:** MODIFICAR el Art. 168° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

*"Art. 168° Aquellas que realicen dichas actividades de manera informal e irregular en la zona, deberán ser suspendidas en sus actividades a través de medidas de urgencia y clausuradas posteriormente, aplicándose el comiso de los elementos que hicieren a la generación de molestias al ambiente, sin detrimento de la aplicación de una multa de 5000 (cinco mil) jornales por incumplimiento del plazo de mudanza".*

**Art. 47°:** MODIFICAR el Art. 169° de la Ordenanza N° 163/18 cuyo texto quedará redactado como sigue:

*"Art. 169°. El transporte de ganado en pie se encuentra sujeto al cumplimiento de los plazos establecidos para la mudanza en el articulado más arriba señalado y, fenecido este, se encontrará no permitido y sujeto a las sanciones previstas en el Reglamento General de Tránsito.*

*Así también, el transporte en camiones refrigerados, proveniente de los proveedores a los frigoríficos y viceversa, no deberá ocasionar molestias al vecindario de ningún tipo, ni estacionarse en espacio público para el ascenso y descenso de sus mercancías y/o espera para su procesamiento y descarga".*

### **MODIFICACIÓN DEL ANEXO II DEL PLAN REGULADOR CON RELACIÓN A LOS LÍMITES DEL ÁREA CENTRAL Y DEL ÁREA DE TRANSICIÓN PARA AJUSTARSE A LA NUEVA FRANJA COSTERA NORTE.**

**Art. 48°:** MODIFICAR el Art. 452 del Título XX "Área Central" de la Ordenanza N° 163/18 "Plan Regulador de la Ciudad de Asunción, cuyo texto quedará redactado como sigue:

*"Art. 452° Los límites del Área Central son los siguientes: Barranca de la Bahía de Asunción, Montevideo, Paraguayo Independiente, Avenida Stella Maris, calle Palma, Don Bosco, calle sin nombre, Elvio Romero, Cap. Remigio Cabral hasta su intersección con Oliva, Oliva entre Capital Remigio Cabral y Hernandarias, Hernandarias, Humaitá, Brasil, Avenida Artigas, Gondra, Estados Unidos, Barranca de la Bahía de Asunción y terrenos privados ubicado en el predio del Parque Caballero".*

**Art. 49°:** MODIFICAR el Art. 462 correspondiente al Anexo II de la Ordenanza N° 163/18 "Plan Regulador de la Ciudad de Asunción" en su apartado Área de Transición AT, cuyo texto quedará redactado como sigue:

*"Art. 462° Anexo II  
ÁREA DE TRANSICIÓN*

*Avenida Carlos Antonio López, Tte. Prats, Cnel. López, Juan de Garay, Cmdte. Gamarra, De la Conquista, Kanomikoff, Tte. Rodi, Límite norte de las manzanas 10-0012, 10-0026 y 10-0027, Tte. César Díaz Pefaur, Cap. Remigio Cabral, Oliva,*





Hernandarias, Humaitá, Fulgencio R. Moreno, Brasil, Avda. Artigas, Avda. Perú, Lomas Valentinas, Dr. Blas Garay, Roma, Avda. Colón, Londres, Juan León Mallorquín, Tte. Colmán, Portugal, Juan Díaz de Solís, hasta Avda. Carlos Antonio López.

Observación: Para facilitar la comprensión del territorio afectado al área de transición se mencionan como límites a las calles y no las delimitaciones geográficas con las otras áreas. Por lo tanto, deben excluirse de ellas, las franjas mixtas, las áreas industriales, áreas de uso específico ya especificada en los demás anexos".

Art. 50º: ENCOMENDAR a la Intendencia Municipal, Dirección de Franja Costera, Dirección General de Desarrollo Urbano y demás dependencias pertinentes la elaboración de una propuesta de mecanismo de gestión para el sector, plasmada en una normativa particularizada, considerando la minuta sin número de los Concejales Pablo Callizo y Paulina Serrano, de fecha 22 de abril de 2024, a fin de su estudio y consideración por esta Corporación.

Art. 51º: Comuníquese a la Intendencia Municipal.

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

Abog. JOSÉ MARÍA OVIEDO V.  
Secretario General



Asunción

Mag. LUIS ADOLFO BELLO LÓPEZ  
Presidente

CZ.

Asunción, 17 DIC 2024

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

MARÍA CRISTINA SIGNORINO  
Secretaria General



OSCAR RODRÍGUEZ QUINONEZ  
Intendente Municipal