



Nota N° 6.664 /2.023

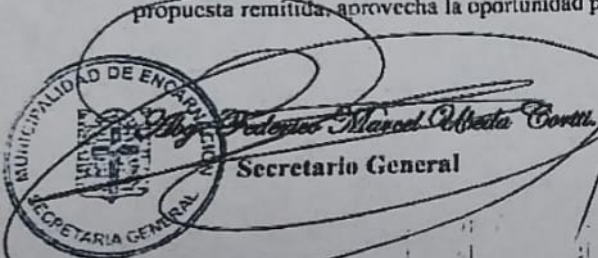
Encarnación, 21 de noviembre de 2023.-

Señor
Lic. Nehemías Cuevas
Presidente de la Junta Municipal de Encarnación
Presente.

El Intendente Municipal de la ciudad de Encarnación, tiene el agrado de dirigirse a usted, y por su digno intermedio a los Señores Concejales Municipales, a los efectos remitir la propuesta de modificaciones y ajustes al Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial (POUT), en base a las consideraciones de la Ordenanza N°315/2021 POR LA QUE SE PARUEBA EL PROYECTO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL (POUT) Y EL PLAN DE DESARROLLO SOSTENIBLE (PDS) DE LA CIUDAD DE ENCARNACIÓN.

En concreto se presentan los parámetros de edificabilidad y uso de suelo en la ciudad y se comparte a continuación el link respectivo para poder acceder al archivo digital:
<https://edificabilidadenc.github.io/PARAMETROS-DE-EDIFICABILIDAD/#13/-27.33371-55.8666>

Sin otro particular, solicitando el correspondiente tratamiento y aprobación de la propuesta remitida, aprovecha la oportunidad para saludarle atentamente.

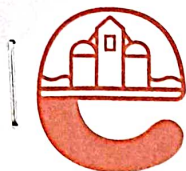


Secretario General



Intendente Municipal

RECEBIÓ Y PUSO EN SECRETARÍA	
JUNTA MUNICIPAL DE ENCARNACIÓN	
Fecha:	21-11-2023 Hora: 13:30 Hs
Firma:	[Signature]
Aclaración:	Pamela González
Entidad Por:	[Signature]



Encarnación
GOBIERNO MUNICIPAL



NOTA N° 7267.-

Encarnación, 13 de febrero de 2024.-

Señor

Lic. Nehemías Cuevas Trinidad

Presidente de la Junta Municipal de Encarnación

Presente:

El *Intendente Municipal de la Ciudad de Encarnación*, quien suscribe, tiene el agrado de dirigirse a usted y por su digno intermedio a los demás miembros de dicho Cuerpo Legislativo, a efectos de remitir, para los fines pertinentes, el *Memorandum N° 917/2023* emanado de la *Dirección Municipal de Desarrollo Urbano y Territorial* en referencia al *Proyecto de Ordenanza-modificaciones y ajustes al PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL (POUT) Y PLAN DE DESARROLLO SOSTENIBLE (PDS)*.

Al respecto, se solicita que el referido informe técnico sea anexado a la *NOTA N° 7167* que fuera remitido a dicho Cuerpo Legislativo en fecha 31 de enero de 2024.-

Sin otro particular, hace propicia la ocasión para saludarle atentamente.

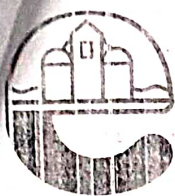


Abg. Federico Marcel Ubeda Cortti
Secretario General Interino



Don Alfredo Luis Yd Sánchez
Intendente Municipal

RECIBIDO Y PUESTO EN SECRETARÍA DE	
JUNTA MUNICIPAL DE ENCARNACION	
Fecha:	13-02-2024 Hora: 12:36hs
Firma:	
Aclaración:	Pamela Corrales
Presentado Por:	Vicente Martinez
C.I. N°:	
Teléfono N°:	



Encarnación
GOBIERNO MUNICIPAL



NOTA N° 7167.-

Encarnación, 29 de enero de 2024.-

Señor

Lic. Nehemías Cuevas Trinidad

Presidente de la Junta Municipal de la Ciudad de Encarnación

Presente:

El *Intendente Municipal de la Ciudad de Encarnación*, quien suscribe, tiene el agrado de dirigirse a usted y por su digno intermedio a los demás miembros de dicho Cuerpo Legislativo, a efectos de remitir nuevamente el **Proyecto de Ordenanza- modificaciones y ajustes al PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL (POUT) Y PLAN DE DESARROLLO SOSTENIBLE (PDS)**, en base a las consideraciones de la *Ordenanza N° 315/2021* por la cual se aprueba el referido plan.

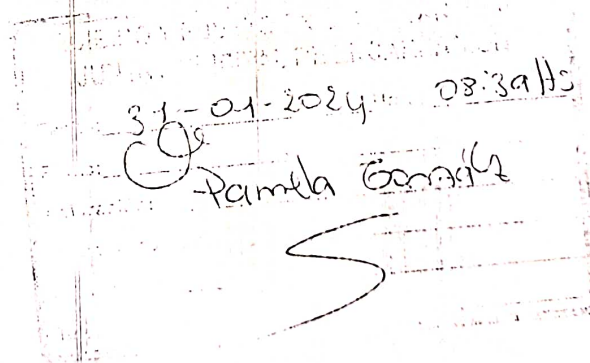
Al respecto, se solicita el tratamiento prioritario del mismo, habida cuenta que este proceso ya lleva más de ocho años en estudio y consideración y fue ampliamente socializado con distintos sectores interesados.

Sin otro particular, hace propicia la ocasión para saludarle atentamente.

Abg. Federico Marcel Ubéda Cortti
Secretario General Interino

Don Alfredo Luis Yd Sánchez
Intendente Municipal

Obs.: Para acceder al documento "Proyecto de Ordenanza- modificaciones y ajustes", ingresar a <https://edificabilidadenc.github.io/PARAMETROS-DE-EDIFICABILIDAD/#13/-27.3337/-55.8666>.





**DIRECCIÓN DE
DESARROLLO URBANO
Y TERRITORIAL**



MORANDUM N° 917/2023

A : INTENDENCIA MUNICIPAL
Sr. Alfredo Luis Yd Sanchez

DE : DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y TERRITORIAL

OBJETO : REMISIÓN DEL TRATAMIENTO DEL PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LOS PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD Y USO DE SUELO DE LA CIUDAD DE ENCARNACIÓN..-

FECHA : 21 de noviembre de 2023.-

Por medio de la presente se remite el proceso de Elaboración de la Propuesta referente al **TRATAMIENTO DEL PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LOS PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD Y USO DE SUELO DE LA CIUDAD DE ENCARNACIÓN**. Este proceso se ha venido desarrollando durante varias reuniones de intercambio de pareceres de forma conjunta con el Arq. Keiji Ishibashi, en dichas reuniones, hemos solicitado los ajuste que a nuestro criterio son necesarios para el crecimiento armónico de la ciudad en relación a la aplicación del PLAN ENCARNACION MAS, todo esto en consideración a lo Establecido en la **Ordenanza Municipal N°: 315/2021 "POR LA CUAL SE APRUEBA EL PROYECTO DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO Y TERRITORIAL (POUT) Y EL PLAN DE DESARROLLO SUSTENTABLE (PDS) DE LA CIUDAD DE ENCARNACION"**.

En función de este proceso, para dar continuidad a los estudios y propuestas desarrollados, se ha tenido en cuenta la **RESOLUCION DE LA JUNTA MUNICIPAL N° 659/2017** – donde en el ART: 1) se da la aceptación en general al trabajo técnico que contempla el PLAN DE DESARROLLO URBANO Y TERRITORIAL (POUT) Y EL PLAN DE DESARROLLO SUSTENTABLE (PDS), elaborado por la Empresa Ecosistema Urbano. Así mismo se considera lo expuesto en el ART: 2) de la mencionada Resolución, en la que se solicita el desarrollo a través de Reglamentaciones que contengan los ajustes necesarios en cada caso, capítulo o ítem, particularmente lo relacionado a **Ocupación de Suelo, Altura máxima de las construcciones**, sin perjuicio de potros aspectos a considerar.

Basados en estos aspectos técnicos que fueron estudiados y analizados, surge la presente Propuesta de Desarrollo Urbano y Territorial, que esta Dirección considera FACTIBLE de aplicación con su Reglamentación pertinente, la cual se remite para su tratamiento y estudio correspondiente en la Junta Municipal.

Se comparte el Link respectivo para poder acceder al Archivo Digital de la Propuesta:
<https://edificabilidadenc.github.io/PARAMETROS-DE-EDIFICABILIDAD/#13/-27.3337/-55.8666>

Es mi informe.

J.A.A/D.D.UyT

Municipalidad de Encarnación
RUC.: 80000004 - 8
Mcal. Estigarribia esq. Pdre Kreusser



Juan Angel Aguilera
Director Desarrollo
Urbano y Territorial
Municipalidad de Encarnación

(071) 20 48 00 - 20 01 48
municipalidad@encarnacion.gov.py
www.encarnacion.gov.py



RESUMEN DEL TRATAMIENTO DEL PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LOS PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD Y USO DE SUELO DE LA CIUDAD DE ENCARNACIÓN.

1. Antecedentes

El Proyecto de Ordenanza se realizó a partir de los ajustes recomendados por la Universidad Católica en el proyecto de extensión de revisión y ajustes de los lineamientos pendientes de aprobación del Plan Encarnación Más, tomando como punto de partida los lineamientos alternativos de Altura de la Edificaciones propuestos por la Universidad para la Península de Encarnación.

El proyecto fue presentado el 23 de marzo del 2022 en la Junta Municipal, habiéndose iniciado su tratamiento en la Comisión de Legislación, la misma recomendó que, al tratarse de lineamientos alternativos al Plan Encarnación Más y habiendo sido el mismo ampliamente socializado, estos nuevos lineamientos también debían ser objeto de un proceso de socialización y de ahí en más, si se identifica necesario a partir de la participación ciudadana, el mismo podía ser retroalimentado.

Se resumen a continuación las actividades de del Proceso de Socialización llevado adelante entre los meses de agosto y septiembre del 2022 en la Junta Municipal además de aprovechar espacios en medios masivos y redes sociales para la difusión de los lineamientos alternativos:

2. Charlas

Se realizaron jornadas de charlas sobre los temas que aborda la ordenanza para su regulación, como ser el Factor de Infiltración, los modelos de regulación en otros países, el desarrollo inmobiliario y los parámetros de rentabilidad, etc. Las charlas fueron abiertas a toda la ciudadanía y ente los disertantes se contó con la presencia de destacados profesionales y autoridades como el Vice Ministro de Urbanismo, Magísteres en desarrollo urbano e Inmobiliario y representantes de empresas constructoras, recabando así de la manera más plural posible, criterios desde el sector público, privado y académico.



3. Experimentación de Escenarios de Densificación Mediante Realidad Virtual:

Además de las charlas que brindaron un panorama conceptual amplio sobre los parámetros de edificabilidad, el proceso incluyó metodologías inéditas y ejemplares para dar a conocer las propuestas dentro de la ordenanza, permitiendo a los participantes caminar virtualmente por la ciudad con distintos escenarios de densificación y visualizando como cambia el espacio urbano con distintas alturas y factores de ocupación de





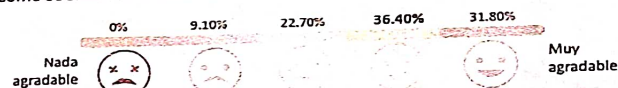
suelo, lo cual les permitió opinar sobre sus preferencias de manera mucho más sensorial y no solo a través de parámetros o números en un mapa.



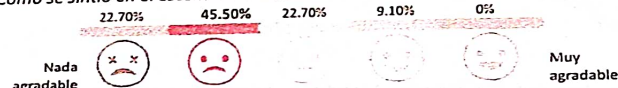
4. Consulta Ciudadana

Luego de participar en las charlas y en la experimentación de escenarios mediante realidad virtual, se consultó a los participantes sobre su percepción y/o preferencia de los distintos escenarios de Densificación, que incluían el escenario tendencial con la Ordenanza Vigente 292/94, la propuesta de Lineamientos Alternativos de la UCI y los lineamientos originales del Plan, arrojando la encuesta realizada los siguientes resultados:

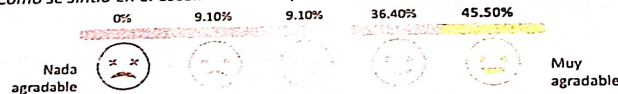
1. ¿Cómo se sintió en el escenario 1? Plan E más



2. ¿Cómo se sintió en el escenario 2? Ord 292



3. ¿Cómo se sintió en el escenario 3? Proyecto UCI



La propuesta o escenario de Densificación con más preferencia en la percepción ciudadana fue la de los lineamientos alternativos de la UCI. Cabe resaltar que en la participación se incluyen la visión de personas de todos los sectores, siendo así una conclusión que refleja la opinión de constructoras y desarrolladoras inmobiliarias, concejales municipales, autoridades públicas, arquitectos y estudiantes de arquitectura y miembros de la ciudadanía en general.

5. Alcance de la Socialización:

Todas las Sesiones de Socialización fueron transmitidas por la Fan Page de la Junta Municipal llegando a tener el siguiente alcance:

Municipalidad de Encarnación
RUC.: 80000004 - 8

Mcal. Estigarribia esq. Padre Kreusser



Juan Angel Aguilar
Director Desarrollo Urbano y Territorial
Municipalidad de Encarnación
(071) 20 48 00 - 20 01 48
Municipalidad@encarnacion.gov.py
www.encarnacion.gov.py



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y TERRITORIAL



Jueves 25 de agosto.

Duración del vivo: 1 hora 56 minutos

 164.
Reproducciones

 205.
Personas alcanzadas

  26.
Interacciones



Sábado 27 de agosto.

Duración del vivo: 2 hora 34 minutos

 160.
Reproducciones

 293.
Personas alcanzadas

  14.
Interacciones



Martes 30 de agosto.

Duración del vivo: 2 hora 14 minutos

 194.
Reproducciones

 335.
Personas alcanzadas

  21.
Interacciones



Jueves 8 de septiembre.

Duración del vivo: 1 hora 12 minutos

 381.
Reproducciones

 326.
Personas alcanzadas

  8.
Interacciones



Sábado 10 de septiembre.

Duración del vivo: 42 minutos

 124.
Reproducciones

 254.
Personas alcanzadas

  5.
Interacciones



En sumatoria con la transmisión de las sesiones de socialización se llegó a 1.513 personas y en las interacciones y comentarios sólo se aprecian acciones positivas, lo cual da una medida de la aceptabilidad de los lineamientos planteados por parte de la comunidad.

Además de la transmisión en redes, el proponente de la Ordenanza también gestionó espacios en medios masivos como radio y Tv, socializando los lineamientos propuestos por estos medios 1 vez a la semana durante 4 semanas, concretamente se contó con el espacio cedido por Radio Itapúa y Canal 2 que tienen un alcance de 200km a la redonda con transmisión por aire, más la transmisión por cable y redes sociales.

Municipalidad de Encarnación

RUC.: 80000004 - 8

Mcal. Estigarribia esq. Pdre Kreusser



Juan Angel Aguilera

Director Desarrollo

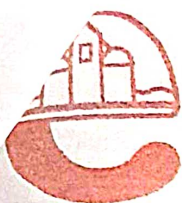
Urbano y Territorial

Municipalidad de Encarnación

(071) 20 48 00 - 20 01 48

municipalidad@encarnacion.gov.py

www.encarnacion.gov.py



Cabe resaltar que todo lo transmitido en redes sociales sigue disponible para su reproducción, con lo cual el alcance trasciende al escenario temporal del proceso de socialización.

Por último, se sistematizaron las opiniones de los participantes por todos los medios, resaltando comentarios más recurrentes, que se resumen en: reglas claras, áreas verdes, ajustar otros sectores de la ciudad con los mismos criterios, mantener un FIT, Calidad de vida, Orden, etc.

Reglas claras
Reglas claras
Reglas claras
Mantener FIT
Más áreas verdes
Orden
Ajustar otros sectores
Hay otras zonas con poca
Fórmula de Número de Pisos
Ajustar otros sectores
Orden
Mantener FIT
Calidad de vida
Más áreas verdes

6. Retroalimentación y Trabajo Técnico:

Una vez concluido el proceso de socialización y habiéndose presentado un informe completo al respecto, se retomó el tratamiento en comisión, donde se presentaron los ajustes realizados a partir de la retroalimentación devenida de la participación ciudadana y se solicitó al ejecutivo la participación de sus técnicos para el tratamiento, a lo cual el Ejecutivo respondió solicitando que se le remita el proyecto de Ordenanza para que pueda ser analizado con detenimiento por parte de sus técnicos iniciándose así un trabajo de gabinete con los mismos y el proponente donde se validaron las modificaciones planteadas al proyecto de ordenanza original a partir de la retroalimentación y se realizaron mínimos ajustes llegando así una versión final que no solo abarca de partida las propuestas técnicas de la academia, enriquecidas por la participación de todos los sectores, sino también la visión del Ejecutivo Municipal a través de la opinión de su equipo técnico y jurídico.





7. Conclusiones finales del tratamiento del Proyecto de Ordenanza:

Después de todo el proceso descrito, se resolvió ajustar los parámetros y su nueva distribución en el Ejido Urbano, teniendo en cuenta los criterios técnicos del Plan Encarnación Más en cuanto a la generación de Polos y ejes de Densificación, los criterios técnicos de la academia en cuanto a densificación relacionada a las elevaciones de la topografía y el perfil piramidal y los criterios de oportunidad de generación de nuevos polos de desarrollo entorno a equipamientos que no existían o su ubicación actual no estaba definida en el momento de la elaboración del Plan Encarnación Más como el Estadio y el Gran Hospital del Sur, llegando a los siguientes ajustes al proyecto de ordenanza original:

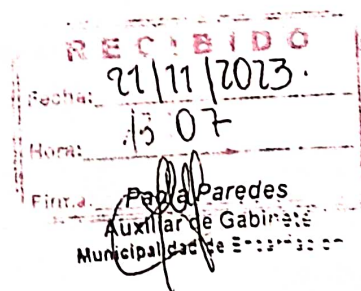
- ☒ Se ajustaron las manzanas entre la calle Villarica y 14 de Mayo hacia la costanera a FOT 5, considerando las últimas excepciones aprobadas como hechos consumados, como polo de densidad media alta.
- ☒ En el centro, las zonas de FOT 6 y 7 pasan a definir la altura por fórmula de número de pisos. Manteniendo el perfil piramidal pero con pico en el centro.
- ☒ Se densificó en el sector San Roque y Av. Japón conforme a los mismos criterios de la península quedando la zona de FOT 6 con altura por fórmula de número de pisos.
- ☒ Se densificaron polos de FOT 6 con altura por fórmula de número de pisos, en las cabeceras de los puentes de RUTA 1 y 6 de la península y en las costas de San Pedro, Mboi Caé y Sta. María / Chaipé.
- ☒ Se propone un polo de alta densidad en proximidades del estadio con FOT 6 y altura por fórmula de número de pisos. En consideración del potencial de desarrollo por la sinergia del equipamiento.
- ☒ Se extiende la densidad media/alta a lo largo de las rutas 1 y 6.





- ☒ Se eleva a 16m la altura de Av. Matiauda y Zona UNI
- ☒ Se eleva a 12m la costa de Sta. María Sector 1 y a 16m las manzanas internas desde la costa hasta Av. Matiauda.
- ☒ Se propone un sector del Circuito como Polo de alta densidad.
- ☒ Se consolidan polos de media densidad en torno a las playas mboi cae y San isidro.
- ☒ La circunvalación y la vía del tren ya estaban previstas con media densidad en el Plan.
- ☒ Se agregó un polo de media densidad en torno al Gran Hospital, considerando que la ubicación del mismo en el Plan estaba en un terreno EBY previamente a la donación del terreno actual.

Atendiendo al proceso técnico y participativo ejemplar llevado adelante y a los resultados que reflejan una visión de ciudad amplia y plural, se recomienda la aprobación del Proyecto de Ordenanza para que se constituya en una herramienta de gestión que a través de su difusión pueda ayudar a atraer inversiones serias a la ciudad, promoviendo un entorno predecible y facilitando la planificación de estrategias concretas que ayuden a mitigar impactos y potenciar oportunidades. Se resalta el hecho de que la Ordenanza está plasmada en un Sistema de Información Geográfico o GIS por sus siglas en inglés, lo cual hará accesible la normativa a toda la ciudadanía y a inversionistas de cualquier parte del mundo.





www.ucn.edu.py
direcciongeneral@ucn.edu.py
Antesquero y Arq. Tomas Romero Perera
Encarnación - Paraguay

Encarnación, 25 de julio de 2024

NR- 721ref/2024

Señor
Lic. Nehemías Cuevas Trinidad, Presidente
Junta Municipal de Encarnación

De nuestra mayor consideración:

Tenemos el agrado de dirigirnos a usted con el objeto de saludarle con estima y, a la vez, en respuesta a la Nota N° 35/2024, de la Junta Municipal de Encarnación, remitir el informe técnico del contenido del proyecto de Ordenanza solicitado al Campus Itapúa de la Universidad Católica "Nuestra Señora de la Asunción".

Sin otro particular le saludamos atentamente.

DIRECCIÓN GENERAL
CAMPUS ITAPÚA



Mg. Elsa María Romero Cuevas
Secretaria General

CAMPUS ITAPÚA
Secretaría General



Mg. Rosa Esther Encina Fretes
Directora General

CAMPUS ITAPÚA
Dirección General

RECIBO Y PUESTO EN SECRETA	
JUNTA MUNICIPAL DE ENCARNACION	
FECHA	26-07-2024 Hora: 12:15H.
RECIBIDO POR	Carmen González
ENTREGADO POR	Julma Reis
AS	S



— CAMPUS ITAPÚA —
Dirección General

+595 21 203 627, int. 107
+595 21 203 627, int. 208 (fax)
www.uc.edu.py
ucdirecciongeneral@uc.edu.py
Antequera y Arq. Tomas Romero Pereira
Encarnación - Paraguay

Dictamen Jurídico sobre los Ajustes en la Edificabilidad y el Factor de Ocupación del Suelo en la Ciudad de Encarnación

El presente dictamen tiene como objetivo analizar la viabilidad jurídica del Proyecto de Ordenanza sobre Parámetros de Edificación aplicando los mismos criterios usados por la Universidad Católica Campus Itapúa para la península en el marco del Proyecto de Extensión para la revisión y ajustes de algunos lineamientos del Plan Encarnación Mas elaborado, en cuanto a la altura de las edificaciones (parámetro de edificabilidad) y el factor de ocupación del suelo en la ciudad de Encarnación, asegurando que dichos ajustes no contravengan las disposiciones de la Constitución de la República del Paraguay y la Ley Orgánica Municipal vigente.

Como base normativa se traen a colación las disposiciones de:

- a) **Nuestra Constitución de la Republica** aplicables al caso, el Artículo 109 que garantiza el derecho a la propiedad privada, estableciendo que la función social de la propiedad delimitará su contenido, y el **Artículo 7 que reconoce el derecho de todos los ciudadanos a disfrutar de un ambiente saludable y ecológicamente equilibrado;**
- b) Las disposiciones de la Ley N°3966/2010 "Orgánica Municipal " que en su Artículo 12 atribuye a los municipios la competencia para la ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística, el artículo 224 que preceptúa: "Las Municipalidades establecerán un sistema de planificación del municipio que constará como mínimo de dos instrumentos el plan del desarrollo sustentable del municipio y el plan del ordenamiento urbano y territorial" y a su vez el artículo 226 de dicho cuerpo legal que dispone el deber de la Municipalidad de definir en el Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial los objetivos y estrategias territoriales en concordancia con el Plan de Desarrollo Sustentable, conteniendo entre otros la zonificación del territorio y el régimen de fraccionamiento y de loteamiento inmobiliario para cada zona; y,



— CAMPUS ITAPUA —
Dirección General

+595 71 203 627, int. 107
+595 71 203 627, int. 208 (Fax)
www.uci.edu.py
direcciongeneral@uci.edu.py
Antequeria y Arq. Tomas Romero Pereira
Encarnación, Paraguay

c) La Carta Encíclica *Laudato Si* del Santo Padre Francisco sobre el Cuidado de la Casa Común.

Se considera, además que los ajustes previstos en el Proyecto de Ordenanza en estudio no transgreden disposiciones Constitucionales y normativas en la materia y que en la elaboración de los mismos se ha cumplido con el proceso de consulta pública, permitiendo la participación de los ciudadanos y de asociaciones comprometidas con los temas analizados.

Asimismo, se cuenta con los informes técnicos y jurídicos que avalan la viabilidad de los ajustes.

En igual sentido, el procedimiento llevado a cabo para los ajustes determinados en el Proyecto de Ordenanza, cuentan con la correspondiente aprobación de la Junta Municipal, conforme se desprende del artículo 2° de la Resolución N° 315/21 dictada por la Junta Municipal.

Por tanto, de lo expuesto se colige que desde el punto de vista jurídico los ajustes en cuanto a la altura de las edificaciones y el factor de ocupación del suelo en la ciudad de Encarnación, determinados en el Proyecto de Ordenanza, constituyen una solución efectiva al problema del ordenamiento territorial del Municipio.

Es nuestro dictamen.



+595 71 203 627, int. 107
+595 71 203 627, int. 208 (Fax)
www.uci.edu.py
ucidirecciongeneral@uc.edu.py
Antequera y Arq. Tomás Romero Pereira
Encarnación - Paraguay

Encarnación, 01 de agosto de 2024

NR- 728ref/2024

Señor
Lic. Nehemías Cuevas Trinidad, Presidente
Junta Municipal de Encarnación

De nuestra mayor consideración:

Tenemos el agrado de dirigirnos a usted con el objeto de saludarle con estima y, a la vez, con relación a la Nota N° 35/2024, de la Junta Municipal de Encarnación, remitir el informe técnico urbanístico, elaborado por las Arquitectas María de Brunet y María Ximena Amarilla, de la Facultad de Ciencias y Tecnología, de la Universidad Católica "Ntra. Sra. De la Asunción" Campus Itapúa. Por una omisión involuntaria, dicho informe no fue remitido en la Nota N° 721ref/2024, del 25 de julio del corriente.

Sin otro particular le saludamos atentamente.

DIRECCIÓN GENERAL
CAMPUS ITAPÚA


Abg. Elsa María Romero Cuevas
Secretaría General


Mg. Rosa Esther Encina Fretes
Directora General

RECIBIDO Y PUESTO EN SECRETARÍA DE LA JUNTA MUNICIPAL DE ENCARNACION	
Fecha:	02-08-2024 Hora: 11:02 Hs
Unidad:	
Atención:	Pamela Gándara
Presentado Por:	Zulma Reis
Observaciones:	

**Carrera Arquitectura - Facultad de Ciencias y Tecnología
- Universidad Católica de Itapúa**

Profesoras: Arq. María de Brunet y Msc. Arq. María Ximena Amarilla Riveros.

INFORME TÉCNICO URBANÍSTICO

El presente informe es una revisión técnica sobre la propuesta de ordenanza que “REGULA EL RÉGIMEN DE EDIFICABILIDAD Y USO DE SUELO EN EL EJIDO URBANO DE LA CIUDAD DE ENCARNACIÓN”, remitido por la Municipalidad de Encarnación a la Universidad Católica, para su revisión y dictamen técnico.

En el año 2019, a través de un equipo interdisciplinario, desde la Universidad Católica hemos elaborado una propuesta de ajustes al Plan Encarnación Más, con el fin de actualizarlo a las dinámicas inmobiliarias que sucedían en ese momento y, a los procesos y visión política de autoridades políticas. Con la premisa fundamental de respetar el espíritu del Plan, que no es más que buscar la calidad de vida de las y los residentes y turistas de Encarnación, en equilibrio con los recursos naturales, paisajísticos, sociales y económicos que la destacan como territorio referente a nivel nacional.

Considerando este antecedente, se ha elaborado nuevamente una revisión técnica de la propuesta remitida.

Desde los aspectos espaciales, urbanísticos y arquitectónicos, se comenta cuanto sigue:

- Los ajustes al Factor de Ocupación Total (FOT) en ciertos sectores, teniendo en cuenta situaciones ya consumadas, ejes viales bien servidos, principales accesos a la península, áreas comerciales y áreas turísticas a potenciar, buscan promover la consolidación del perfil urbano, el desarrollo inmobiliario ordenado y el modelo urbano de ciudad compacta.
- El ajuste al Factor de Ocupación del Suelo (FOS) y el Factor de Infiltración de Terreno (FIT), se encuentra en el límite establecido por la Ley Orgánica Municipal, de 75% y 25% respectivamente.

Y en función a esto, se concluye que:

- La propuesta del FOT y alturas responde a dinámicas propias de la ciudad, aportando al ordenamiento del desarrollo urbano y aportando a la configuración de un perfil urbano predecible. Considerando el contexto político-normativo, desde el punto de vista urbanístico se recomienda su aplicación.
- No se recomienda la definición de alturas por fórmula por números de pisos, debido a los impactos negativos que se puedan generar en las redes de servicio, en la percepción, perfil y confort urbano.
- La propuesta de FOS y FIT, aunque sea legal, es el escenario mínimo. Desde el punto de vista urbanístico se recomienda su aplicación, con la salvedad de que se establezcan compromisos para ampliar el FIT de manera gradual 2.5% por año a partir desde la puesta en vigencia hasta alcanzar la propuesta anterior del 40%.
- Es prioritario, asegurar legalmente que las áreas libres de ocupación sean áreas sin pavimentar y absorbentes (lo que implica que no puede construirse 100% en subsuelo), para que puedan cumplir cabalmente su objetivo de fomentar las áreas ecológicamente activas y los servicios ambientales que estas entregan, como el manejo de aguas de lluvia y recarga de acuíferos con la infiltración, además del fomento de biodiversidad, reducción de efectos de islas de calor, absorción de dióxido de carbono y producción de oxígeno.
- Con respecto Estacionamiento en Equipamientos con Alta Concentración de Personas (Restaurantes, Bares, etc.) y Estacionamientos en Edificios Comerciales, además de las propuestas de plazas de estacionamiento por m² de área construida, se recomienda establecer en la reglamentación, el tipo de materiales a emplear en el solado, para garantizar la escorrentía de aguas pluviales y la obligatoriedad de incorporación de especies arbóreas, que contribuyan a la regulación climática y a la mejora de la calidad del aire.

La ciudad de Encarnación requiere urgentemente planificar seriamente su desarrollo urbano, ya que de no ser así corre el riesgo de seguir el mismo camino que sus ciudades hermanas Asunción y Ciudad del Este.

La propuesta normativa remitida y revisada es un documento técnico riguroso, basada los lineamientos del Plan de Desarrollo Sustentable PDS y el Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial POUT Encarnación Más, aprobado por



ordenanza 315/21, cuya implementación es necesaria para orientar el crecimiento y desarrollo de la ciudad, equilibrar el desarrollo inmobiliario con sus atributos urbanos y evitar las intervenciones concedidas por vía de la excepción.

Es nuestro informe.

Ximena Amarilla

Msc. Arq. Ma.
Ximena Amarilla

Arq. María de Brunet

Arq. María de Brunet



Arquitectos de Itapúa Asociados

Arquitectos de Itapúa Asociados

Personería Jurídica Nro 2257/11-08-1989

Encarnación 02 de septiembre de 2024.-

Sr:

Lic. Nehemias Cuevas

Presidente de la Junta Municipal

Encarnación - Paraguay

Nos dirigimos a usted y a través suyo al plenario de la Junta Municipal, para comunicar que el pasado viernes 30 de agosto, hemos organizado una reunión informativa sobre los ajustes al Proyecto de Ordenanza que regula los Parámetros de Edificabilidad de la Ciudad de Encarnación, habiéndonos enterado de que la misma estaba en tratamiento en la Comisión de Legislación.

Se pudo socializar con integrantes de la comisión directiva y con socios de AIA el proyecto de ordenanza, los procesos de socialización y todos los estudios de fondo, así como los dictámenes técnicos del Ejecutivo Municipal y la Universidad Católica Campus Itapúa, que coinciden plenamente con las tendencias de Urbanismo Sustentable y recomendaciones del Gobierno Nacional a través de manuales del Ministerio de Urbanismo Vivienda y Hábitat, impulsados por el PNUD y el Ministerio del Ambiente y Desarrollo Sostenible MADES.

Consideramos que los lineamientos propuestos, si bien difieren de los originales del Plan Encarnación Más, fueron desarrollados con alto rigor técnico y con la debida socialización documentada y la participación de todos los actores involucrados, lo cual se hace evidente en los cambios y ajustes introducidos durante el proceso llevado adelante desde marzo del 2022.

Se visualiza claramente un ánimo de generar oportunidades en el aumento a 3,3 veces más superficie urbana para Edificios de Alta Densidad, sin dejar de lado un ordenamiento territorial criterioso.

Consideramos fundamental mantener el espíritu de la Ley al respecto del FOS o Factor de Ocupación del Suelo, conforme a las recomendaciones del MUVH, los dictámenes de la Facultades de Ciencias Jurídicas y Ciencias y Tecnología de la UCI y las ordenanzas de otras ciudades que también se adaptaron a un urbanismo más ecosistémico, todo lo cual se ve reflejado en el proyecto de ordenanza en el artículo referido al Área Ecológicamente Activa, cuidando la calidad de vida de las generaciones futuras al no comprometer los servicios ambientales que prestan las áreas naturales.

También valoramos la visión holística e integradora que deriva en un perfil urbano predecible, dando seguridad jurídica a los inversionistas. Pero sobre todo, hacemos hincapié en que urge la necesidad de tener regulaciones claras y accesibles para brindar transparencia y que nuestro gremio, pueda trabajar dentro de las oportunidades que este tipo de normativa plantea, sin especular con aprobaciones por fuera de lo permitido y sin poder predecir el crecimiento de la ciudad, algo que cuanto menos, hace muy difícil una planificación ordenada que conduzca al desarrollo de Encarnación.

RECIBI	ANEXO
JUNTA MUNICIPAL DE ENCARNACION	
Fecha	03-09-2024 Hora 08:33 Hs
Firma:	
Aclaración	
Presentado Por:	Arq. Marcelo Müller
C.I.Nº	0995 362.331
Email: info@arquitectosdelitapua.com.py	
Arq. Analía Chavez Adamy: 0985 796410	
Teléfono N°	



Arquitectos de Itapúa Asociados

Arquitectos de Itapúa Asociados

Personería Jurídica Nro 2257/11-08-1989

Alentamos a los concejales a acompañar todo el trabajo interinstitucional realizado sin banderías políticas, ya que las reglas claras, equilibradas entre lo social, ambiental y económico, sólo pueden ser beneficiosas para nuestra ciudad.

Sin otro particular y aprovechamos la oportunidad para saludarlo a Usted y a la honorable Junta Municipal. Nos despedimos.

Atte.

Arquitecta Analía Chávez Adamy

Secretaria General

Arquitecto Marcelo Müller Paniagua

Presidente

Encarnación, 06 de septiembre de 2024

Lic. Nehemias Cuevas

Presidente de la Junta Municipal de Encarnación

Por este medio nos dirigimos a usted y por su digno intermedio a toda la Junta Municipal, para comunicar que hemos tomado conocimiento del Proyecto de Ordenanza que regula los Parámetros de Edificabilidad de la Ciudad de Encarnación, a partir de consultas realizadas al municipio y de la reunión de socialización organizada por la Asociación de Arquitectos de Itapúa el pasado 30 de agosto de 2024, al respecto nos gustaría exponer a continuación nuestro parecer.

Consideramos que el proyecto atiende de manera satisfactoria la demanda del desarrollo inmobiliario aprovechando de manera racional el potencial de la ciudad de Encarnación, además, vemos con mucho entusiasmo la expansión de las áreas de alta densidad en un 300% incluyendo zonas privilegiadas que ayudarían a poner el foco en distintos polos de desarrollo.

Celebramos que se haya avanzado para contar con regulaciones claras, actualizadas, y producto de amplios y profundos procesos técnicos debidamente socializados, que se han puesto a nuestro conocimiento. Todo esto hará mucho más fluida la gestión de los desarrolladores acortando los trámites para la aprobación de proyectos.

Vemos como factores muy favorables en la nueva normativa:

- La forma de computar el FOT (Factor de Ocupación Total), permitiendo maximizar las superficies propias para venta dentro del coeficiente de edificación. Esto es, excluyendo del FOT los pasillos, escaleras, ascensores, amenities y balcones.
- La consolidación de nuevos polos de alta densidad
- Los parámetros de dotación de estacionamiento, que si bien como desarrolladores siempre optamos por un ratio mayor, los mismos podrán permitir el desarrollo de otras tipologías sin exigencia de maximizar metros cuadrados construidos, incidiendo en la reducción de costos y por ende, de precios de venta.

Complejo Textilía. Bloque 4
Avda. Gral. Santos 1030 c/ Defensa Nacional. Asunción - Paraguay.
Tel.: +595 21 210211 info@grupobarcelona.com.py / www.grupobarcelona.com.py

JUNTA MUNICIPAL DE ENCARNACION
06-09-2024 12:46HS
Diana González
Remo Nolle
0986 401 987

Así mismo, vemos como algo positivo la preocupación del municipio por los aspectos ambientales como el Área Ecológicamente Activa con un 25% de área libre sobre suelo natural, lineamientos que harán siempre atractiva a la ciudad de manera sostenida en el tiempo.

Habiendo tenido conocimiento que pleno de la propuesta de normativa, nos gustaría hacer las siguientes recomendaciones:

- Modificar el límite de altura en metros de la zona de FOT 5, a una altura definida por Fórmula de Número de pisos, así como lo son en la propuesta las zonas de FOT 6 y 7. Esto en consideración de que los metros cuadrados edificables con un FOT 5 son cuantiosos y en lotes pequeños y medianos, dichos metros cuadrados contarán con mejor posibilidad de visuales, ventilación y asoleamiento al elevarse en altura. Consolidando así la zona de alta densidad FOTs 5, 6 y 7.
- Que el 25% de área libre, pueda ser utilizado para superficie de estacionamiento con pavimentos permeables, a nivel del terreno y sin construcciones en subsuelo, para mantener la infiltración, pudiéndose arborizar o vegetar las superficies con pérgolas, cancheros o alcorques.
- Que para el cálculo del FOT (Factor de Ocupación Total), se compute sólo la superficie de las plazas de estacionamiento, excluyendo por tanto las circulaciones y rampas vehiculares

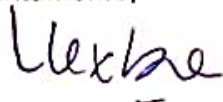
Acompañamos este tipo de iniciativa que brindará agilidad en los trámites de aprobación y en la gestión general de cada desarrollo, desde la consideración de las propiedades donde invertir, hasta la elaboración de proyectos en base a reglas claras.

Por último, nos complace comentarles que tenemos la intención de seguir invirtiendo en Encarnación y que el próximo desarrollo ya se está proyectando en base a los criterios propuestos en el proyecto de ordenanza.

Es por todo lo expuesto anteriormente que solicitamos a la Junta Municipal tenga a bien poder aprobar el Proyecto de Ordenanza incluyendo las recomendaciones realizadas en la presente nota.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

Atentamente,



Alejandro Loza de Balanzó
Director





UNIVERSIDAD NACIONAL DE ITAPÚA
Creada por Ley N° 1009/96 de fecha 03 de
diciembre de 1996

Visión: Ser una Universidad con calidad y pertinencia en
la formación, investigación, innovación y vinculación
social reconocida a nivel nacional e internacional,
comprometida con la construcción de una sociedad
inclusiva y sostenible

Encarnación, 10 de setiembre de 2024
Nota REC N° 276/2024

Lic. Nehemias Cuevas Trinidad, Presidente
Junta Municipal de Encarnación
Itapúa - Paraguay

De mi mayor consideración:

En representación de la Universidad Nacional de Itapúa, me dirijo a usted, en
atención a la Nota N° 34/2024, por medio de la cual solicitan el estudio y el informe técnico
sobre el Proyecto de Ordenanza "QUE ESTABLECE MODIFICACIONES Y AJUSTES AL
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL (POUT) Y EL PLAN DE
DESARROLLO SOSTENIBLE (PDS), DE LA CIUDAD DE ENCARNACIÓN".

Al respecto, se remite adjunto a la presente, el informe técnico elaborado por
un Equipo de Profesionales de la Universidad Nacional de Itapúa, para que los Miembros de
la Junta Municipal puedan contar con una opinión especializada sobre dicho proyecto de
reglamentación.

Sin otro particular, hago propicia la ocasión para saludarle y desearle éxitos
en sus funciones cotidianas.


Prof. Dr. René Arrúa Torrealan
Encargado de Despacho del Rectorado
Universidad Nacional de Itapúa

JUNTA MUNICIPAL DE ENCARNACIÓN	
Fecha: 10-09-24	Hora: 12:00
Firma: <u>Rosana Gómez</u>	
Declaración: <u>Rosana Gómez</u>	



INFORME TÉCNICO

En relación a la solicitud remitida por la Junta Municipal de Encarnación a la Universidad Nacional de Itapúa, de una revisión técnica sobre la propuesta de Ordenanza que **REGULA EL RÉGIMEN DE EDIFICABILIDAD Y USO DE SUELO EN EL EJIDO URBANO DE ENCARNACIÓN**, la revisión fue realizada por un equipo técnico conformado por los siguientes docentes de la carrera de Ingeniería civil y la carrera de ingeniería ambiental de la **UNI**:

Arq. Edith Páez de Moreno, Doctora en Gestión ambiental

Ing. Civil Jorge González Maya, Doctor en Ingeniería civil

Arq. Alba Fernández, Doctora en Gestión ambiental

Ing. Civil Sandra Kallus, Master en Planeamiento y proyecto urbano.

El análisis técnico está basado en la pertinencia de los principales puntos abordados en la normativa propuesta con relación a la actual tendencia de armonizar el desarrollo urbano con principios y crecimiento ordenado, así como algunos comentarios y sugerencias para su mejora teniendo en cuenta que Encarnación está en pleno proceso de modernización urbana.

Análisis y comentarios

1. **La sistematización de la normativa mediante un Mapa Interactivo:** Es un avance significativo para la accesibilidad de la información y la planificación transparente. La inclusión de un Sistema de Información Geográfico (SIG) permite una gestión eficiente de los datos y facilita la toma de decisiones tanto para autoridades como para la ciudadanía.
2. **El Régimen de Edificabilidad - Factores de Ocupación (FOS, FOT, FIT):** La limitación del Factor de Ocupación de Suelo (75%) y la preservación de un 25% de suelo para áreas ecológicamente activas son medidas claves para controlar la densificación y mitigar el efecto de isla de calor, promoviendo la infiltración de agua de lluvia. Estas medidas son las mínimas recomendadas por la Ley Orgánica Municipal y debe asegurarse que sean libres y permeables. Además, se recomienda la aplicación del FIT de manera progresiva con un aumento del % del FIT hasta alcanzar lo recomendado por el Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial (POUT) elaborado por la consultora Ecosistema Urbano en el año 2016 y el cual fue aprobado de manera general por la Ordenanza N° 315/21 y según se menciona en el Manual de Infraestructura Urbana (MUVH/MADES/PNUD/FMAM, 2021) como sigue *"La incorporación de técnicas de Infraestructura Verde en los lotes, viviendas, así como en las edificaciones públicas y privadas, permiten establecer instrumentos para regular el manejo de las aguas de origen pluvial en las edificaciones nuevas y existentes, además mejorar la biodiversidad y la calidad urbana de los barrios"*.



3. **Alturas Edificables y Distribución de Densidades:** La propuesta de una distribución de alturas mediante un perfil piramidal policéntrico y la adaptación a la topografía de la ciudad es coherente con la morfología de Encarnación y así como con los estudios geoespaciales realizados (topografía, cuencas, dinámicas de crecimiento, ubicación de cuencas, entre otros). La definición de polos y ejes de densificación responde a una necesidad de crecimiento urbano compacto y ordenado. Este enfoque es particularmente relevante en una ciudad fronteriza y turística que debe equilibrar el atractivo visual con las necesidades de inversión en construcciones, edificios, viviendas, equipamiento, entre otros.
4. **Régimen de Usos de Suelo:** La categorización clara de los usos del suelo, desde residencial hasta industrial y comercial, es una herramienta fundamental para evitar conflictos de uso y promover la cohesión social y funcional del territorio. Las clasificaciones de usos permiten un desarrollo mixto y balanceado, lo que es crucial para una ciudad de dinámica comercial y turística como Encarnación. Se consideran viables los usos de suelo propuestos.
5. **Dotación de estacionamientos y movilidad:** La normativa aborda de manera adecuada la necesidad de estacionamientos en áreas clave, como edificios públicos, residenciales, comerciales y otros.
6. **Presentación de Planos:** En el Capítulo VII - Art. 38 Inciso d) se sugiere agregar "Diseño y cálculo de las instalaciones sanitarias, pluviales y eléctricas" a fin de asegurar que la presentación de los planos se corresponda al diseño ejecutivo de las instalaciones de las construcciones.
7. **Sistemas de Retención Pluvial:** La exigencia de aljibes u otras formas de acumulación de aguas para promover el F.A.T. (Factor de Acumulación Pluvial) en zonas de alta densidad es una medida positiva para reducir la presión sobre los sistemas de drenaje, siguiendo lo recomendado por el MANUAL DE DISEÑO URBANO SOSTENIBLE CON ÉNFASIS EN EL MANEJO DE AGUA DE LLUVIA (MUVH/MADES/PNUD/FMAM, 2023) que menciona "La implementación masiva de sistemas de captación de agua de lluvia como tanques de almacenamiento ("aljibes") y tanques de infiltración en predios privados podría reducir drásticamente la generación de escorrentía durante los eventos de lluvia".
8. **Capacitación y Socialización:** La complejidad de la ordenanza sugiere la necesidad de capacitar tanto a los actores municipales como a los profesionales del sector en la correcta interpretación y aplicación de las normativas. Asimismo, se recomienda posteriormente a la aprobación de la ordenanza, una campaña de socialización dirigida a los ciudadanos, para asegurar que los cambios propuestos en el uso del suelo y los parámetros de edificabilidad sean comprendidos y aceptados por la comunidad.

Y-r-r-r- *Arturo J. de la H. 2*



UNIVERSIDAD NACIONAL DE ITAPÚA
Creada por Ley N° 1009/96 de fecha 03 de diciembre de 1996

Conclusión

Se recomienda la aprobación de la propuesta de Ordenanza que REGULA EL RÉGIMEN DE EDIFICABILIDAD Y USO DE SUELO EN EL EJIDO URBANO DE ENCARNACIÓN, remitido por la Junta Municipal de Encarnación a la Universidad Nacional de Itapúa (UNI), la cual fue revisada por un equipo de docentes de la UNI, ya que es una propuesta técnicamente sólida y está alineada con los principios modernos de urbanismo sostenible y control de la densidad. Las propuestas presentadas son pertinentes para una ciudad como Encarnación, que está en pleno desarrollo y crecimiento sin perder de vista su identidad y su relación con el entorno natural.

Es nuestro informe a los 10 días del mes de septiembre de 2024.

3