



JUNTA MUNICIPAL Ciudad de Villa Hayes

Capital, XV Departamento de Presidente Hayes

Avda. Mcal. López c/ Carlos A. López – Tel. (595-26) 262-545
E-mail Junta_municipalVH@outlook.com



ORDENANZA J.M. N° 020/2022

POR LA CUAL SE APRUEBA, EL PLAN REGULATORIO, PRESENTANDO POR TERMINAL OCCIDENTAL S.A. (TOSA S.A).-

26 de Abril de 2.022.

VISTO

:La nota presentada por la Intendencia Municipal IM/SG N° 201/22, con Mesa de Entrada J.M. N° 078/22 de fecha 31 de Marzo del 2.022, en donde solicitan la Aprobación del Proyecto de Ordenanza del Plan Regulatorio según detalle, para su estudio y aprobación.-

La vez la necesidad de actualizar las disposiciones contenidas en la Ordenanza N° 006/2020, que establece la Zonificación del Municipio, a fin de ajustar a lo dispuesto en la Ley Orgánica Municipal N 3966/10, de forma que la misma, una vez concluidas las etapas para su aprobación, se constituya en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Villa Hayes, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 225 de la carta de Orgánica Municipal.

Así también, la importancia de que la legislación municipal vaya acorde al crecimiento acelerado tanto urbanístico como industrial de los bloques pertenecientes al territorio del Municipio de Villa Hayes y alrededores. Resultando esto en el aumento de la demanda de bienes y servicios, de fuentes de trabajo, lo cual crea una presión excesiva sobre los recursos naturales; haciendo necesaria la zonificación controlada, en cuanto al aprovechamiento y uso del suelo, la preservación del ambiente, además de la elaboración de ordenanzas con fines administrativos y tributarios, a fin de orientar y estimular el desarrollo urbano ordenado y equilibrado, y;

CONSIDERANDO

: Que, el Art. 156 de la Constitución Nacional de la República del Paraguay establece la estructura política y administrativa, indicando que el territorio nacional se divide en departamentos, municipios y distritos. Estos, dentro de los límites de la Constitución y de las leyes gozan de autonomía política, administrativa y normativa para la gestión de sus intereses, y de autarquía en la recaudación e inversión de sus recursos.

Que, el Art. 166 de la Constitución Nacional de la República del Paraguay establece que las municipalidades son los órganos de gobierno local con personería jurídica que, dentro de su competencia tienen autonomía política, administrativa y normativa, así como la autarquía en la recaudación e inversión de sus recursos.

Que, el Art. 167 de la Constitución Nacional de la República del Paraguay establece que el gobierno de los municipios estará a cargo de un intendente y de una junta municipal.

Que, el Art. 168 de la Constitución Nacional de la República del Paraguay establece las atribuciones de los municipios y nombra, entre ellas en su punto 1 a la libre gestión en materias de su competencia, particularmente en las de urbanismo y ambiente y en su punto 2, al dictado de ordenanzas, reglamentos y resoluciones en las materias mencionadas.

Que, la Ley N° 6731 “Que crea el municipio de Nueva Asunción en el XI departamento de Presidente Hayes y una municipalidad con asiento en la localidad de Chaco’i”.

Que, la Ley N° 3966/2010 “Ley Orgánica Municipal” establece, en su Art. 3, que, en todos los casos, el territorio de un nuevo municipio continuará bajo la administración del o los municipios, cuyos territorios hayan sido desmembrados hasta la asunción de sus autoridades.



JUNTA MUNICIPAL Ciudad de Villa Hayes



POR LA CUAL SE APRUEBA, EL PLAN REGULATORIO, PRESENTANDO POR TERMINAL OCCIDENTAL S.A. (TOSA S.A.)-

26 de Abril de 2022.

Que, El Art. 12 de la Ley Orgánica Municipal que establece entre las funciones de las municipalidades a las relevantes en materia de planificación, urbanismo y ordenamiento territorial, incluyendo: la de planificación del municipio, a través del Plan de Desarrollo Sustentable del Municipio y el Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial; la delimitación de las áreas urbanas y rurales del municipio; la reglamentación y fiscalización del régimen de uso y ocupación del suelo; la reglamentación y fiscalización del régimen de construcciones públicas y privadas; entre otras.

Que, El Art. 15 de la Ley Orgánica Municipal determina que entre las potestades de las municipalidades se encuentra la de dictar y poner en vigencia ordenanzas, reglamentos y resoluciones.

Que, El Art. 20 de la Ley Orgánica Municipal establece que el gobierno municipal es ejercido por la Junta Municipal y la Intendencia Municipal. También dispone que la función deliberante/legislativa queda a cargo de la Junta Municipal y que la Intendencia ostenta la función de administración general de la municipalidad.

Que, El Art. 36 de la Ley Orgánica Municipal establece como atribución de la Junta Municipal la sanción de ordenanzas, resoluciones, reglamentos en materias de competencia municipalidad.

Que, El Art. 37 de la Ley Orgánica Municipal establece que la norma jurídica municipal de aplicación general y con fuerza obligatoria en todo el municipio, sancionada por la Junta Municipal y promulgada por la Intendencia Municipal, será la Ordenanza.

Que, El Art. 224 de la Ley Orgánica Municipalidad, el cual versa sobre la Planificación del Municipio, estableciendo que las municipalidades establecerán el sistema de planificación con un mínimo de dos instrumentos: el Plan de Desarrollo Sustentable del Municipio y el Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial.

Que, El Art. 226 de la Ley Orgánica Municipalidad determina que el Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial tendrá por finalidad orientar el uso y ocupación del territorio en el área urbana y rural del municipio; así como la zonificación del territorio: establecimiento de zonas con asignaciones y limitaciones de usos específicos en función a criterios de compatibilización; así también el régimen de construcciones y el sistema de infraestructura.

Que, La Ordenanza 006/20 que "Por la cual se deroga la ordenanza Junta Municipal N° 008/2016, y se establece y actualiza la zonificación básica de la planta urbana y sus alrededores del municipio de Villa Hayes con sus normas técnicas y administrativas relativas a cada zona"

Que, El Decreto N° 5965/21 "Por el cual se aprueba la concesión y explotación de una zona franca a la empresa Terminal Occidental S.A. (TOSA) en el Departamento de Presidente Hayes, y se autoriza la suscripción del contrato respectivo".

Que, La declaración N° 53/14 de la Honorable Cámara de Diputados "Que declara de interés nacional el "Proyecto de Desarrollo Urbanístico, Logístico, Industrial, Empresarial y Turístico denominado Terminal Occidental Sociedad Anónima"





ORDENANZA J.M. N° 020/2022

POR LA CUAL SE APRUEBA, EL PLAN REGULATORIO, PRESENTANDO POR TERMINAL OCCIDENTAL S.A. (TOSA S.A).-

26 de Abril de 2022.

Que, La Resolución N° 1257/2011 del Ministerio de Industria y Comercio "Por el cual se declara de interés ministerial el proyecto de parque industrial Terminal Occidental S.A." La ley N° 4903/2013 "De parque industriales" que en su artículo 8 establece que la ubicación de los parques industriales se establecerá en las zonas adecuadas con criterios amplios de promoción siendo las mismas fijadas por las Municipalidades a través de las Ordenanzas Municipales y otras disposiciones pertinentes.

Que, Las Resoluciones N°s 1083/14, 03/2015 y 318/2020 del Ministerio de Industria y Comercio que "Autoriza la Construcción y Desarrollo del Parque Industrial Privado Terminal Occidental S.A., localizado en el Distrito de Villa Hayes, Departamento de Presidente Hayes y aprueba la certificación"

Que, La ordenanza municipal N° 006/2008 "Por la cual se establecen los límites del bloque urbano del lugar denominado Chaco-i del distrito de Villa Hayes"

Que, La resolución N° 327/2013 del Servicio Nacional de Catastro "Por la cual se aprueba la ampliación de la zona urbana del Distrito de Villa Hayes, Departamento de Presidente Hayes, incluyendo las áreas urbanas denominadas Remansito y Vista Alegre"

Que, La escritura pública N° 724/2013, Reglamento de Administración del Parque Industrial Privado inscrita bajo el N° 2, folios 35 al 62 en la Dirección General de los Registros Públicos, Undécima Sección.

Que, con esta ordenanza se especifica con mayor precisión los usos de suelo, la trama vial principal y las zonas especificadas en el Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial, conforme a los criterios establecidos en la Ordenanza Municipal J.M. N° 006/2020.

Que, esta documentación forma parte de los elementos previos requeridos para otorgar seguridad jurídica a los probables inversores, así como a las acciones y programas que se desarrollarán en el futuro en el sector. Este documento propone un ordenamiento racional, dentro del marco regulatorio general que es el Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial, precautelando en todo momento el componente ambiental con especial énfasis en el aspecto paisajístico.

Que, la Ley 3966/10 "ORGÁNICA MUNICIPAL" dispone las siguientes atribuciones: Artículo 36.- La Junta Municipal tendrá las siguientes atribuciones, Inciso a) "sancionar ordenanzas, resoluciones, reglamentos en materia de competencia municipal";

Que, la Comisión de Legislación, se ha expedido favorablemente a lo solicitado por ajustarse a derecho, según dictamen C.L. N° 072/2022 de fecha 20 de Abril del 2022.

POR TANTO, LA JUNTA MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE VILLA HAYES, REUNIDA EN CONCEJO Y CON LA UNANIMIDAD DE VOTOS DE SUS MIEMBROS PRESENTES.

ORDENA:

Artículo 1: Crear la ZONA DE USO CONCERTADO TOSA que formará parte de la división del Municipio de Villa Hayes como ZONA X, con la finalidad de ordenar el crecimiento urbano y el cumplimiento de las normas técnicas administrativas relativas a la zona.





ORDENANZA J.M. N° 020/2022

POR LA CUAL SE APRUEBA, EL PLAN REGULATORIO, PRESENTANDO POR TERMINAL OCCIDENTAL S.A. (TOSA S.A.)-

26 de Abril de 2022.

Artículo 2: Delimitar el área de USO CONCERTADO TOSA según los datos de coordenadas que se mencionan en el Anexo 1 y aprobar el régimen urbanístico, la zonificación y el plan regulador de la Zona de Uso Concertado TOSA.

Artículo 3: Priorizar los siguientes criterios básicos para la intervención en el área definida como TOSA:

- a) Puesta en valor de la zona como polo de desarrollo económico
- b) Valorización del paisaje con la generación de espacios de integración y respeto del medio ambiente con el diseño arquitectónico y urbanístico.

Artículo 4: Establecer los siguientes usos de suelo dentro de la ZONA DE USO CONCERTADO TOSA, previstos en el Reglamento de Administración del Parque Industrial Privado, así como el Plan Regulador según las condiciones de ordenamiento, estándares, uso y edificación según Anexo 2.

- a) Zona de Actividad Industrial (ZAI): es aquella destinada para la instalación de las actividades definidas como industriales
- b) Zona de Actividad de Servicios (ZAS): es aquella destinada para la instalación de actividades definidas como de servicios o principalmente de servicios;
- c) Zona de Actividad Portuaria (ZAP): es aquella destinada para la instalación de actividades definidas como portuarias o navieras;
- d) Zona de Actividad Administrativa y Corporativa (ZAC): es aquella destinada para la instalación de actividades definidas como de gestión administrativa y corporativa
- e) Zona Franca de Servicios (ZFS): es aquella destinada para la instalación de actividades previstas en la concesión de zona franca de servicios.
- f) Zona de Uso Común: es aquella destinada a áreas de circulación, calles, vías, instalaciones de servicios básicos.

Artículo 5: Establecer las siguientes zonas residenciales dentro de la ZONA DE USO CONCERTADO TOSA, previstos en el Reglamento de Administración del Complejo Habitacional Delchaco, así como el Plan Regulador según las condiciones de ordenamiento, estándares, uso y edificación según Anexo 2.

- a) Zona Residencial Isla (ZRI): es aquella zona destinada a uso residencial en las áreas que se encuentran rodeadas de espejos de aguas, ríos, lagunas, canales.
- b) Zona Residencial Golf (ZRG): es aquella zona destinada a uso residencial en las áreas que se encuentran en contacto con el campo de golf.
- c) Zona Residencial Norte (ZRN): es aquella zona destinada a uso residencial en las áreas que se encuentran en el límite norte de la zona de uso concertado.
- d) Zona Residencial Aeronáutica (ZRA): es aquella zona destinada a uso residencial en las áreas de influencia del Riacho Cabañas y pista de aviación.
- e) Zona Residencial Mixta (ZRM): es aquella zona destinada a uso residencial y de servicios especializados en las áreas que se encuentran en el límite sur oeste de la zona de uso concertado
- f) Zona de Uso Común: es aquella destinada a áreas de circulación, vías, instalaciones de servicios básicos, instalaciones de seguridad, instalaciones y áreas de esparcimiento.

Artículo 6: Los usos permitidos, compatibles e incompatibles se encuentran definidos en el Reglamento de Administración del Parque Industrial Privado Terminal Occidental S.A. y en el Reglamento del Complejo Habitacional Del Chaco. Los coeficientes para la edificabilidad, tasa de ocupación máxima, alturas máximas y densidades se encuentran establecidos en el Anexo II – Plan Regulador – ZONA DE USO CONCERTADO.

