

ORDENANZA MUNICIPAL N° 08/2001

POR LA CUAL SE ESTABLECE UN PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL O ZONIFICACIÓN PARA LA CIUDAD DE LUQUE.

VISTO Y CONSIDERANDO:

Que la Intendencia Municipal de la Ciudad de Luque a través del **P.R.C.L.** Ha fundamentado esta petición con los antecedentes y las aclaraciones correspondientes.

POR LO TANTO LA JUNTA MUNICIPAL DE LUQUE REUNIDA EN CONSEJO

ORDENA:

Art. 1° Zonas para usos de suelo. El **P.R.C.L.**, asume la situación actual en cuanto a implantaciones de programas no compatibles entre sí se refiere, y buscará los elementos necesarios para mitigar los impactos negativos que pudieran tener, pero, a partir de la promulgación de la presente Ordenanza, se establecerán zonas bien definidas para los diferentes tipos de uso de suelo de nuestra ciudad como ser:

- a) Zona Central o Microcentro
- b) Zona Residencial o Habitacional
- c) Zona Mixta (Habitacional y Comercial)
- d) Zona Industrial
- e) Zona de Crecimiento Urbano Sostenible
- f) Zona Natural Protegida
- g) Zonas Especiales

Art. 2° Definiciones de las Zonas.

a) Zona Central o Microcentro

Su perímetro comprende las siguientes calles: San Martín, Cnel. Oviedo, Spvo. Luqueño, Avda. Corrales-Humaitá hasta la Vía Férrea. Esta zona, será de uso mixto, ya que podrán instalarse a más de las viviendas existentes, servicios bancarios, administrativos, una amplia gama de comercios, oficinas privadas entre otros.

Esta zona está propuesta a tener una alta densidad, dado que en ella pueden construirse edificios en altura, aprovechando que es el sector de la ciudad que cuenta con todos los servicios.

Como en este sector se encuentra el Casco Histórico de la Ciudad, la implantación de cualquier edificio en las inmediaciones del mismo, deberá ser estudiada en forma particular para que éste no se vea afectado y pierda el valor que posee. Cualquier intervención en una “vivienda de Valor Patrimonial” estará sujeta a la ordenanza que regula el mismo.

b) Zona Residencial o Habitacional

Son aquellas zonas de la ciudad destinadas primordialmente al uso habitacional.

Las zonas habitacionales se clasifican en las siguientes categorías, según las características socioeconómicas y la mezcla de usos de suelo:

Habitacional 1 (H1): Es una zona residencial de baja densidad, por lo que estará prohibida la construcción de edificios en altura cualquiera sea su uso. Estará permitido en ella algunos usos de suelo complementarios a la habitacional no molestos y de bajo impacto urbano, como ser despachos privados y comercios de barrios entre los que podemos citar: despensas, fruterías, confiterías, mercerías, venta de videos, además se permitirá la enseñanza particular que no exceda de 5 alumnos por grupo.

Las construcciones deberán ocupar hasta el 60% de la superficie de la propiedad, el 40% restante estará destinado a suelo absorbente y deberá encontrarse adecuadamente parquizada y forestada. El retiro mínimo de la línea municipal (jardín) tendrá un mínimo de 3 mts. en todos los casos.

Entiéndase por suelo absorbente a la superficie del área no edificable de un inmueble que no podrá ser impermeabilizada (colocación de piso).

Habitacional 2 (H2): Es una zona residencial con una densidad media, que podrá tener una mezcla de usos en los que se incluyen comercios y talleres de confección, elaboración de comidas, maquilas domésticas, consultorios médicos, dentales, servicios técnico y personales como ser: peluquerías, reparación de aparatos electrodomésticos, lavanderías que estarían funcionando bajo estrictas normas de control, a fin de evitar al máximo las molestias que podrán ocasionar a los vecinos del sector. En ella estarán permitidas construcciones de edificios que no sobrepasen los 12 mts. de altura.

Las construcciones deberán ocupar hasta el 70% de la superficie de la propiedad, el 30% restante estará destinado a suelo absorbente y deberá encontrarse adecuadamente parquizada y forestada. El retiro mínimo de la línea municipal (jardín) tendrá un mínimo de 3 mts. y también podrá depender del tipo de vía de circulación sobre el cual el inmueble tenga su frente, en cuyo caso será estudiado en forma particular para la aprobación del plano.

a) **Zona Mixta (Habitacional y Comercial)**

El uso comercial del suelo consiste en destinarlo a la realización de actividades de intermediación entre consumidores y proveedores de bienes u objetos materiales que tengan valor. En nuestra ciudad, la zona comercial irá acompañada casi siempre de zona habitacional, más conocido con el nombre de zona mixta; en la cual se permite el uso habitacional, comercial y de servicios complementarios a las viviendas. Estas zonas acompañarán los diversos corredores urbanos como son las avenidas y los anillos de circunvalación propuestos, tendrán una densidad media y estarán permitidas las construcciones de edificios que no sobrepasen los 12 mts. de altura.

Las construcciones deberán ocupar hasta el 60% de la superficie de la propiedad, el 40% restante estará destinado a suelo absorbente y deberá encontrarse adecuadamente parquizada y forestada. El retiro mínimo de la línea municipal estará sujeto al programa arquitectónico que se desee implantar para lo cual deberá regirse por la Ordenanza de Estacionamiento Público Privado, que forma parte de la propuesta de este Plan Regulador.

e) **Zona Industrial**

El P.R.C.L. ha identificado zonas industriales ya existentes, consumidoras de grandes espacios, infraestructuras y energía eléctrica, que, a pesar de los inconvenientes que puedan generar, forman parte importante de la estructura económica de la ciudad y generan riquezas y empleos directos e indirectos, por lo que debe brindárseles apoyo y protección que tienda a garantizar su desarrollo económico y monetario.

Se promoverán junto con los propietarios y vecinos la realización de programas de mejoramiento gradual de los procesos que atenúen el impacto negativo al Medio Ambiente, para lo cual se realizarán estudios de impacto ambiental obligatorio, en los que se garanticen que estos establecimientos industriales no provoquen molestias, intolerancia o peligro de contaminación grave y/o riesgos para las zonas habitacionales. Además, estas industrias deberán implementar medidas de control de la contaminación y su plan de contingencia correspondiente para mitigar cualquier impacto negativo que pudieran generar.

En caso de que estas empresas se reubiquen o se cierren, los predios que ocupan deberán destinarse a otros usos, generadores de empleos como industria moderna con tecnología limpia y mínimo impacto negativo al medio ambiente.

Estas áreas se destinarán a localizar, promover y proteger el desarrollo de actividades industriales que no causen molestias ni ocasionen daños a la salud de la comunidad. Su nivel de riesgo debe ser bajo y no representar peligro para los vecinos. Asimismo, deberá ajustarse a las normativas ambientales vigentes, o sea, presentar la Evaluación de Impacto Ambiental (E.I.A) aprobado por la Secretaría del Medio Ambiente.

Las actividades industriales se clasificarán en las siguiente categorías:

Inofensiva: Actividad industrial que por las características de sus procesos no perturban o afectan las actividades ni la salud de la comunidad.

Molestas: es aquellas cuyos procesos, productos, subproductos o residuos provocan perturbaciones o afectaciones en las actividades de la comunidad circundante.

Industria contaminante: Aquella que por sus procesos, productos, subproductos o residuos, generan emisiones que impactan al medio ambiente y la salud.

Industria Peligrosa: Aquella que por sus procesos, productos, subproductos o residuos representa un riesgo para la comunidad circundante por existir la posibilidad de concurrencia de contingencias como incendios, explosiones, fuga y/o derrames.

No se permitirán nuevas instalaciones en el territorio del Municipio de Luque de este tipo de industrias peligrosas, por lo que se clasifican como prohibidas.

En el **P.R.C.L.** se determinarán los tipos de industrias inofensivas, molestas, contaminantes y peligrosas.

f) **Zona de Crecimiento Urbano Sostenible**

Esta zona fue planteada por varias razones, que a continuación describimos:

- Para frenar la expansión urbana, y el aumento de la densificación que este fenómeno trae consigo, en sectores desprovistos de servicios básicos.
- Como una zona de transición entre el sector urbanizado y la zona natural protegida.
- Para tener sectores de producción primaria, como ser, plantaciones de productos fruti-hortícolas, plantas ornamentales, producción lechera y sus derivados, etc.

En concreto, el **P.R.C.L.** pretende que esta sea una zona de baja densidad, con una vasta superficie de suelo absorbente, en la que abunden la vegetación, de manera que ayude a crear un microclima agradable a nuestra ciudad, y sea un puntal en la sustentabilidad de la misma en lo que a producción primaria se refiere.

En esta zona, a partir de la implementación del **P.R.C.L.**, las urbanizaciones tendrán lotes cuya superficie mínima sea de 1 Ha. y no podrán en ningún caso volver a fraccionarse para evitar la especulación de las Inmobiliarias de convertirlas en Condominio, se pretende que sean lotes para pequeñas quintas.

g) **Zona Natural Protegida**

Se considera a aquellas áreas que tienen un alto valor Ecológico y Paisajístico, lo que las hace requerir de programas concretos de protección y preservación. Su aprovechamiento está controlado por normas y reglamentos específicos. En nuestra ciudad existe una considerable superficie conocida también con el nombre de los Humedales del Salado en el sector de Tarumandy, que se encuentra protegida por la Ley N° 5686 / 90, para preservar la Cuenca del Lago Ypacaráí.

Bajo ningún punto de vista, se puede aprobar a partir de la entrada en vigencia del **P.R.C.L.**, loteamientos en el sector.

h) **Zonas Especiales**

- **Zona para Moteles:** Es conveniente que estos programas arquitectónicos, estén concentrados en sectores poco urbanizados, esa es la razón por la cual el **P.R.C.L.** escogió el sector adyacente al aeropuerto, camino a M.R.Alonso (ver plano de zonificación), como sitio ideal para la implantación de los mismos. De no tener una zona para tenerlos agrupados, con el tiempo se podrían construir en diversos sectores de la ciudad, en las proximidades de viviendas, escuelas, colegios, capillas, etc., que sí constituirán un problema para la ciudadanía.

- **Zonas ocupadas:**

El **P.R.C.L.** considera el área que ocupa el Aeropuerto Internacional Silvio Pettrossi y las ocupaciones militares como son la Aeronáutica Militar y la Remonta como grandes áreas de reserva verde, o sea, en estas zonas no se debe permitir ningún tipo de construcciones nuevas, de manera a que se fomente la forestación para que sirva como pulmón de la ciudad y mejore el microclima de la misma.