

# ENCARNACIÓN PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL TAVA ENCARNACIÓN VE A PONDE`A MÁS



**P.O.U.T.**  
PLAN DE ORDENAMIENTO  
URBANO Y TERRITORIAL  
TAVA ENCARNACIÓN Y VY ÑEMOHENDA A PONDE`A



# ÍNDICE

<b>4</b>	<b>0. INTRODUCCIÓN</b>
<b>8</b>	<b>1. DISPOSICIONES GENERALES</b>
<b>30</b>	<b>2. CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO</b>
<b>40</b>	<b>3. ÁMBITOS DE ORDENAMIENTO</b>
<b>94</b>	<b>4. SISTEMAS</b>
<b>128</b>	<b>5. UNIDADES TERRITORIALES</b>
<b>150</b>	<b>6. INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN</b>
<b>162</b>	<b>7. GLOSARIO</b>



0

---

**INTRODUCCIÓN**  
ÑEPYRUMBY

# 0.0

## INTRODUCCIÓN AL POUT

El Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial (POUT) es uno de los dos instrumentos que constituyen el sistema de planificación previsto obligatoriamente por cada Municipio en virtud del artículo 224 de la Ley Orgánica Municipal - N° 3996/10, junto con el Plan de Desarrollo Sustentable (PDS).

La reflexión sobre los contenidos y la forma del POUT ha sido conducida conjuntamente con el desarrollo del PDS. Los dos documentos han sido elaborados de forma integrada y cuentan con numerosas referencias cruzadas. El POUT constituye el cumplimiento del proceso de planificación, es el único instrumento de gobierno del territorio y se encuentra en completa coherencia con la idea de ciudad propuesta por el PDS.

El modelo de planificación propuesto por el POUT es de naturaleza estratégica. No se trata ya simplemente de una rígida definición de zonas homogéneas, sino de un sistema poroso y complejo, donde el conocimiento pormenorizado de las diferentes capas del territorio, del medioambiente, de las redes y de las estrategias, colaboran de forma sinérgica en la definición de las reglas de ordenamiento y gestión del territorio.

### *Visión de ciudad*

El Plan de Ordenamiento se inspira en una visión de ciudad compartida con el resto del Plan Encarnación Más. Las seis estrategias presentadas en el PDS (proteger, contener, densificar, integrar, equilibrar e innovar) definen también la estrategia general del POUT,

### *Contenidos*

Forman parte de los contenidos implícitos o explícitos del POUT:

- La localización y evaluación de las características y de las vulnerabilidades de los recursos naturales y antrópicos.
- La definición de los límites y de las condiciones de sostenibilidad de las intervenciones directas y planificadas.
- La documentación y planificación de las infraestructuras más importantes y prioritarias para la movilidad.
- La identificación de los equipamientos y de los espacios colectivos.
- La clasificación del territorio del distrito en Territorio Rural y Territorio Urbano, como está previsto por la ley Orgánica Municipal.
- La caracterización de los ámbitos del territorio, estableciendo para todos ellos objetivos sociales, funcionales, ambientales, morfológicos y de desarrollo.
- La delimitación de los territorios donde se puede actuar a través de la intervención directa.
- La delimitación de los territorios donde se debe actuar a través de herramientas intermedias de planificación.
- La definición de parámetros urbanísticos con los cuales intervenir en el territorio.

### *Forma y Funcionamiento*

Para facilitar la lectura y la comprensión, el POUT se presenta en este documento dividido por “capas” conceptuales. Cada capa representa un aspecto de la planificación y una clave de lectura del territorio (forma de gestión, protección territorial, potencialidad edificatoria, etc.)

El POUT está constituido siempre por la superposición de todas las capas geográficas, de todo el contenido textual presente en el documento y de las estrategias y directrices definidas en el Plan de Desarrollo Sustentable.

Para definir las condiciones de gestión y ordenamiento de cada área del territorio, es necesario considerar siempre, y al mismo tiempo, todas las capas: protección medioambiental, sistema de equipamientos, infraestructuras y servicios, red vial y los ámbitos con sus propias fichas y parámetros específicos.

El orden de jerarquía de las capas, o niveles del plan, es el siguiente:

1. Sistema de protección ambiental y tratamiento paisajístico
2. Sistema de movilidad
3. Sistema de infraestructuras y servicios básicos
4. Sistema de equipamientos y espacios colectivos y Ámbitos de gestión

Es decir que las condiciones o las limitaciones impuestas por el “Sistema de protección ambiental y tratamiento paisajístico” predominan sobre las otras, y que bajando en la jerarquía de las capas, el resto de los sistemas limitan las posibilidades de uso y desarrollo del suelo definidas en los ámbitos de gestión.

### *Accesibilidad a los datos*

La totalidad de los datos espaciales y numéricos que constituyen el POUT existen también en formato digital, constituyendo la base cartográfica y la estructura geográfica misma del Plan.

Los archivos digitales que constituyen el plan contienen toda la información representada gráficamente en este documento y todos los parámetros urbanísticos pormenorizados manzana por manzana. Dichos archivos deben ser accesibles a todos los ciudadanos, al igual que este documento y el PDS, con el que constituyen el plan Encarnación Más.



# 1

---

## **DISPOSICIONES GENERALES** OPAICHAGUA ÑEMOIMBY

# 1.1

## CARÁCTER Y OBJETO DEL POUT

El Objeto del Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial (POUT) es el Territorio de 27.384 hectáreas contenido dentro del límite del Distrito de Encarnación.

El POUT define los parámetros de la regulación urbanística, según lo establecido por la Ley Orgánica Municipal en el artículo 226, orientando y reglamentando todas las intervenciones de construcción y urbanización dentro de este límite.

La necesidad de definición de dicho límite, después de la subida del nivel del río Paraná, la actualización de la cartografía básica del Distrito y el estudio y representación de todos los sistemas necesarios para la comprensión del territorio, han dejado una huella en el carácter del POUT.

Su objetivo principal, además de ordenar y reglamentar el territorio, es el de proponerse como principal instrumento de lectura e interpretación del mismo.

Como instrumento de gestión, promueve y facilita, la cooperación entre los diferentes actores involucrados en el desarrollo urbano del distrito, según el principio de igualdad en el tratamiento de las propiedades inmobiliarias.

Como instrumento técnico de ordenamiento, acata e interpreta las directivas de la ley Orgánica Municipal y las integra y ajusta a los nuevos retos y las nuevas necesidades de la situación actual del Distrito.

El POUT intenta ser un instrumento flexible y ágil que permita la lectura objetiva del territorio, fomentando una relación sostenible con el medioambiente, un uso eficiente de los recursos y el territorio y promoviendo la diversidad de usos.

El POUT, en este sentido, mantiene una relación muy estrecha con el Plan de Desarrollo Sustentable (PDS) que se ha redactado en paralelo, dentro del marco del Plan Encarnación Más.

### Referencia normativa

Ley Orgánica Municipal 3966/10 art. 226

# 1.2

## FUNCIONAMIENTO DEL POUT

El Plan de Ordenamiento se presenta dividido por “capas” cada capa representa un aspecto de la planificación (forma de gestión, protección territorial, potencialidad edificatoria, etc.)

De toda forma el Plan está constituido siempre por la superposición de todas las capas y de todo el contenido textual presente en este documento y de las estrategias y directrices definidas en el PDS. Para definir las condiciones de gestión y ordenamiento de cada área del territorio es necesario considerar siempre al mismo tiempo todas las capas en la siguiente jerarquía:

1. Sistema de protección ambiental y tratamiento paisajístico
2. Sistema de movilidad
3. Sistema de infraestructuras y servicios básicos
4. Sistema de equipamientos y espacios colectivos y Ámbitos de gestión

Es decir que los parámetros, los usos permitidos, las potencialidades edificatorias, etc. por cada ámbito de gestión se limitarán siempre en función de las condiciones impuesta por los sistemas de jerarquía superior.

# 1.3

## RELACIÓN CON EL PDS

El Plan de Desarrollo Sustentable (PDS), es el plan al que responden los planes operativos y de inversión de la Municipalidad de Encarnación, así como se define en la Ley Orgánica Municipal 3966/10 artículo 225.

En esta óptica, el POUT asume los objetivos y las estrategias del PDS y su visión a largo plazo, para guiar y dirigir las inversiones públicas y privadas dentro del límite del Distrito.

El POUT provee de herramientas de gestión y de ordenamiento compatibles y coherentes con los lineamientos del PDS y reglamenta la intervención en el territorio, dictando pautas y directrices para la elaboración de los Planes Parciales.

Mediante cuatro Sistemas diferentes (Protección Ambiental y Tratamiento Paisajístico, Movilidad, Infraestructura y Servicios Básicos, Equipamientos y Espacios Colectivos) el POUT reproduce la estructura del territorio y asume las directrices estratégicas del PDS.

El POUT delimita el territorio rural y urbano, y lo clasifica en diferentes ámbitos de ordenamiento y gestión, en respuesta a la demanda del PDS de organizar y sincronizar el desarrollo de la ciudad de forma integrada, compacta y compleja, evitando la creación de entornos urbanos monofuncionales.

Para una mejor programación, organización y dirección del desarrollo de la ciudad, el POUT selecciona y clasifica todas las áreas estratégicas del tejido urbano que deben desarrollarse de forma planificada y detallada, mediante una figura urbanística de orden inferior y mayor detalle, el Plan Parcial (PP). Cada capítulo del PDS contiene directrices y lineamientos para la elaboración de dichos Planes Parciales.

### Referencia normativa

Ley Orgánica Municipal 3966/10  
Título X

# 1.3

## CAPACIDAD Y ESCENARIOS DEL POUT

El análisis detallado de la configuración urbana de Encarnación, realizado por el PDS nos describe una ciudad extensa y en general de muy baja densidad.

El seguimiento de la estrategia marcada por el PDS, de promover un modelo de ciudad compacta y compleja, lleva a la conclusión de que el tejido urbano existente puede albergar dentro de sus límites un crecimiento poblacional muy amplio, cubriendo las necesidades habitacionales y la ocupación correspondiente de suelo.

Como norma general, existen amplios márgenes para el desarrollo, sustituyendo, reconectando y densificando el tejido urbano existente ya consolidado y ocupando las amplias áreas vacías en el interior del límite urbano definido por el POUT.

El dimensionamiento máximo del POUT establece las capacidades habitacionales máximas de los nuevos polos de expansión (Ámbitos para Nuevos Asentamientos - NAS), de la ciudad todavía no consolidada (Ámbito a Consolidar - ACN) y de las áreas vacías internas del tejido urbano (Ámbito de Desarrollo - DSR).

Dentro de las previsiones de crecimiento poblacional estimado en el PDS, para el horizonte temporal de validez del Plan (2015-2040), el POUT considera un aumento de población de alrededor de 62.000 personas y una demanda de vivienda de 20.215 unidades hasta el año 2040.

La suma de la capacidad habitacional máxima de los diferentes ámbitos, estimada por el POUT (según directrices del PDS), supera ampliamente las necesidades de la población dentro del horizonte temporal previsto:

En los 8 Ámbitos mixtos de intervención planificada para Nuevos Asentamientos (NAS), el POUT prevé cumplir con la mitad de dicha demanda de vivienda, asignando a estas zonas una capacidad máxima de 10.000 viviendas.

En las áreas vacías e incompletas de la ciudad (Ámbito de Desarrollo - DSR) el POUT calcula una capacidad máxima de 13.000 viviendas.

En las áreas no consolidadas del tejido urbano (Ámbito a Consolidar - ACN) el POUT calcula una capacidad máxima de 59.000 viviendas.

Esta condición de tejido urbano incompleto y disperso, con una fuerte capacidad de densificación, consolidación y desarrollo interior, lleva al POUT a elegir parámetros y medidas que, acorde con la visión a largo plazo del PDS, permitan el completamiento y la consolidación del tejido existente, confiriendo al POUT el carácter de Plan de Reestructuración del tejido urbano.

### Referencia Pds

Capítulo 3 - Ciudad Compacta y Compleja

# 1.4

## INSTRUMENTOS DEL POUT

Conforme al artículo 226 de Ley Orgánica Municipal 3966/10, el POUT establece los parámetros para el ordenamiento urbanístico, la subdivisión del suelo y la reglamentación sobre las edificaciones y los usos permitidos dentro del límite del Distrito de Encarnación.

Los parámetros de ordenamiento y gestión adoptados, son instrumentos que asumen el plan de zonificación vigente (ordenanza 292/94) y lo adaptan al desarrollo futuro de la ciudad por medio de las directrices y alineamientos del PDS. Permiten alcanzar el objetivo de crear una ciudad y un territorio compacto y complejo, integrado y conectado, de acuerdo con lo programado en el PDS y coherente con las capacidades y los escenarios estudiados.

El POUT, con idea de simplificar la gestión y el control de las actuaciones, establece parámetros generales para todo el territorio y detallados para cada ámbito de ordenamiento y gestión.

Estos parámetros definen el ordenamiento urbanístico y reglamentan y cuantifican las capacidades de todas las intervenciones directas y planificadas dentro el territorio distrital:

### *Fraccionamiento y loteamiento inmobiliario*

Parámetros que definen el régimen de subdivisión del suelo:

- Dimensiones mínimas de los lotes destinados a la edificación
- Frente mínimo a la calle

### *Ocupación del suelo*

Parámetros que definen el régimen de ocupación del suelo con edificación

Parámetros que definen el Volumen de Ocupación:

- Factor de Infiltración del Terreno - FIT
- Altura Máxima - H max
- Altura Mínima interior

Parámetros que definen la Intensidad de la Ocupación:

- Factor de Ocupación Total - FOT

### *Régimen de Edificación*

Parámetros que definen el régimen de construcción dentro del lote:

- Disposición de la edificación en el lote
- Retiros de la edificación con respecto a los límites del lote
- Cuerpos cerrados y balcones
- Patios interiores

### *Régimen de Usos*

Definición de usos admitidos en cada ámbito

#### Referencia normativa

Ley Orgánica Municipal 3966/10  
art. 226

# 1.4.1

## FRACCIONAMIENTO Y LOTEAMIENTO INMOBILIARIO

Conforme al artículo 226 de la Ley Orgánica Municipal 3966/10, el POUT define el régimen de fraccionamiento inmobiliario dentro el territorio del distrito. Con el objetivo de reestructurar y densificar el tejido urbano, y además controlar y ordenar el fraccionamiento del territorio rural, se seleccionan diferentes tamaños mínimos para dividir un inmueble, es decir, diferentes superficies mínimas para un lote, tal y como tiene previsto el artículo 227 de la ley orgánica municipal (3966/10).

### Tamaño mínimo del lote

En Territorio Rural, para fortalecer la necesidad de que se urbanice sólo dentro del límite del territorio urbano, el tamaño mínimo del lote para edificación de viviendas es de 5 hectáreas (50.000 m<sup>2</sup>).

Dentro del límite del Territorio Urbano se establece la medida mínima de 1 hectárea (10.000 m<sup>2</sup>) en zonas de carácter agrícola (RAU) integradas y colindantes con el tejido urbano.

En el resto del territorio urbano, el tamaño mínimo de los lotes es de 360 m<sup>2</sup>, que es la superficie mínima prevista por el artículo 227 de Ley Orgánica Municipal 3966/10. El POUT establece otras tres dimensiones mínimas, en función de los ámbitos y según consideraciones tipológicas y de densificación. El tamaño mínimo más grande (2.500 m<sup>2</sup>) está previsto en ámbitos donde se desarrollan nuevos asentamientos con mayor altura (la denominadas Puertas de la Ciudad).

En general el tamaño mínimo, excepto en zonas productivas y logísticas, aumenta con el aumento de la altura máxima permitida, para permitir un mayor aprovechamiento del suelo.

En la mayor parte del tejido urbano, dada su estructura extensa e incompleta, el POUT, como medida adicional de densificación, propone un tamaño mínimo de 240 m<sup>2</sup>. La Ley Orgánica Municipal 3966/10 prevé la posibilidad de un tamaño menor de 360 m<sup>2</sup> sólo en caso de desarrollos de viviendas social o en el caso de acatamiento de estados de hecho. La propuesta del POUT de reducir el tamaño mínimo se basa en la Ley de Propiedad Horizontal, que permitiría subdividir lotes de tamaño más grande en propiedades de hasta 240 m<sup>2</sup>.

Dentro de las líneas guía para el desarrollo de nuevos loteamientos, se deberán incluir nuevas consideraciones:

- Consideraciones bioclimáticas: buscar formas de fraccionamiento que tengan en cuenta el aprovechamiento de los vientos dominantes y de la radiación solar.
- Consideraciones topográficas: buscar formas de fraccionamiento y loteamiento que tengan en cuenta la topografía. Fraccionamiento del suelo tridimensional.

### Referencia normativa

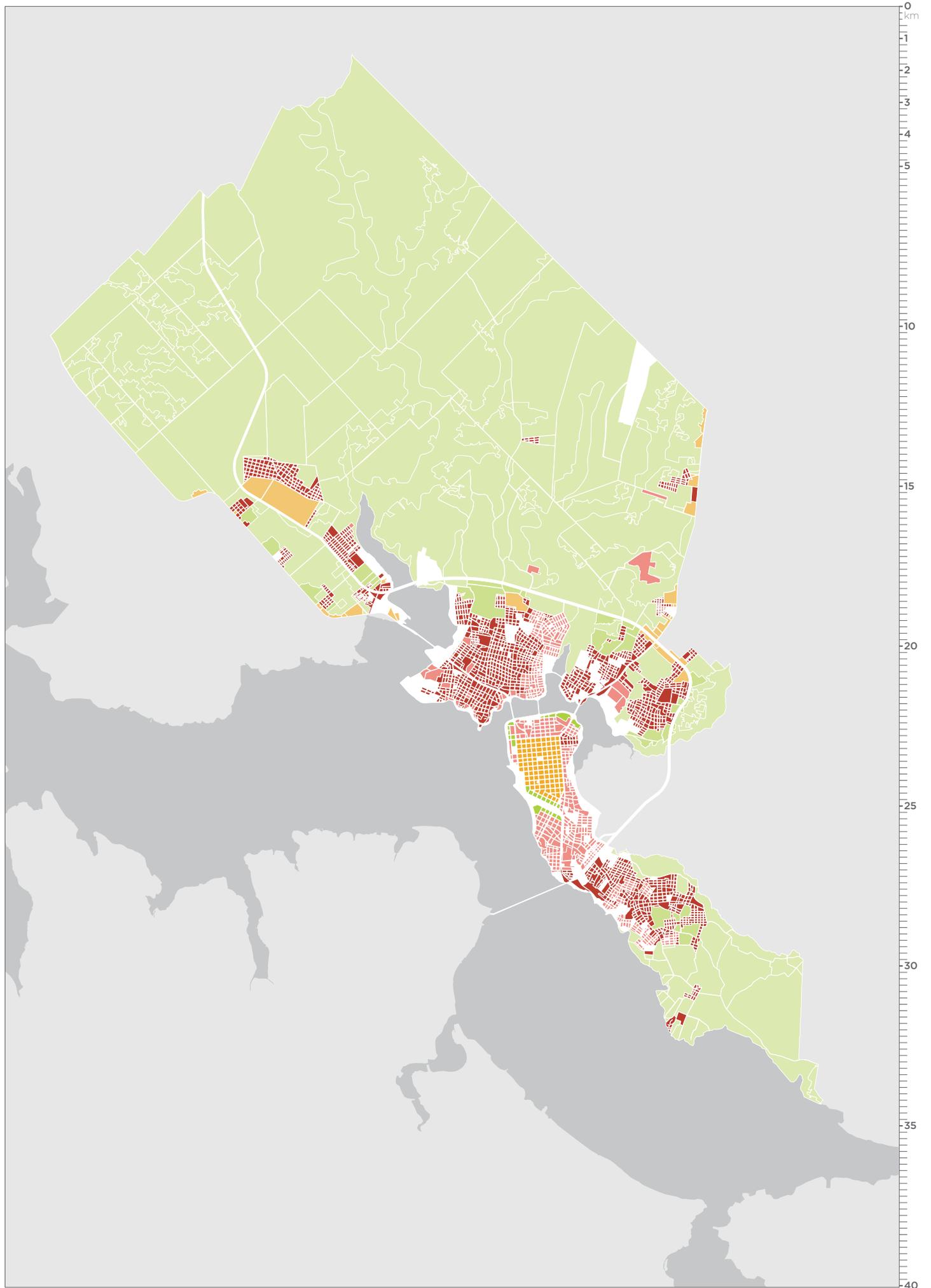
Ley Orgánica Municipal 3966/10 y sus modificaciones.  
Capítulo III - art. 226 - art.227- Capítulo IV y Capítulo V.

### Propiedad Horizontal

En todo el tejido urbano, se fomentará la constitución de conjuntos residenciales, es decir agrupaciones de unidades habitacionales en un mismo edificio, cuya propiedad pueda ser individual o colectiva.

### DISTRIBUCIÓN DE LOS DIFERENTES TAMAÑOS MÍNIMOS DE LOTES

	240 m <sup>2</sup>
	360 m <sup>2</sup>
	450 m <sup>2</sup>
	1.500 m <sup>2</sup>
	2.500 m <sup>2</sup>
	10.000 m <sup>2</sup>
	50.000m <sup>2</sup>



# 1.4.2

## OCUPACIÓN DEL SUELO

El POUT define parámetros que dan forma a las posibilidades de ocupación del suelo con la edificación. Derivan de consideraciones paisajísticas, bioclimáticas y cuantitativas respecto al dimensionamiento del Plan, a la población prevista y los usos en cada zona.

### Superficie Útil Particular y Superficie Remanente

Un aspecto singular del POUT es que regula la intensidad de ocupación del suelo considerando la Superficie Útil Particular en lugar de la Superficie Construida, lo que presenta varias ventajas de cara a conseguir una mejora general del hábitat urbano a través del propio desarrollo inmobiliario.

Se define como *Superficie Útil Particular* a la superficie edificada habitable, o superficie útil, correspondiente únicamente al interior de las viviendas, oficinas o locales, excluyendo la superficie útil correspondiente a las zonas comunes y los espacios permanentemente abiertos al exterior.

De forma complementaria, se define como *Superficie Remanente* a la que queda disponible para su desarrollo, una vez ocupada la Superficie Útil Particular, hasta completar el Volumen de Ocupación, incluyendo la superficie en planta ocupada por los elementos constructivos (cerramiento, particiones, estructura e instalaciones) de la edificación, la de los espacios particulares permanentemente abiertos, y la de los siguientes espacios comunes cerrados o abiertos:

- Zonas comunes de conexión vertical (escaleras, rampas, ascensores, etc.)
- Zonas comunes de distribución horizontal (recibidores, halls, corredores, pasillos, etc.)
- Zonas de estancia y/o uso común (terrazas, balcones, salas de usos múltiples, lavanderías y otros servicios compartidos, cuartos técnicos etc.)
- Patios interiores o espacios de ventilación
- Espacios destinados al estacionamiento
- Espacios de pública utilidad

La existencia de una Superficie Remanente, que queda excluida del cómputo de edificabilidad y por tanto es de aprovechamiento opcional hasta completar el Volumen de Ocupación, deja un espacio a desarrolladores y arquitectos para el desarrollo de espacios comunes y tipologías más abiertas al medio, permitiendo crear soluciones edificatorias que mejoren las condiciones bioclimáticas o constructivas sin recortar la Superficie Útil Particular, que es la que tiene un mayor valor comercial en un desarrollo inmobiliario.

Esto permite, entre otras posibilidades, la integración en el diseño del edificio de:

- Soluciones de envolvente exterior, con gran espesor, alto número de capas o estructura espacial, mejorando el comportamiento higrotérmico del edificio (por ejemplo, fachadas verdes)
- Captación solar térmica con sistemas pasivos o activos
- Mejoras en la ventilación con sistemas pasivos o activos
- Sistemas de sombreado y protección de la lluvia
- Instalaciones para la recolección de aguas pluviales

Un aspecto destacable es que, al aumentar la superficie del lote, la Superficie Remanente va aumentando su proporción respecto a la Superficie Útil Particular. Esto implica que los desarrollos de mayor escala dispondrán de más espacios remanentes que podrán ocupar con sistemas bioclimáticos, espacios de pública utilidad o usar para aumentar la oferta de estacionamientos.

A continuación se desarrollan otros parámetros de ordenamiento y ocupación del suelo que, combinados, definen un Volumen de Ocupación máxima interno al lote y una Intensidad de ocupación de dicho volumen.

**Volumen de Ocupación**

Se calcula al multiplicar la superficie que puede ocupar la edificación en el lote, por la altura máxima permitida. Se define con dos parámetros:

*Factor de Infiltración del Terreno - FIT*

Es el porcentaje de suelo libre y permeable (que permite la infiltración directa de agua de lluvia) del lote.

FIT = Superficie permeable / superficie total del lote  
Porcentaje (%)

*Altura Máxima - H max*

La altura máxima permitida en el lote.

Unidad (m)

**Intensidad de la Ocupación**

Es la cantidad total de Superficie Útil Particular, y da una medida directa de las posibilidades de desarrollo inmobiliario de un lote.

*Factor de ocupación total - FOT*

El FOT es la relación entre la Superficie Útil Particular y la superficie total del lote. Da una idea directa de las posibilidades de desarrollo inmobiliario de un lote.

FOT = Superficie útil particular / Superficie total del lote

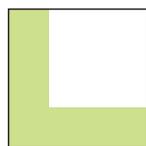
En todos los ámbitos se recomienda que la altura mínima interior, medida como la distancia libre entre suelo y techo, no sea menor de:

Planta Baja: 4,00 metros (400 cm).

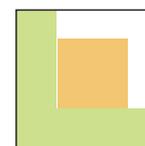
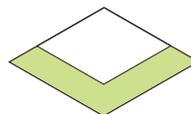
Plantas superiores: 2,80 metros (280 cm).

Estacionamientos: 2,60 m (260 cm).

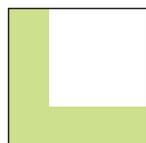
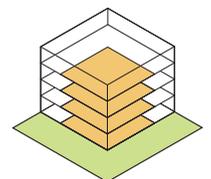
**ESQUEMAS EXPLICATIVOS DE LOS PARÁMETROS DE OCUPACIÓN DEL SUELO**



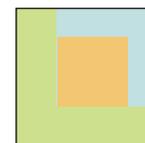
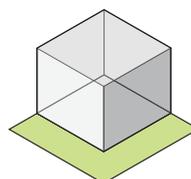
Factor de Infiltración del Terreno - FIT



Superficie Útil Particular - FOT



Altura Máxima y Volumen de Ocupación



Superficie Remanente

### Distribución de Altura Máxima

Conforme a las estrategias del Plan de Desarrollo Sustentable (PDS), de alcanzar un modelo de ciudad compacta y compleja, respetando consideraciones medioambientales, de conformación del suelo, circulación del aire, tipología y ancho de las calles, complejidad urbana, distribución de usos, y en coherencia con el carácter de la ciudad de Encarnación, el POUT define el modelo de distribución de las alturas máximas en el territorio urbano.

La altura máxima se medirá en vertical a partir de la cota de la parcela sobre la Línea Municipal, en el caso de lotes en pendiente, se medirá en el punto medio de dicha línea. Para definir la altura máxima se considera el punto más alto de entre los siguientes:

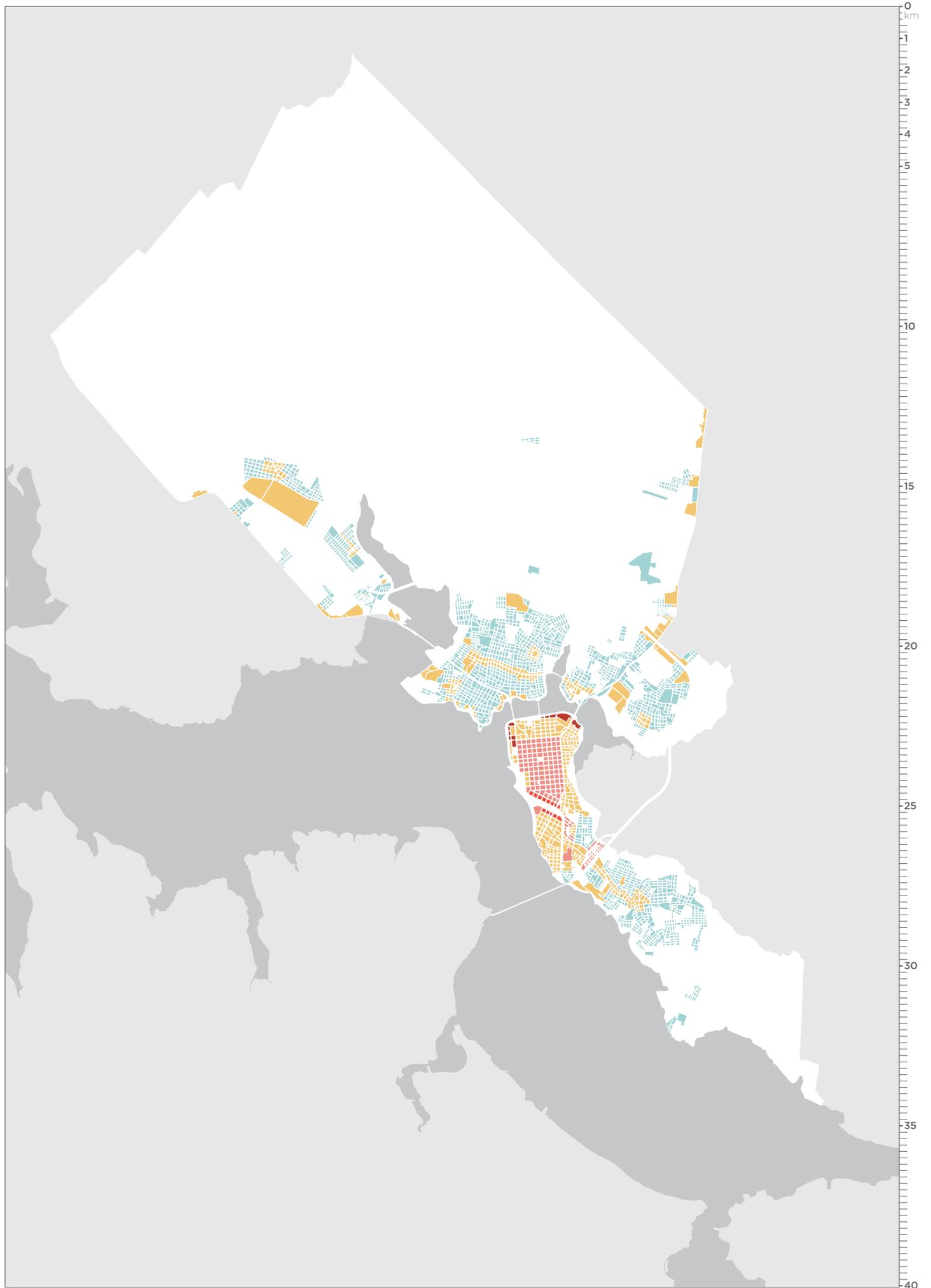
- cota de la cara superior del forjado de la última planta en el caso de cubiertas planas con parapeto inferior a 1,20 m;
- nivel superior del parapeto sobre la última losa de la edificación en el caso de cubiertas planas con parapeto superior a 1,20 m;
- nivel de la cornisa, en el caso de cubiertas inclinadas hasta 45°;
- nivel de la cumbrera, en el caso de cubiertas inclinadas más de 45°.

Construcciones complementarias tales como tanques de agua, salas de máquinas, conductos, remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, ventilaciones, chimeneas, quinchos abiertos, lucernarios, pararrayos, señales de balizamiento aéreo y otras instalaciones pueden superar la altura máxima siempre que no estén alineados con los cantos del forjado, y no sobresalgan respecto a un plano de una inclinación máxima de cuarenta y cinco grados (45°) trazado por la línea que forman los bordes superiores del forjado de la última planta con los planos de dichos cantos.

Construcciones puntuales y de altura extraordinaria tales como chimeneas y otras instalaciones industriales o agrícolas, campanarios, etc. deberán ser aprobadas directamente, caso por caso, por la Municipalidad.

#### DISTRIBUCIÓN DE ALTURA MÁXIMA

	8 m
	12 m
	16 m
	26 m
	36 m

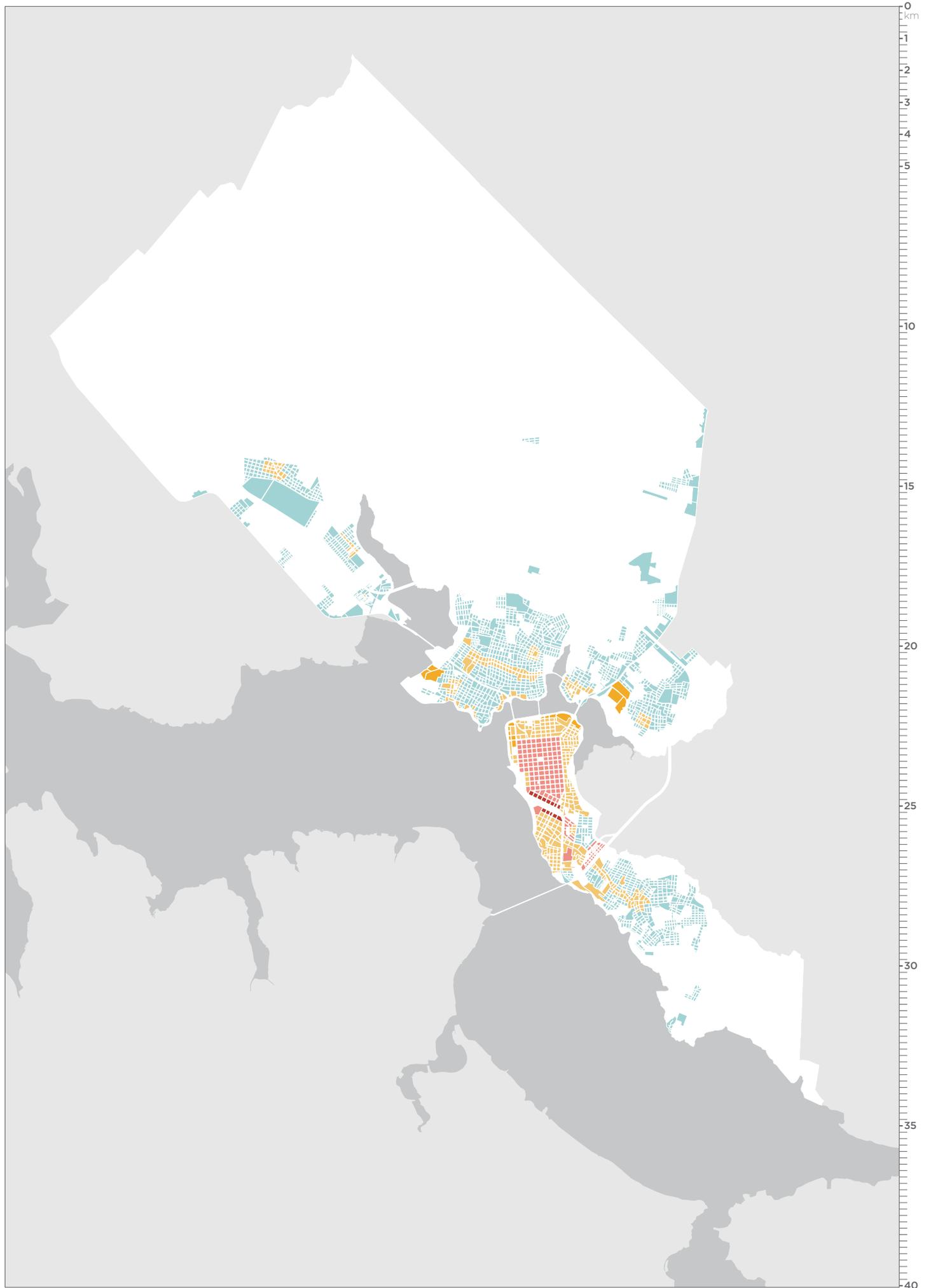


### Distribución del Factor de Ocupación Total

Conforme a las estrategias del Plan de Desarrollo Sustentable (PDS) de alcanzar un modelo de ciudad compacta y compleja, respetando consideraciones medioambientales, la distribución de densidades dentro del territorio urbano, las características morfológicas de los distintos tejidos, las características tipológicas de las edificaciones y teniendo en cuenta las capacidades de asentamiento en el territorio y los recursos espaciales a disposición, el POUT define el modelo de distribución de la densidad en el territorio urbano (distribución del Factor de Ocupación Total).

#### DISTRIBUCIÓN DEL FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL

	0,6
	1
	1,1
	1,2
	1,3
	2,1



# 1.4.3

## RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN

Parámetros que definen el régimen de edificación y de construcción. Derivan de consideraciones tipológicas y de morfología urbana, y definen las posibilidades de disposición del volumen edificado en el lote, sus alineaciones y retiros, según ámbito de pertenencia y tamaño del lote.

### Retiros de la edificación de los límites del lote

Distancias mínimas del Volumen de Ocupación del edificio respecto a las líneas divisorias del lote.

#### *Alineación a calle*

Distancia mínima del Volumen de Ocupación del edificio con respecto a la Línea Municipal. Se dice que un edificio está “alineado a calle” si no hay ninguna distancia entre la Línea Municipal y el Volumen de Ocupación del edificio, es decir, si su frente edificado está alineado y coincide con el frente de la parcela.

#### *Retiro de medianeras*

Distancia mínima del Volumen de Ocupación del edificio respecto a cada línea divisoria lateral del lote (eje medianero).

#### *Retiro del fondo*

Distancia mínima del Volumen de Ocupación del edificio respecto a la línea divisoria de fondo del lote (fondo de la parcela). Corresponde con la distancia entre el volumen de ocupación del edificio y la línea correspondiente al lado opuesto de la línea municipal.

### Cuerpos cerrados, balcones y voladizos

No se pueden construir cuerpos cerrados, balcones sobre la línea de la calle, su proyecto deberá ser incorporado en el Volumen Libre.

Se recomienda que la justa cantidad de sombra y de protección del sol en las calles sea garantizada mediante la arborización de la misma y/o mediante estructuras ligeras en voladizo (sin soportes sobre la vereda) que cubran las calles en continuidad para proteger del sol y de la lluvia.

### Patios interiores

La medida mínima de los patios interiores para ventilación y ventilación de locales de servicio depende de la altura máxima del edificio y siempre será mayor de 16 m<sup>2</sup> con un lado de mínimo 4 m.

**Disposición de la edificación en el lote**

Disposición del Volumen de Ocupación del edificio con respecto a las líneas divisorias del lote: línea municipal, líneas divisorias laterales (eje medianeros), línea divisoria de fondo (fondo de la parcela). El POUT define tres disposiciones, cada una con diferentes parámetros de alineación a calle y retiro de las medianeras:

*Entre medianeras*

Edificios entre medianeras son aquellos cuyo Volumen de Ocupación se debe extender hasta las líneas divisorias laterales del lote.

Alineación a calle: No fijada. Si se especifica “alineado a calle”, será 0 m.  
 Retiro de medianeras: 0 m.  
 Retiro del fondo: 5 m, y siempre mayor que la mitad de la altura permitida.

*Perímetro libre*

Edificios de perímetro libre son aquellos cuyo Volumen de Ocupación, desde el nivel del suelo, está retirado de las líneas divisorias, de la línea municipal y del fondo del lote según los parámetros de retiro establecidos a continuación. Esta disposición no se permite en parcelas con frente menor de 12 metros.

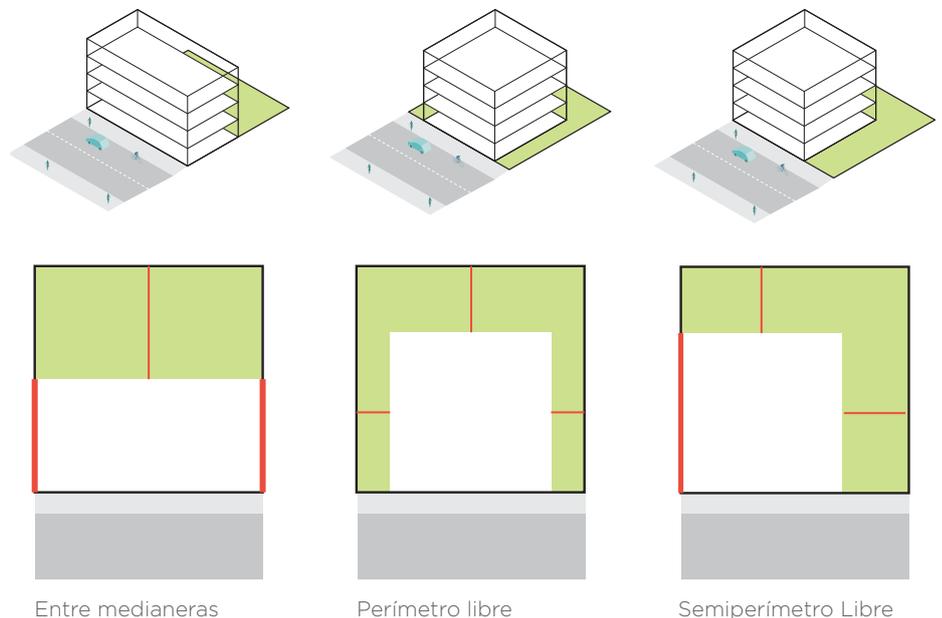
Alineación a calle: 5 m. En parcelas con frente menor de 20 m, será 4 m.  
 Retiro de medianeras: 5 m.  
 Retiro del fondo: 5m, y siempre mayor que la mitad de la altura permitida.

*Semiperímetro libre*

Edificios de semiperímetro libre son aquellos cuyo volumen de ocupación se extiende hasta una de las líneas divisorias laterales del lote.

Alineación a calle: No fijada. Si se especifica “alineado a calle”, será 0 m.  
 Retiro de medianeras: 0 m a una medianera. A la otra medianera 3 m para edificios de hasta 8m de altura o 4 m para edificios de más de 8 m de altura.  
 Retiro del fondo: 5m, y siempre mayor que la mitad de la altura permitida.

**ESQUEMAS DE DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN EL LOTE**



Entre medianeras

Perímetro libre

Semiperímetro Libre

# 1.4.4

## RÉGIMEN DE USOS

Conforme a la Ley Orgánica Municipal 3966/10, el POUT, establece el régimen de uso de cada ámbito de ordenamiento y gestión del Distrito de Encarnación.

Define en primera instancia la caracterización funcional de cada ámbito, persiguiendo el propósito de evitar la mono-funcionalidad y fomentando la creación de entornos urbanos con alta diversidad de usos.

En esta óptica, establece una caracterización funcional, que puede ser mixta o especializada en función de los usos predominantes:

En Ámbitos Mixtos se favorece una presencia equilibrada de residencia y actividades comerciales, sociales, culturales y productivas, compatibles con el uso residencial.

Los Ámbitos Especializados, son aquellos destinados a ser utilizados como equipamientos, actividades económicas, actividades productivas o como funciones de alta especialización infraestructural o de movilidad. Estos ámbitos pueden prever una limitada presencia de residencias y espacios colectivos.

De forma pormenorizada se definen en cada ámbito los usos permitidos, clasificados en 6 categorías principales: Dotaciones locales y territoriales, Residencial y similares, Comercio minorista y de barrio, Terciario y hospedaje, Actividades productivas y finalmente Producción rural.

### Referencia normativa

Ley Orgánica Municipal 3966/10  
art.12 - art.226

## 1. Dotaciones locales y territoriales

Se consideran dotaciones, los complejos, instalaciones, equipamientos, obras y espacios equipados de propiedad y uso público, o de interés público, que contribuyen al mejoramiento de la calidad urbana, territorial y medio ambiental.

### 1a. Infraestructuras urbanas:

Se definen como infraestructuras urbanas, las redes tecnológicas necesarias para el funcionamiento de la ciudad. Esta categoría incluye las infraestructuras higiénico-sanitarias, tales como plantas de tratamiento y distribución del agua, recolección y tratamiento de aguas residuales, depuradoras, canalizaciones de agua de lluvia, plantas de tratamiento de residuos sólidos y reciclaje, infraestructuras de iluminación pública, plantas de distribución de energía (eléctrica, gas...), redes y estructuras del sistema de comunicación y telecomunicación, calles, carreteras, bicisendas y otras infraestructuras de transporte, áreas reservadas al transporte público, estacionamientos públicos, etc.

### 1b. Equipamientos y espacios colectivos:

Se consideran equipamientos y espacios colectivos, todos aquellos espacios públicos o privados destinados a servicios de interés colectivo necesarios para favorecer el desarrollo de la comunidad y para mejorar la calidad de la vida de los ciudadanos.

Si se trata de equipamientos o espacios de propiedad privada, el uso colectivo deberá ser oficializado a través de un convenio de uso público-privado.

Los usos que pertenecen a esta categoría se clasifican en:

Ib.a - Educación: universidades y escuelas de todos los grados y niveles, incluyendo los espacios técnicos y de servicio, espacios abiertos de recreo, comedores, espacios didácticos de todo tipo, espacios de reunión o áreas de deporte.

Ib.b - Servicios sociales, sanitarios y de asistencia: hospitales, clínicas, centros de salud, centros de día, centros de mayores, centros para discapacitados, laboratorios para análisis clínicos, centros de rehabilitación, centros sanitarios especializados, equipamientos socio-sanitarios de asistencia, etc. Incluyendo los espacios técnicos y de servicio, así como el alojamiento del personal sanitario o de seguridad.

Ib.c - Cárceles: edificios destinados a la detención y áreas de servicio anexas.

Ib.d - Administración pública, seguridad pública y protección civil: oficinas de la administración pública, centros cívicos, oficinas de servicios públicos, oficinas o estructuras de los organismos de seguridad pública, oficinas o estructuras de protección civil, etc.

Ib.e - Equipamientos militares: edificios e instalaciones militares incluyendo los alojamientos para el personal militar.

Ib.f - Actividades culturales: museos, bibliotecas, cines, teatros, etc. Incluyendo los espacios técnicos, de servicio y de soporte a la actividad principal.

Ib.g - Culto: edificios para el culto, sin diferencia por tipo de culto.

Ib.h - Cementerios: espacios dedicados al entierro, la sepultura y la cremación, incluyendo los locales técnicos, de servicio, de soporte y los depósitos.

Ib.i - Actividades deportivas: instalaciones deportivas cubiertas o descubiertas. Incluyendo los espacios de servicio correspondientes, tales como áreas administrativas, depósitos de aparatos, áreas de descanso, superficies de estacionamiento, espacios para instalaciones técnicas, etc.

Ib.j - Espacios urbanos abiertos: espacios equipados para el juego, el recreo, el ocio y el tiempo libre incluyendo las estructuras fijas y el mobiliario urbano (pérgolas, fuentes, servicios, etc.).

Ib.k - Estacionamientos públicos: áreas o estructuras de estacionamiento público de propiedad pública o privada (no pertenecientes a un área residencial) con los espacios anexos para instalaciones técnicas.

#### *1c. Equipamientos ecológicos y medioambientales*

Pertencen a esta categoría las dotaciones ecológicas y medioambientales que contribuyen a la mejora de la calidad medioambiental del territorio y del medioambiente urbano. Se consideran en concreto, las estructuras relacionadas con el tratamiento y la purificación del agua y del aire reduciendo la contaminación, las estructuras relacionadas con la gestión del ciclo del agua, la reducción del riesgo electromagnético, el mantenimiento de la permeabilidad de los suelos y el equilibrio ecológico del ambiente urbano y rural y finalmente las estructuras relacionadas con el tratamiento de los residuos sólidos y el reciclaje.

#### *1d. Estructuras sanitarias privadas*

Clínicas sanitarias, dispensarios, centros de salud o laboratorios privados de análisis clínicos no concertados con el servicio sanitario público.

#### *1e. Escuelas privadas*

Todas las escuelas, de todos los grados de educación, que no gocen de convenios con el sistema educativo público.

#### *1f. Garajes y cocheras privadas*

Garajes, cocheras y estacionamientos privados sin uso público, que no sean de uso exclusivo de otra actividad o área residencial.

## **2.Residencial y similares**

Pertencen al uso residencial las estructuras que sirven para proporcionar alojamiento permanente a las personas: viviendas unifamiliares y viviendas colectivas tales como condominios, colegios, conventos, viviendas comunitarias, residencias estudiantiles, etc. Incluyendo los espacios técnicos y de servicio como garajes, etc. Se consideran también incluidas, aquellas donde se llevan a cabo actividades esporádicas de alojamiento turístico (Bed&Breakfast).

## **3.Comercio minorista y de barrio**

Estructuras fijas, dedicadas a la venta de productos alimenticios y no alimenticios, con superficie inferior a 100 m<sup>2</sup>, con espacios de almacenamiento, de servicios y técnicos.

#### 4. Terciario y hospedaje

Pertencen a esta categoría los usos relacionados con las actividades privadas de servicios, excluyendo las actividades productivas industriales, los oficios, actividades artesanales o los talleres.

##### 4a. Hoteles

Todas las estructuras permanentes dedicadas al alojamiento temporal de personas, tales como hoteles y residencias turísticas. Incluye los espacios de servicios relacionados con la actividad (cocinas, espacios técnicos, lavanderías, cocheras, etc) y los espacios de uso público tales como restaurantes, bares, salones, salas de congresos, etc.

##### 4b. Estructuras extra-hoteleras

Todas las estructuras permanentes dedicadas al alojamiento temporal de personas: hostales, pensiones, refugios, posadas, casas y pisos de vacaciones, etc. Incluye los espacios de servicios relacionados con la actividad (cocinas, espacios técnicos, lavanderías, cocheras, etc) y los espacios de uso público tales como restaurantes, bares, salones, salas de congresos, etc.

##### 4c. Moteles

Todas las estructuras permanentes dedicadas al alojamiento temporal de personas en la que se facilita alojamiento en departamentos con entradas independientes desde el exterior y con garajes o cobertizos para automóviles próximos o contiguos a aquellos. Incluye los espacios de servicio relacionados con la actividad (cocinas, espacios técnicos, lavanderías, cocheras, etc) y los espacios de uso público tales como restaurantes, bares, salones, etc.

##### 4d. Hospedaje al aire libre

Todos los lugares al aire libre especialmente dispuestos para albergar viajeros, turistas y personas en vacaciones, como por ejemplo campings y centros de vacaciones donde las estructuras de alojamiento son temporales, móviles y en cualquier caso sin cimentación. Se incluyen los edificios permanentes de servicio y soporte a la actividad principal.

##### 4e. Comercio al por menor en distintas escalas

Estructuras permanentes de venta y comercio de productos alimenticios o no alimenticios incluyendo todos los espacios técnicos, de almacenaje, de servicio y soporte a la venta.

Las estructuras de comercio se dividen en:

4e.a - Estructuras de pequeña escala de venta de productos alimenticios o no alimenticios con superficie superior a 100 m<sup>2</sup> e inferior a 500 m<sup>2</sup>

4e.b - Estructuras de escala intermedia de venta de productos alimenticios o no alimenticios con superficie superior a 500 m<sup>2</sup> e inferior a 1.000 m<sup>2</sup>

4e.c - Estructuras de escala grande: superficie superior a 1.000 m<sup>2</sup>

##### 4f. Gasolineras y distribución de carburantes

Pertencen a esta categoría de uso las estructuras permanentes de distribución de carburante y asistencia a vehículos. Incluye las actividades comerciales asociadas y los espacios técnicos, excluyendo la venta de vehículos. Las estructuras de distribución de carburante deben cumplir con la normativa ambiental y con todas las medidas de seguridad y distancias mínimas a áreas residenciales y de interés ambiental.

#### *4g Servicios de restauración*

Establecimientos dedicados al suministro de comida y bebida, tales como restaurantes, bares, tabernas, incluyendo los espacios técnicos, de almacenamiento, preparación de los alimentos, y los espacios destinados al público. No pertenecen a esta categoría las actividades de preparación y distribución de comida, como por ejemplo los servicios de catering.

#### *4h. Actividades culturales, deportivas, de espectáculo y de reunión privadas*

Locales para espectáculos, cines, teatros, clubes, salas de juego, instalaciones deportivas, gimnasios, etc.

#### *4i. Oficinas*

Oficinas privadas con sus espacios técnicos, de soporte y de servicio, bares, comedores, archivos, etc.

4i.a - Sucursales bancarias: actividades bancarias y similares abiertas al acceso del público.

4i.b - Centros de cálculo y similares. Oficinas que no están abiertas al público normalmente.

4i.c - Oficinas privadas: actividades de dirección, representación, actividades de administración, financieras, de seguros, investigación, despachos profesionales, etc.

### **5. Actividades productivas**

Estructuras relacionadas con la producción industrial y artesanal, oficios y talleres.

#### *5a. Producción de servicios*

En la categoría de servicios productivos se encuentran todas las actividades de tipo profesional que no producen bienes materiales, sino servicios para las personas, las viviendas y las empresas. Por ejemplo, reparación de vehículos u otros bienes personales, lavanderías y tintorerías, peluquerías y barberías, centros estéticos, etc. Se incluyen los espacios de soporte, de servicio, de almacén y espacios técnicos.

#### *5b. Artesanía, oficios, talleres e industria ligera*

Todas las actividades artesanales que impliquen la producción de bienes, incluyendo los espacios de soporte, de servicio, de almacén, espacios técnicos, oficinas, comedores, espacios de exposición, etc. Pertenecen a esta categoría las actividades que no producen contaminación ambiental, no generan ruidos incompatibles con las áreas urbanas, no generan tráfico pesado de carga y descarga, etc.

#### *5c. Industria*

Actividades industriales compatibles con el ambiente urbano (que no sean contaminantes), incluyendo los espacios de producción, de soporte, de servicio, de almacén, espacios técnicos, oficinas, comedores, espacios de exposición, etc.

#### *5d. Venta al mayor, logística y depósito*

Todas las actividades de venta al mayor, conservación, clasificación, movimiento de bienes, etc. Incluye las oficinas asociadas, espacios productivos, de servicio y soporte, espacios técnicos etc.

## 6. Producción rural

Actividades relacionadas con la producción de bienes agro-alimentarios, pecuarios y el uso residencial relativo.

### 6a. Empresas agrícolas

Se consideran parte de esta categoría todas las estructuras permanentes relacionadas con la producción agrícola y usos asociados a ella, incluyendo la venta directa de producto. Se excluyen las granjas, los criaderos y las viviendas agrícolas.

### 6b. Invernaderos

Se consideran parte de esta categoría todos los invernaderos fijos y los cultivos mantenidos en recintos cerrados y permanentes, con cimientos y estructura fija.

### 6c. Estructuras de primera transformación o conservación de los productos agropecuarios y hortalizas

Se consideran parte de esta categoría todas las estructuras de primera transformación y/o conservación de productos agropecuarios producidos en la misma empresa o consorcio de empresas, ubicados principalmente en el mismo sitio de producción. Se consideran también las estructuras complementarias necesarias para el funcionamiento y áreas técnicas, incluyendo plantas de producción de energía a partir de biomasa o producción de biogas.

### 6d. Criaderos y granjas

Se consideran parte de esta categoría todas las estructuras relacionadas con la cría de animales vivos, incluyendo los edificios de servicio, espacios técnicos, depósitos y oficinas, y también las plantas de tratamiento y almacenamiento de los residuos animales.

### 6e. Viviendas rurales

Forman parte de esta categoría los edificios de uso residencial pertenecientes a las empresas agrícolas. Los alojamientos se pueden destinar sólo a los trabajadores cuya presencia es necesaria en la producción agrícola y a los propietarios o gestores de la empresa agrícola. Es posible asimilar esta categoría de uso también a una segunda vivienda, si está relacionada directamente con la producción agrícola y si el núcleo familiar ocupante mantiene una relación de parentesco de primer grado con el núcleo familiar que ocupa la vivienda principal.

### 6f. Estructuras relacionadas con el turismo rural

Pertenecen a esta categoría las actividades de hospedaje llevadas a cabo por los mismos agricultores en granjas o empresas agrícolas.



# 2

---

## **CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO** YVY TEKOKHA ÑEMOHENDA

# 2.1

## CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO

Conforme a la Ley Orgánica Municipal 3966/10, el POUT delimita las áreas urbanas y las áreas rurales, teniendo en cuenta la distribución y densidad de población, los equipamientos y servicios disponibles y proyectados, la expansión urbana proyectada y los límites físicos naturales o artificiales.

De acuerdo con las estrategias y las líneas de desarrollo del PDS, el POUT clasifica el territorio del Distrito de Encarnación en Territorio Rural y Territorio Urbano.

### Territorio Rural

El Territorio Rural, de acuerdo con el Plan de Desarrollo Sustentable, comprende todas las áreas que deben ser preservadas de los procesos de urbanización y todos los terrenos que por sus valores naturales, quedan sometidos a un régimen específico de protección.

El objetivo del POUT en el Territorio Rural es fomentar la integración entre las políticas de protección de los valores naturales, ambientales y paisajísticos y las políticas de desarrollo de actividades agrícolas sostenibles.

### Territorio Urbano

Se toma como referencia la ordenanza 88/2011, que delimita el tejido urbano de Encarnación y se establecen ajustes del límite según las directrices de desarrollo del PDS. Se consideran terrenos urbanos todos aquellos terrenos que cuenten con los servicios mínimos de: acceso rodado, suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, alcantarillado sanitario y con características adecuadas para servir a la edificación. Incluye los terrenos que ya estén edificados o los que se podrán desarrollar según las directrices del PDS y las disposiciones vinculantes de este documento, siempre dentro de los límites y con las condiciones previstas en el POUT y en los instrumentos de actuación.

El territorio urbano comprende por tanto todas las áreas consolidadas o en proceso de consolidación, áreas que necesitan recualificación, áreas en transformación, áreas de nuevo desarrollo y también todas las bolsas de suelo de carácter agrícola, Reservas Agrícolas Urbanas, tangentes a infraestructuras de movilidad y cercanas a áreas urbanas a consolidar de muy baja densidad.

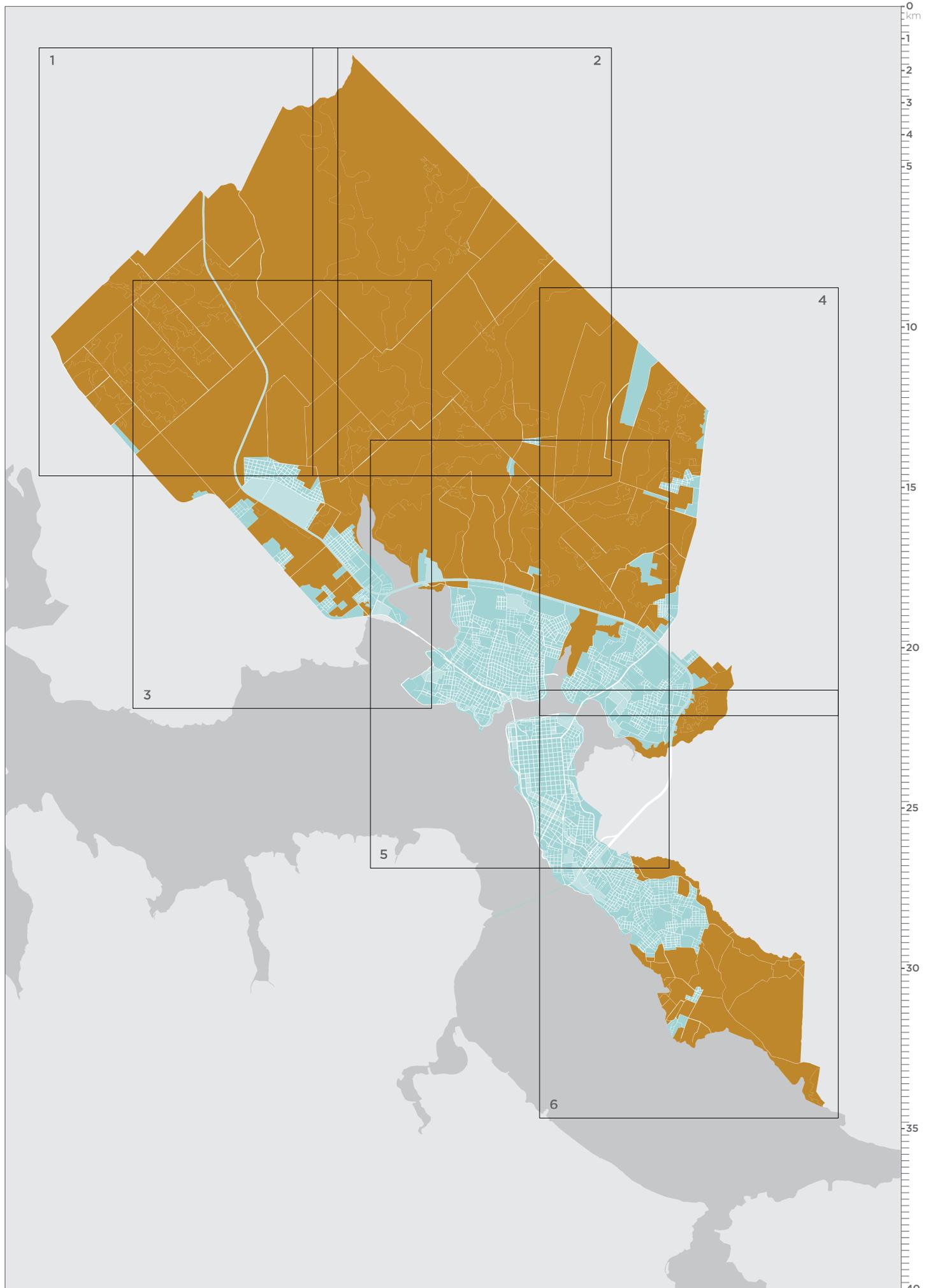
Parte singular del Territorio Urbano son los Ámbitos Urbanos de Intervención Planificada, correspondiente a las zonas del territorio, dentro de los límites urbanos, que todavía no tiene estructura urbana y que forman parte de los recursos necesarios para cumplir con las estrategias de desarrollo de la ciudad definidas en el PDS.

#### Referencia normativa

Ley Orgánica Municipal 3966/10 art.226 - art.232 - art.233 - art.234.  
Ordenanza 88/11 por la cual se amplía la delimitación del área urbana del Municipio de Encarnación, Departamento de Itapúa, República del Paraguay.

#### CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO

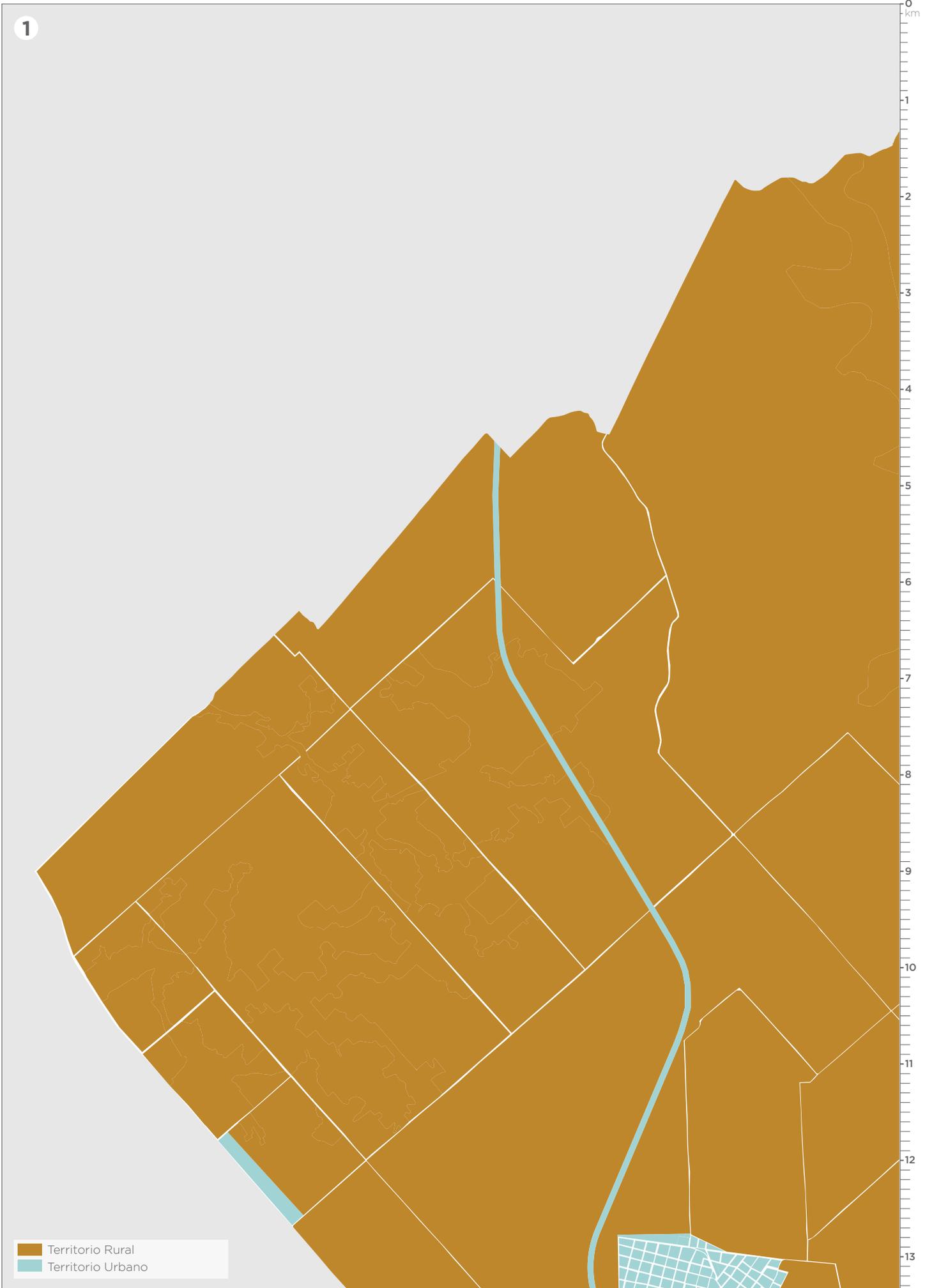
- Territorio Rural
- Territorio Urbano

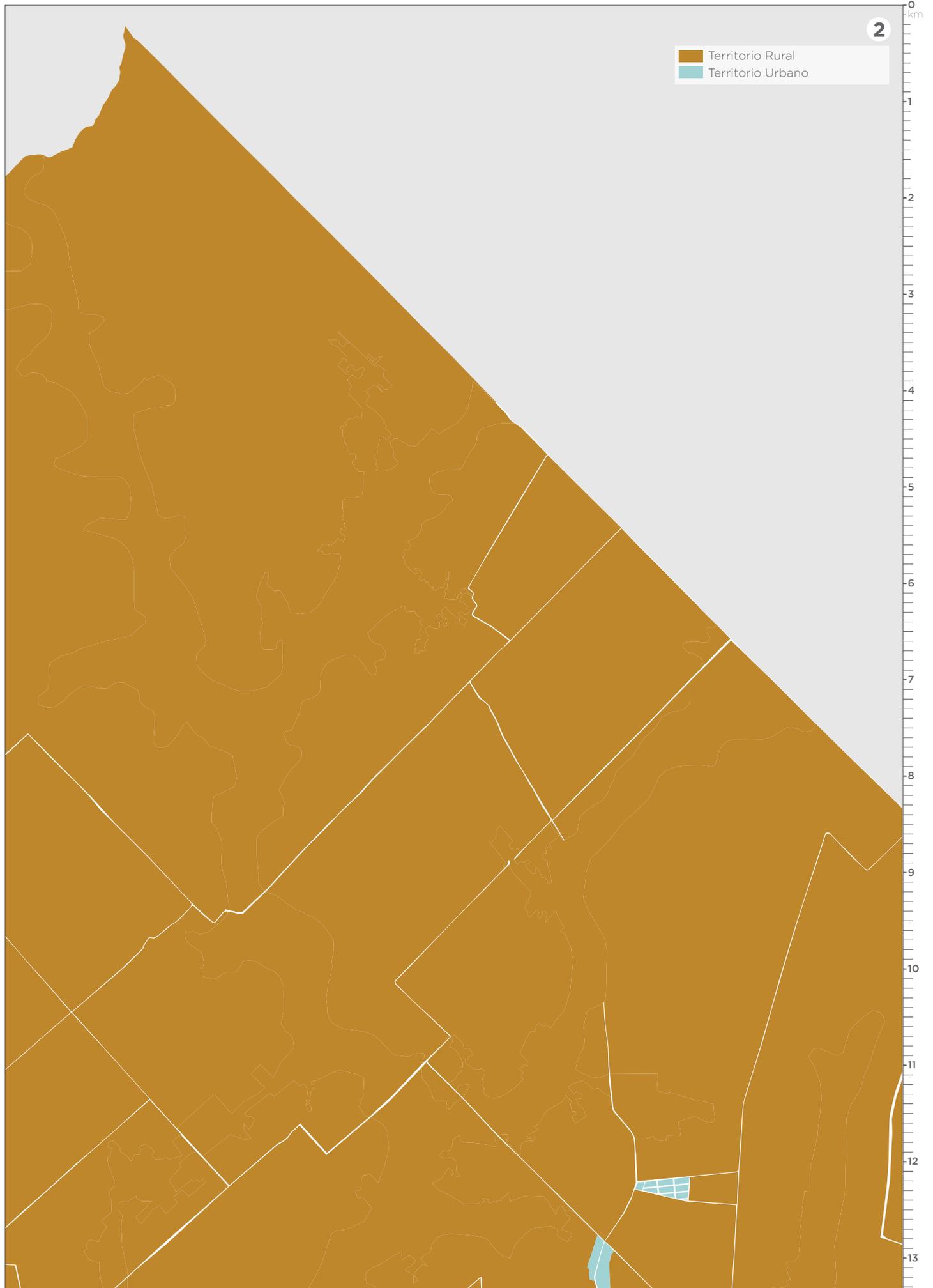


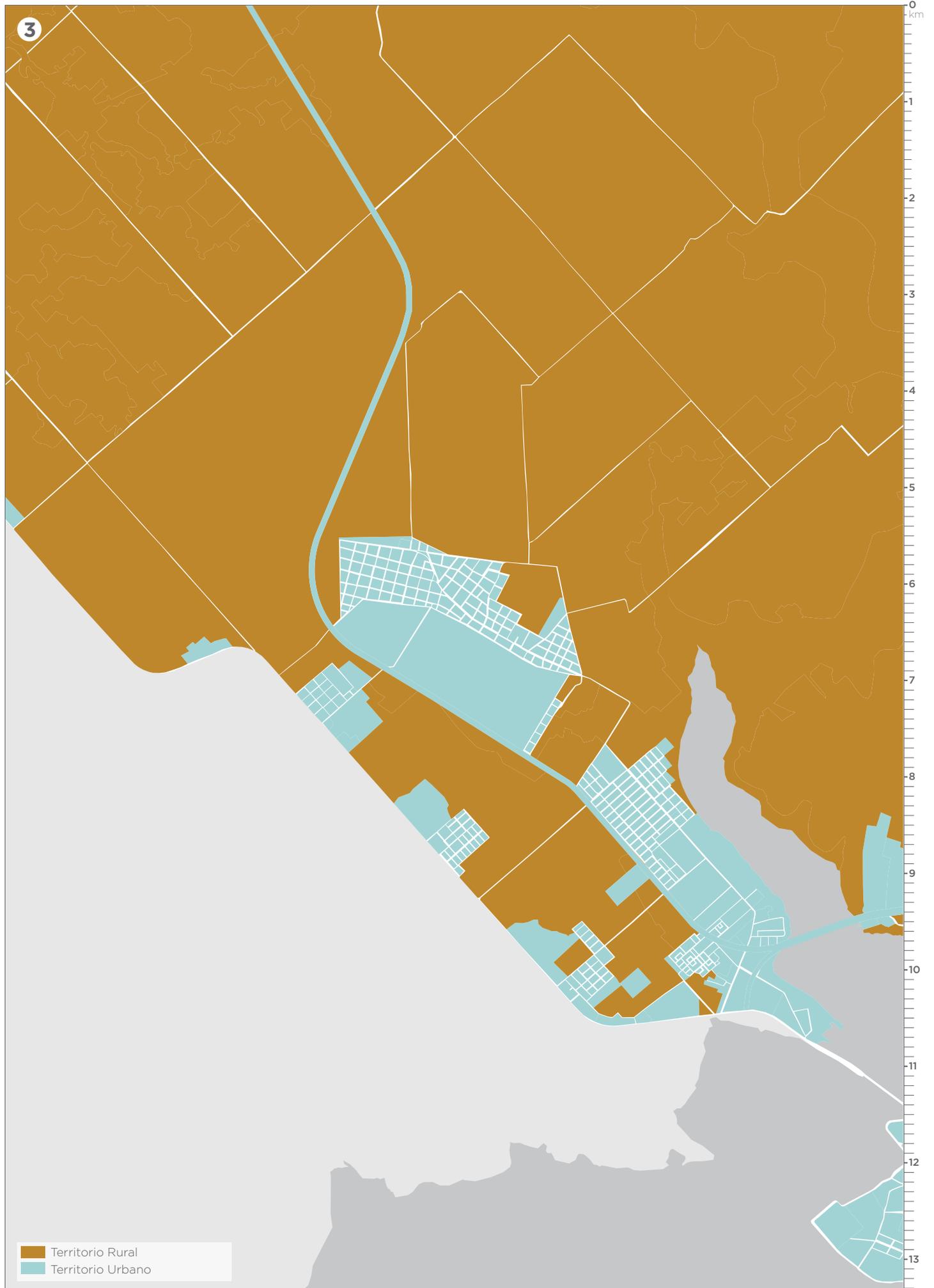
1

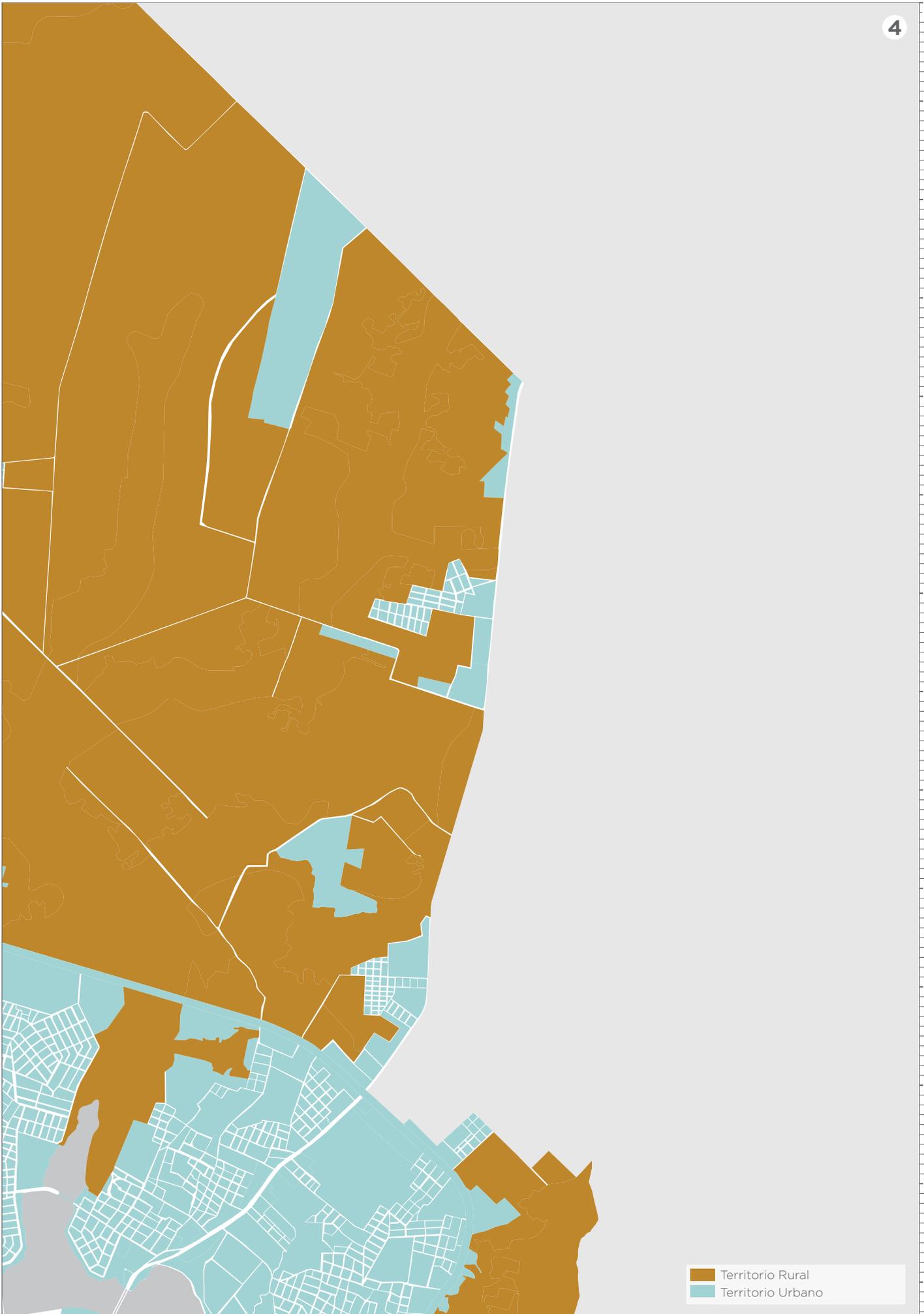
0 km  
-1  
-2  
-3  
-4  
-5  
-6  
-7  
-8  
-9  
-10  
-11  
-12  
-13

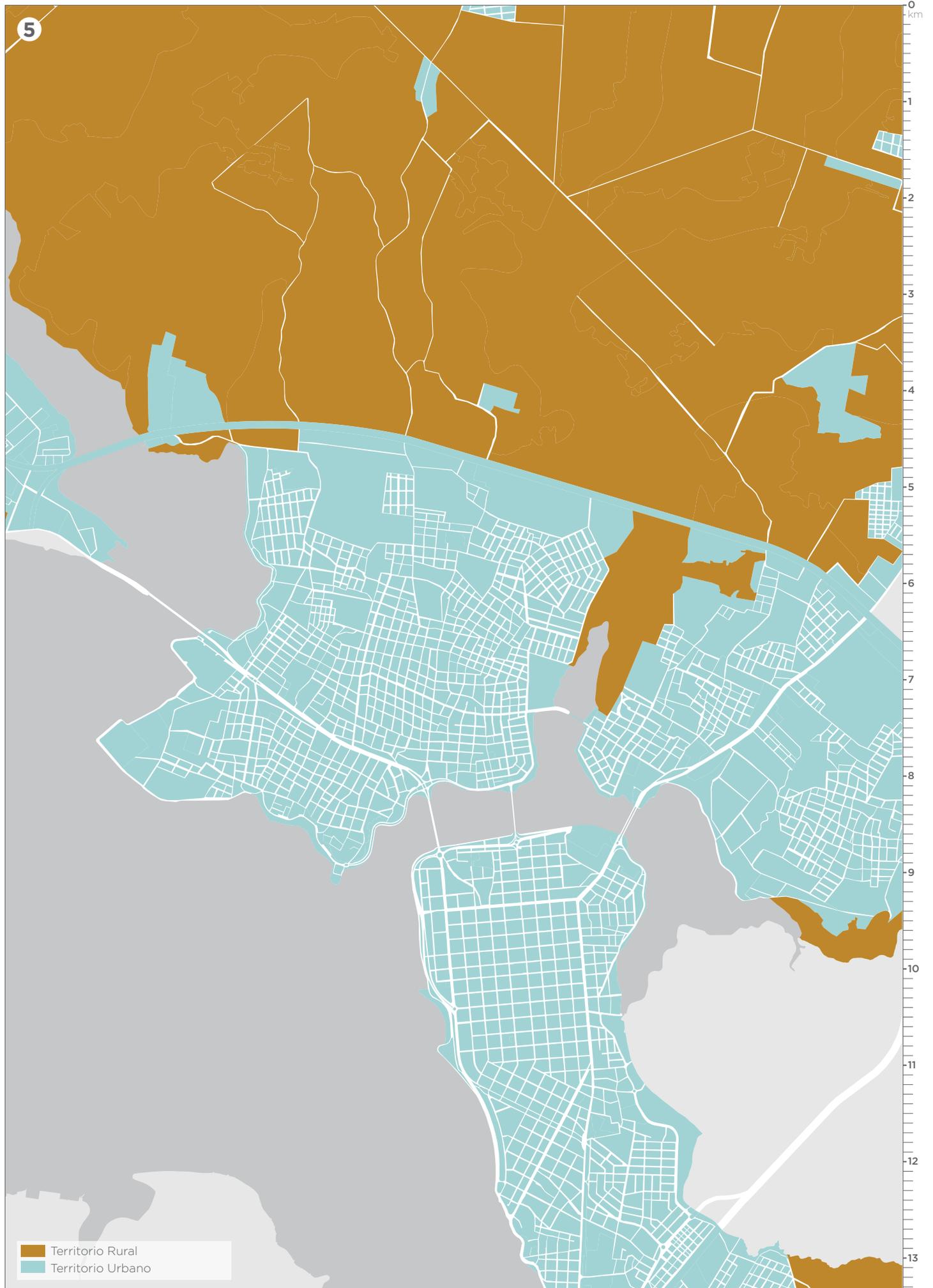
Territorio Rural  
Territorio Urbano

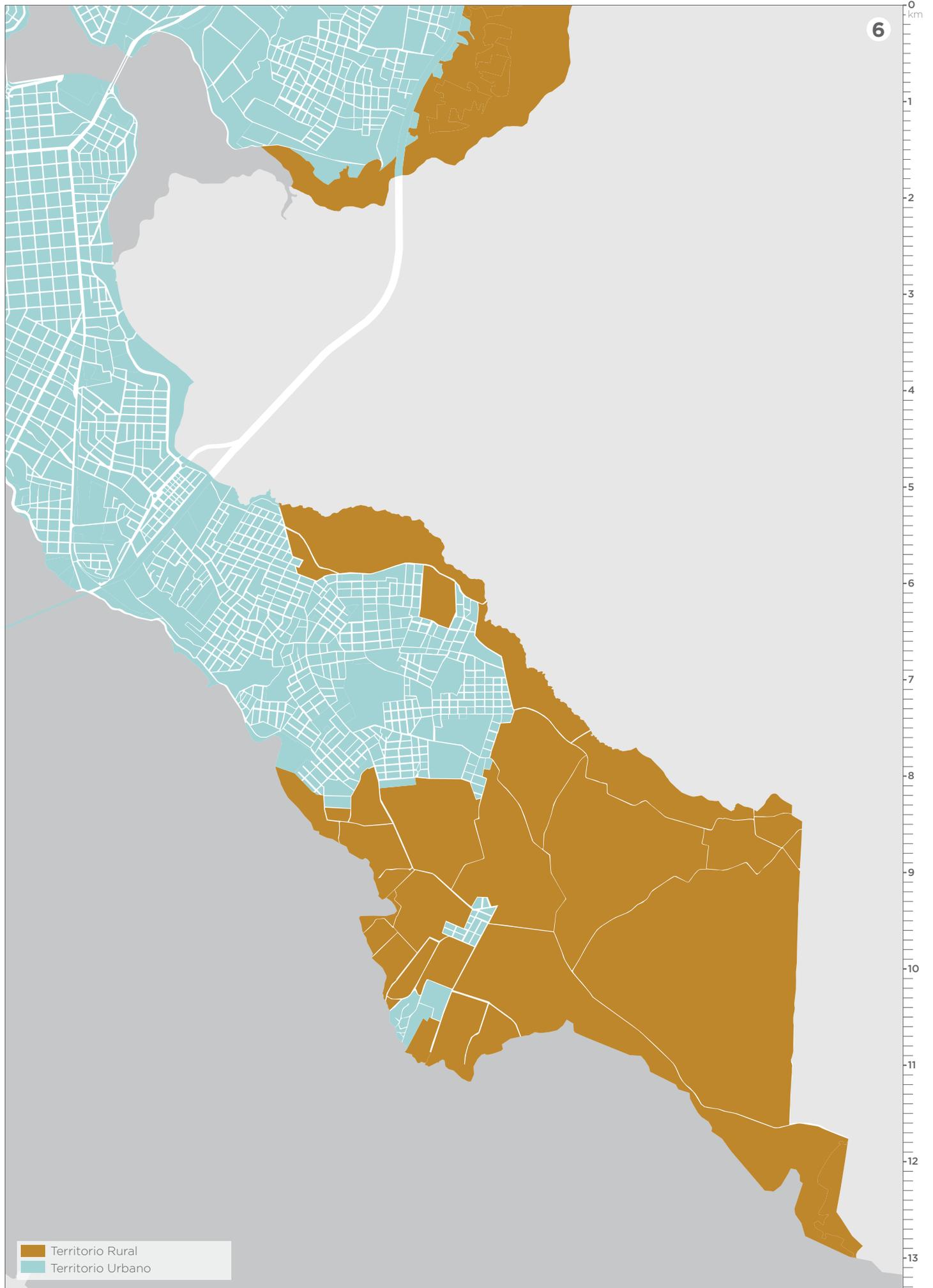














3

---

**ÁMBITOS  
DE ORDENAMIENTO  
OÑEMOHENDAHA**

# 3.0

## ÁMBITOS DE ORDENAMIENTO Y GESTIÓN DEL TERRITORIO

### Referencia normativa

Ley Orgánica Municipal 3966/10  
art.12 - art.226

Conforme a la Ley Orgánica Municipal 3966/10, el POUT zonifica el territorio de Encarnación, dividiendo el Territorio Rural y el Territorio Urbano, en Ámbitos de Ordenamiento y Gestión del Territorio.

Cada ámbito representa una parte del territorio con características físicas, ambientales, morfológicas y tipológicas homogéneas.

De acuerdo con las directrices y estrategias de desarrollo del PDS, el POUT reconoce el rol específico de cada ámbito, sus objetivos morfológicos y ambientales, su capacidad residencial máxima y su carácter funcional.

El POUT clasifica también las dotaciones, con referencia a los cuatro sistemas desarrollados en el Capítulo 4: Sistema de Protección y Dotación Ambiental, Sistema de Movilidad, Sistema de Infraestructuras y Servicios Básicos y finalmente el Sistema de Equipamientos y Espacios Públicos.

Para cada uno de estos ámbitos de ordenamiento y gestión, el POUT establece, (conforme al artículo 226 de la Ley Orgánica Municipal 3966/10): el régimen de fraccionamiento y loteamiento inmobiliario, el régimen de ocupación del suelo y el régimen de usos.

Esta asignación comporta una clasificación pormenorizada de cada ámbito de ordenamiento y gestión.

### ÁMBITOS DEL TERRITORIO RURAL

-  Ámbito Agrícola (AGR)
-  Ámbito de Valor Natural y Ambiental (AVN)

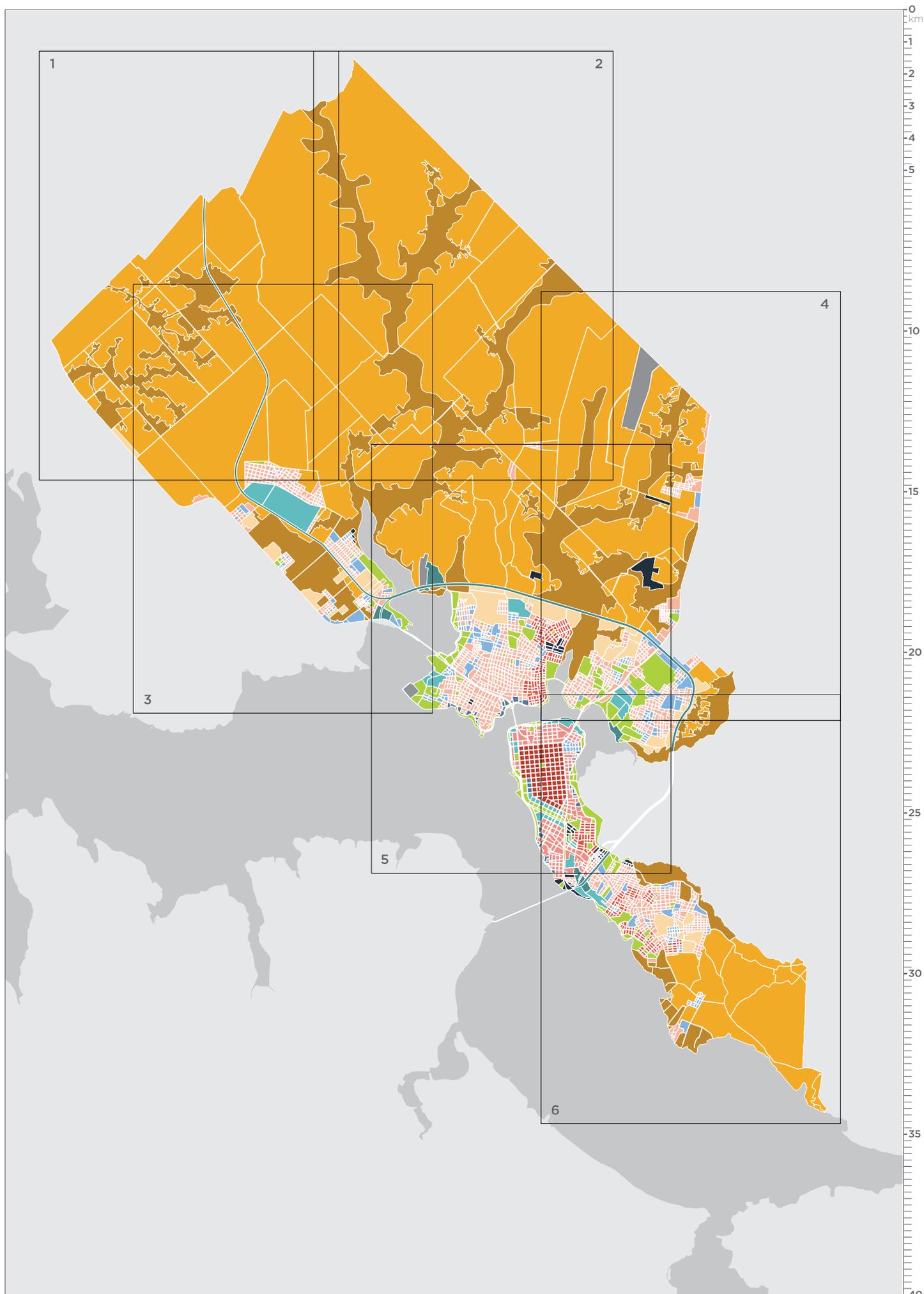
### ÁMBITOS DEL TERRITORIO URBANO

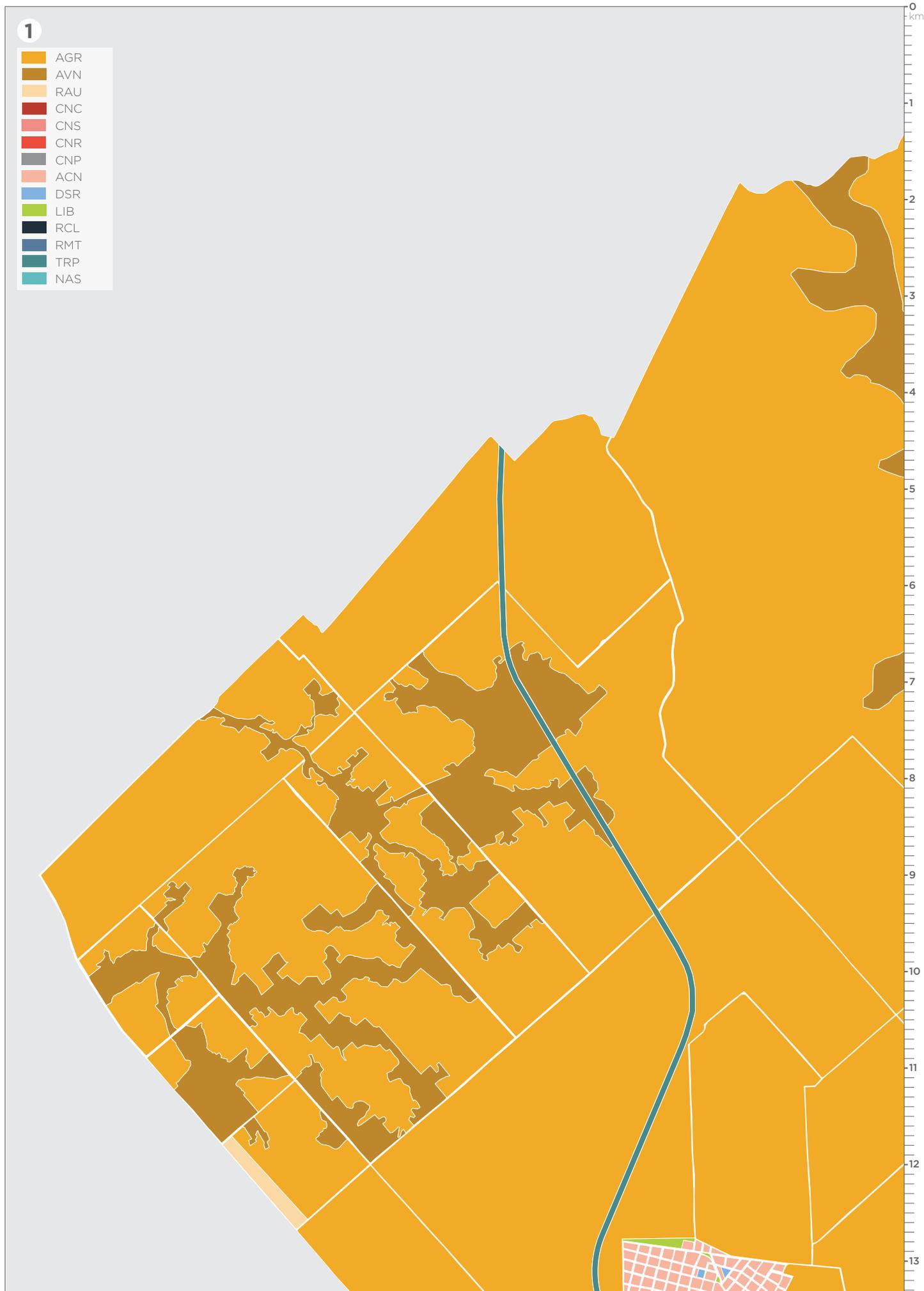
#### ÁMBITOS URBANOS DE INTERVENCIÓN DIRECTA

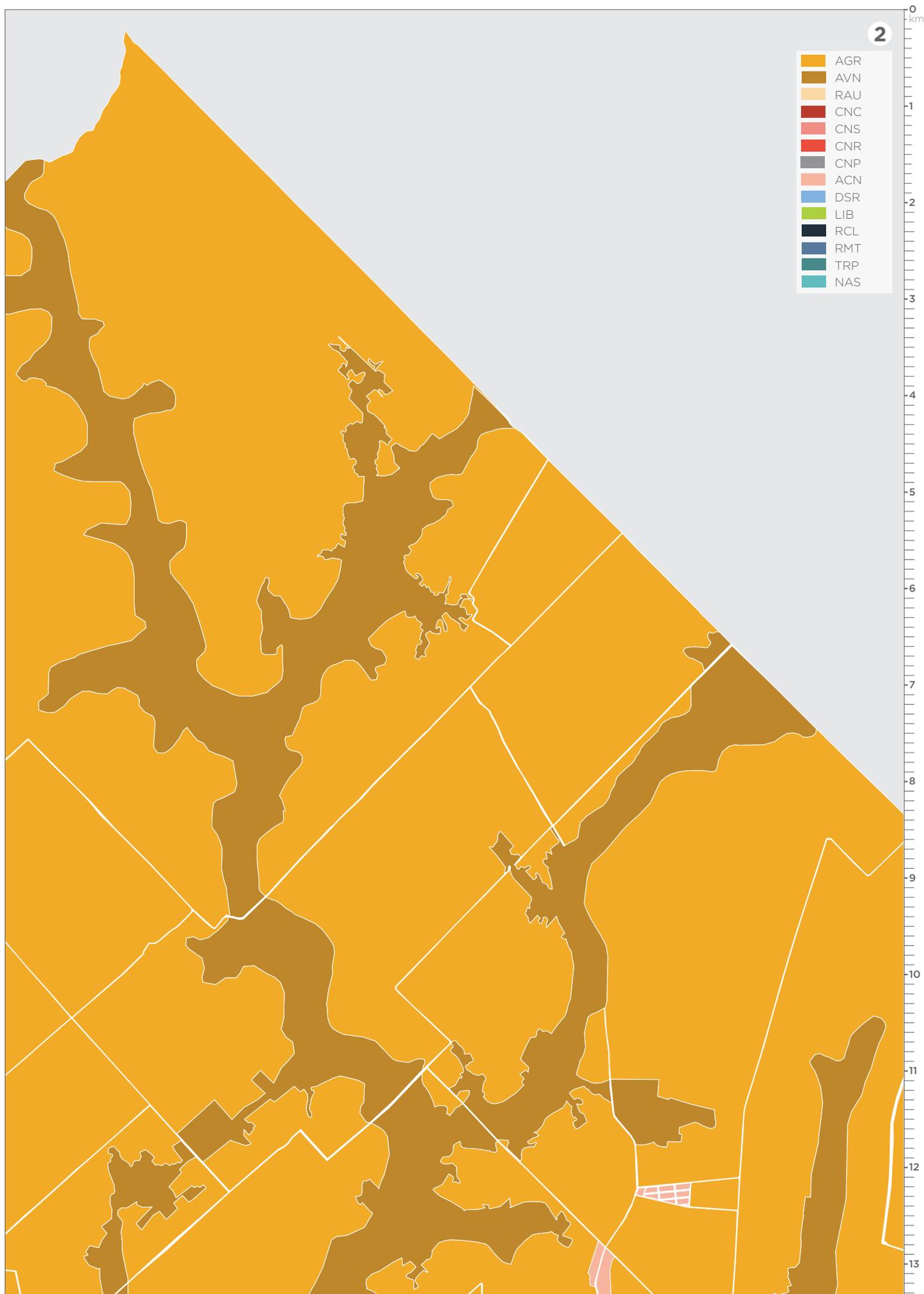
-  Ámbito de Reserva Agrícola Urbana (RAU)
-  Ámbito Consolidado Central (CNC)
-  Ámbito Consolidado (CNS)
-  Ámbito Consolidado de Realojo (CNR)
-  Ámbito Consolidado Planificado (CNP)
-  Ámbito a Consolidar (ACN)
-  Ámbito de Desarrollo (DSR)
-  Ámbito Libre (LIB)

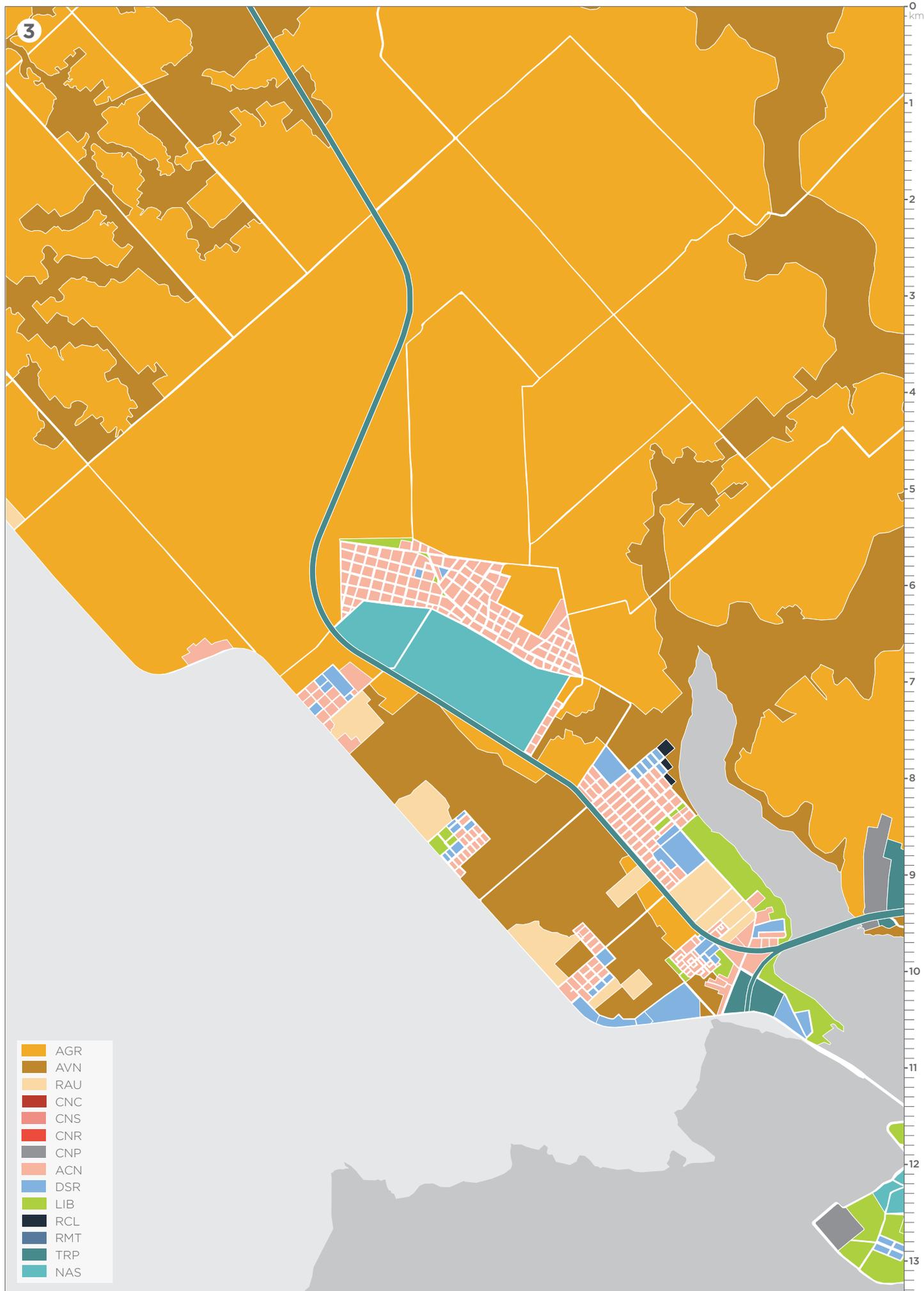
#### ÁMBITOS URBANOS DE INTERVENCIÓN PLANIFICADA

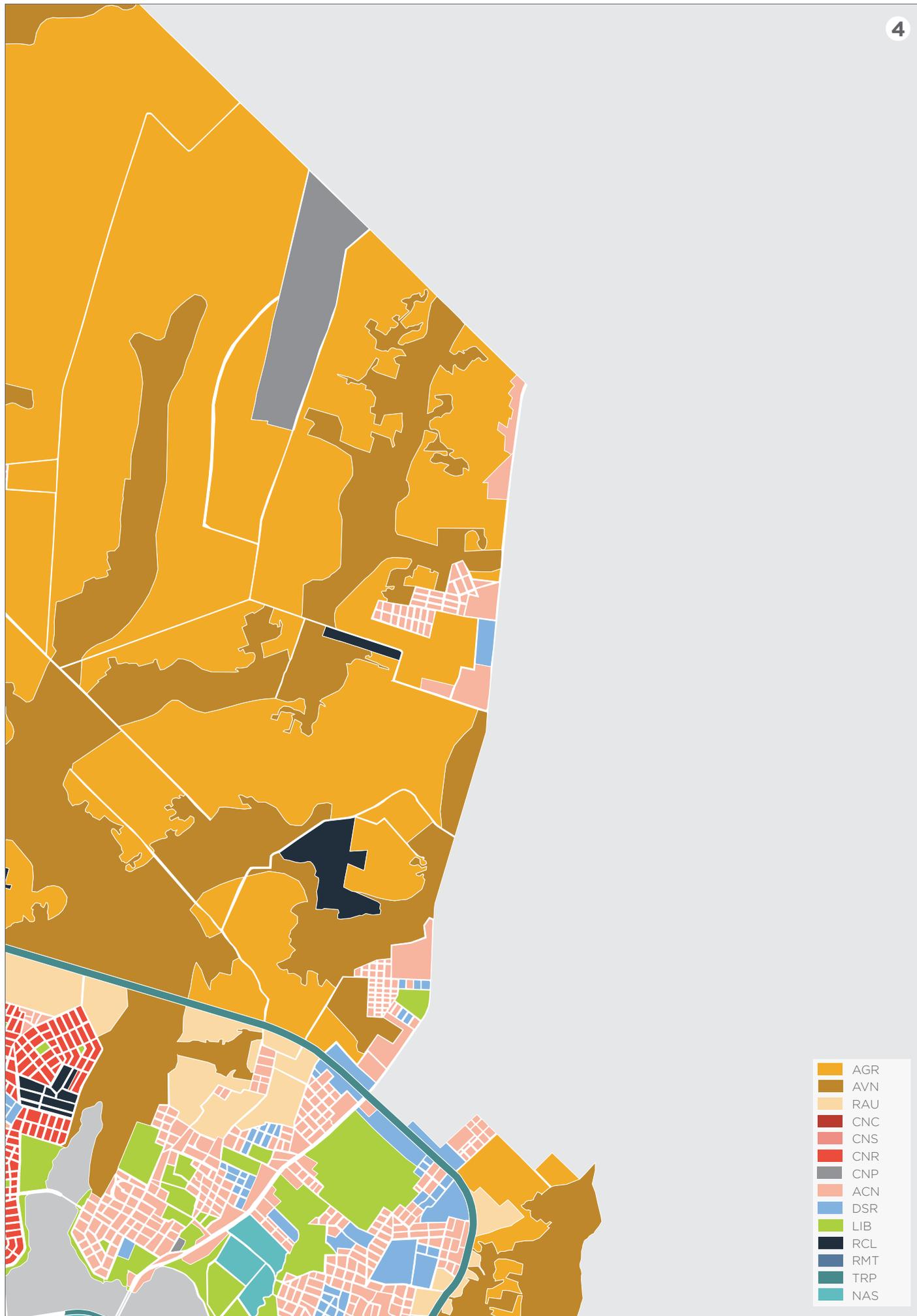
-  Ámbito de Recualificación (RCL)
-  Ámbito de Remate (RMT)
-  Ámbito de Transformación Planificada (TRP)
-  Ámbito para Nuevos Asentamientos (NAS)

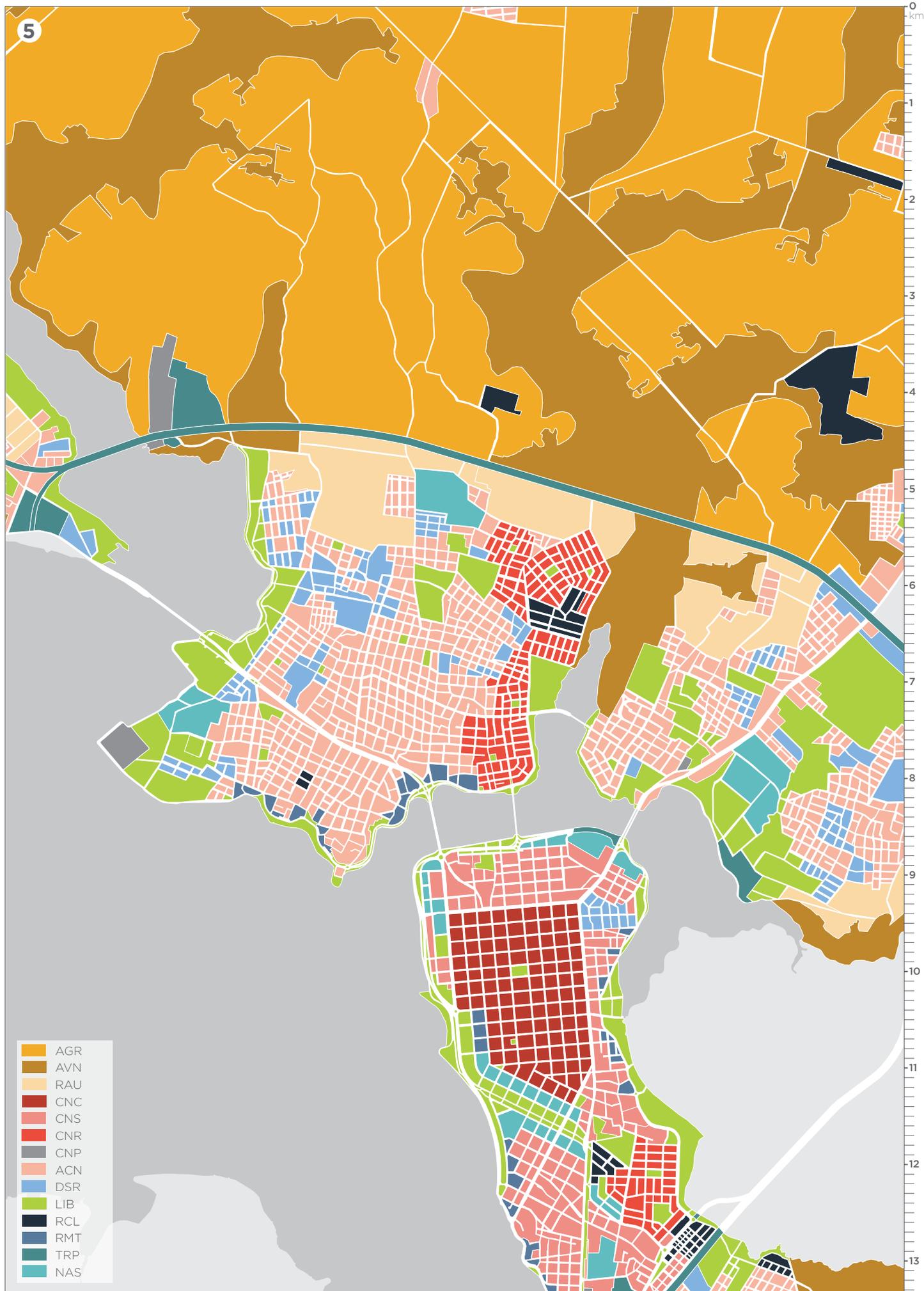


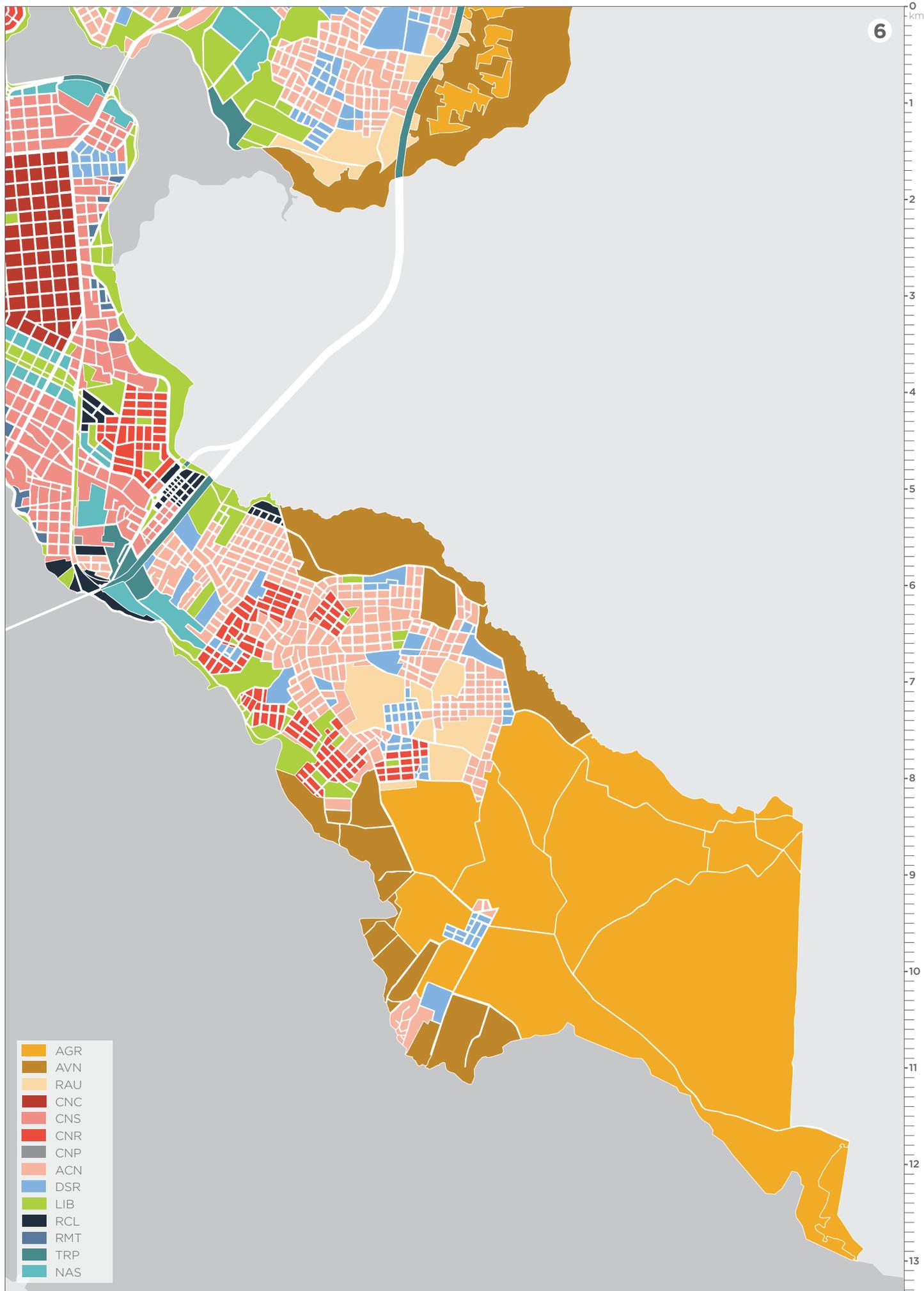












# 3.1

## ÁMBITOS DEL TERRITORIO RURAL

Conforme a la Ley Orgánica Municipal 3966/10, el POUT zonifica el Territorio Rural en 2 ámbitos distintos de ordenamiento y gestión: ámbito agrícola y ámbito de valor natural y ambiental.

El POUT reconoce el Territorio Rural como el lugar donde alcanzar los objetivos de protección de los valores ambientales y de desarrollo de actividades agrícolas sustentables. De acuerdo con el PDS, el POUT define pautas y directrices para el desarrollo de un distrito ecológico y un medio rural activo y preserva y protege las capacidades productivas, los recursos agrícolas, ambientales y paisajísticos, de las 22.155 hectáreas del medio rural (82% del distrito entero).

El POUT ha tenido en cuenta la clasificación y delimitación de territorio urbano y territorio rural actualmente en vigor (ordenanza 88/2011), y es consciente de que no se han podido tener en cuenta todas las situaciones presentes en el territorio rural, a causa de las carencias en la actualización del Catastro y a una legislación garantista con las aprobaciones de loteamientos en zonas rurales, cada vez más alejadas del núcleo urbano.

Por esta razón el POUT prevé, que si existen loteamientos ya aprobados dentro del ámbito del territorio rural, a fecha de aprobación del PDS y POUT, y por falta en la información suministrada no figurasen en los mencionados planes, se transfiera al departamento competente de la Municipalidad, a la mayor brevedad posible, el deber de actualizar la cartografía del Plan conforme al proyecto aprobado. Las mencionadas áreas, en caso de existir, serán delimitadas en el POUT considerándolas Ámbito de Recualificación (RCL 09), y entonces serán desarrollables sólo mediante la elaboración de un Plan Parcial.

Para proteger los recursos y el medioambiente, e impedir la expansión urbana incontrolada, dentro del territorio rural está prohibido realizar proyectos de urbanización o "loteamientos".

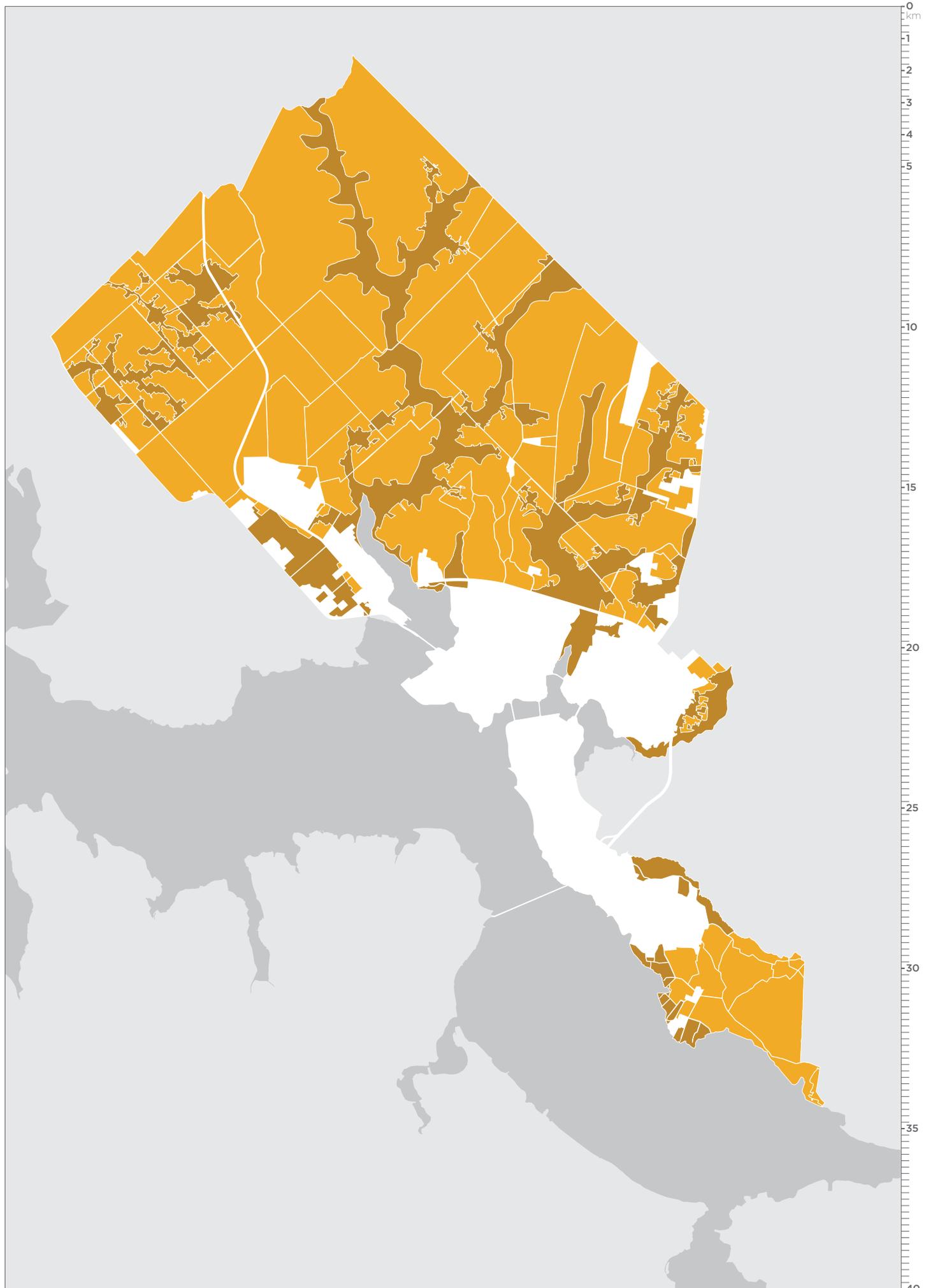
Se establece un límite máximo de edificación permitida en el ámbito rural y se admiten nuevas construcciones sólo si están relacionadas con la actividad agrícola o con el turismo rural. El tamaño mínimo para que una parcela admita una vivienda rural es de 5 hectárea (50.000 m<sup>2</sup>) y se permite construir hasta 160 m<sup>2</sup> de superficie útil particular.

### Referencia normativa

Ley Orgánica Municipal 3966/10  
art.12 - art.226

### ÁMBITOS DEL TERRITORIO RURAL

- Ámbito Agrícola (AGR)
- Ámbito de Valor Natural y Ambiental (AVN)



# AGR

## ÁMBITO AGRÍCOLA

Ámbito en el que el uso agrícola forma parte determinante de la estructura económica, medioambiental y paisajística. La superficie total del territorio clasificado como ámbito agrícola ocupa una superficie de 16.400 hectáreas y corresponde al 62% del total del distrito.

La futura evolución de dicho ámbito seguirá las estrategias del PDS relativas a un distrito ecológico y un medio rural activo.

En el Ámbito Agrícola no se permite la expansión urbana, ni espontánea, ni programada, ni en forma de "loteamientos". Se establece un límite máximo de edificación admitido y se admiten nuevas construcciones sólo si están relacionadas con la actividad agrícola o con el turismo rural.

La ampliación de los edificios existentes, no relacionados con la actividad agropecuaria, estará permitida siempre que sea con finalidad turística, de carácter deportivo y natural, con tipologías que deben estar siempre relacionadas con el uso agropecuario productivo. Se incentiva así la creación de una red de rutas agro-turísticas a lo largo de los corredores ecológicos.

Se admite la edificación de viviendas relacionadas con la producción agrícola en fincas productivas con superficie superior a 5 ha. Se pueden construir hasta 2 viviendas con superficie máxima de 160 m<sup>2</sup> cada una. La vivienda principal deberá ser destinada sólo al núcleo familiar, cuya presencia es necesaria e imprescindible para el funcionamiento de la explotación agrícola. La segunda vivienda podrá construirse sólo si está relacionada directamente con la producción agrícola y si el núcleo familiar ocupante mantiene una relación de parentesco de primer grado con el núcleo familiar que ocupa la vivienda principal.

Se admite la edificación de edificios o estructuras relacionados con la producción agrícola de primer procesamiento y conservación de los productos agropecuarios en la medida de:

- 60 m<sup>2</sup>/ha hasta 5 ha de finca
- 30 m<sup>2</sup>/ha en las 5 ha siguientes
- 10 m<sup>2</sup>/ha en el resto de la superficie

Invernaderos fijos: 7.000 m<sup>2</sup>/ha

Criaderos y granjas: se pueden construir establos de 100 m<sup>2</sup>/ha en criaderos de todo tipo menos porcinos, y de 50 m<sup>2</sup>/ha en criaderos de porcinos.

Los edificios residenciales existentes no relacionados con la producción agrícola, pueden ser ampliados hasta 30 m<sup>2</sup> sin aumentar el número de alojamientos. Los edificios productivos existentes no relacionados con la actividad productiva agrícola, pueden ser ampliados de hasta el 50% de su superficie.

En edificaciones con usos permitidos diferentes al residencial, se aplicarán los parámetros definidos a continuación para todo el ámbito.

En todos los casos las instalaciones de saneamiento, agua potable, electricidad, comunicaciones, etc. deberán resolverse de forma autónoma con criterios de diseño sustentable o conectarse a las instalaciones existentes.

*Capacidades*

Superficie: 16.400 hectáreas

Viviendas actuales: 1867

*Parámetros*

Tamaño mínimo del lote: 5 hectáreas

Ancho mínimo del lote: -

Disposición de la edificación: Perímetro Libre

Altura máxima: 8 m, excepto casos considerados en las Disposiciones Generales

Factor de Infiltración del Terreno: 0,6

Factor de Ocupación Total: 0,6

*Usos permitidos*

1a - 1b.a - 1b.b - 1b.c - 1b.d - 1b.e - 1b.g - 1b.h - 1b.i - 1h.j - 1c - 3 - 4d - 6a - 6b - 6c - 6d - 6e - 6f

*Aclaraciones:*

1b.i - Actividades deportivas: Se permitirán instalaciones deportivas con una superficie total de 10.000 m<sup>2</sup>, incluyendo la superficie de pistas y los metros cuadrados construidos de edificación.

# AVN

## ÁMBITO DE VALOR NATURAL Y AMBIENTAL

Ámbito que garantiza la continuidad ecológica territorial. Comprende partes del ámbito rural de importancia fundamental para la red ecológica del territorio. La superficie total del territorio clasificado como ámbito de valor natural y ambiental ocupa una superficie de 5.150 hectáreas y corresponde al 19,6% del total del distrito.

Asegura la supervivencia y la continuidad de las reservas ambientales del territorio y la conservación de las dinámicas naturales y de biodiversidad que constituyen la base de la red ecológica de Encarnación.

En este ámbito se permiten sólo algunas actividades agropecuarias compatibles con las características medioambientales de cada área, de reforestación, de silvicultura, o turístico-recreativas siempre que se respeten los ecosistemas y las peculiaridades ambientales y paisajísticas.

No se admiten nuevas construcciones salvo que la finca no disponga de áreas en otros ámbitos que permitan la construcción (como por ejemplo el ámbito agrícola u otro ámbito del territorio urbano). En este caso se permite construir como en las áreas rurales normales (AGR).

El POUT dispone que en el Ámbito de Valor Natural y Ambiental:

- Se deben proteger las actividades agrícolas sostenibles y los valores ambientales existentes.
- Se debe conservar y reconstruir el paisaje rural, el patrimonio de biodiversidad, las especies animales y vegetales y los hábitats correspondientes.
- Se deben proteger los procesos naturales y el equilibrio ecológico
- Se debe promover el desarrollo de actividades alternativas que puedan contribuir a la renta de la finca, como la silvicultura, turismo ecológico u otras actividades recreativas, agroturismo, B&B

### Capacidades

Superficie: 5.150 hectáreas

Viviendas actuales: 499

### Parámetros

Tamaño mínimo del lote: 5 hectáreas

Ancho mínimo del lote: -

Disposición de la edificación: Perímetro Libre

Altura máxima: 8 m, excepto casos considerados en las Disposiciones Generales

Factor de Infiltración del Terreno: 0,6

Factor de Ocupación Total: -

### Usos permitidos

4d - 6a - 6e - 6f

**PÁGINA EN BLANCO**

## 3.2

### ÁMBITOS URBANOS DE INTERVENCIÓN DIRECTA

Conforme con las pautas y directrices de la Ley Orgánica Municipal 3966/10, el POUT establece el ordenamiento del Territorio Urbano clasificándolo en distintos ámbitos de ordenamiento y gestión. Dentro de los ámbitos urbanos, el POUT distingue Ámbitos Urbanos de Intervención Directa y Ámbitos Urbanos de Intervención Planificada.

Los Ámbitos Urbanos de Intervención Directa son 8 tipos de ámbitos, desarrollables urbanísticamente con intervención edificatoria directa. En dichos ámbitos, el desarrollo urbano en suelo de dominio público o dominio privado no está vinculado a la aprobación previa de un Plan Parcial por parte de la municipalidad, y se remite a las condiciones previstas de la Ley Orgánica Municipal (Título décimo - capítulos III, IV y V).

Comprende los siguientes tipos de ámbitos: reserva agrícola urbana, consolidado central, consolidado, consolidado de realojo, consolidado planificado, a consolidar, de desarrollo y libre.

Esta clasificación del suelo urbano se corresponde con áreas ya loteadas dentro del límite urbano, áreas de carácter agrícola tangenciales o internas a tejidos urbanos, áreas centrales consolidadas, áreas de importancia histórico institucional, los barrios con tejido urbano consolidado, las áreas de expansión de la ciudad en los últimos años, los barrios de realojo y todas las áreas libres y de espacios colectivos y verdes.

Se permite intervenir en el espacio público y las áreas verdes, dentro del límite urbano con proyectos de regeneración, mantenimiento y mejora, nunca de edificación.

Respecto a la caracterización funcional:

Todos los ámbitos de intervención directa son ámbitos mixtos, en los cuales está prevista una presencia equilibrada del uso residencial y actividades comerciales, sociales, culturales y productivas compatibles con el uso residencial.

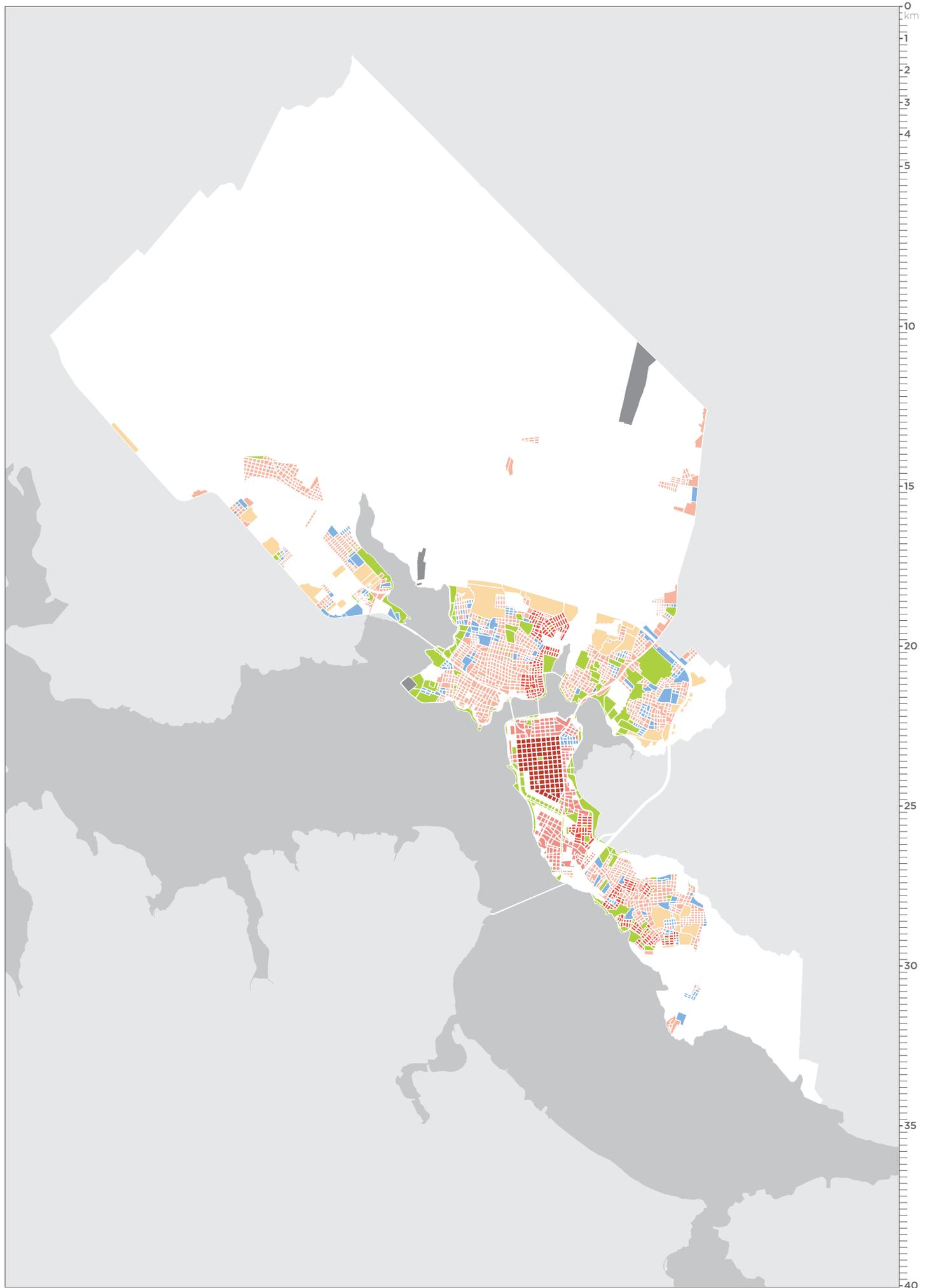
Los Ámbitos Especializados, son aquellos destinados a ser usados como equipamientos, actividades económicas, actividades productivas o como funciones de alta especialización infraestructural o de movilidad. Estos ámbitos pueden prever una limitada presencia de residencias y espacios colectivos. En el caso de los ámbitos de intervención directa, los ámbitos especializados corresponden a las diferentes capas de los sistemas de equipamiento y espacios colectivos y a las áreas de reserva agrícola urbana.

#### Referencia normativa

Ley Orgánica Municipal 3966/10  
art.12 - art.226

#### ÁMBITOS DEL TERRITORIO URBANO

- Ámbito de Reserva Agrícola Urbana (RAU)
- Ámbito Consolidado Central (CNC)
- Ámbito Consolidado (CNS)
- Ámbito Consolidado de Realojo (CNR)
- Ámbito Consolidado Planificado (CNP)
- Ámbito a Consolidar (ACN)
- Ámbito de Desarrollo (DSR)
- Ámbito Libre (LIB)



# RAU

## ÁMBITO DE RESERVA AGRÍCOLA URBANA

Ámbito especializado de intervención directa. Correspondiente a todas las áreas y las porciones de territorio de carácter rural, que se encuentren en posición tangencial con respecto a infraestructuras de movilidad, y/o cercanas o rodeadas por áreas de muy baja densidad. Comprende una superficie de 583 hectáreas y corresponde al 2,2% de la superficie total del distrito y al 12,4% del territorio urbano.

Este ámbito urbano está estrictamente relacionado con el medio rural productivo. Su posición liminar y de transición entre mundo urbano y mundo rural, hace necesario un proceso de gestión diferente y más flexible respecto a los otros ámbitos urbanos.

El manejo de estas áreas y la actualización de sus límites internos es responsabilidad de la Municipalidad, que se ocupará de actualizar la cartografía del plan con las informaciones disponibles a la fecha de aprobación y de vigencia del Plan.

Como medida general se mantiene el carácter agrícola del área y se permite la construcción, la ampliación o el mejoramiento de:

- Viviendas relacionadas con la producción agrícola: solamente en fincas productivas con superficie superior a 1 ha. Se pueden construir hasta 2 viviendas con superficie máxima de 160 m<sup>2</sup>, una vivienda debe ser destinada sólo al núcleo familiar cuya presencia es necesaria e imprescindible para el funcionamiento de la explotación agrícola y la segunda destinada sólo a núcleos familiares de primer grado del conductor de la finca. La construcción de la segunda vivienda está condicionada a la mejora o rehabilitación de las edificaciones existentes.
- Edificios o estructuras relacionados con la producción agrícola: de primer procesamiento y conservación de los productos agropecuarios, en la medida de 60 m<sup>2</sup>/ha hasta 5 ha de finca, 30 m<sup>2</sup>/ha en las 5 ha siguientes y 10 m<sup>2</sup>/ha en el resto de la superficie. Invernaderos fijos: 7.000 m<sup>2</sup>/ha
- Criaderos y granjas: se pueden construir establos de 100 m<sup>2</sup>/ha en criaderos de todo tipo menos porcinos y de 50 m<sup>2</sup>/ha en criaderos porcinos.
- Los edificios residenciales ya existentes en el área y no relacionados con la producción agrícola, pueden ser ampliados hasta 30 m<sup>2</sup> sin aumentar el número de alojamientos. Los edificios productivos existentes no relacionados con la actividad productiva agrícola, pueden ser ampliados de hasta el 50% de su superficie.

En caso de que existan áreas internas al ámbito con loteamientos o urbanizaciones ya aprobadas por todos los organismos competentes, salvando los requerimientos establecidos en los Sistemas de Protección, Equipamientos e Infraestructuras, se transfiere al departamento competente de la Municipalidad el deber de actualizar la cartografía del Plan conforme al proyecto aprobado. Estas áreas serán delimitadas en el POUT considerándolas Ámbito de Desarrollo (DSR 01), y serán desarrollables sólo después de que se haya probado su conformidad con los Sistemas, presentando un Estudio de Impacto Ambiental.

*Capacidades*

Superficie: 583 hectáreas

Viviendas actuales: 506

Densidad neta: 0,9 viv/hectárea

*Parámetros*

Tamaño mínimo del lote: 1 hectárea

Ancho mínimo del lote: -

Disposición de la edificación: Perímetro Libre

Altura máxima: 8 m, excepto casos considerados en las Disposiciones Generales

Factor de Infiltración del Terreno: 0,6

Factor de Ocupación Total: 0,6

*Usos permitidos*

1a - 1b.a - 1b.b - 1b.d - 1b.i - 1b.j - 1c - 3 - 4d - 6a - 6b - 6c - 6e - 6f

*Aclaraciones:*

1b.i - Actividades deportivas: Se permitirán instalaciones deportivas con una superficie total de 10.000 m<sup>2</sup>, incluyendo la superficie de pistas y los metros cuadrados construidos de edificación.

# CNC

## ÁMBITO CONSOLIDADO CENTRAL

Ámbito mixto de intervención directa. Correspondiente a todas las manzanas del centro de Encarnación. Comprende una superficie de 179 hectáreas y corresponde al 0,7% del total del distrito y al 4,7% del territorio urbano.

Ámbito central histórico caracterizado por un tejido de trama regular, con alta concentración de equipamientos, servicios y actividades. Alta heterogeneidad tipológica de los edificios y discontinuidad en la ocupación del suelo. A menudo con saltos bruscos de densidad que conllevan una apropiación de los derechos edificatorios de los lotes adyacentes. El POUT reconoce al Ámbito Consolidado Central el valor de la parte más consolidada y representativa del tejido urbano de Encarnación y define aquí la densidad y la altura máxima para un ámbito de intervención directa.

Actualmente presenta una densidad media de 30 viviendas por hectárea. El PDS establece como objetivo a largo plazo (2040), el crecimiento habitacional de hasta 50 viviendas por hectárea.

Sus directrices de gestión y desarrollo se guiarán por las estrategias y las pautas del PDS, en particular del capítulo 3 - Ciudad Compacta y Compleja.

### Capacidades

Superficie neta: 1.786.650 m<sup>2</sup>

Superficie útil prevista: 1.968.173 m<sup>2</sup>

Viviendas actuales: 5.386

Capacidad de asentamiento máxima: 16.208 viviendas

### Parámetros

Tamaño mínimo del lote: 450 m<sup>2</sup>

Ancho mínimo del lote: 10 m

Disposición de la edificación: Entre Medianeras o Semip. Libre - Alineado a Calle

Altura máxima: 16 m

Factor de Infiltración del Terreno: 0,4

Factor de Ocupación Total: 1,2

### Usos permitidos

1a - 1b.a - 1b.b - 1b.d - 1b.f - 1b.g - 1b.i - 1b.j - 1b.k - 1c - 1d - 1e - 1f - 2 - 3 - 4a - 4b - 4e.a - 4e.b - 4e.c - 4g - 4h - 4i.a - 4i.b - 4i.c - 5a - 5b

**PÁGINA EN BLANCO**

# CNS

## ÁMBITO CONSOLIDADO

Ámbito mixto de intervención directa. Correspondiente a todas las manzanas de la zona norte y este de la península central, el barrio Pacu Cua y el Circuito Comercial. Comprende una superficie de 279 hectáreas y corresponde al 1,1% del total del distrito y al 5,9% del territorio urbano.

Caracterizado por un tejido urbano de trama generalmente regular que se ajusta a la topografía de la península y contiene una buena concentración de equipamientos, servicios y actividades. Presenta una alta heterogeneidad tipológica de la edificación y posee todas las infraestructuras y las conexiones a las redes de abastecimiento de servicios básicos.

Su territorio urbano es consolidado y reconocible y se plantea la renovación del tejido y el fortalecimiento de los espacios públicos.

Actualmente presenta una densidad media de 19 viviendas por hectárea. El PDS establece como objetivo a largo plazo (2040), el crecimiento habitacional hasta 30 viviendas por hectárea.

El POUT reconoce 2 ámbitos, correspondientes a otras tantas situaciones particulares dentro del territorio urbano: el tejido consolidado mixto y el tejido de carácter comercial.

### CNS 01 **Ámbito Consolidado mixto**

Ámbito mixto de intervención directa, de media densidad donde se favorece la densificación y la renovación del tejido urbano, teniendo en cuenta la fuerte relación con el polo central del microcentro y con el borde fluvial. Se potenciará la mejora de la calidad edilicia y del hábitat urbano. Sus directrices de gestión y desarrollo seguirán las estrategias y las pautas del PDS, en particular del capítulo 3 - Ciudad Compacta y Compleja.

#### *Capacidades*

Superficie neta: 2.795.000 m<sup>2</sup>

Superficie útil prevista: 2.795.000 m<sup>2</sup>

Viviendas actuales: 5218

Capacidad de asentamiento prevista: 17.730 viviendas

#### *Parámetros*

Tamaño mínimo del lote: 360 m<sup>2</sup>

Ancho mínimo del lote: 10 m

Disposición de la edificación: Entre Medianeras o Semip. Libre - Alineado a Calle

Altura máxima: 16 m

Factor de Infiltración del Terreno: 0,4

Factor de Ocupación Total: 1

#### *Usos permitidos*

1a - 1b.a - 1b.b - 1b.d - 1b.f - 1b.g - 1b.i - 1b.j - 1b.k - 1c - 1d - 1e - 1f - 2 - 3 - 4a - 4b - 4e.a - 4e.b - 4e.c - 4g - 4h - 4i.a - 4i.b - 4i.c - 5a - 5b

**CNS 02** **Ámbito Consolidado de Carácter Comercial**

Ámbito consolidado mixto de carácter comercial y alta densidad, correspondiente a la zona más densa del circuito comercial y las manzanas alrededor. Las densidades y alturas elegidas para este ámbito, igualan el máximo establecido para los ámbitos de intervención directa, es decir, aquellas del Ámbito Consolidado Central. Su evolución está ligada al posible asentamiento de la terminal de ómnibus a la salida del puente San Roque González (TRP 06) y al Plan Parcial de la zona norte del circuito comercial (RCL 04). Sus directrices de gestión y desarrollo seguirán las estrategias y las pautas del PDS, en particular del capítulo 9 - Ciudad del Comercio.

*Capacidades*

Superficie neta: 76.724 m<sup>2</sup>

Superficie útil prevista: 92.068m<sup>2</sup>

Viviendas actuales: 48

*Parámetros*

Tamaño mínimo del lote: 360 m<sup>2</sup>

Ancho mínimo del lote: 10 m

Disposición de la edificación: Entre Medianeras o Semip. Libre - Alineado a Calle

Altura máxima: 16 m

Factor de Infiltración del Terreno: 0,4

Factor de Ocupación Total: 1,2

*Usos permitidos*

1a - 1b.a - 1b.b - 1b.d - 1b.f - 1b.g - 1b.i - 1b.j - 1b.k - 1c - 1d - 1e - 1f - 2 - 3 - 4a - 4b - 4e.a - 4e.b - 4e.c - 4g - 4h - 4i.a - 4i.b - 4i.c - 5a - 5b

# CNR

## ÁMBITO CONSOLIDADO DE REALOJO

Ámbito mixto de intervención directa. Comprende todas las manzanas de los denominados barrios de realojo. Se extiende por una superficie de 227 hectáreas y corresponde al 0,9% del total del distrito y al 4,8% del territorio urbano.

La realización completa y planificada (Plan de acción social y Plan de acción para el reasentamiento y rehabilitación), de esta parte del territorio urbano ha producido tejidos urbanos reconocibles, de trama regular, ahora estructuradas en el territorio urbano, con características tipológicas y morfológicas homogéneas y dotación básica de servicios y equipamientos. Presenta una alta homogeneidad tipológica de la edificación, vivienda unifamiliar, y posee todas las infraestructuras y abastecimiento de servicios básicos.

Su rol dentro del territorio urbano es consolidado y reconocible y se plantea la renovación del tejido, el fortalecimiento de los espacios públicos, y el mantenimiento de las densidades y de las tipologías que caracterizan estos ámbitos. Se permitirán intervenciones de ampliación y renovación edilicia y, de forma localizada, el aumento de la complejidad del tejido urbano con el desarrollo de actividades comerciales.

El POUT reconoce 2 ámbitos, correspondientes a otras tantas situaciones particulares dentro del territorio urbano: el tejido de realojo mixto de baja densidad y tejido de realojo mixto de media densidad.

### CNR 01 **Ámbito Consolidado de Realojo de baja densidad**

Ámbito mixto de intervención directa, de baja densidad, donde se plantea el fortalecimiento y la continuidad tipológica del tejido existente, sin variar sus capacidades y su densidad. Se permiten intervenciones de ampliación y renovación o sustitución edilicia. Sus directrices de gestión y desarrollo se conformarán siguiendo las estrategias y las pautas del PDS, en particular del capítulo 3 - Ciudad Compacta y Compleja.

#### *Capacidades*

Superficie neta: 2.082.123 m<sup>2</sup>

Superficie útil prevista: 1.249.273 m<sup>2</sup>

Viviendas actuales: 4.384

Capacidad de asentamiento prevista: 7.748 viviendas

#### *Parámetros*

Tamaño mínimo del lote: 360 m<sup>2</sup>

Ancho mínimo del lote: 10 m

Disposición de la edificación: Entre Medianeras, Perímetro Libre o Semip. Libre

Altura máxima: 8 m

Factor de Infiltración del Terreno: 0,4

Factor de Ocupación Total: 0,6

#### *Usos permitidos*

1a - 1b.a - 1b.b - 1b.d - 1b.f - 1b.g - 1b.i - 1b.j - 1b.k - 1c - 1d - 1e - 1f - 2 - 3 - 4a - 4b - 4g - 4h - 4i.a - 4i.b - 4i.c - 5a - 5b

**CNR 02** **Ámbito Consolidado de Realojo de media densidad**

Ámbito mixtos de intervención directa, de media densidad, donde se plantea el aumento de la complejidad y compacidad urbana. Corresponden a los polos de densificación dentro de los barrios caracterizados por un tejido a consolidar, de baja densidad. Se promueve el fortalecimiento de la continuidad tipológica y de la alineación a la calle de los edificios para crear ciudad.

Sus directrices de gestión y desarrollo seguirán las estrategias y las pautas del PDS, en particular del capítulo 3 - Ciudad Compacta y Compleja.

**Capacidades**

Superficie neta: 192.795 m<sup>2</sup>

Superficie útil prevista: 192.795 m<sup>2</sup>

Viviendas actuales: 337

Capacidad de asentamiento prevista: 481 viviendas

**Parámetros**

Tamaño mínimo del lote: 360 m<sup>2</sup>

Ancho mínimo del lote: 10 m

Disposición de la edificación: Entre Medianeras, Semip. Libre - Alineado a Calle

Altura máxima: 12 m

Factor de Infiltración del Terreno: 0,4

Factor de Ocupación Total: 1

**Usos permitidos**

1a - 1b.a - 1b.b - 1b.d - 1b.f - 1b.g - 1b.i - 1b.j - 1b.k - 1c - 1d - 1e - 1f - 2 - 3 - 4a - 4b - 4e.a - 4g - 4h - 4i.a - 4i.b - 4i.c - 5a - 5b

# CNP

## ÁMBITO CONSOLIDADO PLANIFICADO

Ámbito especializado de intervención directa correspondiente a las áreas donde se encuentran infraestructuras planificadas y ejecutadas, fundamentales para el funcionamiento de la ciudad. Forman parte integrante del Sistema de Infraestructura y Servicios Básicos y ocupan una superficie de 169 hectáreas y corresponde al 0,6% del total del distrito y al 3,6% del territorio urbano.

El POUT promueve que se hagan estudios del estado actual de dichas infraestructuras, Aeropuerto, Planta de tratamiento de líquidos cloacales y Planta de tratamiento de residuos sólidos, y prevé el mantenimiento y el incremento de la eficiencia de las mismas.

El POUT tiene también previsto la realización de obras destinadas a la mitigación del impacto ambiental y a evaluar la posibilidad de un tratamiento paisajístico. En dichos ámbitos el POUT permite intervenciones de forma directa para mantenimiento de inmuebles y prohíbe el cambio de uso hacia un uso residencial o mixto, sin excepciones.

El POUT reconoce 5 ámbitos, correspondientes a otras tantas situaciones particulares dentro del territorio urbano: Aeropuerto internacional Teniente Amín Ayub González, Planta de tratamiento de residuos sólidos urbanos, Planta de tratamiento de líquidos cloacales, Estación subestática de la ANDE, Planta Potabilizadora ESSAP.

### **CNP 01** Aeropuerto internacional Teniente Amín Ayub González

Ámbito especializado de intervención directa correspondiente con las áreas de pertenencia del Aeropuerto internacional Teniente Amín Ayub González. Sus directrices de gestión y desarrollo se conformarán de acuerdo con las estrategias y las pautas del PDS, en particular del capítulo 2 - Ciudad Integrada y Conectada (2.14 Aeropuerto).

#### *Capacidades*

Superficie neta: 1.305.669 m<sup>2</sup>

### **CNP 02** Planta de tratamiento de residuos sólidos urbanos

Ámbito especializado de intervención directa correspondiente a las áreas de pertenencia de la Planta de tratamiento de residuos sólidos urbanos. Relación directa con el ámbito de transformación planificada adyacente (Reserva de suelo para ampliación de Vertedero y Planta de tratamiento -TRP 02) y con el proyecto de la nueva circunvalación (TRP 03).

Sus directrices de gestión y desarrollo se conformarán de acuerdo a las estrategias y las pautas del PDS, en particular del capítulo 2 - Ciudad Integrada y Conectada (2.15 Recolección Y Gestión de Residuos).

#### *Capacidades*

Superficie neta: 240.138 m<sup>2</sup>

**CNP 03 Planta de tratamiento de líquidos cloacales**

Ámbito especializado de intervención directa correspondiente a las áreas de pertenencia de la Planta de tratamiento de líquidos cloacales y su reserva para futura ampliación, situada en el barrio Nueva Esperanza. Relación de cercanía con el ámbito para nuevos asentamientos, Nuevo polo urbano Nueva Esperanza (NAS 02). Sus directrices de gestión y desarrollo se conformarán de acuerdo a las estrategias y las pautas del PDS, en particular del capítulo 2 - Ciudad Integrada y Conectada).

*Capacidades*

Superficie neta: 130.041 m<sup>2</sup>

**CNP 04 Estación subestática de la ANDE**

Ámbito especializado de intervención directa correspondiente a las áreas de pertenencia de la Estación subestática de la ANDE, situada en el barrio Santa María. Relación directa con bosque protegido en ámbito libre. Sus directrices de gestión y desarrollo se conformarán de acuerdo a las estrategias y las pautas del PDS, en particular del capítulo 2 - Ciudad Integrada y Conectada).

*Capacidades*

Superficie neta: 12.210 m<sup>2</sup>

**CNP 05 Planta Potabilizadora ESSAP**

Ámbito especializado de intervención directa correspondiente a las áreas de pertenencia de la Planta Potabilizadora de la ESSAP, situada en el barrio Buena Vista, sobre la Avenida Irrazábal. Relación directa de cercanía con el ámbito de recualificación del Depósito de Carburante Ultrapar (RCL 05). Sus directrices de gestión y desarrollo se conformarán de acuerdo a las estrategias y las pautas del PDS, en particular del capítulo 2 - Ciudad Integrada y Conectada).

*Capacidades*

Superficie neta: 8.197 m<sup>2</sup>

# ACN

## ÁMBITO A CONSOLIDAR

Ámbito mixto y especializado, de intervención directa. Comprende todas las manzanas y las porciones de territorio estructurado (loteados o urbanizados), con una densidad muy por debajo de las propias capacidades. Se extiende por una superficie de 1.345 hectáreas y corresponde al 5,1% del total del distrito y al 28,5% del territorio urbano.

Corresponde a parte del tejido urbano de muy baja densidad, áreas suburbanas, con espacios públicos desactivados, falta de equipamientos y conexiones. Son áreas del tejido urbano que no han consolidado su rol dentro del tejido urbano, y están a menudo infrautilizadas. Requieren intervenciones para recuperar la calidad urbana, la calidad ambiental, las dotaciones, las infraestructuras, y los servicios básicos.

El POUT, deliberadamente, no hace distinción entre áreas urbanas y áreas suburbanas, proponiendo que se empiece a pensar el desarrollo y la evolución de dichas áreas abordándolas como un conjunto, para alcanzar el objetivo de una ciudad integrada, conectada, compacta y compleja.

Actualmente presenta una densidad media de 8 viviendas por hectárea. El PDS establece como objetivo a largo plazo (2040), el crecimiento habitacional de hasta 20 viviendas por hectárea.

El POUT reconoce 3 ámbitos, correspondientes a otras tantas situaciones particulares dentro del territorio urbano: el tejido a consolidar mixto de baja densidad, tejido a consolidar mixto de media densidad y aquello a consolidar especializado con carácter productivo logístico.

### ACN 01 **Ámbito a Consolidar de Baja Densidad**

Ámbito mixto de intervención directa de baja densidad, donde se plantea el completamiento y la compactación del tejido urbano. Corresponde a la mayoría de los tejidos presentes dentro el territorio urbano. Se incentivan intervenciones de nueva edificación, ampliación y renovación. Se propone que mediante la Ley de Propiedad Horizontal se utilice como herramienta de densificación un tamaño mínimo el lote de 240 m<sup>2</sup> de superficie. Sus directrices de gestión y desarrollo, se conformarán de acuerdo a las estrategias y las pautas del PDS, en particular del capítulo 3 - Ciudad Compacta y Compleja.

#### *Capacidades*

Superficie neta: 13.455.734 m<sup>2</sup>

Superficie útil prevista: 8.073.440 m<sup>2</sup>

Viviendas actuales: 11.782

Capacidad de asentamiento prevista: 53.475 viviendas

#### *Parámetros*

Tamaño mínimo del lote: 240 m<sup>2</sup>

Ancho mínimo del lote: 10 m

Disposición de la edificación: Entre Medianeras, Perímetro Libre, Semip. Libre

Altura máxima: 8 m

Factor de Infiltración del Terreno: 0,4

Factor de Ocupación Total: 0,6

#### *Usos permitidos*

1a - 1b.a - 1b.b - 1b.d - 1b.f - 1b.g - 1b.i - 1b.j - 1b.k - 1c - 1d - 1e - 1f - 2 - 3 - 4a - 4b - 4c - 4g - 4h - 4i.a - 4i.b - 4i.c - 5a - 5b

**ACN 02** **Ámbito a Consolidar de Media Densidad**

Ámbito mixto de intervención directa de media densidad, donde se plantea el aumento de la complejidad y compacidad urbana dentro del tejido inacabado e infrautilizado. Corresponden a equipamientos, centros barriales, a polos de densificación dentro de los ámbitos de baja densidad. Se fomentará el fortalecimiento de la continuidad tipológica y de la alineación de los edificios a la calle, para crear una ciudad.

Sus directrices de gestión y desarrollo se conformarán de acuerdo a las estrategias y las pautas del PDS, en particular del capítulo 3 - Ciudad Compacta y Compleja.

*Capacidades*

Superficie neta: 1.458.324 m<sup>2</sup>

Superficie útil prevista: 1.458.324 m<sup>2</sup>

Viviendas actuales: 1.455

Capacidad de asentamiento prevista: 5.695 viviendas

*Parámetros*

Tamaño mínimo del lote: 360 m<sup>2</sup>

Ancho mínimo del lote: 10 m

Disposición de la edificación: Entre Medianeras o Semip. Libre - Alineado a Calle

Altura máxima: 12 m

Factor de Infiltración del Terreno: 0,4

Factor de Ocupación Total: 1

*Usos permitidos*

1a - 1b.a - 1b.b - 1b.d - 1b.f - 1b.g - 1b.i - 1b.j - 1b.k - 1c - 1d - 1e - 1f - 2 - 3 - 4a - 4b - 4d - 4e.a - 4g - 4h - 4i.a - 4i.b - 4i.c - 5a - 5b

**ACN 03** **Ámbito a Consolidar Productivo Logístico**

Ámbito especializado de intervención directa para el desarrollo de actividades productivas. Se sitúan a lo largo de las carreteras principales de acceso a la ciudad, Ruta 1, Ruta 6 y futura circunvalación.

Sus directrices de gestión y desarrollo se conformarán de acuerdo a las estrategias y las pautas del PDS, en particular el capítulo 8 - Ciudad Productiva.

*Capacidades*

Superficie neta: 818.792 m<sup>2</sup>

Superficie útil prevista: 419.275 m<sup>2</sup>

*Parámetros*

Tamaño mínimo del lote: 1500 m<sup>2</sup>

Ancho mínimo del lote: 25 m

Disposición de la edificación: Perímetro Libre

Altura máxima: 12 m

Factor de Infiltración del Terreno: 0,5

Factor de Ocupación Total: 0,6

*Usos permitidos*

1a - 1c - 1d - 4c - 4f - 4i.b - 5a - 5b - 5c - 5d

# DSR

## ÁMBITO DE DESARROLLO

Ámbito mixto y especializado, de intervención directa. Comprende todas manzanas y las porciones de territorio urbano vacías, o con densidad habitacional considerablemente más baja con respecto al tejido en que están insertadas. Se extiende por una superficie de 411 hectáreas y corresponde al 1,6% del total del distrito y al 8,7% del territorio urbano.

El POUT con este ámbito pone de relieve la enorme capacidad de desarrollo de la ciudad dentro de sus límites. Bajo este punto de vista, el ámbito de desarrollo es una recopilación georreferenciada de los espacios vacíos del territorio urbano, que se pueden utilizar con el fin de completar y densificar los tejidos existentes y proveerlos de los equipamientos y de los servicios que necesitan. Son áreas de nuevo desarrollo donde fomentar de forma difusa la calidad urbana, la calidad ambiental, las dotaciones, las infraestructuras, y los servicios básicos.

En este ámbito el POUT no hace distinción entre áreas urbanas y suburbanas, considerando estas partes del territorio urbano como un conjunto y como un recurso fundamental para todo el distrito. Considera entonces el POUT estas áreas como fundamentales para completar el tejido urbano existente, garantizar la continuidad del ambiente urbano y el justo nivel de densificación, con la perspectiva de alcanzar el objetivo de una ciudad integrada, conectada, compacta y compleja.

El POUT reconoce 3 ámbitos, correspondientes a otras tantas situaciones particulares dentro del territorio urbano: áreas de desarrollo mixto de baja densidad, áreas de desarrollo mixto de media densidad y áreas de desarrollo especializado con carácter productivo logístico.

### DSR 01 **Ámbito de Desarrollo de Baja Densidad**

Ámbito mixto de intervención directa de baja densidad, donde se plantea la expansión y el completamiento del tejido urbano. Se incentivan intervenciones de nueva edificación. Se propone que mediante la Ley de Propiedad Horizontal se utilice como herramienta de densificación un tamaño mínimo el lote de 240 m<sup>2</sup> de superficie.

Sus directrices de gestión y desarrollo, se conformarán de acuerdo a las estrategias y las pautas del PDS, en particular del capítulo 3 - Ciudad Compacta y Compleja.

#### *Capacidades*

Superficie neta: 2.846.709 m<sup>2</sup>

Superficie útil prevista: 1.708.025 m<sup>2</sup>

Viviendas actuales: 338

Capacidad prevista: 11.227 viviendas

#### *Parámetros*

Tamaño mínimo del lote: 240 m<sup>2</sup>

Ancho mínimo del lote: 10 m

Disposición de la edificación: Entre Medianeras, Perímetro Libre, Semip. Libre

Altura máxima: 8 m

Factor de Infiltración del Terreno: 0,4

Factor de Ocupación Total: 0,6

#### *Usos permitidos*

1a - 1b.a - 1b.b - 1b.d - 1b.f - 1b.g - 1b.i - 1b.j - 1b.k - 1c - 1d - 1e - 1f - 2 - 3 - 4a - 4b - 4c - 4g - 4h - 4i.a - 4i.b - 4i.c - 5a - 5b

**DSR 02** **Ámbito de Desarrollo de Media Densidad**

Ámbito mixto de intervención directa de media densidad, donde se plantea la expansión y el completamiento del tejido urbano. Se potencia un incremento de la complejidad y compacidad urbana dentro del tejido inacabado e infrautilizado. Corresponde a nuevos equipamientos, nuevos centros barriales y a polos de densificación dentro de los ámbitos de baja densidad. Se fomentará el fortalecimiento de la continuidad tipológica y de la alineación de los edificios a la calle, para crear ciudad. Sus directrices de gestión y desarrollo, se conformarán de acuerdo a las estrategias y las pautas del PDS, en particular del capítulo 3 - Ciudad Compacta y Compleja.

*Capacidades*

Superficie neta: 509.521 m<sup>2</sup>

Superficie dotaciones: 509.521 m<sup>2</sup>

Viviendas actuales: 170

Capacidad prevista: 1.858 viviendas

*Parámetros*

Tamaño mínimo del lote: 360 m<sup>2</sup>

Ancho mínimo del lote: 10 m

Disposición de la edificación: Entre Medianeras o Semip. Libre - Alineado a Calle

Altura máxima: 12 m

Factor de Infiltración del Terreno: 0,4

Factor de Ocupación Total: 1

*Usos permitidos*

1a - 1b.a - 1b.b - 1b.d - 1b.f - 1b.g - 1b.i - 1b.j - 1b.k - 1c - 1d - 1e - 1f - 2 - 3 - 4a - 4b - 4d - 4e.a - 4g - 4h - 4i.a - 4i.b - 4i.c - 5a - 5b

**DSR 03** **Ámbito de Desarrollo Productivo Logístico**

Ámbito especializado de intervención directa para el desarrollo de actividades productivas. Se sitúa en las áreas vacías a lo largo de las carreteras principales de acceso a la ciudad, Ruta 1, Ruta 6 y futura circunvalación.

Sus directrices de gestión y desarrollo se conformarán de acuerdo a las estrategias y las pautas del PDS, en particular el capítulo 8 - Ciudad Productiva.

*Capacidades*

Superficie neta: 759.172m<sup>2</sup>

Superficie útil prevista: 455.503 m<sup>2</sup>

*Parámetros*

Tamaño mínimo del lote: 1500 m<sup>2</sup>

Ancho mínimo del lote: 25 m

Disposición de la edificación: Perímetro Libre

Altura máxima: 12 m

Factor de Infiltración del Terreno: 0,5

Factor de Ocupación Total: 0,6

*Usos permitidos*

1a - 1c - 1d - 4c - 4f - 4i.b - 5a - 5b - 5c - 5d

# LIB

## ÁMBITO LIBRE

Ámbito especializado de intervención directa. Comprende todas manzanas y las porciones de territorio urbano sin edificaciones, de dominio público o privado, que forman parte de la red de espacios libres o protegidos. Comprende una superficie de 732 hectáreas y corresponde al 2,8% del total del distrito y al 15,5% del territorio urbano.

El Ámbito Libre se corresponde con áreas protegidas, plazas, parques, jardines, playas, áreas verdes, estructurados para el uso o todavía inaccesibles, que forman parte de la red de espacios públicos urbanos abierto y espacios protegidos, y que pueden ser equipados por la municipalidad o por los propietarios privados del terreno para usos de ocio, recreo o tiempo libre.

El Ámbito Libre tiene entonces una fuerte relación con el Sistema de Protección y Tratamiento Paisajístico y con el Sistema de Equipamientos y Espacios Colectivos. Dentro de este ámbito el POUT permite intervenciones directas de equipamiento, mantenimiento, mejora de la accesibilidad y del paisaje urbano para mejorar el hábitat y el paisaje urbano, favoreciendo la creación de comunidad y mejorando la calidad de la vida de los ciudadanos.

Conforme con las pautas y las estrategias del PDS la Municipalidad establecerá las áreas, todavía no públicas o sin posibilidad de público acceso, que son de interés público y fundamentales para el funcionamiento de la ciudad. El equipamiento y la adquisición de estas áreas por parte de la Municipalidad será objeto de compensación con las Áreas para Nuevo Asentamiento.

En el caso de las áreas de Ámbito Libre de propiedad privada, el propietario no está obligado a proveer un uso público para dichas áreas.

### *Capacidades*

Superficie neta: 13.455.734 m<sup>2</sup>

### *Usos permitidos*

1b.i - 1b.j - 1c - 4d

**PÁGINA EN BLANCO**

# 3.3

## ÁMBITOS URBANOS DE INTERVENCIÓN PLANIFICADA

Conforme a la Ley Orgánica Municipal 3966/10, el POUT establece el ordenamiento del Territorio Urbano clasificándolo en distintos ámbitos de ordenamiento y gestión. Dentro de los ámbitos urbanos, el POUT distingue Ámbitos Urbanos de Intervención Directa y Ámbitos Urbanos de Intervención Planificada.

Los Ámbitos Urbanos de Intervención Planificada son 4 tipos de ámbitos, donde el desarrollo urbano está vinculado a la aprobación previa de un Plan Parcial por parte de la municipalidad.

Comprende los siguientes tipos de ámbitos: de recualificación, de remate, de transformación planificada y para nuevos asentamientos.

Esta clasificación del suelo urbano corresponde a ámbitos con las siguientes características:

- Áreas que se encuentran en estado de deterioro edilicio o ambiental, donde se han desarrollado usos incompatibles con el entorno actual o donde se encuentran estructuras en estado de desuso y abandono.
- Áreas con ubicación y valor estratégico, de dominio público o privado, que se corresponden con un recurso nuevo para la ciudad, resultante del fuerte cambio debido a la subida de nivel del Río Paraná.
- Reserva de áreas para el desarrollo infraestructural y de servicios.
- Áreas estratégicas de dominio público o privado donde se plantea la expansión productiva y residencial de la ciudad de acuerdo a las directrices del PDS. Ligadas a mecanismos de compensación de beneficios y cargas, se permitirán excesos de densidad a cambio de compensaciones, según lo definido para cada zona y bajo control estricto de la Municipalidad.

Los Ámbitos Urbanos de Intervención Planificada del Distrito de Encarnación ocupan una superficie de 846 hectáreas de áreas aprovechables para el desarrollo, la renovación y la transformación de la ciudad de Encarnación.

Esta parte del Territorio se desarrollará urbanísticamente a través de un proceso participativo y de diseño, que consiste en la elaboración final de un Plan Parcial que siga las directrices y los lineamientos del PDS y el POUT. [ver POUT 6.6]

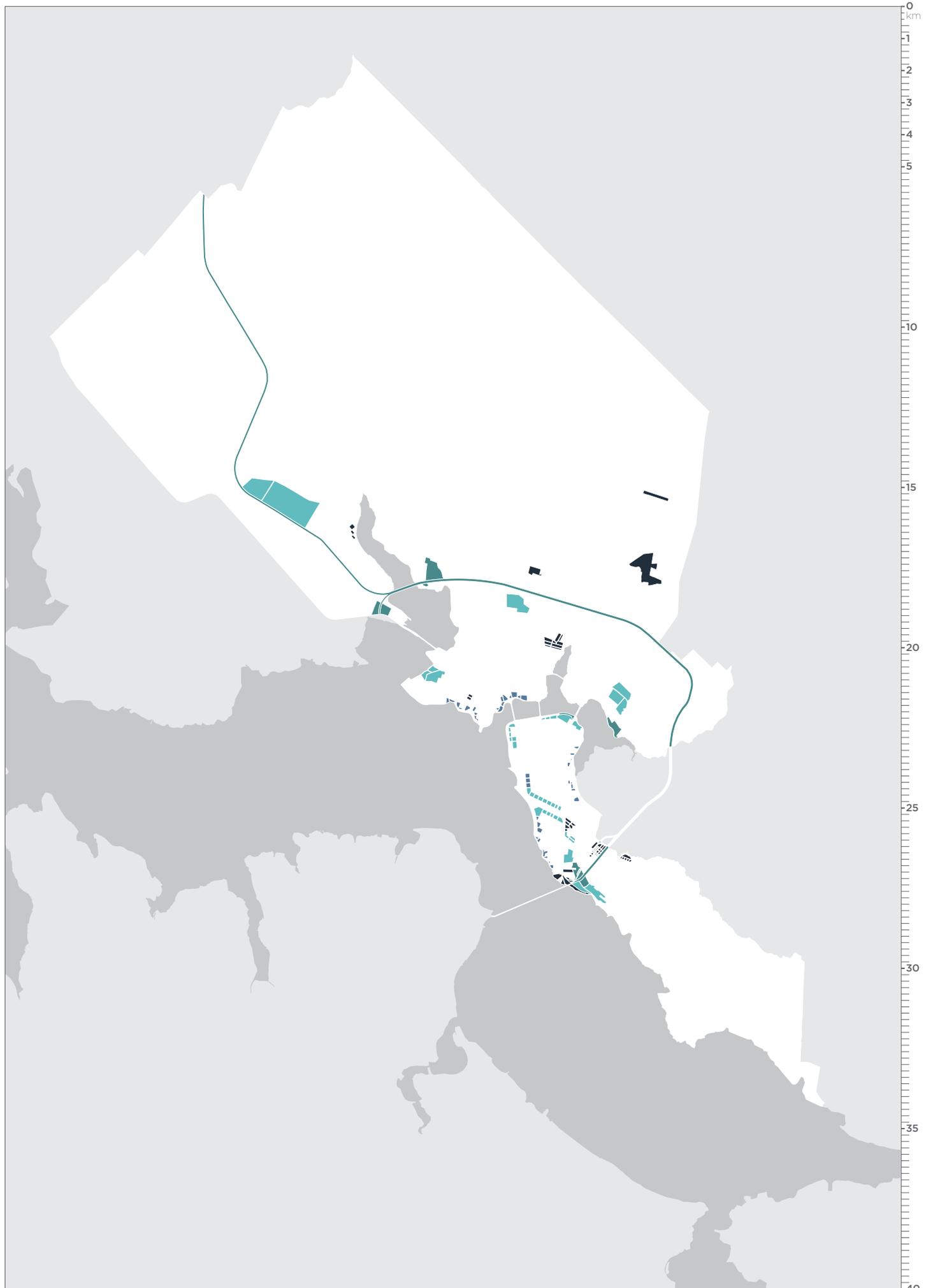
El Plan Parcial es un instrumento de ordenación urbanística que tiene por objeto la ordenación pormenorizada y detallada de sectores estratégicos de la ciudad, con arreglo a las directrices contempladas por la normativa urbanística, como punto de equilibrio entre el interés general y los usos lucrativos (residenciales y de actividades económicas).

### Referencia normativa

Ley Orgánica Municipal 3966/10  
art.12 - art.226

### ÁMBITOS URBANOS DE INTERVENCIÓN PLANIFICADA

- Ámbito de Recualificación (RCL)
- Ámbito de Remate (RMT)
- Ámbito de Transformación Planificada (TRP)
- Ámbito para Nuevos Asentamientos (NAS)



# RCL

## ÁMBITO DE RECUALIFICACIÓN

Ámbito urbano de intervención planificada que comprende partes del territorio urbano, de uso mixto o especializado, en conflicto. La presencia de edificios en vías de abandono o de actividades incompatibles con el área ambiental, ofrecen una oportunidad de reutilización y renovación urbana, transformando los edificios o renovando el tejido. La suma de sus ámbitos particulares comprende una superficie de 120 hectáreas y corresponde al 0,5% del total del distrito y al 2,6% del territorio urbano.

Áreas del tejido urbano donde se han ido formando barrios informales que sufren graves carencias infraestructurales y de servicios básicos.

Los Planes Parciales para estas áreas son de iniciativa pública y dirigidos por la Secretaria Técnica de Planificación de la Municipalidad de Encarnación. Contendrán un enfoque cuidadoso en los aspectos ambientales, sociales y de integración. Se programarán las fases de los desarrollos, conforme con las directrices estratégicas del Plan de Desarrollo Sustentable.

El POUT reconoce 9 ámbitos, correspondientes a otras tantas situaciones particulares dentro del territorio urbano: área de asentamiento de los oleros de San Pedro, área de propiedad de Cerámica La Colonial en María Auxiliadora, La Placita, Circuito Comercial zona norte,

### RCL 01 Oleros (San Pedro)

Ámbito urbano de intervención planificada, mixto, de baja densidad.

Área del asentamiento industrial tradicional de los oleros. En este área coinciden de forma incompatible, el uso industrial con el residencial de las viviendas relocalizadas alrededor.

Localización especialmente sensible, colindante con la orilla del subembalse del arroyo Mboi Ka'ë. Superposición parcial con el Sistema de Protección y Tratamiento Paisajístico. Se propone, como medida de densificación, que mediante la Ley de Propiedad Horizontal se utilice como superficie mínima de lote 240 m<sup>2</sup>. La elaboración del Plan Parcial de este ámbito se remite a las estrategias del PDS, en particular el Capítulo 8 - Ciudad Productiva.

#### Capacidades

Superficie neta: 156.902 m<sup>2</sup>

Superficie útil prevista: 84.727 m<sup>2</sup>

Viviendas actuales: 154

Capacidad prevista: 565 viviendas

#### Parámetros

Tamaño mínimo del lote: 240 m<sup>2</sup>

Ancho mínimo del lote: 10 m

Disposición de la edificación: Entre Medianeras, Perímetro Libre, Semip. Libre

Altura máxima: 8 m

Factor de Infiltración del Terreno: 0,4

Factor de Ocupación Total: 0,6

#### Usos permitidos

1a - 1b.a - 1b.b - 1b.d - 1b.f - 1b.g - 1b.i - 1b.j - 1b.k - 1c - 1d - 1e - 1f - 2 - 3 - 4a - 4b - 4g - 4h - 4i.a - 4i.b - 4i.c - 5a - 5b

**RCL 02 Cerámica La Colonial (María Auxiliadora)**

Área de asentamiento industrial de oleros en las manzanas centrales del barrio María Auxiliadora. Área del asentamiento industrial tradicional de los oleros. En este área coinciden de forma incompatible, el uso industrial con el residencial de las viviendas relocalizadas alrededor. Se propone, como medida de densificación, que mediante la Ley de Propiedad Horizontal se utilice como superficie mínima de lote 240 m<sup>2</sup>.

La elaboración del Plan Parcial de este ámbito se remite a las estrategias del PDS, en particular el Capítulo 8 - Ciudad Productiva.

*Capacidades*

Superficie neta: 19.225 m<sup>2</sup>

Superficie útil prevista: 11.535 m<sup>2</sup>

Viviendas actuales: 2

Capacidad prevista: 77 viviendas

*Parámetros*

Tamaño mínimo del lote: 240 m<sup>2</sup>

Ancho mínimo del lote: 10 m

Disposición de la edificación: Entre Medianeras, Perímetro Libre, Semiperímetro Libre

Altura máxima: 8 m

Factor de Infiltración del Terreno: 0,4

Factor de Ocupación Total: 0,6

*Usos permitidos*

1a - 1b.a - 1b.b - 1b.d - 1b.f - 1b.g - 1b.i - 1b.j - 1b.k - 1c - 1d - 1e - 1f - 2 - 3 - 4e.a - 4g - 4h - 4i.a - 4i.c - 5a - 5b

**RCL 03 La Placita**

Área de uso especializado comercial, correspondiente a La Placita y a su entorno. El desarrollo del Plan Parcial de este área se remite a las estrategias del PDS, en particular el Capítulo 9 - Ciudad del Comercio.

*Capacidades*

Superficie neta: 62.567 m<sup>2</sup>

Superficie útil prevista: 75.080 m<sup>2</sup>

Viviendas actuales: 37

*Parámetros*

Tamaño mínimo del lote: 360 m<sup>2</sup>

Ancho mínimo del lote: 10 m

Disposición de la edificación: Entre Medianeras - Alineado a Calle

Altura máxima: 16 m

Factor de Infiltración del Terreno: 0,4

Factor de Ocupación Total: 1,2

*Usos permitidos*

1a - 1b.b - 1b.d - 1b.f - 1b.i - 1b.j - 1b.k - 1c - 1d - 1f - 2 - 3 - 4a - 4b - 4e.a - 4e.b - 4e.c - 4g - 4h - 4i.a - 4i.b - 4i.c - 5a - 5b

**RCL 04 Circuito Comercial**

Área de uso especializado comercial, correspondiente a la zona norte del Circuito Comercial y a su entorno. Para la elaboración del Plan Parcial de esta ámbito se remite a las estrategias del PDS, capítulo 9 - Ciudad Productiva.

*Capacidades*

Superficie neta: 86.741 m<sup>2</sup>

Superficie útil prevista: 104.089 m<sup>2</sup>

Viviendas actuales: 40

*Parámetros*

Tamaño mínimo del lote: 360 m<sup>2</sup>

Ancho mínimo del lote: 10 m

Disposición de la edificación: Entre Medianeras - Alineado a Calle

Altura máxima: 16 m

Factor de Infiltración del Terreno: 0,4

Factor de Ocupación Total: 1,2

*Usos permitidos*

1a - 1b.a - 1b.b - 1b.d - 1b.f - 1b.g - 1b.i - 1b.j - 1b.k - 1c - 1d - 1e - 1f - 2 - 3 - 4a - 4b - 4e.a - 4e.b - 4e.c - 4g - 4h - 4i.a - 4i.b - 4i.c - 5a - 5b

**RCL 05 Depósito de carburante Ultrapar Puma (Buena Vista)**

Área correspondiente a los depósitos de carburante Ultrapar sobre la Avenida Irrazábal. Conflicto urbano por cercanía con la Planta depuradora de la ESSAP, la toma de agua cruda y la peligrosidad por la proximidad de tejido residencial. Para la elaboración del Plan Parcial de este ámbito se remite a las estrategias del PDS, capítulo 8 - Ciudad Productiva.

*Capacidades*

Superficie neta: 28.680 m<sup>2</sup>

Superficie útil prevista: 88.475. m<sup>2</sup>

Viviendas actuales: 2

Capacidad prevista: 234 viviendas

*Parámetros*

Tamaño mínimo del lote: 360 m<sup>2</sup>

Ancho mínimo del lote: 10 m

Disposición de la edificación: Entre Medianeras - Alineado a Calle

Altura máxima: 12 m

Factor de Infiltración del Terreno: 0,4

Factor de Ocupación Total: 1

*Usos permitidos*

1a - 1b.a - 1b.b - 1b.d - 1b.f - 1b.g - 1b.i - 1b.j - 1b.k - 1c - 1d - 1e - 1f - 2 - 3 - 4a - 4b - 4e.a - 4g - 4h - 4i.a - 4i.b - 4i.c - 5a - 5b

**RCL 06 Puerto Granero (Pacu Cua)**

Área correspondiente al Puerto Granero en el Barrio Pacu Cua. Conflictiva cercanía con la toma de agua cruda de la ESSAP. El PDS prevé que este área se reconvierta en un equipamiento cultural. Posibilidad de desarrollo conjunto con el Ámbito libre colindante. El desarrollo del Plan Parcial de este área se remite a las estrategias del PDS, capítulo 5 - Ciudad Fluvial y capítulo 8 - Ciudad Productiva.

*Capacidades*

Superficie neta: 34.340 m<sup>2</sup>

*Usos permitidos*

1a - 1b.a - 1b.b - 1b.d - 1b.f - 1b.i - 1b.j - 4g - 4h

**RCL 07 Barrio Mosquito**

Área correspondiente a los conjuntos de manzanas conocidas como Barrio Mosquito. Superposición parcial con el Sistema de Protección y Tratamiento Paisajístico. El PP de este área será de iniciativa pública y dirigido por la Secretaría Técnica de Planificación de la Municipalidad de Encarnación. Contendrán un enfoque cuidadoso en los aspectos ambientales, sociales y de integración. El desarrollo del PP de este área se remite a las estrategias del PDS, capítulo 5 - Ciudad Fluvial.

*Capacidades*

Superficie neta: 103.327 m<sup>2</sup>

Viviendas actuales: 696

*Parámetros*

Tamaño mínimo del lote: 360 m<sup>2</sup>

Ancho mínimo del lote: 10 m

Disposición de la edificación: Entre Medianeras, Perímetro Libre, Semip. Libre

Altura máxima: 8 m

Factor de Infiltración del Terreno: 0,4

Factor de Ocupación Total: 0,6

*Usos permitidos*

1a - 1b.a - 1b.b - 1b.d - 1b.f - 1b.g - 1b.i - 1b.j - 1b.k - 1c - 1d - 1e - 1f - 2 - 3 - 4a - 4b - 4g - 4h - 4i.a - 4i.b - 4i.c - 5a - 5b

**RCL 08 Zona baja barrio Fátima**

Área correspondiente a los conjuntos de manzanas norte del barrio Fátima. Superposición conflictiva con el sistema de protección . Riesgo de inundación debido a la cercanía del arroyo Poti-y.

El desarrollo del Plan Parcial de este área se remite a las estrategias del PDS, capítulo 7 - Ciudad Resiliente y Segura.

*Capacidades*

Superficie neta: 43.766 m<sup>2</sup>

Viviendas actuales: 35

*Usos permitidos*

1c

**RCL 09 Urbanizaciones no ejecutadas en situación conflictiva**

Área correspondiente a los loteamientos y a las urbanizaciones internas al límite urbano establecido por la ordenanza 88/2010, aprobados pero todavía no ejecutados, que se encuentran en una situación conflictiva con el Sistema de Protección Ambiental y Tratamiento Paisajístico y en confrontación con las directrices estratégicas del PDS. Cualquiera de estas áreas, antes de poder edificar, tendrá que garantizar la conexión con todas las redes de abastecimiento de servicios básicos, redes eléctricas, de comunicaciones, etc. o su abastecimiento alternativo, mediante la presentación del Plan Parcial.

El desarrollo del Plan Parcial de este área se remite a las estrategias del PDS.

*Capacidades*

Superficie neta: 43.766 m<sup>2</sup>

*Parámetros*

Tamaño mínimo del lote: 360 m<sup>2</sup>

Ancho mínimo del lote: 10 m

Disposición de la edificación: Entre Medianeras, Perímetro Libre, Semip. Libre

Altura máxima: 8 m

Factor de Infiltración del Terreno: 0,4

Factor de Ocupación Total: 0,6

*Usos permitidos*

1a - 1b.a - 1b.b - 1b.d - 1b.f - 1b.g - 1b.i - 1b.j - 1b.k - 1c - 1d - 1e - 1f - 2 - 3 - 4a - 4b - 4c - 4g - 4h - 4i.a - 4i.b - 4i.c - 5a - 5b

**PÁGINA EN BLANCO**

# RMT

## ÁMBITO DE REMATE

Ámbito urbano de intervención planificada que comprende todas las áreas del borde fluvial de la ciudad en que coexisten propiedad pública y propiedad privada en una misma manzana. La suma de las superficies de sus ámbitos particulares es de 45 hectáreas y corresponde al 0,2% del total del distrito y al 1% del territorio urbano.

Coincide con las manzanas afectadas por los límites del concordato de la EBY, en los cuales coexiste suelo de dominio público (parte pública) y suelo de dominio privado (parte privada).

El desarrollo de la parte de privada, mediante intervención directa de los propietarios, está reglamentado por los instrumentos generales del POUT establecidos para el ámbito de intervención directa colindante, sin superar los establecido por la parte pública.

El desarrollo de la parte pública podrá siempre aprovecharse de parámetros de media densidad y estará remitido a la aprobación de un Plan Parcial. [ver ap. 6.5]

El desarrollo conjunto de las dos partes, podrá ocurrir de forma concertada entre lo público y lo privado, dentro del proceso de formación del Plan Parcial. En este caso la parte privada podrá aprovecharse de los parámetros establecidos por la parte pública.

El proceso de desarrollo de dichas áreas comenzará con la transferencia de la propiedad de las zonas del concordato de la EBY a la Municipalidad.

El objetivo de dichos desarrollos es rematar el borde fluvial, contener y controlar la edificación en zonas colindantes con áreas de protección y valor natural, y a la vez que proveer de servicios, equipamientos, estacionamientos y viviendas al borde de los parques lineales de Encarnación.

El POUT reconoce 7 ámbitos, correspondientes a otras tantas situaciones particulares dentro del territorio urbano.

### RMT 01 Zona Recuperada Playa San José

Ámbito urbano de intervención planificada, mixto, correspondiente a las tres manzanas de remate en la zona recuperada de la Playa San José.

Zona L - Nuevo Centro Paisajístico (Capítulo 5: Ciudad Fluvial - PDS).

Sus directrices de gestión y desarrollo se adecuarán a las estrategias del PDS, en particular del capítulo 4 - Nuevo Centro Paisajístico y capítulo 5 - Ciudad Fluvial.

#### Capacidades

Superficie neta: 53.650 m<sup>2</sup>

Viviendas actuales: 170

#### Parámetros

Tamaño mínimo del lote: 450 m<sup>2</sup>

Ancho mínimo del lote: 12 m

Disposición de la edificación: Entre Medianeras, Perímetro Libre, Semip. Libre

Altura máxima: 12 m

Factor de Infiltración del Terreno: 0,4

Factor de Ocupación Total: 1

*Usos permitidos*

1a - 1b.a - 1b.b - 1b.d - 1b.f - 1b.i - 1b.j - 1b.k - 1c - 1d - 1e - 1f - 2 - 3 - 4a - 4b - 4g - 4h - 4i.a - 4i.c - 5a

**RMT 02 San Roque González**

Ámbito urbano de intervención planificada, especializado, correspondiente a las tres manzanas de remate del barrio San Roque González.

Zona L - Nuevo Centro Paisajístico (Capítulo 5: Ciudad Fluvial - PDS).

Sus directrices de gestión y desarrollo se adecuarán a las estrategias del PDS, en particular del capítulo 4 - Nuevo Centro Paisajístico y capítulo 5 - Ciudad Fluvial.

*Capacidades*

Superficie neta: 42.104 m<sup>2</sup>

Viviendas actuales: 31

*Parámetros*

Tamaño mínimo del lote: 360 m<sup>2</sup>

Ancho mínimo del lote: 10 m

Disposición de la edificación: Entre Medianeras, Perímetro Libre, Semip. Libre

Altura máxima: 12 m

Factor de Infiltración del Terreno: 0,4

Factor de Ocupación Total: 1

*Usos permitidos*

1a - 1b.a - 1b.b - 1b.d - 1b.f - 1b.g - 1b.i - 1b.j - 1b.k - 1c - 1d - 1e - 1f - 2 - 3 - 4a - 4b - 4g - 4h - 4i.a - 4i.c - 5a

**RMT 03 Pacu Cua**

Ámbito urbano de intervención planificada, mixto, correspondiente a las manzanas de borde a lo largo de la Costanera en Pacu Cua.

Zona M - Renaturalización Pacu Cua (Capítulo 5: Ciudad Fluvial - PDS).

Sus directrices de gestión y desarrollo se adecuarán a las estrategias del PDS, en particular capítulo 5 - Ciudad Fluvial.

*Capacidades*

Superficie neta: 52.025 m<sup>2</sup>

Viviendas actuales: 154

*Parámetros*

Tamaño mínimo del lote: 360 m<sup>2</sup>

Ancho mínimo del lote: 10 m

Disposición de la edificación: Entre Medianeras, Perímetro Libre, Semip. Libre

Altura máxima: 12 m

Factor de Infiltración del Terreno: 0,4

Factor de Ocupación Total: 1

*Usos permitidos*

1a - 1b.a - 1b.b - 1b.d - 1b.f - 1b.g - 1b.i - 1b.j - 1b.k - 1c - 1d - 1e - 1f - 2 - 3 - 4a - 4b - 4g - 4h - 4i.a - 4i.c - 5a

**RMT 04 Poti-y**

Ámbito urbano de intervención planificada, mixto, correspondiente a las manzanas de borde a lo largo del arroyo Poti-y al sur de calle Curupayty.

Zona G - Área Deportiva y de Remate Subembalse Poti-y (Capítulo 5: Ciudad Fluvial - PDS).

Sus directrices de gestión y desarrollo se adecuarán a las estrategias del PDS, en particular capítulo 5 - Ciudad Fluvial.

*Capacidades*

Superficie neta: 43.466 m<sup>2</sup>

Viviendas actuales: 41

*Parámetros*

Tamaño mínimo del lote: 360 m<sup>2</sup>

Ancho mínimo del lote: 10 m

Disposición de la edificación: Entre Medianeras, Perímetro Libre, Semip. Libre

Altura máxima: 12 m

Factor de Infiltración del Terreno: 0,4

Factor de Ocupación Total: 1

*Usos permitidos*

1a - 1b.a - 1b.b - 1b.d - 1b.f - 1b.g - 1b.i - 1b.j - 1b.k - 1c - 1d - 1e - 1f - 2 - 3 - 4a - 4b - 4g - 4h - 4i.a - 4i.b - 4i.c - 5a

**RMT 05 Villa Cándida**

Ámbito urbano de intervención planificada, mixto, correspondiente a las manzanas de borde a lo largo del arroyo Poti-y en Villa Cándida.

Zona G - Área Deportiva y de Remate Subembalse Poti-y (Capítulo 5: Ciudad Fluvial - PDS)

Sus directrices de gestión y desarrollo se adecuarán a las estrategias del PDS, en particular capítulo 5 - Ciudad Fluvial.

*Capacidades*

Superficie neta: 29.020 m<sup>2</sup>

Viviendas actuales: 56

*Parámetros*

Tamaño mínimo del lote: 360 m<sup>2</sup>

Ancho mínimo del lote: 10 m

Disposición de la edificación: Entre Medianeras, Perímetro Libre, Semip. Libre

Altura máxima: 12 m

Factor de Infiltración del Terreno: 0,4

Factor de Ocupación Total: 1

*Usos permitidos*

1a - 1b.a - 1b.b - 1b.d - 1b.f - 1b.g - 1b.i - 1b.j - 1b.k - 1c - 1d - 1e - 1f - 2 - 3 - 4a - 4b - 4g - 4h - 4i.a - 4i.b - 4i.c - 5a

**RMT 06 Puente Ruta 1 (Kennedy - San Pedro)**

Ámbito urbano de intervención planificada, mixto, correspondiente a las áreas ubicadas a la embocadura del Puente de la Ruta 1 en el límite entre el barrio Kennedy y el barrio San Pedro.

Zona C - Costanera Sur Mboi Ka'e - San Pedro (Capítulo 5: Ciudad Fluvial - PDS). Sus directrices de gestión y desarrollo se adecuarán a las estrategias del PDS, en particular capítulo 5 - Ciudad Fluvial.

*Capacidades*

Superficie neta: 136.979 m<sup>2</sup>

Viviendas actuales: 15

*Parámetros*

Tamaño mínimo del lote: 360 m<sup>2</sup>

Ancho mínimo del lote: 10 m

Disposición de la edificación: Entre Medianeras, Perímetro Libre, Semip. Libre

Altura máxima: 12 m

Factor de Infiltración del Terreno: 0,4

Factor de Ocupación Total: 1

*Usos permitidos*

1a - 1b.a - 1b.b - 1b.d - 1b.f - 1b.g - 1b.i - 1b.j - 1b.k - 1c - 1d - 1e - 1f - 2 - 3 - 4a - 4b - 4e.a - 4g - 4h - 4i.a - 4i.c - 5a

**RMT 07 Playa Mboi Ka'e**

Ámbito urbano de intervención planificada, mixto, correspondiente con las áreas aledañas a la Playa Mboi Ka'e.

Zona B - Playa Mboi Ka'e (Capítulo 5: Ciudad Fluvial - PDS).

Sus directrices de gestión y desarrollo se adecuarán a las estrategias del PDS, en particular capítulo 5 - Ciudad Fluvial.

*Capacidades*

Superficie neta: 92.175 m<sup>2</sup>

Viviendas actuales: 155

*Parámetros*

Tamaño mínimo del lote: 360 m<sup>2</sup>

Ancho mínimo del lote: 10 m

Disposición de la edificación: Entre Medianeras, Perímetro Libre, Semip. Libre

Altura máxima: 12 m

Factor de Infiltración del Terreno: 0,4

Factor de Ocupación Total: 1

*Usos permitidos*

1a - 1b.a - 1b.b - 1b.d - 1b.f - 1b.g - 1b.i - 1b.j - 1b.k - 1c - 1d - 1e - 1f - 2 - 3 - 4a - 4b - 4d - 4g - 4h - 4i.a - 4i.c - 5a

# TRP

## ÁMBITO DE TRANSFORMACIÓN PLANIFICADA

Ámbito urbano especializado de intervención planificada que comprende todas las áreas donde existen proyectos y propuestas de desarrollo infraestructural y de equipamientos en curso de actuación en Encarnación. La suma de las superficies de sus ámbitos particulares es de 282 hectáreas y corresponde al 1,1% del total del distrito y al 6% del territorio urbano.

El POUT promueve una revisión de los proyectos en conflicto con el Sistema de Protección Ambiental y Tratamiento Paisajístico o con los criterios de desarrollo reflejados en el PDS. En la revisión se deben proponer criterios y líneas guía para la mitigación de los impactos ambientales, proponiendo alternativas y escenarios posibles más sustentables.

Estas zonas se corresponden con los terrenos afectados por el trazado del ferrocarril, el área del nuevo estadio municipal, la circunvalación y las parcelas para el completamiento de la costanera norte.

En las áreas con proyectos de infraestructura y equipamientos ya aprobados y/o en ejecución, se suman las áreas para la ampliación de infraestructuras y servicios existentes (ampliación del vertedero municipal, ampliación del aeropuerto) y las áreas para nuevas infraestructuras, como la nueva terminal de ómnibus.

El POUT reconoce 5 ámbitos, correspondientes a otras tantas situaciones particulares dentro del territorio urbano.

### TRP 01 **Nuevo Estadio de la Liga Encarnacena**

Ámbito especializado para el asentamiento del Nuevo Estadio de la Liga Encarnacena de Fútbol.

Para la elaboración del Plan Parcial de dicho ámbito se remite a las estrategias del PDS, capítulo 5 - Ciudad Fluvial.

#### *Capacidades*

Superficie neta: 117.923 m<sup>2</sup>

#### *Usos permitidos*

1a - 1b.i - 1b.j - 1b.k - 1c - 4b - 4g - 4h

### TRP 02 **Reserva de suelo para ampliación Vertedero y Planta de Tratamiento**

Ámbito especializado para ampliación infraestructural. Presencia de un préstamo de tierra. Superposición con el sistema de Protección Ambiental y Tratamiento Paisajístico. Integración con el trazado de la circunvalación y línea de ferrocarril. Para la elaboración del Plan Parcial de dicho ámbito se remite a las estrategias del PDS, capítulo 2 - Ciudad Integrada y Conectada.

#### *Capacidades*

Superficie neta: 284.346 m<sup>2</sup>

#### *Usos permitidos*

1a - 1c

**TRP 03 Trazado Circunvalación y Ferrocarril**

Ámbito especializado para infraestructura.

Para la elaboración del Plan Parcial de dicho ámbito se remite a las estrategias del PDS capítulo 2 - Ciudad Integrada y Conectada.

*Capacidades*

Superficie neta: 2.065.894 m<sup>2</sup>

*Usos permitidos*

1a - 1c

**TRP 04 Reserva de suelo para Terminal de autobuses [alternativa 1]**

Ámbito especializado para infraestructura.

Para la elaboración del Plan Parcial de dicho ámbito se remite a las estrategias del PDS, capítulo 2 - Ciudad Integrada y Conectada.

*Capacidades*

Superficie neta: 159.081 m<sup>2</sup>

*Usos permitidos*

1a - 1b.b - 1b.d - 1b.f - 1b.g - 1b.j - 1b.k - 1c - 1f - 3 - 4b - 4e.a - 4f - 4g - 5a

**TRP 05 Reserva de suelo para Terminal de autobuses [alternativa 2]**

Ámbito especializado para infraestructura.

Para la elaboración del Plan Parcial de dicho ámbito se remite a las estrategias del PDS, capítulo 2 - Ciudad Integrada y Conectada.

*Capacidades*

Superficie neta: 164.587 m<sup>2</sup>

*Usos permitidos*

1a - 1b.b - 1b.d - 1b.f - 1b.g - 1b.j - 1b.k - 1c - 1f - 3 - 4b - 4e.a - 4f - 4g - 5a

**TRP 06 Cierre trazado Costanera Norte**

Ámbito especializado para infraestructura.

Para la elaboración del Plan Parcial de dicho ámbito se remite a las estrategias del PDS, capítulo 5 - Ciudad Fluvial, capítulo 2 - Ciudad Integrada y Conectada.

*Capacidades*

Superficie neta: 27.678 m<sup>2</sup>

*Usos permitidos*

1a - 1b.j - 1c

# NAS

## ÁMBITO PARA NUEVOS ASENTAMIENTOS

Ámbito mixto y especializado de intervención planificada que comprende todas las áreas del Territorio Urbano que serán objeto de nueva urbanización y transformación. Corresponden a áreas vacías o infrautilizadas, de dominio público o privado, donde el POUT plantea la expansión productiva y habitacional de la ciudad. La suma de las superficies de sus ámbitos particulares es de 342 hectáreas y corresponde al 1,3% del total del distrito y al 7,2% del territorio urbano.

La transformación y el desarrollo inmobiliario de estos ámbitos se producirán mediante la aprobación de un Plan Parcial y están estrictamente ligados a la necesidad de garantizar la compensación de los derechos edificatorios que surgen de parámetros con mayor aprovechamiento inmobiliario. [ver apartado 6.5]

Para cumplir con las estrategias y las pautas de desarrollo del PDS, los Planes Parciales deberán hacer particular hincapié en el Convenio Público Privado (CPP) entre el sector público y el sector privado, definiendo los compromisos y obligaciones asumidas por cada parte interviniente.

El POUT reconoce 11 Ámbitos para Nuevos Asentamientos, correspondientes a otras tantas situaciones particulares dentro del territorio urbano.

### NAS 01 **Nuevo Centro Paisajístico**

Ámbito de carácter funcional mixto, con localización de usos especializados de equipamiento. Comprende las áreas correspondientes a los conjuntos de manzanas de la zona recuperada.

El desarrollo del Plan Parcial de este área se remite a las estrategias del PDS, capítulo 4 (Nuevo Centro Paisajístico), que establece una densidad edificatoria equilibrada con los espacios públicos y abiertos desarrollados en el área.

Este ámbito se desarrollará a través de las figuras pertinentes de cesión temporal del suelo, establecidas en un CPP que incorporará, claramente descritas, las medidas compensatorias a proveer por los desarrolladores privados como contraprestación, a través del desarrollo y/o mantenimiento de espacios públicos y equipamientos como el parque lineal y los centros barriales propuestos en el PDS. Para ello, el Plan Parcial deberá cuantificar un Índice de Superficie para Vivienda Social y un Índice de Superficie para Utilidad Pública.

#### *Capacidades*

Superficie neta: 197.524 m<sup>2</sup>

Superficie útil prevista: 408.660 m<sup>2</sup>

Viviendas actuales: 134

Capacidad prevista: 2.404 viviendas

#### *Parámetros*

Tamaño mínimo del lote: 450 m<sup>2</sup>

Ancho mínimo del lote: 12 m

Disposición de la edificación: Entre Medianeras o Semip. Libre - Alineado a Calle

Altura máxima: 26 m

Factor de Infiltración del Terreno: 0,4

Factor de Ocupación Total: 2,1

#### *Usos permitidos*

1a - 1b.a - 1b.b - 1b.d - 1b.f - 1b.g - 1b.i - 1b.j - 1b.k - 1c - 1d - 1e - 1f - 2 - 3 - 4a - 4b - 4e.a - 4e.b - 4e.c - 4g - 4h - 4i.a - 4i.b - 4i.c - 5a - 5b

**NAS 02 Nuevo Polo Urbano Nueva Esperanza**

Ámbito de carácter funcional mixto. Comprende terrenos de dominio privado y público, en el Barrio Nueva esperanza. Situado en una zona de importancia natural entre la Planta de tratamiento de líquidos cloacales y el Centro de Desarrollo Comunitario (Ex Diben).

El desarrollo del Plan Parcial de este área se deberá basar en las estrategias del PDS, apartado 5.2-A.

*Capacidades*

Superficie neta: 219.546 m<sup>2</sup>

Superficie dotaciones: 32.931 m<sup>2</sup>

Superficie útil prevista: 144.636 m<sup>2</sup>

Viviendas actuales: 6

Capacidad prevista: 1.361 viviendas

*Parámetros*

Tamaño mínimo del lote: 360 m<sup>2</sup>

Ancho mínimo del lote: 12 m

Disposición de la edificación: Entre Medianeras o Semip. Libre - Alineado a Calle

Altura máxima: 12 m

Factor de Infiltración del Terreno: 0,4

Factor de Ocupación Total: 1,1

*Usos permitidos*

1a - 1b.a - 1b.b - 1b.d - 1b.f - 1b.g - 1b.i - 1b.j - 1b.k - 1c - 1d - 1e - 1f - 2 - 3 - 4a - 4b - 4d - 4e.a - 4e.b - 4g - 4h - 4i.a - 4i.b - 4i.c - 5a - 5b

**NAS 03 Nuevo Polo Urbano Chaipe**

Ámbito mixto para nuevo asentamiento de densidad media. Áreas de dominio público y privado. Amplia zona de superposición con el Sistema de Protección Ambiental y Tratamiento Paisajístico. Fuerte relación con el Barrio Chaipe y el Estadio de la Liga Encarnacena.

El desarrollo del Plan Parcial de este área se deberá basar en las estrategias del PDS, apartado 5.9, que contempla la compensación del desarrollo edificatorio con el desarrollo de zonas libres y verdes, de valor ambiental y acceso público.

*Capacidades*

Superficie neta: 375.954 m<sup>2</sup>

Superficie dotaciones: 56.250 m<sup>2</sup>

Superficie útil prevista: 267.637 m<sup>2</sup>

Viviendas actuales: 6

Capacidad prevista: 2.204 viviendas

*Parámetros*

Tamaño mínimo del lote: 360 m<sup>2</sup>

Ancho mínimo del lote: 12 m

Disposición de la edificación: Entre Medianeras - Alineado a Calle

Altura máxima: 12 m

Factor de Infiltración del Terreno: 0,4

Factor de Ocupación Total: 1,1

*Usos permitidos*

1a - 1b.a - 1b.b - 1b.d - 1b.f - 1b.g - 1b.i - 1b.j - 1b.k - 1c - 1d - 1e - 1f - 2 - 3 - 4a - 4b - 4d - 4e.a - 4e.b - 4g - 4h - 4i.a - 4i.b - 4i.c - 5a - 5b

**NAS 04 Nuevo Polo Urbano ligado a la Playa de San Isidro**

Ámbito mixto para nuevo asentamiento de densidad media. Áreas de dominio público y privado. Amplia zona de superposición con el Sistema de Protección Ambiental y Tratamiento Paisajístico. Fuerte relación con el Barrio Mosquito y la Playa de San Isidro.

El desarrollo del Plan Parcial de este área se deberá basar en las estrategias del PDS, apartado 5.2-O.

*Capacidades*

Superficie neta: 221.816 m<sup>2</sup>

Superficie dotaciones: 33.272 m<sup>2</sup>

Superficie útil prevista: 144.036 m<sup>2</sup>

Viviendas actuales: 76

Capacidad prevista: 1.142 viviendas

*Parámetros*

Tamaño mínimo del lote: 360 m<sup>2</sup>

Ancho mínimo del lote: 12 m

Disposición de la edificación: Entre Medianeras o Semip. Libre - Alineado a Calle

Altura máxima: 12 m

Factor de Infiltración del Terreno: 0,5

Factor de Ocupación Total: 1

*Usos permitidos*

1a - 1b.a - 1b.b - 1b.d - 1b.f - 1b.g - 1b.i - 1b.j - 1b.k - 1c - 1d - 1e - 1f - 2 - 3 - 4a - 4b - 4d - 4e.a - 4g - 4h - 4i.a - 4i.c - 5a - 5b

**NAS 05 Puerta de la ciudad Ruta 1**

Ámbito mixto para nuevos asentamientos de densidad alta. Áreas de dominio público y privado. Amplia zona de superposición con el Sistema de Protección Ambiental y Tratamiento Paisajístico. Compensar con la superficie de infiltración.

El desarrollo del Plan Parcial de este área se deberá basar en las estrategias del PDS, apartado 5.2-J, que contempla la compensación de la mayor altura de la edificación con el desarrollo de una franja libre y verde, de acceso público. El Plan Parcial deberá cuantificar los índices de compensación.

*Capacidades*

Superficie neta: 89.583 m<sup>2</sup>

Superficie dotaciones: 4.479 m<sup>2</sup>

Superficie útil prevista: 102.124 m<sup>2</sup>

Viviendas actuales: 47

Capacidad prevista: 721 viviendas

*Parámetros*

Tamaño mínimo del lote: 2500 m<sup>2</sup>

Ancho mínimo del lote: 20 m

Disposición de la edificación: Entre Medianeras o Semip. Libre - Alineado a Calle

Altura máxima: 36 m

Factor de Infiltración del Terreno: 0,6

Factor de Ocupación Total: 1.1

*Usos permitidos*

1a - 1b.a - 1b.b - 1b.d - 1b.f - 1b.g - 1b.i - 1b.j - 1b.k - 1c - 1d - 1e - 1f - 2 - 3 - 4a - 4b - 4e.a - 4e.b - 4g - 4h - 4i.a - 4i.b - 4i.c - 5a - 5b

**NAS 06 Puerta de la ciudad Ruta 6**

Ámbito mixto para nuevos asentamientos de densidad alta. Áreas de dominio público y privado. Amplia zona de superposición con el Sistema de Protección Ambiental y Tratamiento Paisajístico. Compensar con la superficie de infiltración. El desarrollo del Plan Parcial de este área se deberá basar en las estrategias del PDS, apartado 5.2-H, que contempla la compensación de la mayor altura de la edificación con el desarrollo de una franja libre y verde, de acceso público. El Plan Parcial deberá cuantificar los índices de compensación.

*Capacidades*

Superficie neta: 160.240 m<sup>2</sup>  
 Superficie dotaciones: 8.012 m<sup>2</sup>  
 Superficie útil prevista: 182.673 m<sup>2</sup>  
 Capacidad prevista: 1.289 viviendas

*Parámetros*

Tamaño mínimo del lote: 2500 m<sup>2</sup>  
 Ancho mínimo del lote: 20 m  
 Disposición de la edificación: Entre Medianeras o Semip. Libre - Alineado a Calle  
 Altura máxima: 36 m  
 Factor de Infiltración del Terreno: 0,6  
 Factor de Ocupación Total: 1.1

*Usos permitidos*

1a - 1b.a - 1b.b - 1b.d - 1b.f - 1b.g - 1b.i - 1b.j - 1b.k - 1c - 1d - 1e - 1f - 2 - 3 - 4a - 4b - 4e.a - 4e.b - 4g - 4h - 4i.a - 4i.b - 4i.c - 5a - 5b

**NAS 07 Polo Avenida Irrazábal**

Ámbito mixto para nuevo asentamiento de densidad alta. El desarrollo del Plan Parcial de este área se deberá basar en las estrategias del PDS, capítulo 2.

*Capacidades*

Superficie neta: 97.731 m<sup>2</sup>  
 Superficie dotaciones: 2.108 m<sup>2</sup>  
 Superficie útil prevista: 82.094 m<sup>2</sup>  
 Viviendas actuales: -  
 Capacidad prevista: 676

*Parámetros*

Tamaño mínimo del lote: 360 m<sup>2</sup>  
 Ancho mínimo del lote: 12 m  
 Disposición de la edificación: Entre Medianeras o Semip. Libre - Alineado a Calle  
 Altura máxima: 16 m  
 Factor de Infiltración del Terreno: 0,4  
 Factor de Ocupación Total: 1.2

*Usos permitidos*

1a - 1b.a - 1b.b - 1b.d - 1b.f - 1b.g - 1b.i - 1b.j - 1b.k - 1c - 1d - 1e - 1f - 2 - 3 - 4a - 4b - 4e.a - 4g - 4h - 4i.a - 4i.b - 4i.c - 5a - 5b

**NAS 08 Polígono Industrial Santo Domingo**

Ámbito especializado para asentamiento industrial productivo. El desarrollo del Plan Parcial de este área se deberá basar en las estrategias del PDS, capítulo 8 - Ciudad Productiva.

*Capacidades*

Superficie neta: 1.651.985 m<sup>2</sup>

Superficie dotaciones: 82.599 m<sup>2</sup>

Superficie útil prevista: 842.512 m<sup>2</sup>

Capacidad de asentamiento máxima prevista: 936 lotes

*Parámetros*

Tamaño mínimo del lote: 1500 m<sup>2</sup>

Ancho mínimo del lote: 25 m

Disposición de la edificación: Perímetro Libre

Altura máxima: 12 m

Factor de Infiltración del Terreno: 0,5

Factor de Ocupación Total: 0.6

*Usos permitidos*

1a - 1b.b - 1b.d - 1b.j - 1b.k - 1c - 1f - 4f - 4g - 4i.b - 5a - 5b - 5c - 5d - 6a - 6c

**NAS 09 Polígono Industrial San Antonio**

Ámbito especializado para asentamiento agroindustrial productivo. Suelo de propiedad pública. El desarrollo del Plan Parcial de este área se deberá basar en las estrategias del PDS, capítulo 8 - Ciudad Productiva.

*Capacidades*

Superficie neta: 281.942 m<sup>2</sup>

Superficie útil prevista: 143.790 m<sup>2</sup>

*Parámetros*

Tamaño mínimo del lote: 1500 m<sup>2</sup>

Ancho mínimo del lote: 25 m

Disposición de la edificación: Perímetro Libre

Altura máxima: 12 m

Factor de Infiltración del Terreno: 0,5

Factor de Ocupación Total: 0.6

*Usos permitidos*

1a - 1b.b - 1b.d - 1b.j - 1b.k - 1c - 1f - 4f - 4g - 5a - 5b - 5c - 5d - 6a - 6c

**NAS 10 La Placita Sur**

Ámbito mixto para nuevo asentamiento de densidad media. Completamiento y fortalecimiento del rol de La Placita y densificación de su entorno. El desarrollo del Plan Parcial de este área se deberá basar en las estrategias del PDS, capítulo 9 - Ciudad del Comercio.

*Capacidades*

Superficie neta: 42.171 m<sup>2</sup>

Superficie dotaciones: 2.108 m<sup>2</sup>

Superficie útil prevista: 48.074 m<sup>2</sup>

Viviendas actuales: 10

Capacidad prevista: 396

*Parámetros*

Tamaño mínimo del lote: 360 m<sup>2</sup>

Ancho mínimo del lote: 12 m

Disposición de la edificación: Entre Medianeras o Semip. Libre - Alineado a Calle

Altura máxima: 16 m

Factor de Infiltración del Terreno: 0,4

Factor de Ocupación Total: 1,2

*Usos permitidos*

1a - 1b.a - 1b.b - 1b.d - 1b.f - 1b.g - 1b.i - 1b.j - 1b.k - 1c - 1d - 1e - 1f - 2 - 3 - 4a - 4b - 4g - 4h - 4i.a - 4i.b - 4i.c - 5a - 5b

**NAS 11 Nuevos Equipamientos Públicos Zonas Recuperadas**

Ámbito especializado para el asentamiento de equipamientos. El desarrollo del Plan Parcial de este área se deberá basar en las estrategias del PDS, capítulo 4 - Nuevo Centro Paisajístico, y capítulo 5 - Ciudad Fluvial.

*Capacidades*

Superficie neta: 79.288 m<sup>2</sup>

Superficie útil prevista: 95.146 m<sup>2</sup>

*Parámetros*

Altura máxima: 16 m

Factor de Infiltración del Terreno: 0,4

Factor de Ocupación Total: 1,2

*Usos permitidos*

1a - 1b.a - 1b.d - 1b.f - 1b.j - 1b.k - 3 - 4g - 4h



# 4

---

## **SISTEMAS** TEKOMOHENDAHA

# 4.0

## SISTEMAS

Conforme a la Ley Orgánica Municipal 3966/10 (art.226), el POUT define los Sistemas fundamentales para el funcionamiento y el desarrollo de la ciudad de Encarnación.

El artículo 226 de la Ley, solicita la definición del Sistema de Infraestructura y Servicios básicos y el Sistema Vial, como requerimiento mínimo a contener en el POUT.

En coordinación con las estrategias y directrices del PDS, el POUT fortalece este instrumento, añadiendo la definición de otros dos sistemas: el Sistema de Protección Ambiental y Tratamiento Paisajístico, y el Sistema de Equipamientos y Espacios Colectivos.

Los sistemas en su conjunto traducen los análisis del diagnóstico y reflejan el estado actual de las diferentes capas de infraestructura del Distrito. Mediante ellos, el POUT se propone guiar las políticas y las intervenciones en el territorio de Encarnación en lo relativo a ecología, protección del medioambiente, paisaje, movilidad, espacios públicos, equipamientos, infraestructuras y servicios, con el objetivo de cumplir los desafíos y las estrategias del PDS.

Las diferentes capas de los cuatro sistemas, persiguen el objetivo de mostrar de forma clara y coherente los criterios seguidos para proveer a Encarnación de las dotaciones necesarias, teniendo siempre en cuenta las diferentes condiciones de partida de cada ámbito del territorio.

Cada sistema representa una referencia obligatoria para cada tipología de intervención: proyectos de edificación, loteamientos, planes parciales, inversiones de la municipalidad y de cualquier otra institución pública o privada.

Para definir las condiciones de una intervención en una data área del territorio es necesario considerar siempre al mismo tiempo todas las capas en su orden de jerarquía:

1. Sistema de protección ambiental y tratamiento paisajístico
2. Sistema de movilidad
3. Sistema de infraestructuras y servicios básicos
4. Sistema de equipamientos y espacios colectivos
5. Ámbitos de gestión

Es decir que las condiciones o las limitaciones impuestas por el “Sistema de protección ambiental y tratamiento paisajístico” predominan sobre las otras y que bajando en la jerarquía de las capas el resto de los sistemas limitan las posibilidades de uso y desarrollo del suelo definidas en los ámbitos de gestión.

### Referencia normativa

Ley Orgánica Municipal 3966/10  
art.226 - art.232 - art.233 - art.234



# 4.1

## PROTECCIÓN AMBIENTAL Y TRATAMIENTO PAISAJÍSTICO

### Referencia normativa

Ley Orgánica Municipal 3966/10.  
Ley N. 3239/2007 "De los recursos hídricos del Paraguay."  
Ley 4241/2010.

El Sistema de Protección Ambiental y Tratamiento Paisajístico, refleja y traduce las estrategias y las directrices del PDS respecto a la idea de un distrito ecológico, cuidadoso con el medioambiente y consciente de sus recursos paisajísticos y naturales. En detalle hace referencia al capítulo 1 - Distrito Ecológico.

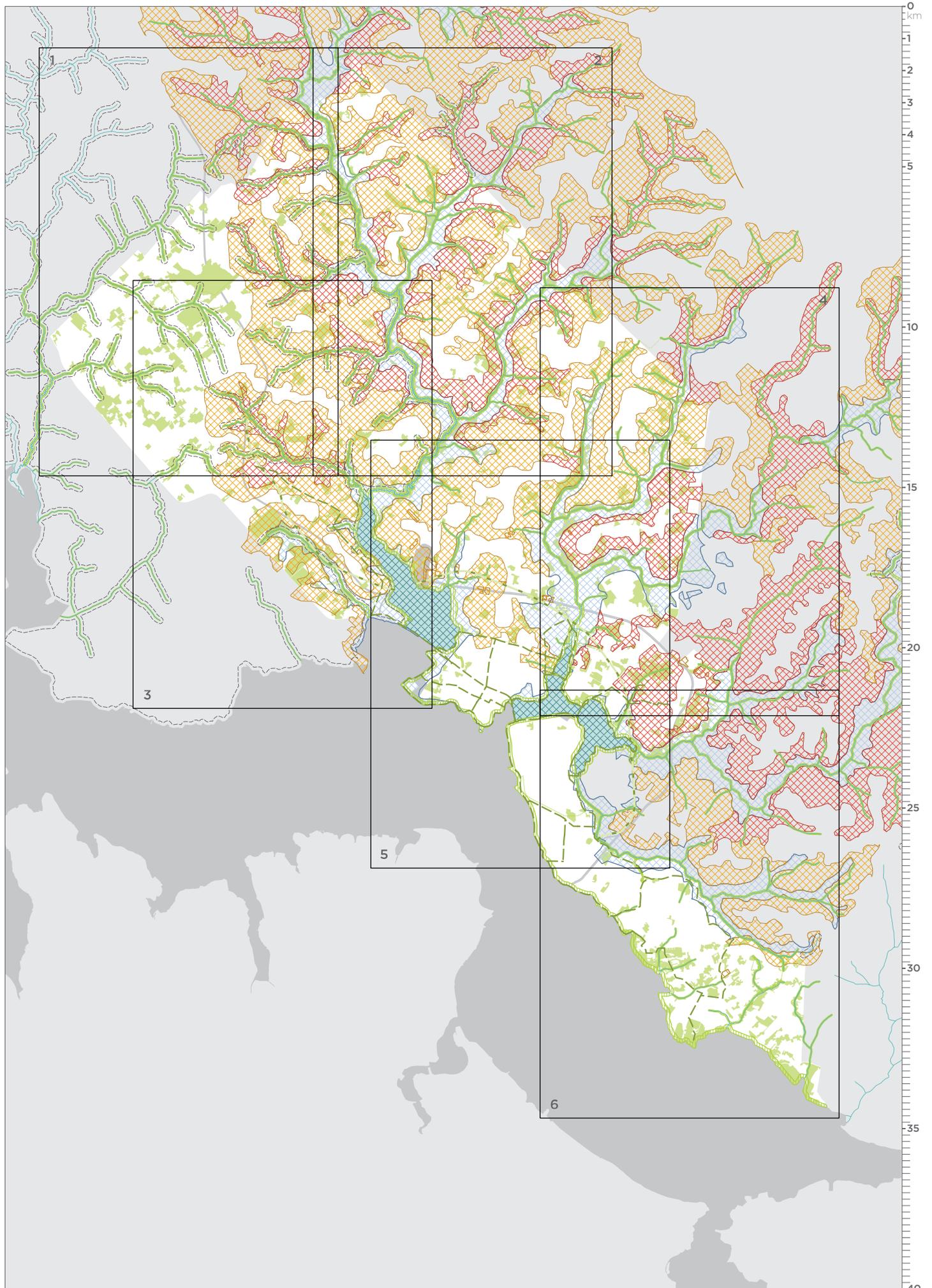
El sistema aquí registrado, acata y resume el marco legislativo de nivel nacional con respecto a: la protección de los bosques, los cauces, los subembalses, la reforestación y las clases del suelo. Refleja el estado actual de las redes ecológicas y de los recursos naturales de Encarnación y traduce los contenidos estratégicos del PDS, enseñando las posibilidades de desarrollo paisajístico del territorio.

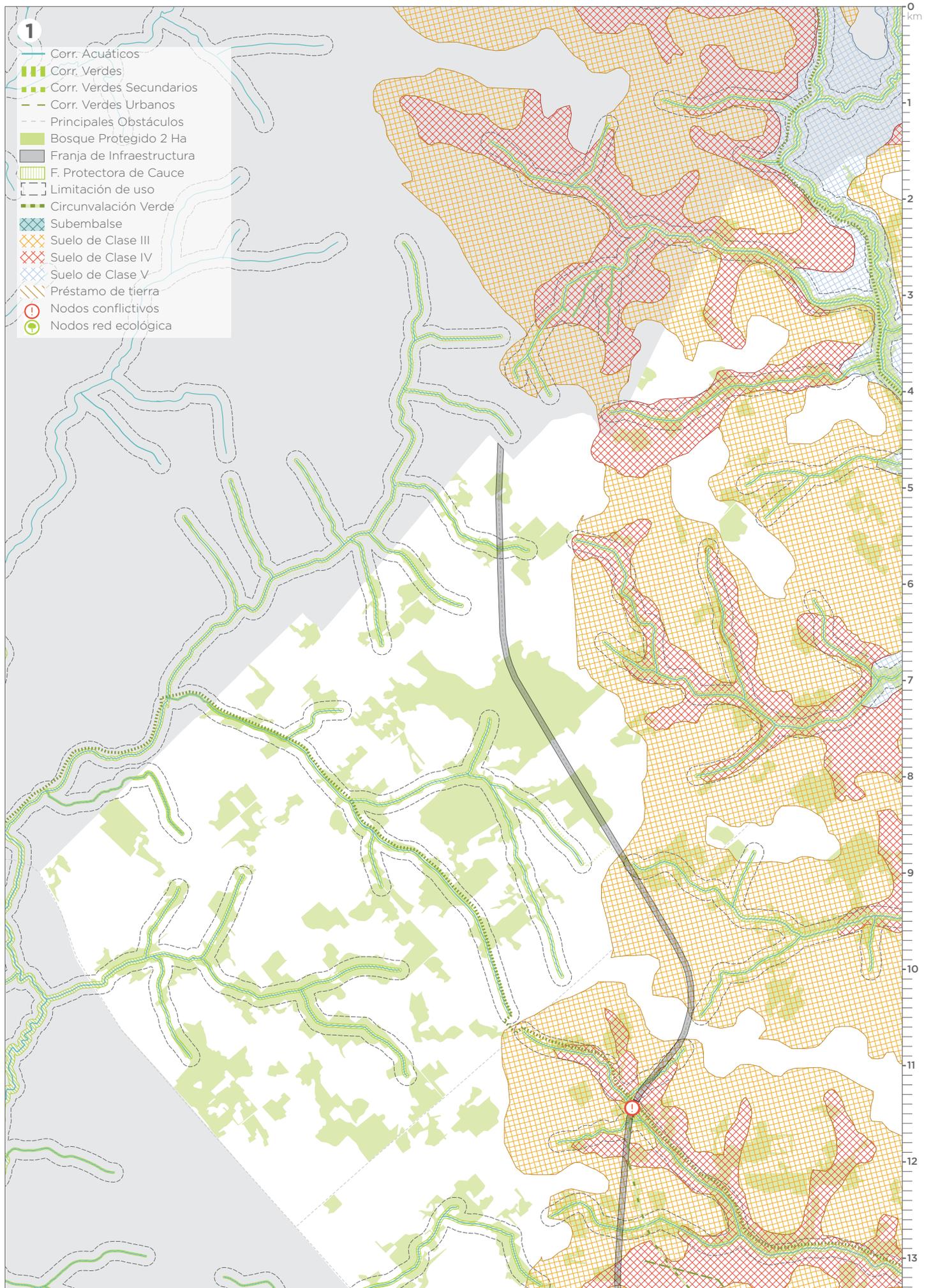
Su objetivo es ofrecer una imagen clara del estado de los recursos naturales y ecológicos del distrito, con la cual enfrentarse a la programación y actuación de cualquier intervención pública o privada. Con la intención de cuidar, completar y fortalecer los hábitats naturales y la red ecológica, facilitar proyectos de tutela, recuperación y valorización, y finalmente mejorar la calidad del ambiente rural y urbano.

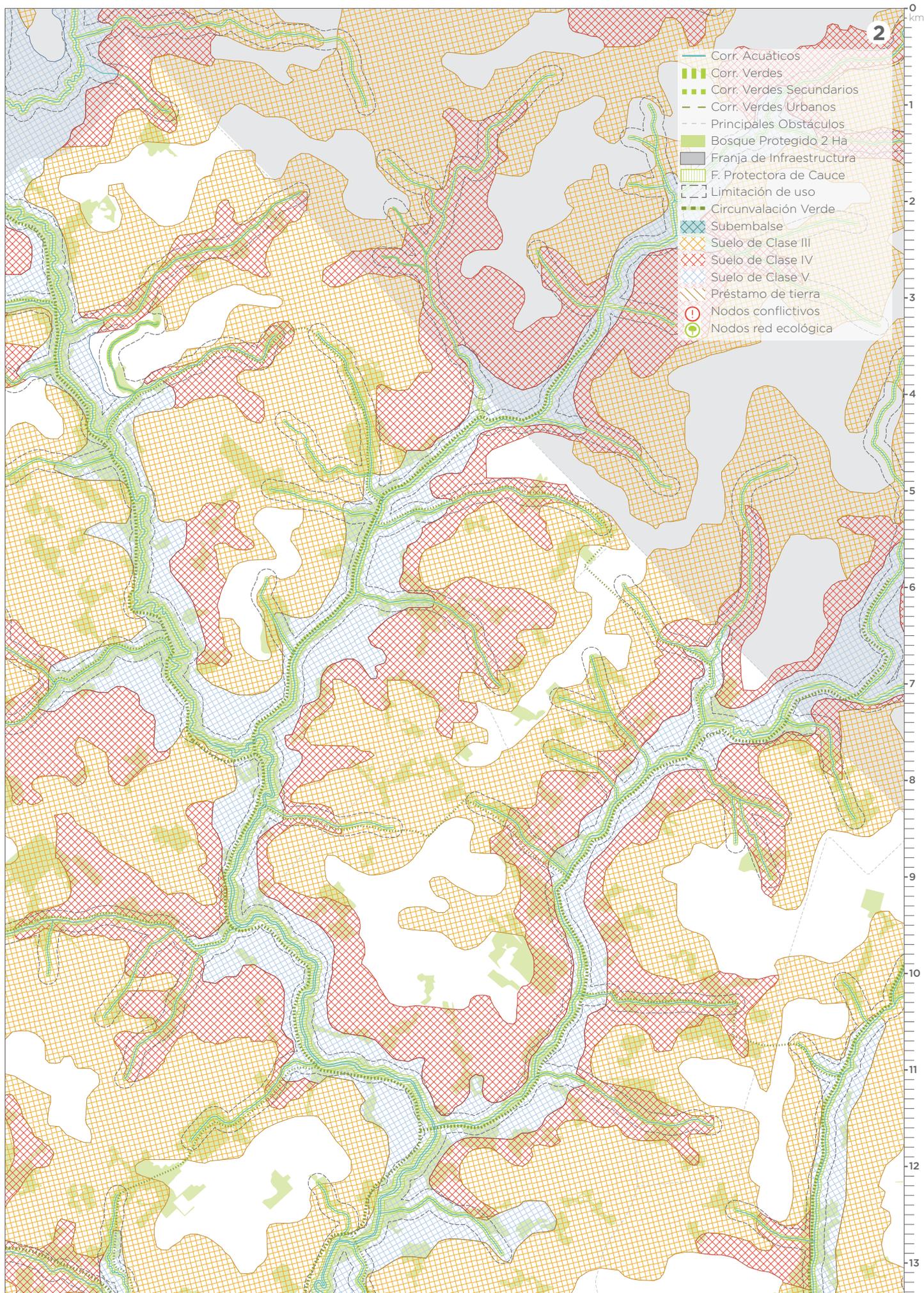
Este Sistema es entonces una herramienta de protección y de clasificación de usos compatibles y al mismo tiempo, un instrumento de comprensión e interpretación del territorio terrestre y acuático, como recurso fundamental para el desarrollo sustentable. Superpuesto a los ámbitos de ordenamiento y gestión, permite elaborar y evaluar la sostenibilidad y compatibilidad ambiental de cada intervención edilicia y urbanística.

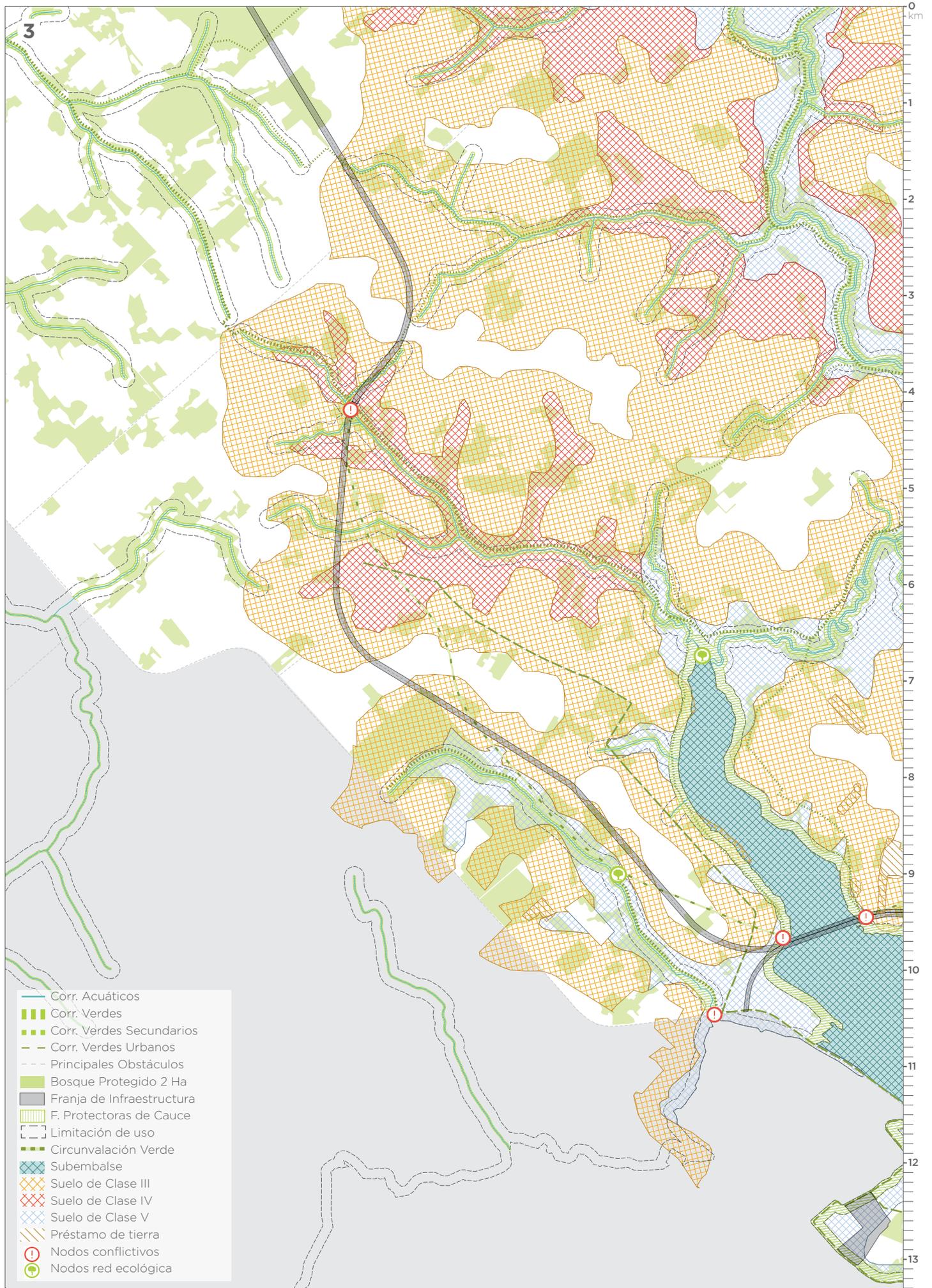
### PROTECCIÓN AMBIENTAL Y TRATAMIENTO PAISAJÍSTICO

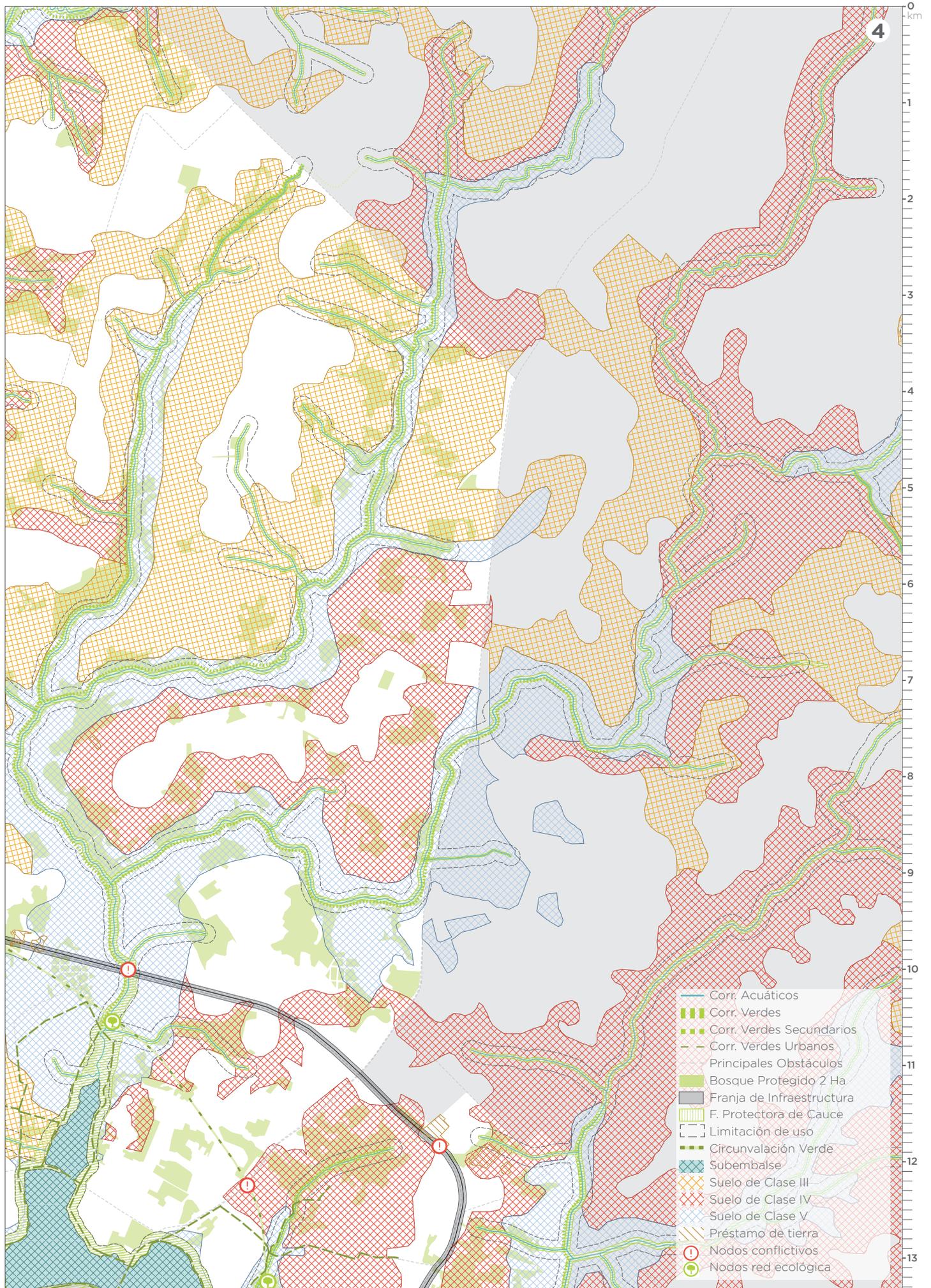
	Corredores Acuáticos
	Corredores Verdes
	Corredores Verdes Secundarios
	Corredores Verdes Urbanos
	Principales Obstáculos
	Bosque Protegido 2 Ha
	Buffer de Infraestructura
	Bosques Protectores de Cauce
	Limitación de uso
	Circunvalación Verde
	Subembalse
	Suelo de Clase III - Riesgo de erosión
	Suelo de Clase IV - Riesgo de erosión
	Suelo de Clase V - Drenaje insuficiente
	Préstamo de tierra
	Principales nodos conflictivos
	Principales nodos de la red ecológica

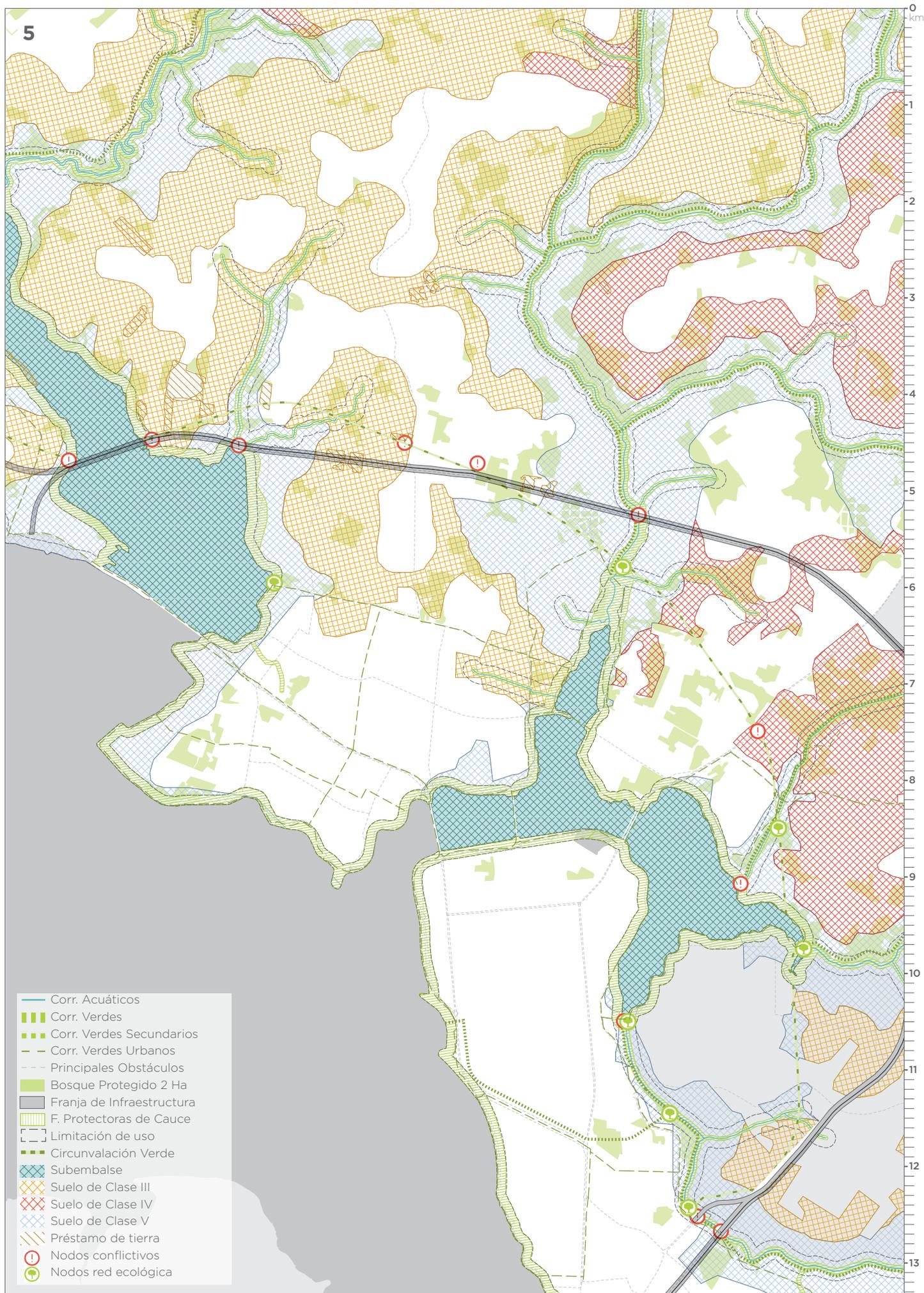


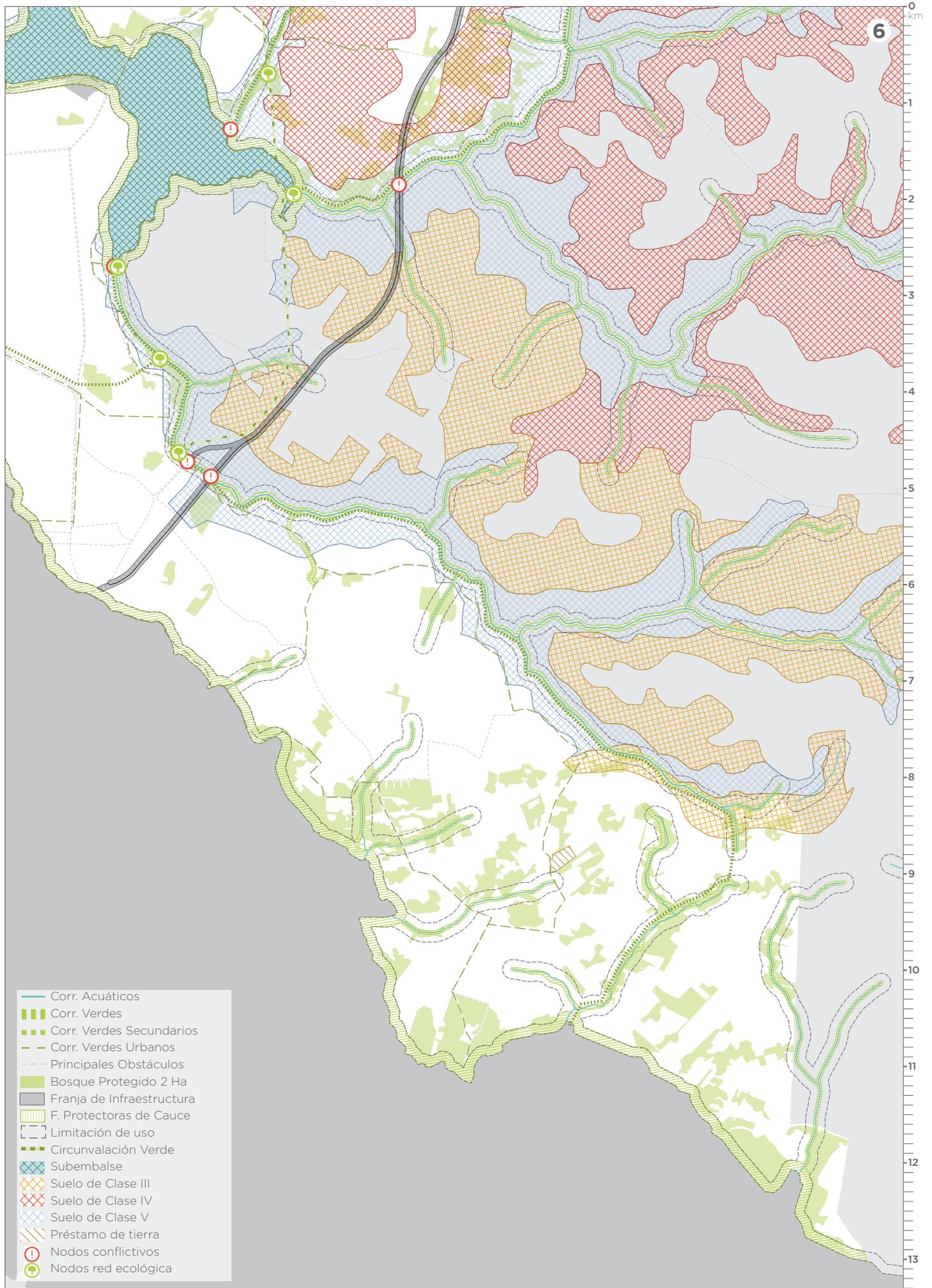












# 4.2

## MOVILIDAD

El Sistema de Movilidad refleja y traduce las estrategias y las directrices del PDS respecto a la idea de una ciudad pública, accesible, integrada, compleja y conectada. En detalle hace referencia al capítulo 2 - Ciudad Integrada y Conectada.

Su objetivo es coordinar y ordenar el sistema vial e infraestructural del distrito para que se desarrolle de forma programada, concertada y sustentable, en continuidad y conjuntamente con las redes de conexiones nacionales, internacionales, y regionales, integrando consideraciones sobre formas de desplazamiento alternativas al automóvil privado, estrategias de estacionamiento, transporte multimodal y conexión e integración del territorio rural.

Las herramientas de gestión integradas en el POUT y promovidas por el PDS, buscan la forma de coordinar el desarrollo de este Sistema, mediante el equilibrio y la compensación de derechos de edificación en los ámbitos de nuevos asentamientos.

Cualquier intervención dentro del territorio distrital, y en particular las intervenciones que necesitan la aprobación previa de los Planes Parciales, se sirven de este Sistema para localizar las redes existentes, y planificar sus conexiones.

Este sistema es además, la base para coordinar, cuantificar, programar y concretar las condiciones de desarrollo y ampliación de la red vial entre los siguientes actores locales: Municipalidad, instituciones de ámbito Nacional, Entidad Binacional Yacuyretá e inversores privados.

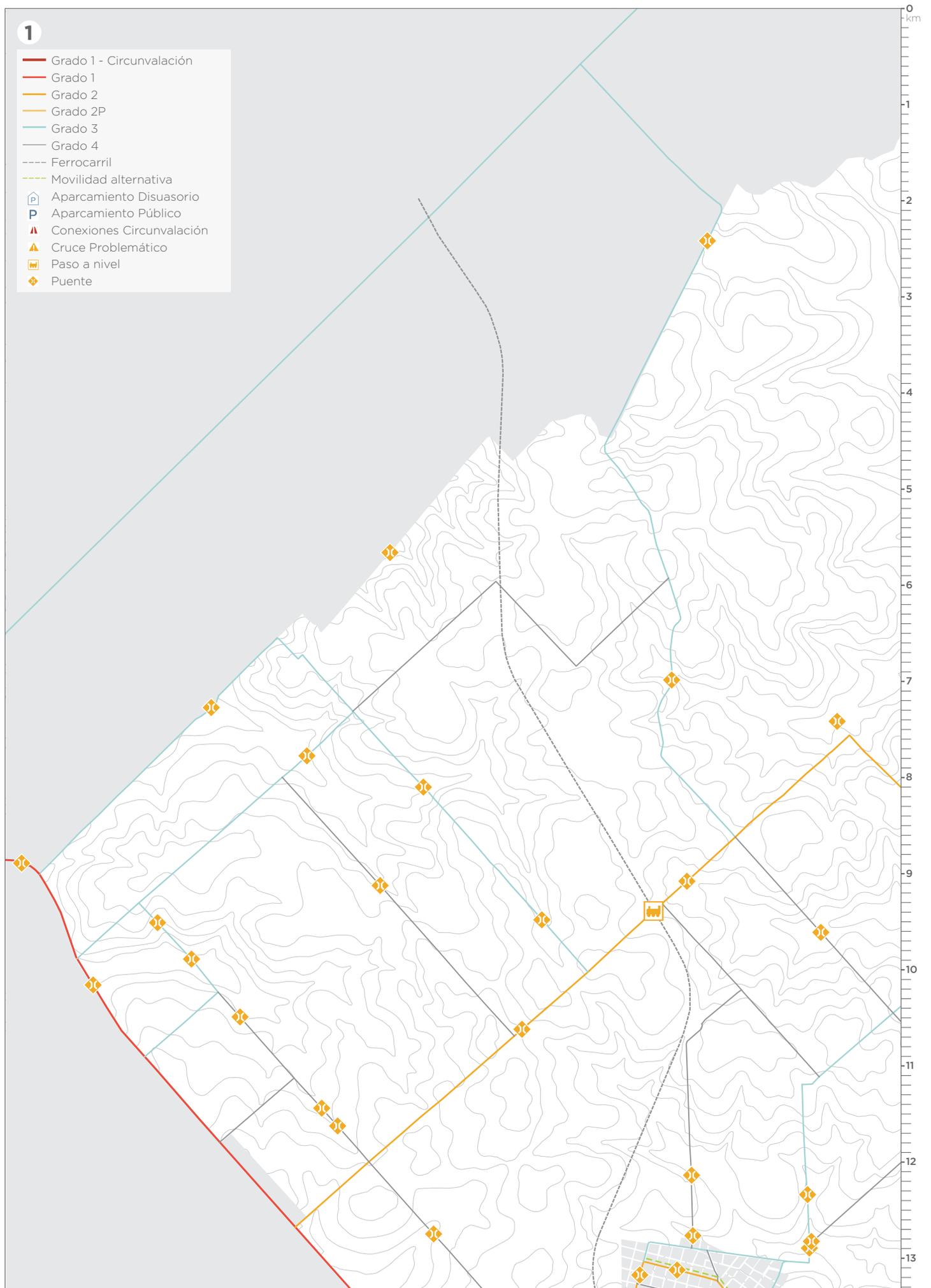
### Referencia normativa

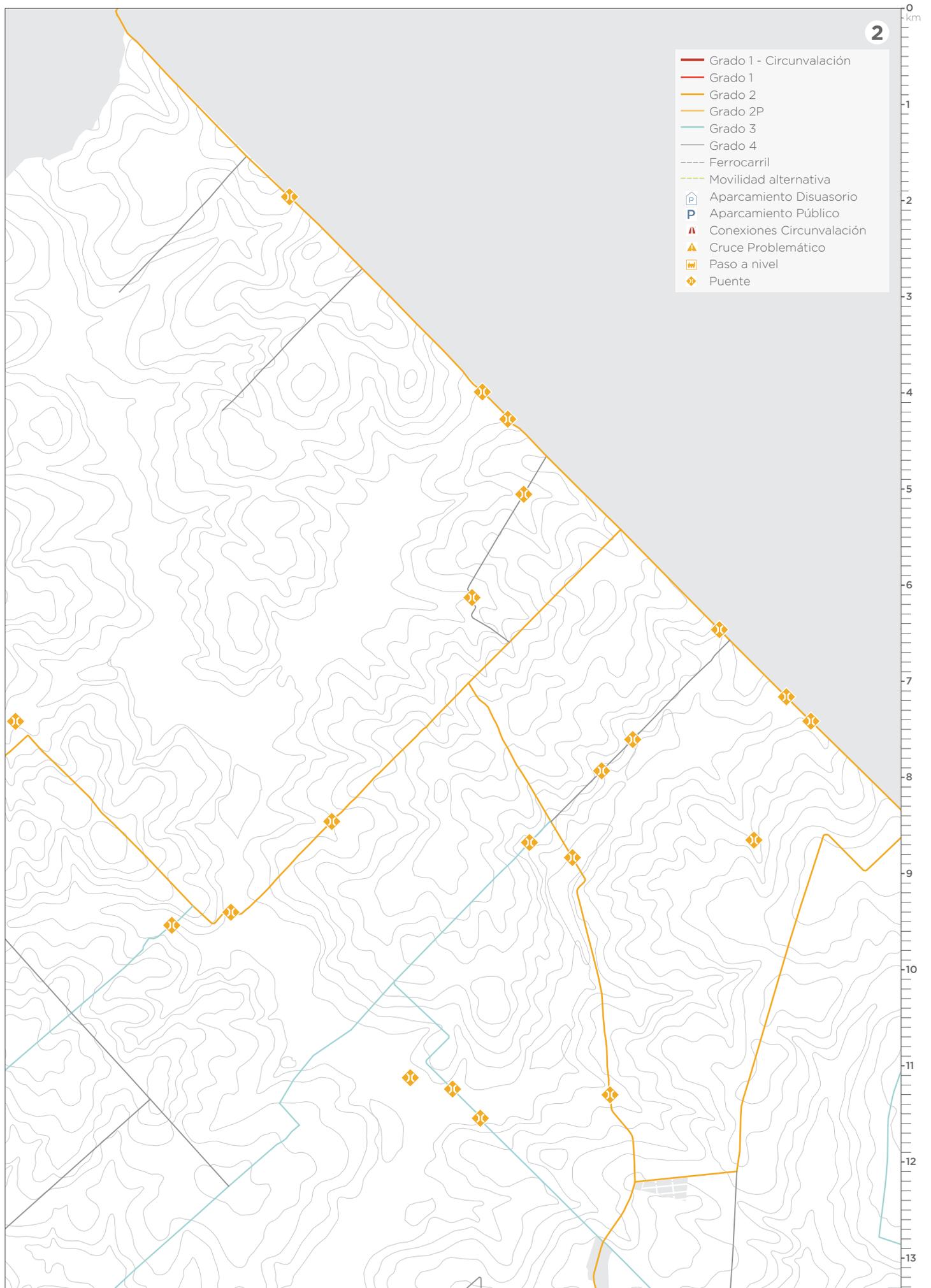
Ley Orgánica Municipal 3966/10  
art.226 - art.232 - art.233 - art.234

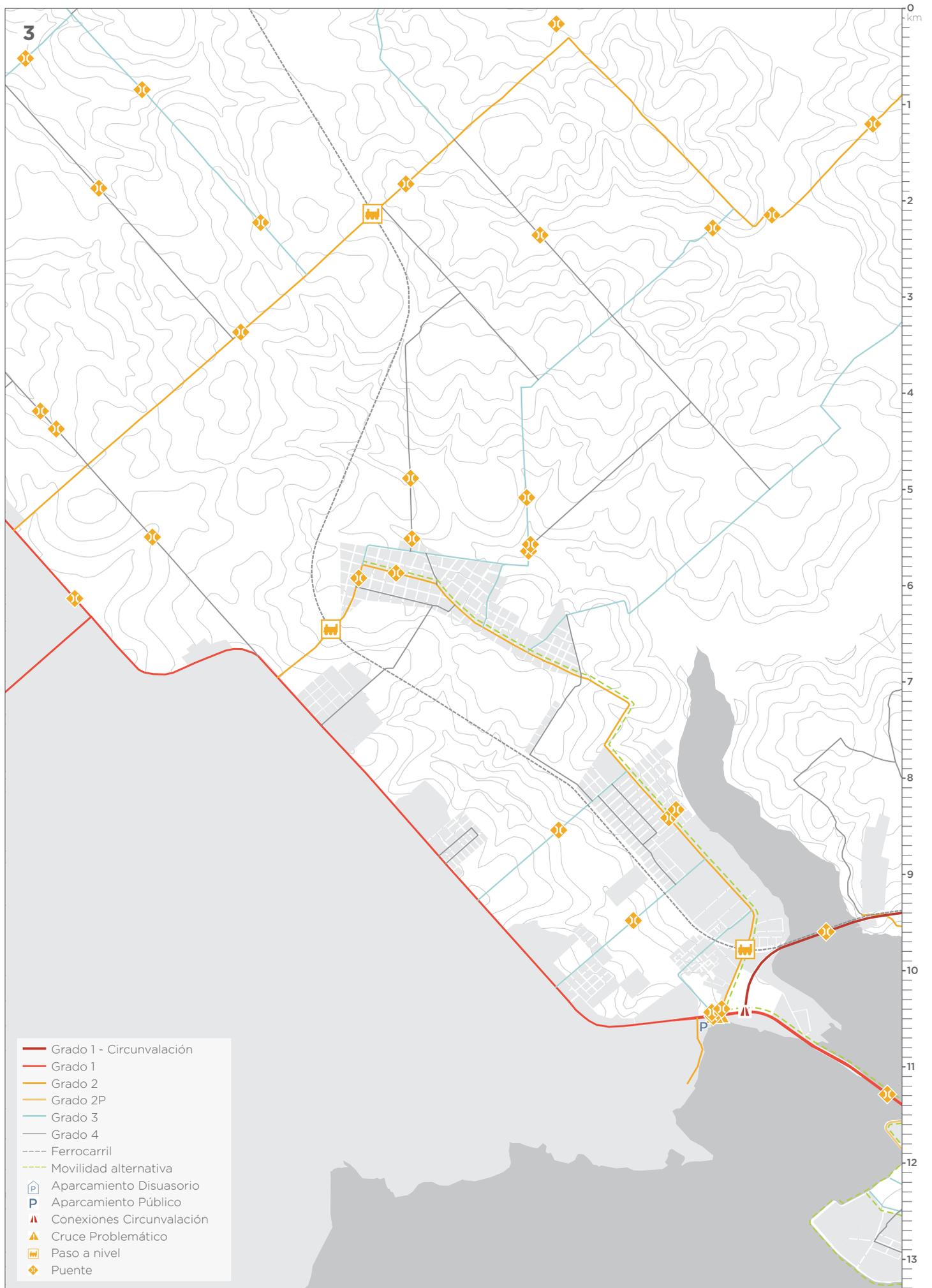
### MOVILIDAD

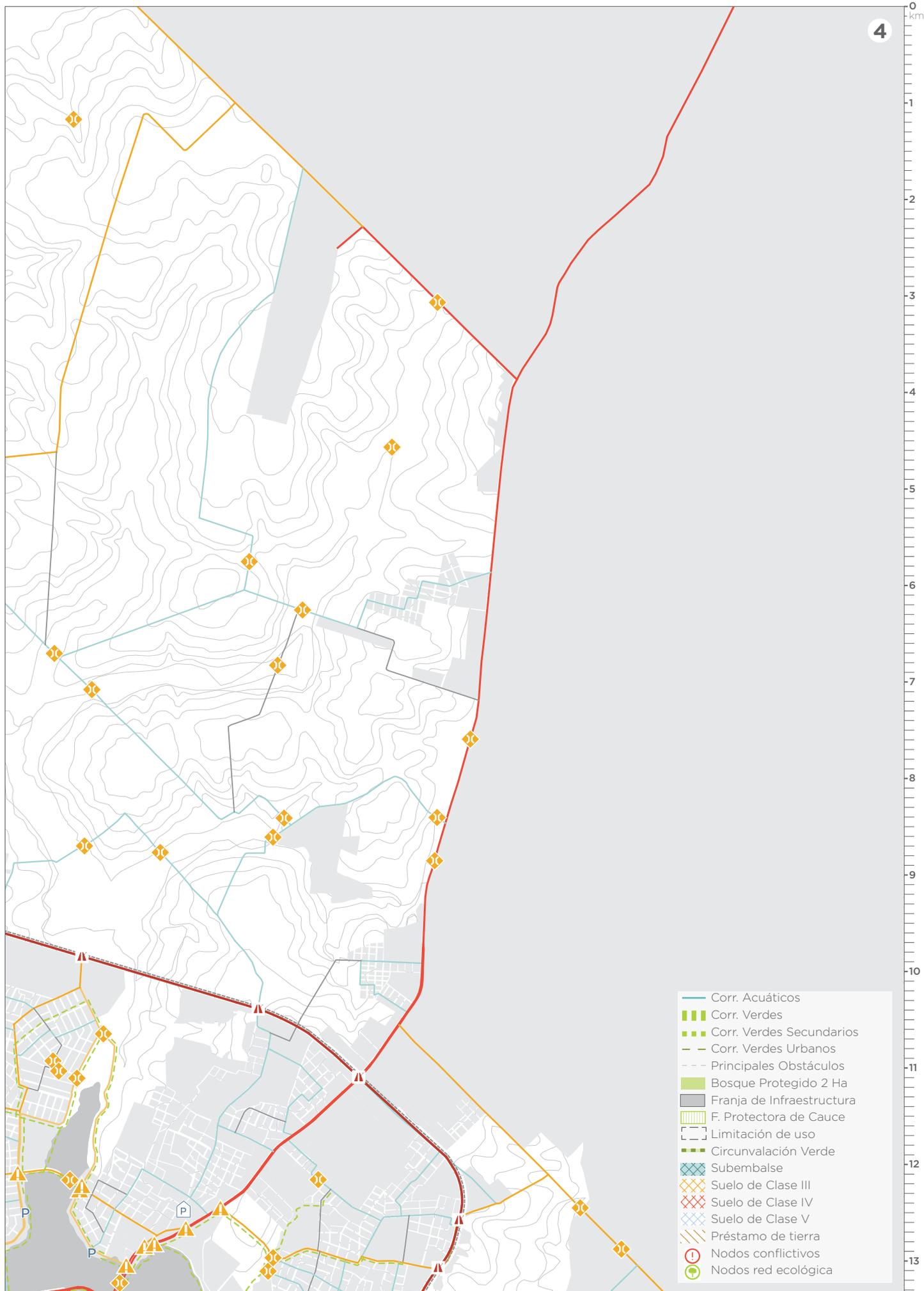
	Grado 1 - Circunvalación
	Grado 1
	Grado 2
	Grado 2P
	Grado 3
	Grado 4
	Ferrocarril
	Movilidad alternativa
	Aparcamiento Disuasorio
	Aparcamiento Público
	Conexiones Circunvalación
	Cruce Problemático
	Paso a nivel
	Puente

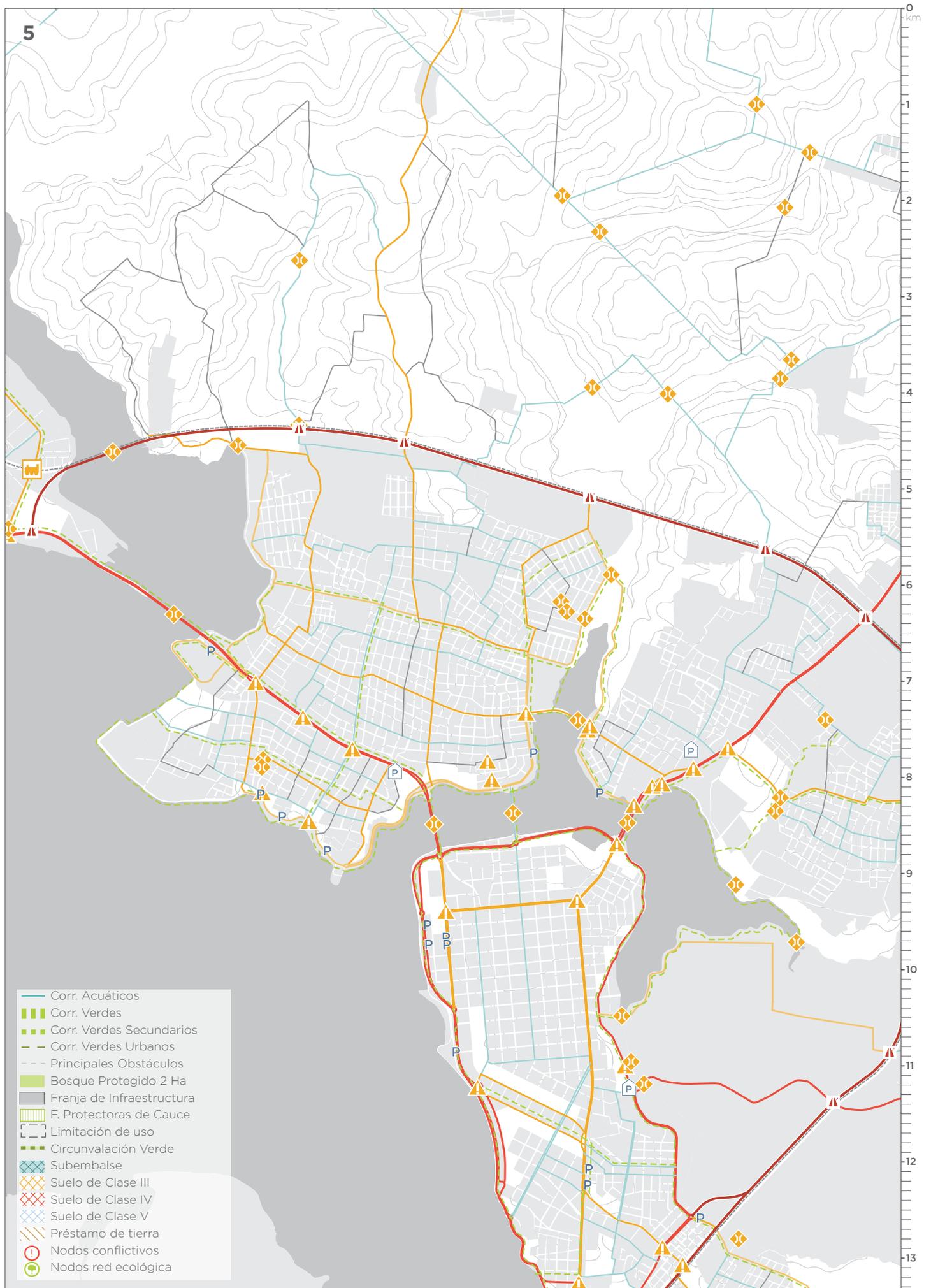


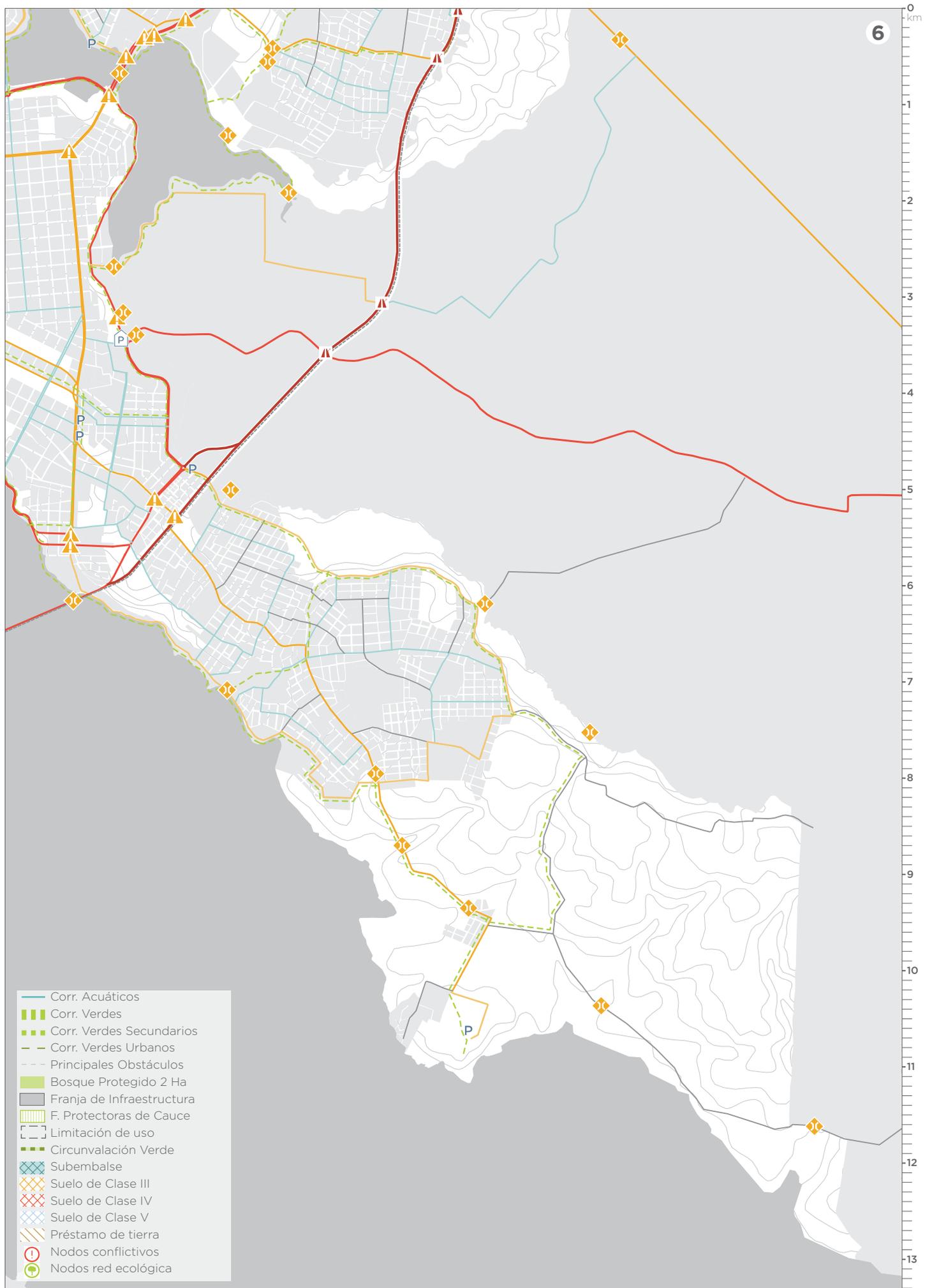












# 4.3

## INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS BÁSICOS

El Sistema de Infraestructura y Servicios básicos, refleja la situación actual de las redes infraestructurales y de abastecimiento de servicios básicos tal y como ha sido posible digitalizarlas en la fase de diagnóstico. Traduce con carácter directivo y programático las estrategias del PDS respecto a la idea de una ciudad pública, accesible, integrada, compleja y conectada.

Su objetivo es proveer a la ciudad de una base de referencia sobre la cual los distintos actores locales (Municipalidad, instituciones de ámbito Nacional, empresas de abastecimiento, inversores privados y ciudadanía) podrán programar y coordinar intervenciones y desarrollos con la intención de: consolidar redes, universalizar el acceso a servicios básicos, programar intervenciones, prevenir conexiones ilegales, programar su mantenimiento, etc.

Cualquier intervención en el territorio distrital, y en particular, las intervenciones que necesitan la aprobación previa de Planes Parciales, se sirven de este Sistema para: localizar las redes existentes, evaluar la viabilidad de una conexión a dichas redes, etc. En caso de que sea imposible la conexión e incluso plantear la ampliación de las redes, mediante el estudio de este sistema, se podrán valorar alternativas económica y ecológicamente sustentables.

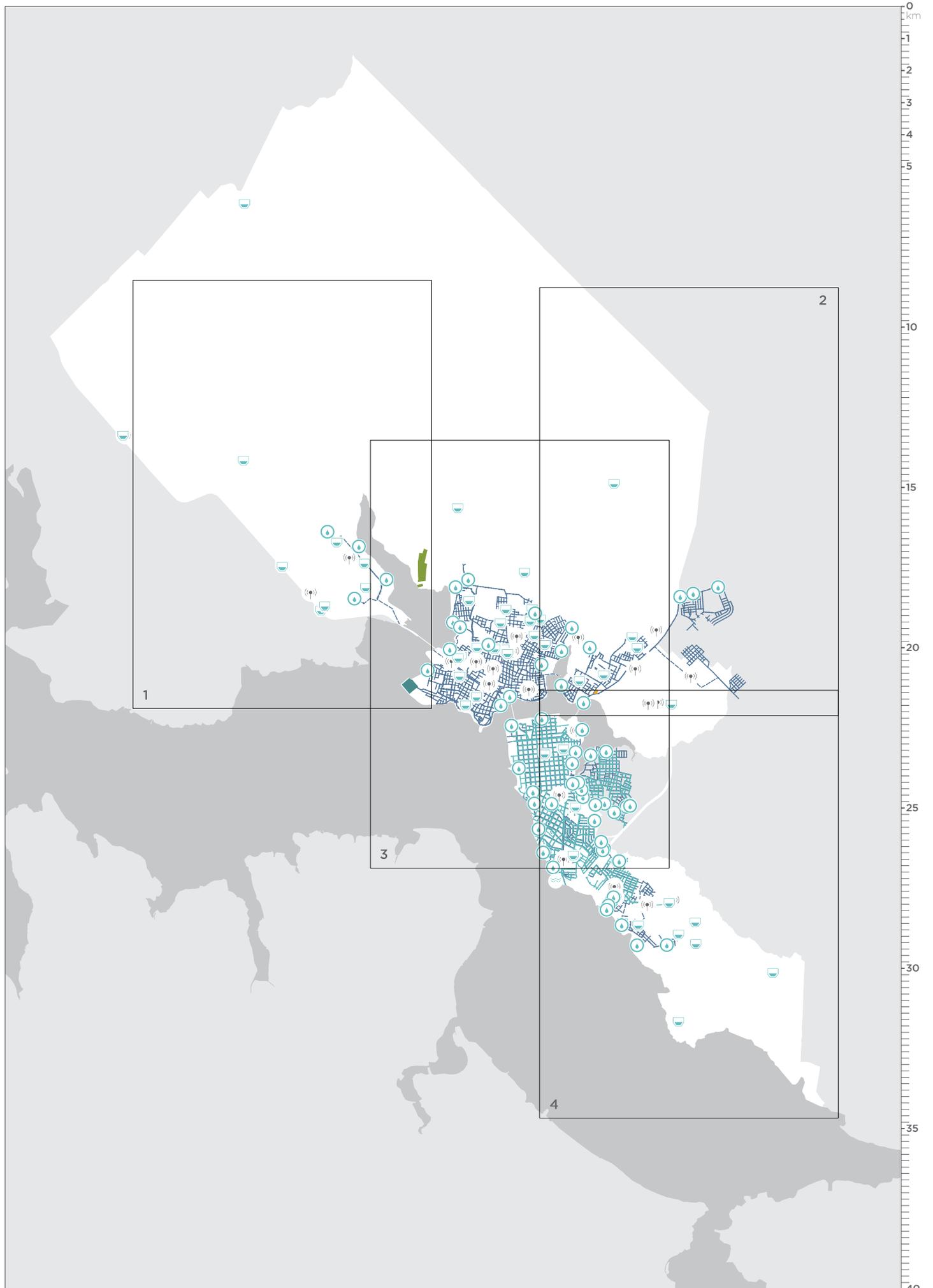
Sobre la base de este sistema, se podrán concretar las condiciones de desarrollo y ampliación de las redes, entre Municipalidad, instituciones de ámbito Nacional, empresas de abastecimiento e inversores privados, que mediante un CPP (Convenio Público Privado) de nivel distrital, establecerán de forma pública las obligaciones asumidas por cada una de las partes.

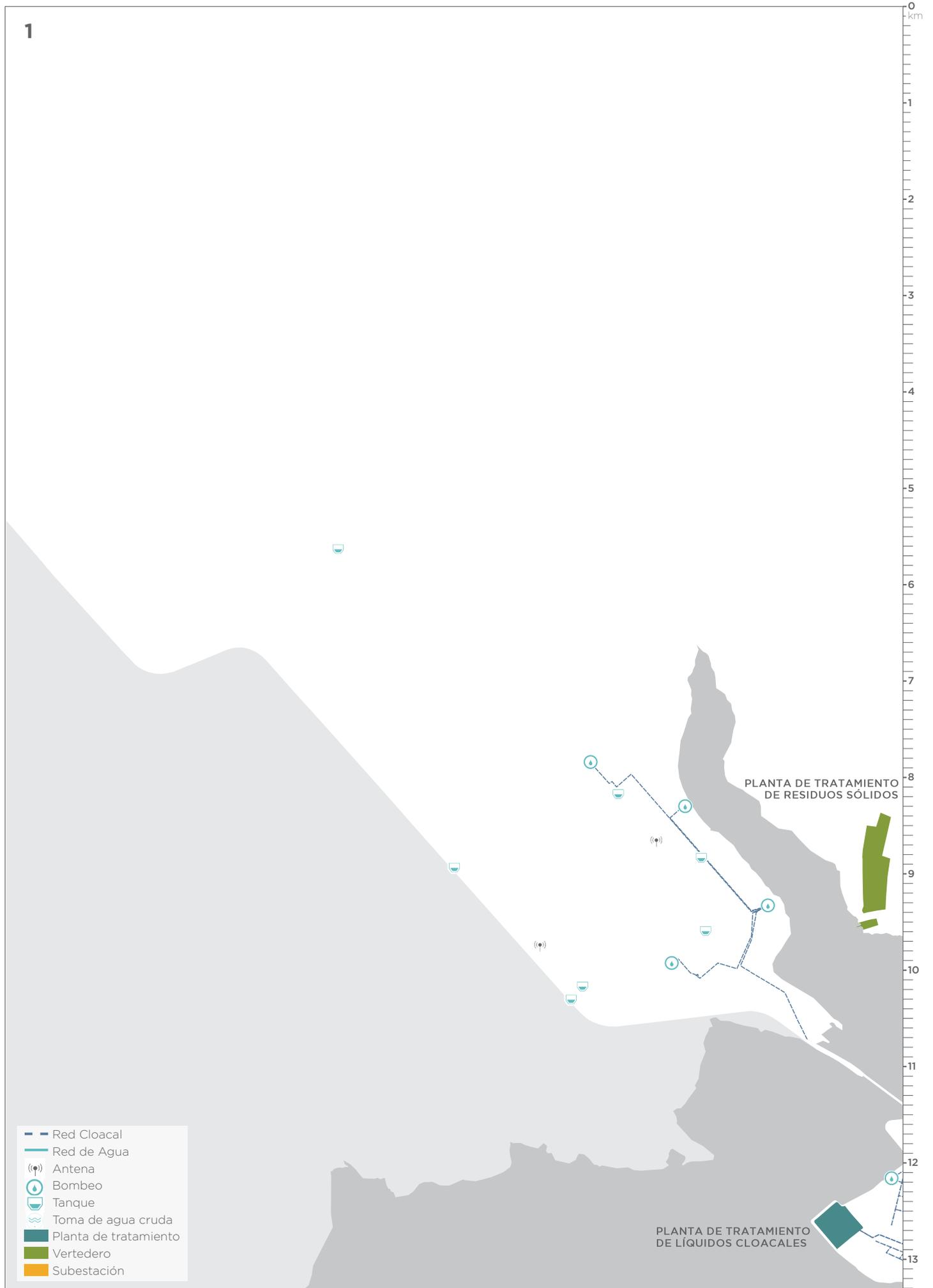
### Referencia normativa

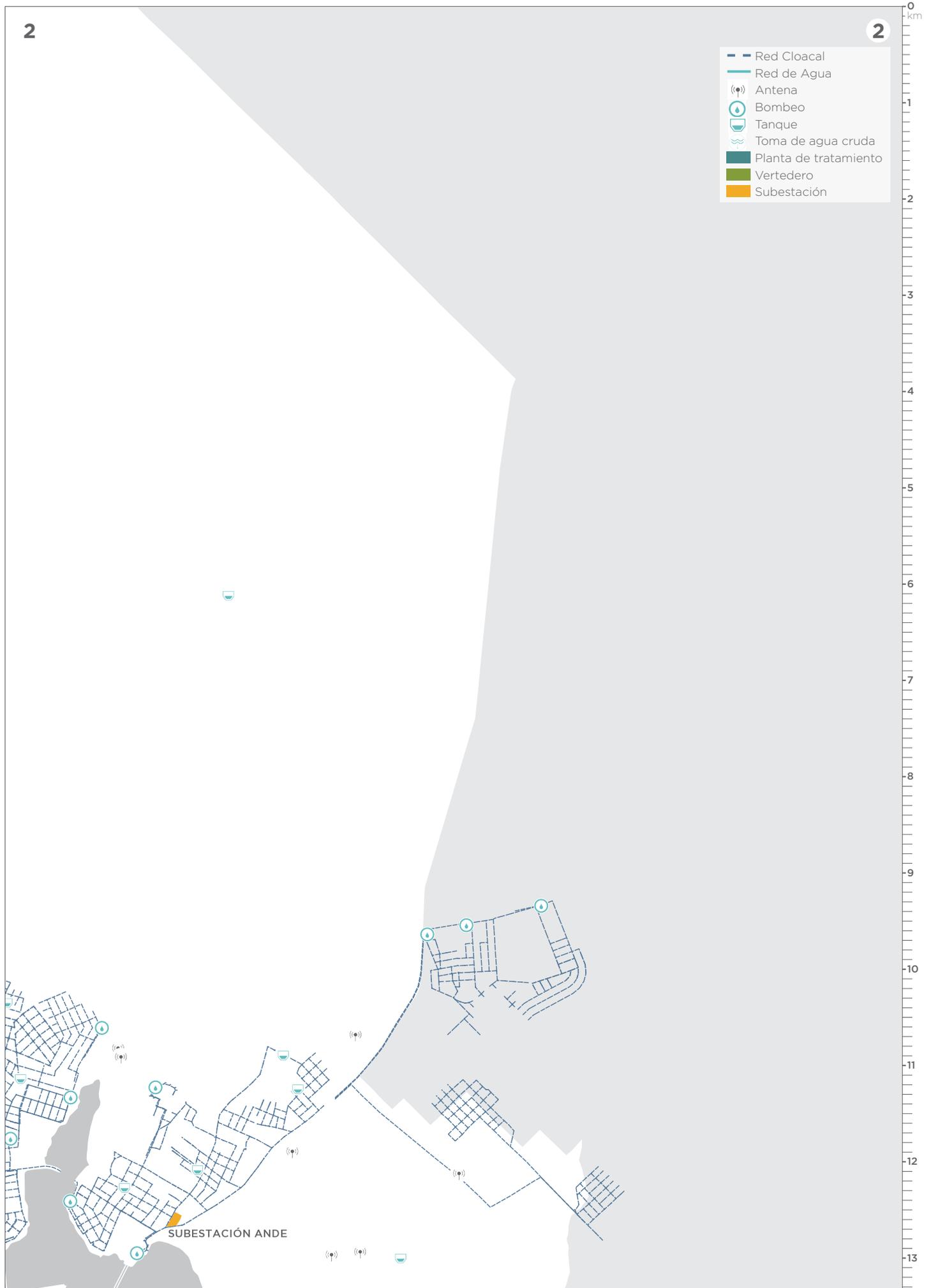
Ley Orgánica Municipal 3966/10  
art.226 - art.232 - art.233 - art.234

### INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS BÁSICOS

	Red Cloacal
	Red de Agua
	Antena
	Bombeo
	Tanque
	Toma de agua cruda
	Planta de tratamiento de líquidos
	Vertedero
	Subestación

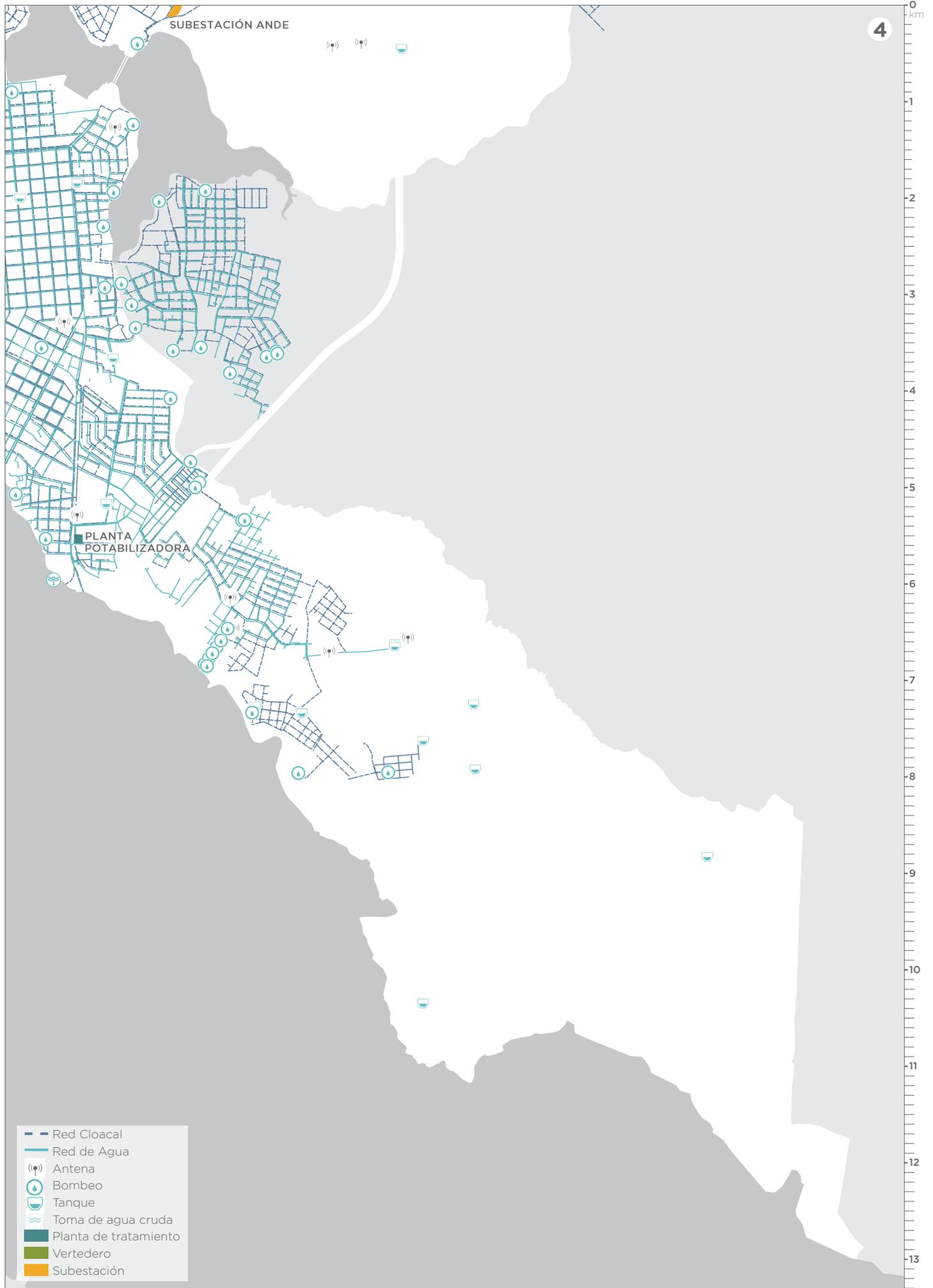






3





# 4.4

## EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS COLECTIVOS

El Sistema de Equipamientos y Espacios Colectivos refleja y traduce las estrategias y las directrices del PDS respecto a la idea de una ciudad pública, accesible, integrada, compleja y conectada. En detalle hace referencia al capítulo 2 - Ciudad Integrada y Conectada.

Su objetivo es el de crear una base para la consolidación y el desarrollo urbano, a través la incorporación y mejora de nuevas áreas públicas, de dotaciones colectivas y en general la mejora de la calidad de la experiencia urbana en todos los ámbitos del Distrito.

Las herramientas de gestión integradas en el POUT y promovidas por el PDS buscan la forma de coordinar el desarrollo de este Sistema mediante el equilibrio y la compensación de derechos de edificación en los Ámbitos para Nuevos Asentamientos - NAS.

La elaboración de los Planes Parciales de dichos ámbitos (NAS) se sirve de este Sistema para localizar las áreas adecuadas, cuantificar y concretar las condiciones de desarrollo contenidas en el CPP (Convenio Público Privado), en el cual la Municipalidad, con la incorporación de instituciones de ámbito Nacional (como Senavitat) e inversores privados, establecen de forma pública las obligaciones asumidas por cada una de las partes interesadas en la transformación planificada de un determinado ámbito urbano del distrito.

Las dotaciones de espacios libres y verdes, mediante las cuales se mejoran las prestaciones ambientales de la ciudad, pueden ser áreas de dominio público (propiedad municipal, estatal, etc) o de dominio privado. Para estas últimas el POUT, como ya se ha descrito en los Ámbitos Libres, no prevé ninguna obligación para un uso público.

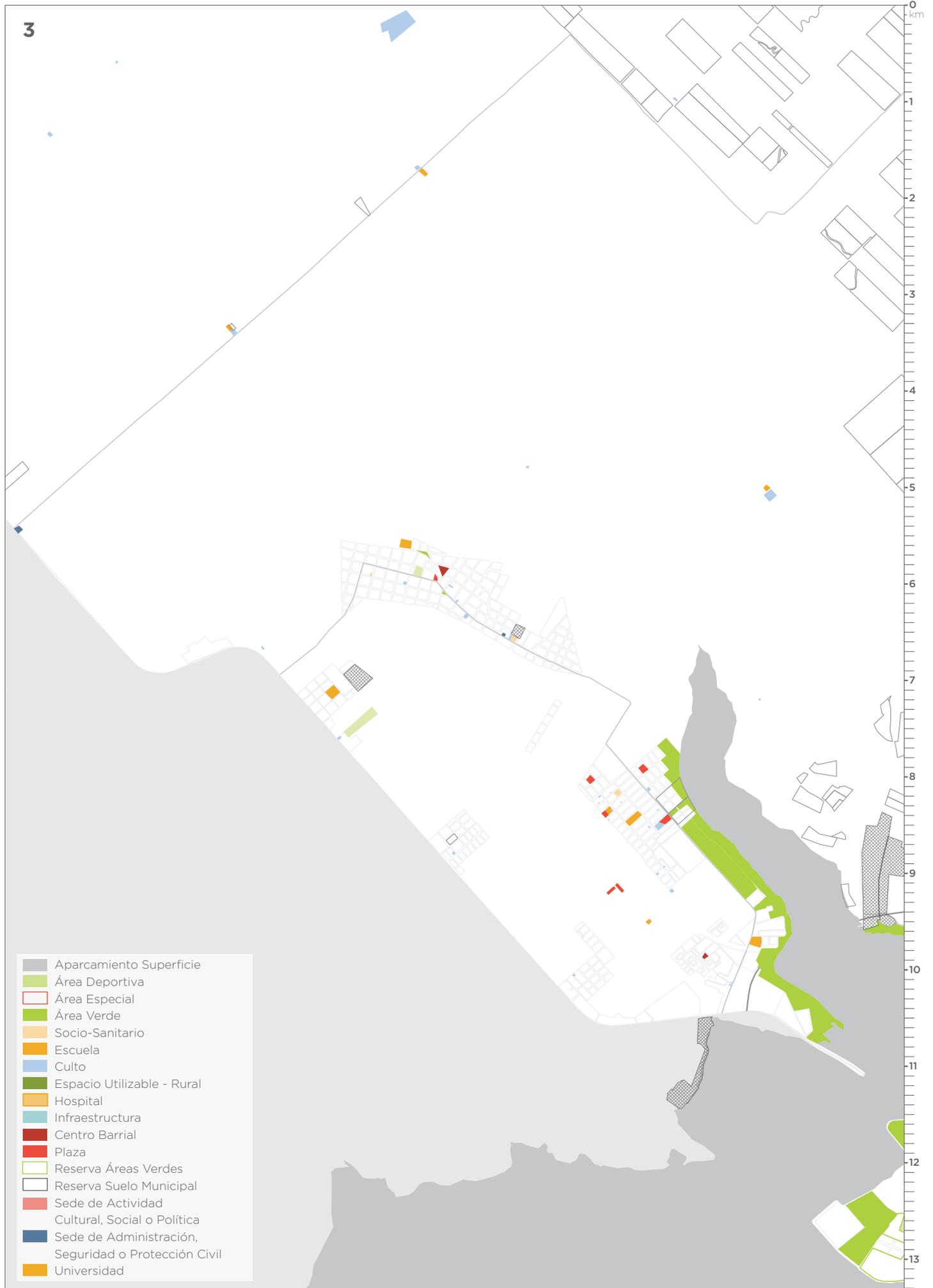
### EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS COLECTIVOS

	Aparcamiento en Superficie
	Área Deportiva
	Área Especial
	Área Verde
	Equipamiento Socio-Sanitario
	Escuela
	Espacio para el Culto
	Espacio Utilizable en Área Rural
	Hospital
	Infraestructura
	Nuevo Centro Barrial
	Plaza
	Reserva de Áreas Verdes
	Reserva de Suelo Municipal
	Sede de Actividad Cultural, Social o Política
	Sede de Administración, Seguridad o Protección Civil
	Universidad

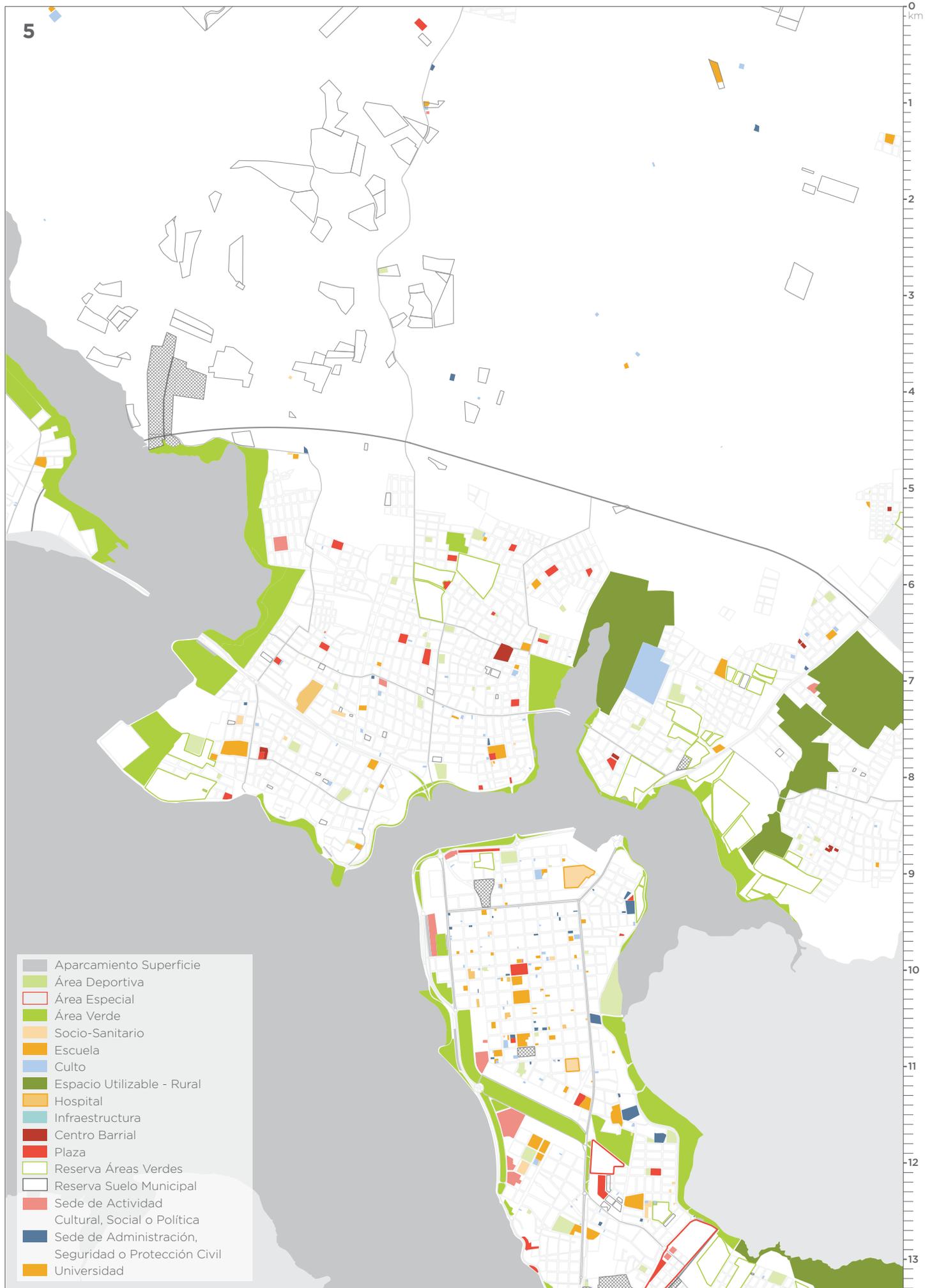


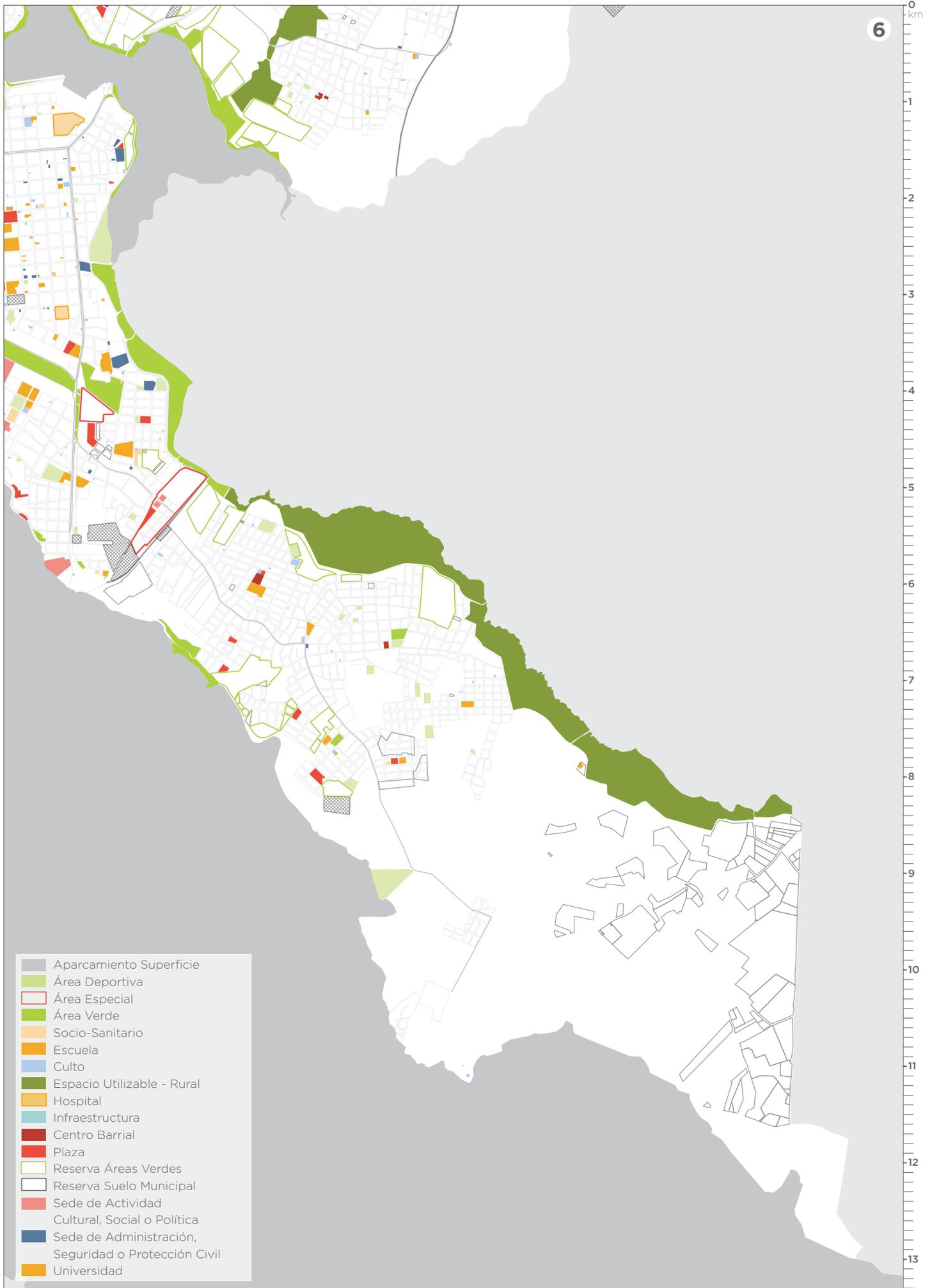














5

---

**UNIDADES  
TERRITORIALES  
TENDAKUERA**

# 5.0

## UNIDADES TERRITORIALES

Para una mejor interacción entre el POUT y el PDS, se agrupan las principales zonas urbanas del distrito en 5 unidades territoriales. Para cada una de estas unidades se realiza una visualización ampliada que representa un resumen de los Sistemas, de los Ámbitos, y de las directrices del PDS, dando como resultado 17 planos guía.

Recomendamos tener una visión completa del resto del POUT para su comprensión, y en caso de ser necesaria una mayor profundización, es necesario referirse a los apartados mencionados anteriormente. Para esta división se han tenido en consideración únicamente las zonas urbanas.

### UNIDAD TERRITORIAL OESTE (PLANOS 1, 2, 3)

- Conavi - Las Delicias- Ruta 1
- Santo Domingo
- Los Arrabales - Paraíso
- Ita Paso y Santa Cruz

### UNIDAD TERRITORIAL NORTE (PLANOS 4, 5, 6, 7, 8)

- Vertedero Municipal - San Rafael
- San Antonio - Curupayty
- Nueva Esperanza
- Kennedy - María Auxiliadora
- San Pedro - Realojos Etapa 1
- San Pedro - Realojos Etapas 2, 3
- San Pedro - Oleros y Realojos Etapas 4, 5, 6

### UNIDAD TERRITORIAL ESTE (PLANOS 9, 10, 11, 12)

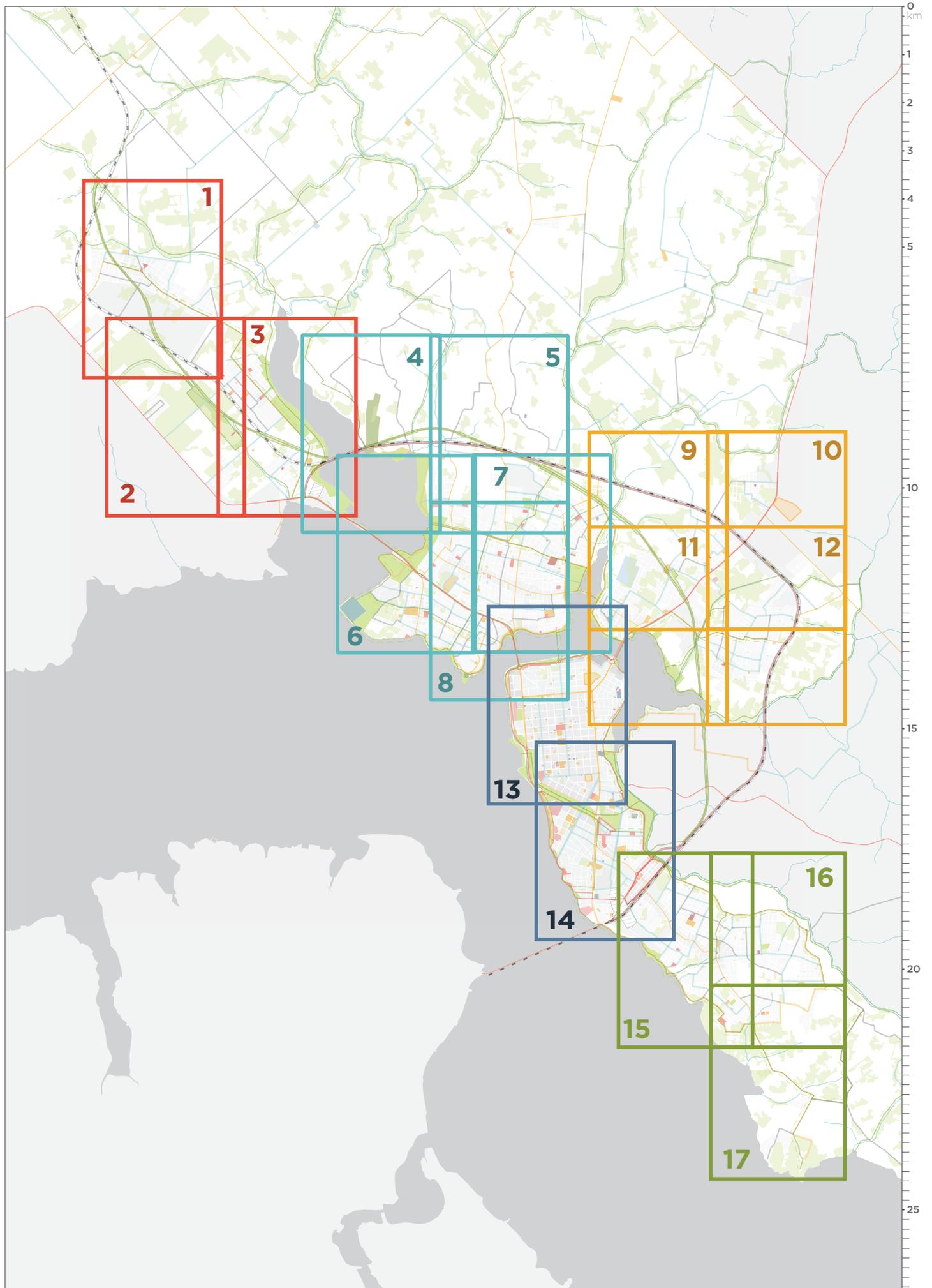
- Santa María Santillán
- Chaipe - Ruta 6
- Chaipe
- Chaipe - Estadio Liga Encarnacena de Futbol
- Chaipe - Rural

### UNIDAD TERRITORIAL CENTRAL (PLANOS 13, 14)

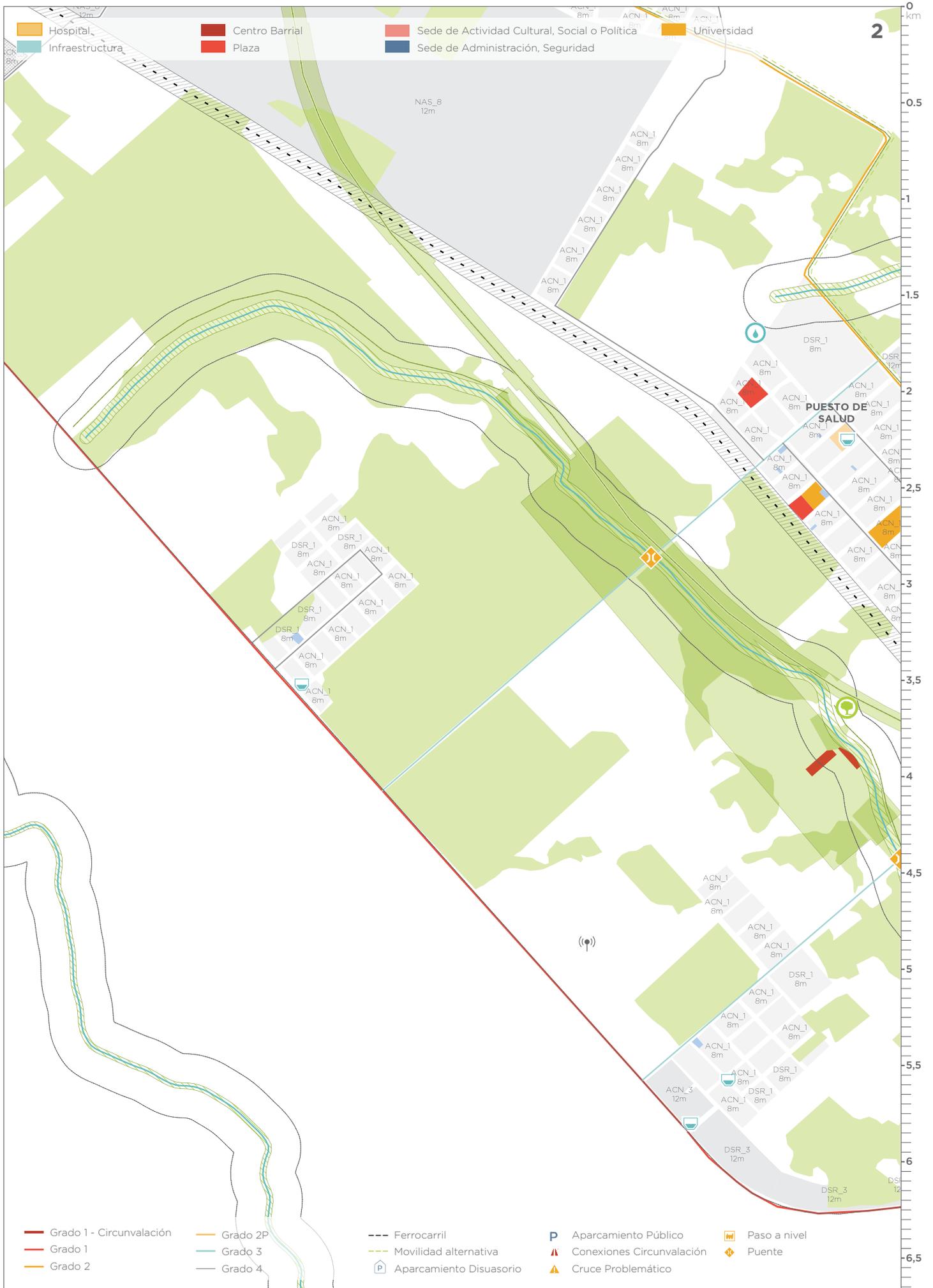
- Bernardino Caballero y Acceso Ruta 1
- Microcentro y Zona alta
- Zona Baja y Playa San José
- La Paz y Villa Cándida
- Buena Vista
- Pacu Cua
- Buena Vista
- Nuevo nodo de transportes y Circuito Comercial

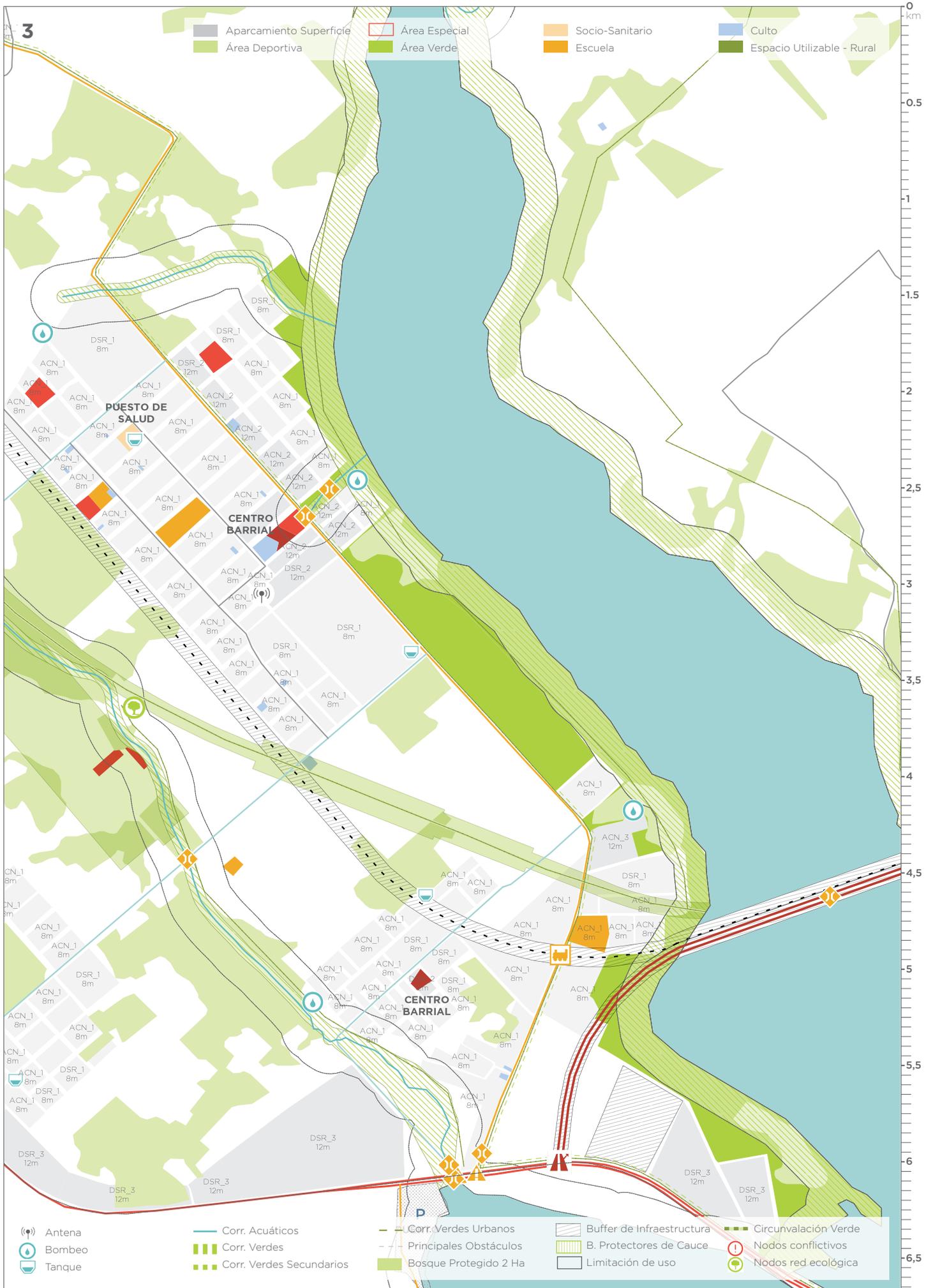
### UNIDAD TERRITORIAL SUR (PLANOS 15, 16, 17)

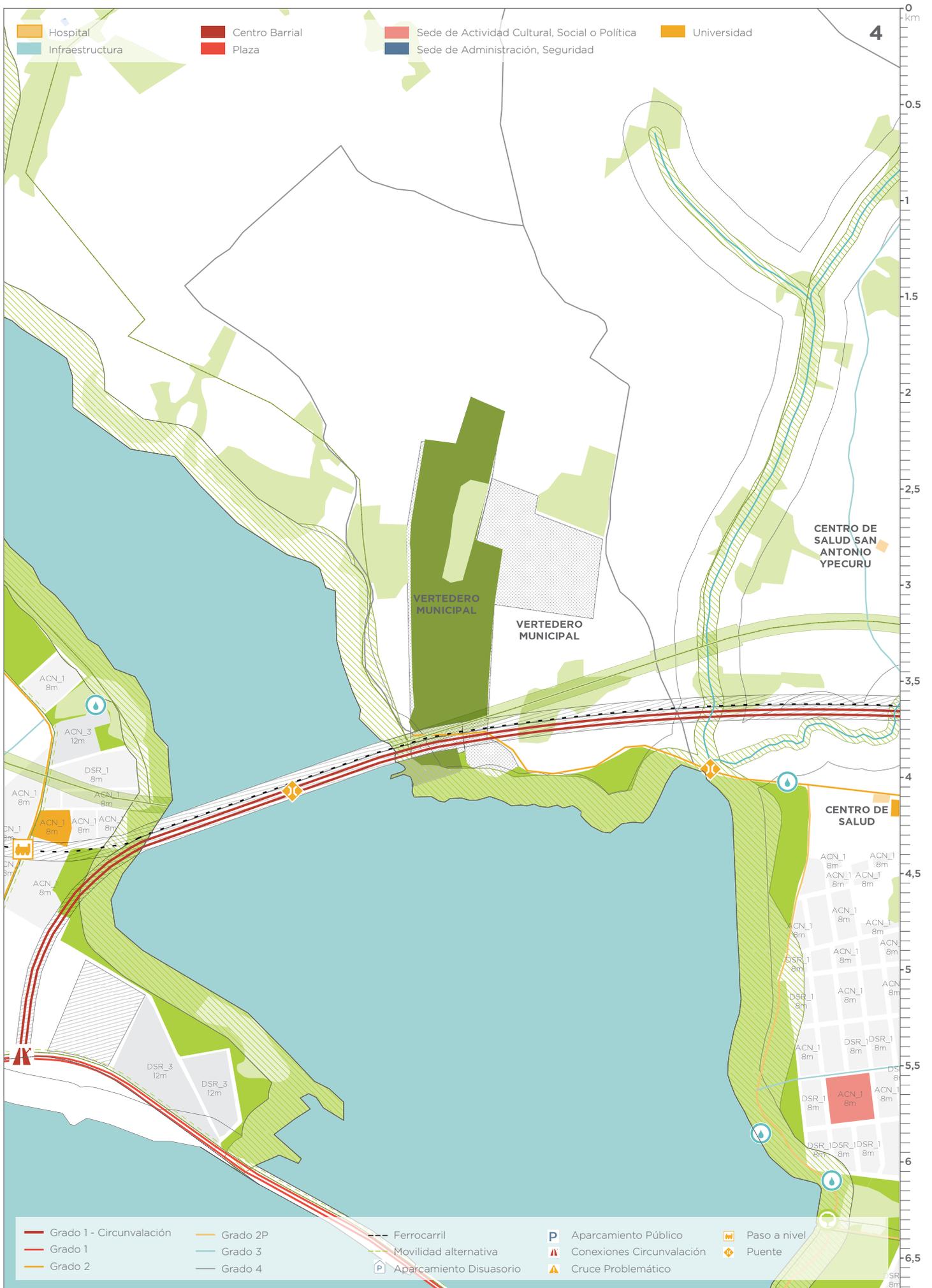
- San Isidro - Sagrada Familia
- San Isidro - Fátima
- Parque Lineal Arroyos Poti-y y Mburicao
- San Isidro - Realojos Etapas 6, 7, 8
- San Isidro Rural
- Itacua

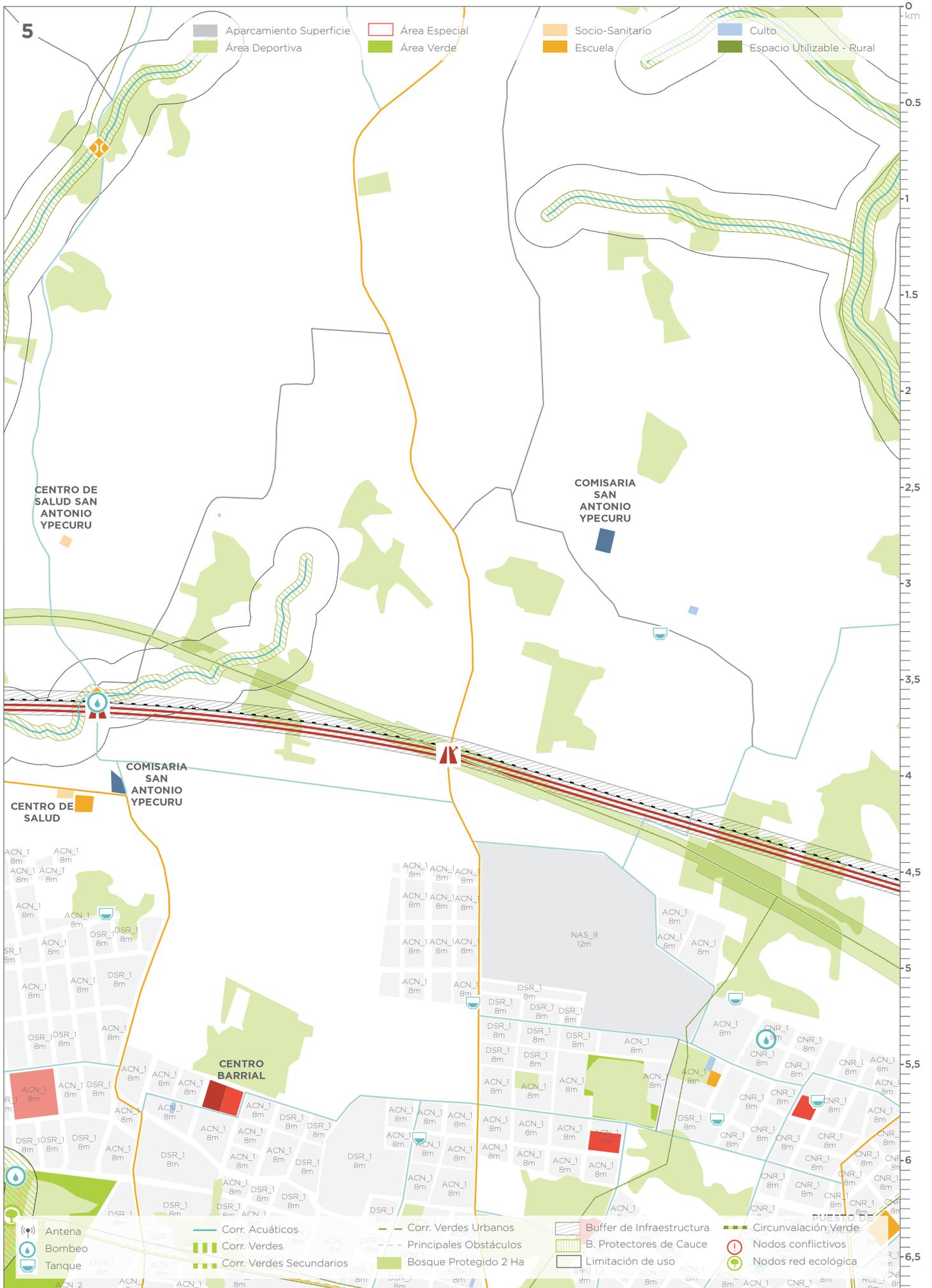


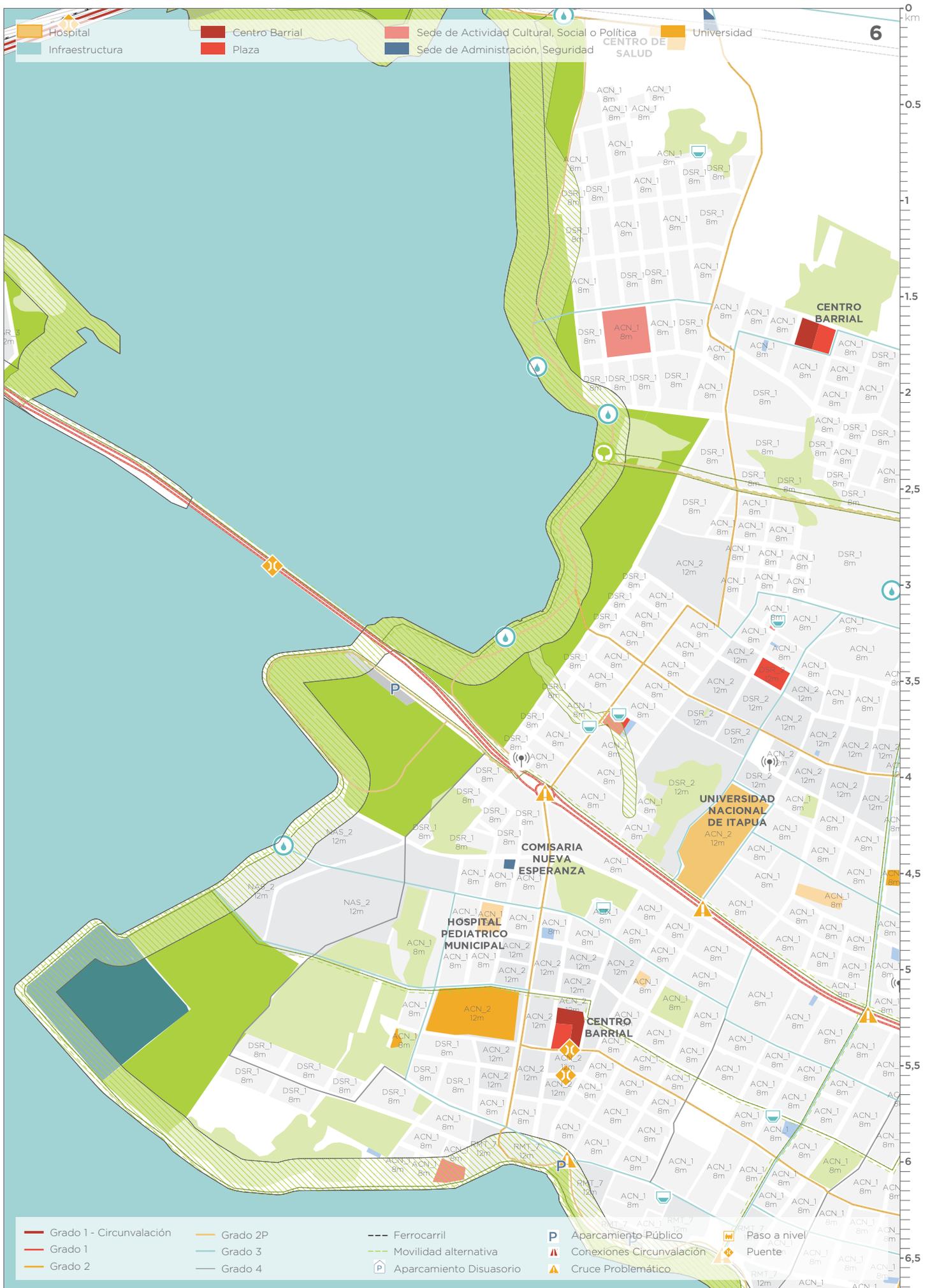


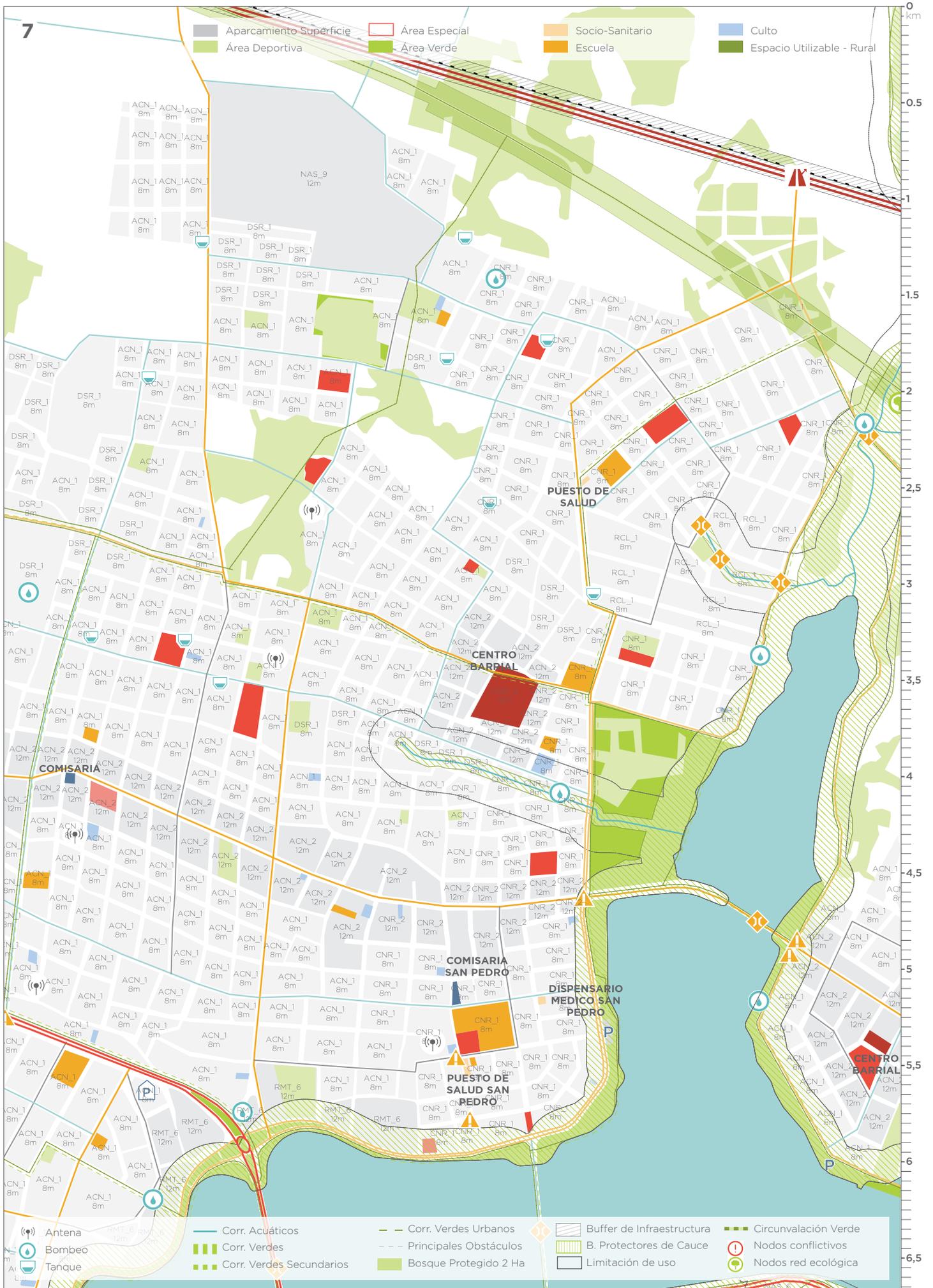


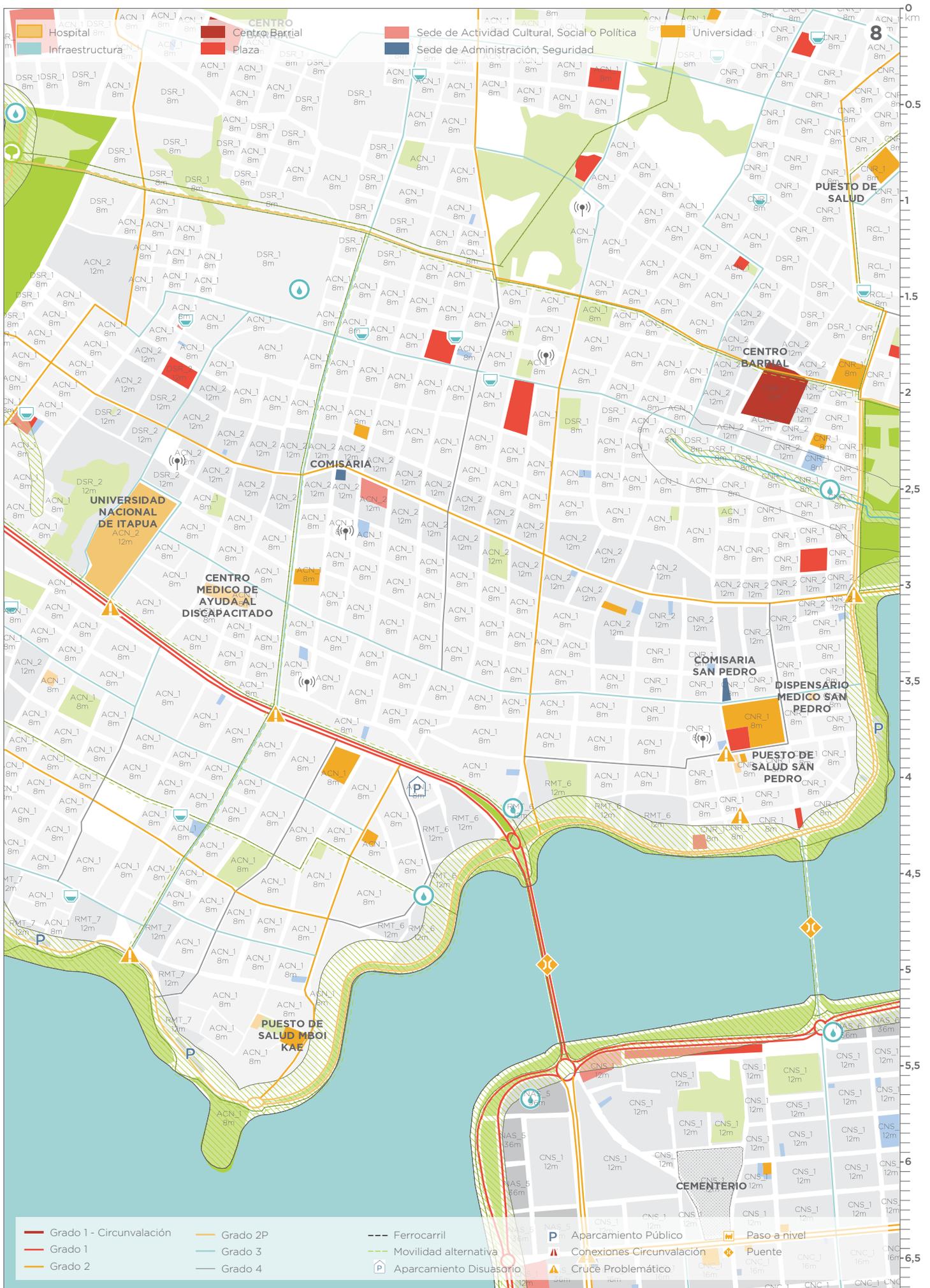


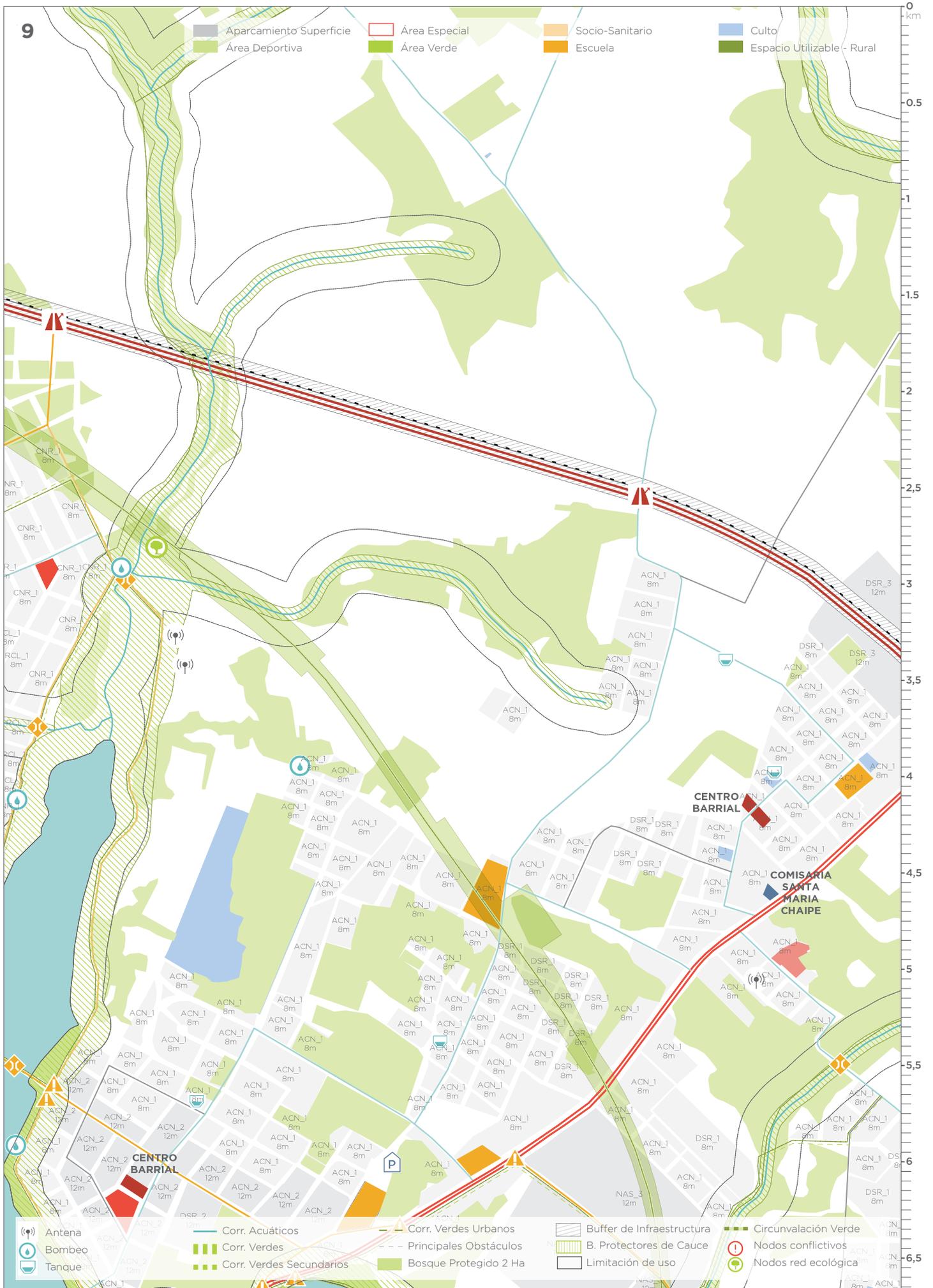


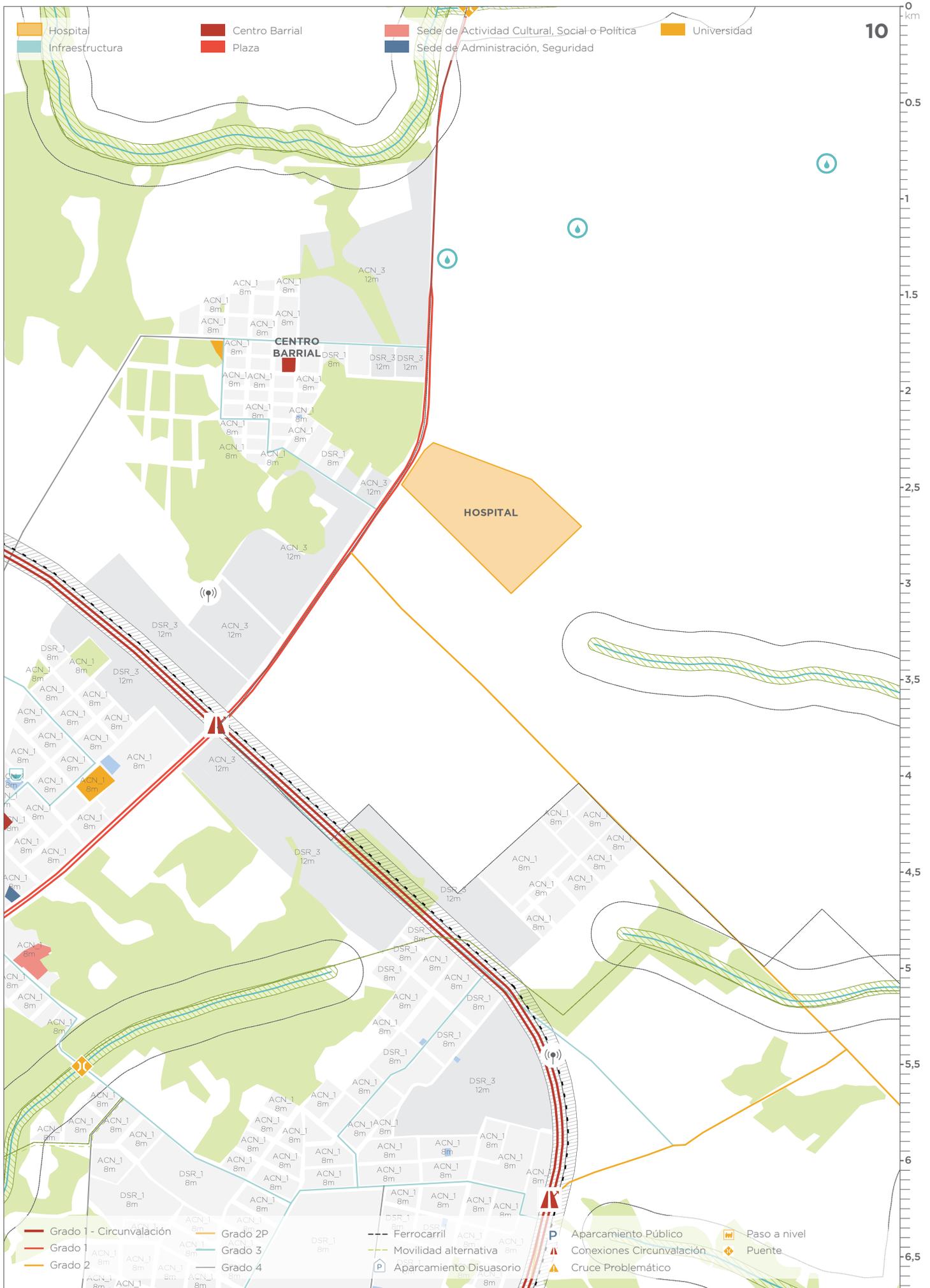








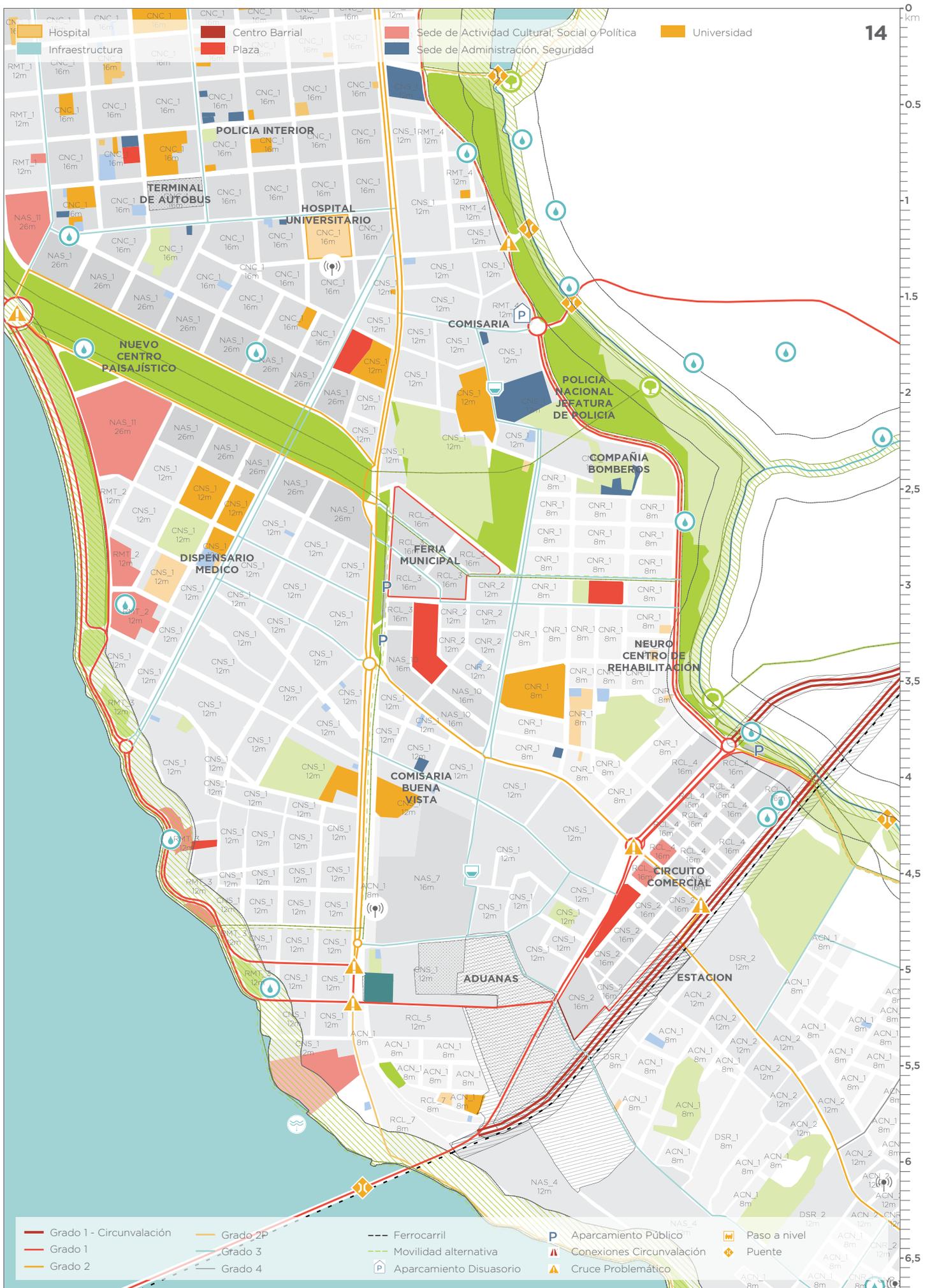


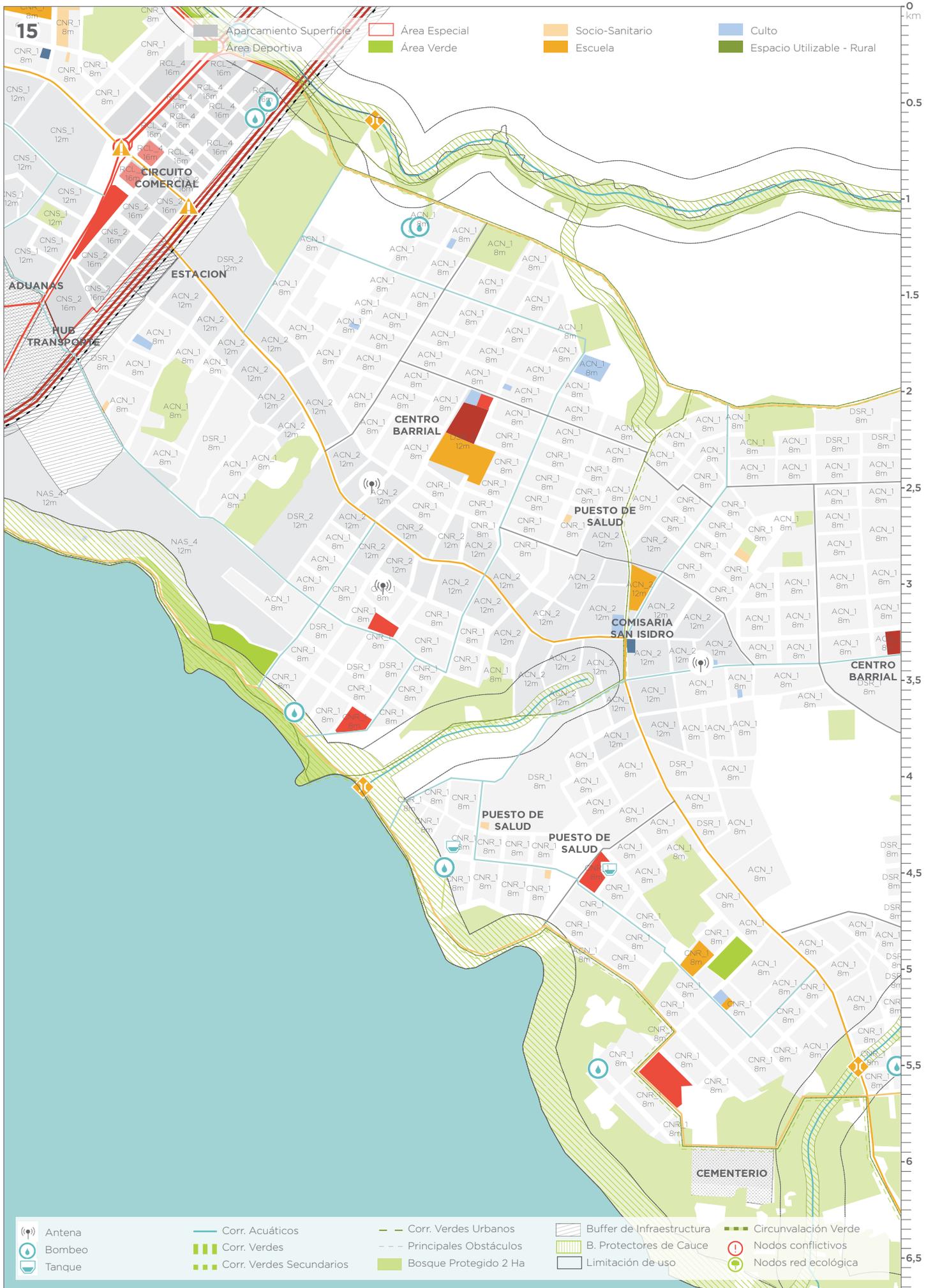








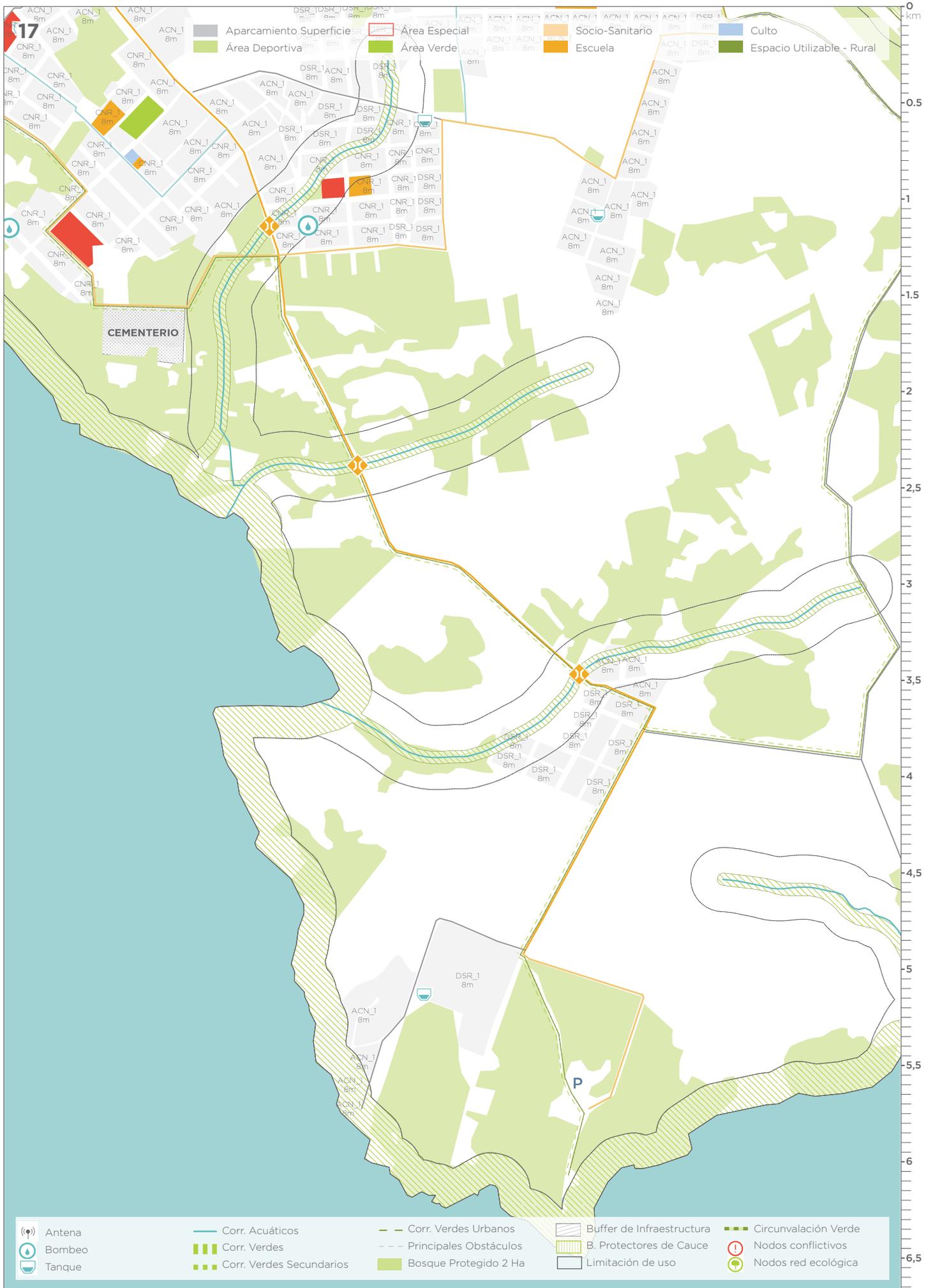






- Hospital
- Centro Barrial
- Sede de Actividad Cultural, Social o Política
- Universidad
- Infraestructura
- Plaza
- Sede de Administración, Seguridad

- Grado 1 - Circunvalación
- Grado 2P
- Ferrocarril
- P Aparcamiento Público
- Grado 1
- Grado 3
- Movilidad alternativa
- Conexiones Circunvalación
- Grado 2
- Grado 4
- Aparcamiento Disuasorio
- Paso a nivel
- Puente
- Cruce Problemático







# 6

---

## INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN POUT APOPY

# 6.1

## CONDICIONES IMPRESCINDIBLES

El POUT se basó en la información existente (o generada ex profeso) a fecha de su elaboración. Se recomienda la revisión y actualización detallada, si fuese necesario, de los polígonos propuestos en sus planos, según una cartografía y un catastro completamente fiel a la realidad física del Distrito (como prevé la Ley Orgánica municipal 3966/10, artículo 230).

Dicha revisión y actualización no podrá modificar de ninguna manera las directrices y los parámetros del Plan, y tendrá que ser coherente con las normas y las reglas establecidas.

Se sugiere además, acudir al instituto de la Mensura Judicial, así como está previsto por el artículo 242 de la Ley Orgánica municipal 3966/10, para los inmuebles que no estén adecuadamente delimitados o si existen dudas con relación a dicha delimitación.

A efectos de evitar confusiones en caso de modificaciones de la base cartográfica del POUT, se implementará un sistema de versiones, especialmente en la documentación base en formato digital GIS/SIG, de forma que se pueda distinguir claramente la última versión de las anteriores a través del número de versión y/o la fecha de modificación.

# 6.2

## MODIFICACIÓN DEL PLAN

El Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial estará vigente hasta 2040 o hasta la elaboración y aprobación de un nuevo POUT que lo revise, actualice o mejore, ya sea total o parcialmente.

A continuación se establecen los criterios a aplicar en lo referente a la modificación del POUT, siendo igualmente de aplicación sobre el Plan de Desarrollo Sustentable (PDS).

### Escenarios de modificación del POUT

Cualquier aspecto definido en el POUT solamente podrá ser ajustado mediante elaboración y aprobación de una modificación de este Plan, según el procedimiento aquí descrito. Se incluye en esta consideración el cambio de los parámetros de loteamiento y ocupación del suelo (incluidos los establecidos para los Planes Parciales) así como cualquier variación o actualización de los límites de las áreas urbanas según lo contemplado en los artículos 232 y 233 de la Ley 3966/10 Orgánica Municipal.

Como mecanismo para mejorar, completar y concretar lo dispuesto en este Plan, durante su vigencia se permite y alienta el desarrollo, aprobación e implementación de ordenanzas municipales que amplíen lo aquí estipulado. Estas ordenanzas no podrán contradecir las propuestas del POUT, teniendo por tanto un carácter fundamentalmente complementario y no siendo motivo de modificación de éste.

Tampoco se considerará motivo de modificación del POUT la actualización de la información cartográfica o catastral [ver el apartado 6.1]. En caso de que se realice una medición topográfica o un estudio que amplíe y concrete la información disponible, la cartografía y la base de datos GIS/SIG podrán y deberán ser actualizadas para reflejar los nuevos datos, sin requerirse una modificación del documento del POUT o de sus propuestas y condiciones. Bastará con que la Dirección de Planificación de la Municipalidad, en coordinación con otros departamentos relevantes, actualice dicha información y presente los cambios ante la Junta Municipal.

Las condiciones que ameritan la presentación de una Propuesta de Modificación del POUT serán exclusivamente las siguientes:

- Actualizaciones o cambios en la información cartográfica o catastral, como las mencionadas arriba, únicamente en el caso de que impidan la correcta interpretación o aplicación del POUT.
- Variaciones significativas en las condiciones demográficas, económicas, tecnológicas o medioambientales de la ciudad, que dejen obsoletas algunas de las premisas, parámetros o propuestas aquí desarrolladas.
- Desarrollo de convenios o proyectos interdistritales de desarrollo sustentable que, en beneficio de la región, impliquen un cambio en las definiciones de los sistemas generales y las normas urbanísticas del POUT.
- Necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de gran impacto en materia de servicios públicos, equipamientos o infraestructuras a nivel regional o nacional que afecten de igual manera al ordenamiento del distrito.

Para que dichas condiciones puedan ser consideradas motivo de modificación del POUT deberán estar adecuadamente identificadas, estudiadas y presentadas en una Propuesta de Modificación.

### **Proceso de modificación del POUT**

Independientemente del motivo que impulse la modificación del POUT, ésta se hará de forma que se garantice su legitimidad y pertinencia en favor del bien general, facilitando la participación de todos los actores clave.

#### *Presentación de la Propuesta de Modificación*

Cualquier entidad o persona de Encarnación podrá presentar una Propuesta de Modificación del POUT. Esta propuesta no constituirá en sí misma el documento del POUT modificado, que habrá de ser redactado posteriormente por un equipo técnico independiente y cualificado, sino la base para autorizar su realización.

Dicha propuesta consistirá en una justificación razonada y documentada de los motivos que se estén considerando oportunos para la modificación del Plan, así como una descripción general de los cambios a introducir en éste en consecuencia.

Para que la propuesta sea válida, tendrá que incluir un informe de diagnóstico en el que queden claramente expuestas las condiciones que ameritarían la modificación, aportando criterios objetivos y técnicos así como aspectos subjetivos, culturales o de percepción ciudadana identificados a través de un proceso de consulta social. A este informe se deberá adjuntar cualquier otra información necesaria para la comprensión de la propuesta.

### *Revisión de la Propuesta de Modificación*

La Propuesta de Modificación será presentada en público por la Municipalidad, difundiéndola en al menos tres de los principales medios locales, y poniéndola a disposición de cualquier persona o entidad de Encarnación en formato digital (a descarga en la página web municipal) e impreso (varias copias en las instalaciones municipales y en las bibliotecas de la ciudad). Una vez publicada se iniciará el proceso de revisión pública, que incorporará las siguientes fases:

- **Revisión técnica:** Se realizará una revisión de sus aspectos técnicos por parte de funcionarios cualificados de la Municipalidad, eventualmente asistida por una asesoría externa e independiente y plasmada en un informe. Esta fase durará un mínimo de 1 mes y un máximo de 3 meses desde la presentación en público de la propuesta, quedando el plazo exacto a criterio de la Municipalidad según las características de la propuesta presentada.
- **Revisión ciudadana:** Se garantizará la posibilidad de revisión abierta a cualquier persona de Encarnación que, tras el estudio de la Propuesta de Modificación y de la revisión técnica, podrá presentar alegaciones para que sean tenidas en cuenta. Esta fase durará un mínimo de 3 meses y un máximo de 6 meses desde la presentación en público de la propuesta, quedando el plazo exacto a criterio de la Municipalidad según las características de la propuesta presentada.
- **Política:** La evaluación técnica y la evaluación ciudadana serán valoradas por la Junta Municipal, que emitirá una resolución favorable o desfavorable que deberá a su vez ser ratificada por el Intendente. La propuesta quedará automáticamente desestimada si no se ha llegado a un acuerdo y se ha emitido una respuesta oficial en el plazo de 1 año desde su presentación en público.

### *Desarrollo de la modificación o del nuevo POUT*

El encargo profesional para su desarrollo deberá ser realizado mediante concurso público, cuyo jurado estará compuesto por los miembros del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, eventualmente acompañados por profesionales independientes y de reconocido prestigio.

El proyecto técnico de modificación del POUT deberá estar acompañado de un proceso de participación acorde a su ámbito de intervención, contando como mínimo con los actores clave afectados y dejando abierta la participación a cualquier persona interesada. [ver apartado 6.3]

La aprobación final del nuevo POUT se hará siguiendo el proceso habitual para la aprobación de una Ordenanza Municipal.

## 6.3

### PARTICIPACIÓN

En diversas partes de este documento se menciona la importancia de la participación ciudadana como parte del proceso de desarrollo urbano. El seguimiento del desarrollo urbano por parte de las personas e instituciones de la ciudad es fundamental para garantizar la adopción de dinámicas de desarrollo positivas y sustentables.

Dado que la participación es un concepto muy amplio que puede ser interpretado de muchas formas diferentes, a continuación se explican brevemente los principios y condiciones mínimas que deberán seguir este tipo de procesos en el marco del Plan, dejando libertad a los actores locales para implementarlos de acuerdo a su criterio en el resto de aspectos.

- Un proceso participativo ligado al POUT deberá dar, como mínimo, la posibilidad de conocer el proyecto y formular alegaciones o propuestas en un plazo razonable, facilitando diferentes oportunidades para hacerlo: encuentros presenciales, plataforma web y buzón físico y digital para comentarios escritos. Todos los comentarios expresados por esos canales deberán ser atendidos y presentados por los canales oficiales de entrada de la Municipalidad.
- Adicionalmente se tratará de implicar a los participantes más allá de la mera consulta puntual: promoviendo un trabajo creativo y colectivo que ayude a dar forma a los proyectos; incorporando una componente educativa de modo que los participantes puedan comprenderlo; incidiendo de forma importante en la difusión; y sirviendo como una llamada a la acción además de a la expresión.
- Deberá ser un proceso diverso e inclusivo, favoreciendo activamente la implicación de personas y entidades de diferentes perfiles, y en especial de colectivos vulnerables o menos representados. Se convocará siempre a los actores clave (los afectados por el objeto del proyecto en cuestión), dejando además la convocatoria abierta a cualquier interesado.
- Se socializará al menos un borrador del documento o proyecto, previo a su aprobación final, con una adecuada difusión en los medios, y se publicará el resultado final aprobado junto con un informe del proceso participativo.

Estos principios generales deberán ser aplicados a todos los Procesos de Participación y Consulta a la Ciudadanía (PPCC) a los que se hace referencia en otros apartados del presente documento.

# 6.4

## LOTEAMIENTOS Y EDIFICACIÓN

El POUT, mediante la delimitación del territorio urbano, limita de forma directa el desarrollo de loteamientos y construcciones en el ámbito rural, evitando las consecuencias económicas, sociales y ambientales de la expansión urbana incontrolada.

Para que esta medida no se quede aislada y pierda su eficacia, el POUT propone fortalecer las herramientas de gestión y control dentro del marco legislativo nacional: la Ley 3966/10 Orgánica Municipal y sus modificaciones, y la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental 294/93.

### Aprobación de loteamientos

Una de las principales misiones del POUT es asegurar que el desarrollo urbano se lleva a cabo con un adecuado nivel de infraestructuras y servicios. Para ello, de acuerdo con el artículo 243 de la Ley 5346/14, los nuevos loteamientos deberán cumplir con las condiciones descritas a continuación, así como con cualquier otra disposición o criterio del presente POUT.

Los loteamientos que afecten a zonas situadas fuera del territorio urbano deberán cumplir los parámetros de parcelación, edificación y uso establecidos para el territorio rural, no pudiendo destinarse a uso residencial desligado del uso agrícola. Su aprobación no supondrá, en ningún caso, el cambio del carácter del suelo de rural a urbano, cambio que sólo podrá hacerse mediante una modificación justificada del propio POUT, tal y como se describe en el apartado 6.2 del presente documento.

Se extienden los casos de aplicación del artículo 242 de la Ley Orgánica Municipal a todas las intervenciones de tipo directo en territorio urbano y en territorio rural que, en su conjunto o singularmente, igualen o superen la superficie total de 2.000 m<sup>2</sup>, requiriendo éstas, por tanto, de un Estudio de Impacto Ambiental (EIA) para su aprobación.

Se exige asimismo la provisión de las infraestructuras urbanas básicas (tratamiento de aguas residuales, agua potable, energía eléctrica, e infraestructura vial) para cada uno de los nuevos lotes. Esta provisión se resolverá conforme con los cuatro sistemas del POUT, mediante conexiones a las redes existentes o, de no ser esto técnica y económicamente viable, de forma autónoma siguiendo criterios de desarrollo sustentable y saludable como los establecidos en el Plan de Desarrollo Sustentable.

Como extensión del punto b) del artículo 246 de la Ley 5346/14, estas infraestructuras se contarán entre las obligaciones del propietario a cumplir para la aprobación definitiva del loteamiento. Para facilitar su desarrollo, la Municipalidad proporcionará al propietario una única extensión de 5 meses adicionales sobre el plazo 30 días establecido en dicho artículo 246.

Independientemente, para que pueda ser efectiva la aprobación definitiva, el resto de condiciones descritas en el artículo 246 deberán ser satisfechas, como se establece en éste, en el plazo de 30 días desde la aprobación definitiva de la Junta Municipal o la constancia de la Intendencia Municipal certificando dicha aprobación definitiva ante el silencio de la Junta Municipal.

El artículo 245 de la Ley 5346/14 establece que, para la aprobación automática de un loteamiento por silencio administrativo, se deberán de haber cumplido los artículos 246 "Obligaciones del Propietario" y 247 "Contribución Inmobiliaria Obligatoria". Si, en caso de aprobación automática, pasaran 30 días sin cumplirse las

obligaciones del propietario y 6 meses sin ejecutarse las infraestructuras básicas mencionadas aquí, la aprobación quedará sin efecto, considerándose rechazado el loteamiento.

Para que cualquier intervención sea aprobada, será necesario obtener el informe favorable, fundado y motivado, de la Dirección de Planificación y la Dirección de Medio Ambiente de la Municipalidad, que serán las encargadas de asegurar que el proyecto cumpla con los requisitos establecidos por este apartado.

### **Loteamientos existentes y no identificados en el POUT**

En este punto se establecen los principios a aplicar a los loteamientos y desarrollos que ya hayan sido aprobados a fecha de aprobación del POUT pero no hayan sido considerados en éste (por no estar aprobados al comienzo de su redacción, o por falta de documentación fehaciente), y cuyos propietarios hayan cumplido en plazo las obligaciones establecidas por la Ley Orgánica Municipal y sus modificadas.

#### *Loteamientos dentro del límite urbano*

Cuando se hallen dentro del límite del Territorio Urbano, serán clasificados y desarrollados de acuerdo a los parámetros establecidos por el POUT para la zona en la que se encuentren.

#### *Loteamientos fuera del límite urbano*

Cuando se hallen fuera del límite del Territorio Urbano (y por tanto dentro del Territorio Rural) descrito en el POUT, serán considerados automáticamente incluidos en el límite urbano y tratados como parte de un Ámbito de Recualificación (RCL 09), siendo desarrollables y edificables solamente mediante la elaboración de un Plan Parcial que cumpla los parámetros establecidos para dicho ámbito.

En consecuencia, una vez aprobado el POUT, la Municipalidad tendrá que iniciar un proceso de relevamiento y revisión detallada de loteamientos para identificar los que hayan sido efectivamente aprobados y descartar los que no cumplieran las condiciones necesarias para su legalización (incluyendo las obligaciones del propietario descritas la Ley Orgánica Municipal). A continuación, los documentos gráficos del POUT habrán de ser actualizados para reflejar el nuevo límite urbano y actualizar el Territorio Rural y el Territorio Urbano resultantes de incluir los loteamientos que aún no hubieran sido considerados en éste. Esta actualización podrá ser realizada directamente por los departamentos pertinentes de la Municipalidad y aprobada por la Junta Municipal, no requiriendo, de forma excepcional, que se siga el proceso de modificación del POUT descrito en el punto 6.2.

#### *Otras condiciones*

La concesión de la licencia de construcción para el desarrollo de esos loteamientos habrá de estar supeditada a la conformidad con los requerimientos de los Sistemas de Protección y Equipamientos e Infraestructuras establecidos en el POUT, aplicando además todas los parámetros establecidos en el ámbito de ordenamiento con el cual sean clasificadas.

En caso de loteamientos que carezcan de las infraestructuras urbanas básicas (tratamiento de aguas residuales, agua potable, energía eléctrica e infraestructura vial), se tendrá que negociar un desarrollo solidario entre la Municipalidad, el loteador y los propietarios finales, ya sea mediante conexión de cada lote a las redes existentes o mediante la creación de instalaciones autónomas con criterios de desarrollo sustentable.

# 6.5

## PLANES PARCIALES

Para fortalecer el rol de la Municipalidad como promotor y director del desarrollo del territorio distrital, el POUT introduce la figura del Plan Parcial.

El Plan Parcial es un instrumento de ordenamiento y gestión para programar y planificar el desarrollo de los Ámbitos Urbanos de Intervención Planificada, que se corresponden con las áreas del territorio urbano donde se plantea la transformación y la expansión de la ciudad.

La propuesta de desarrollo de un Plan Parcial puede ser de iniciativa privada o pública, y su carácter puede variar según lo que en ella se desarrolle: nuevos núcleos de población, rehabilitación y regeneración de tejidos urbanos existentes, nuevos sectores especializados, nuevas infraestructuras o ampliación de infraestructuras existentes, etc.

Su elaboración estará a cargo de la Municipalidad, a través de su Dirección de Planificación y otros departamentos relevantes, o de los agentes privados implicados.

### Procedimiento de elaboración y aprobación

#### *Convenio Público Privado (CPP)*

El procedimiento de elaboración de un Plan Parcial requiere la autorización de la Junta Municipal al Intendente para su puesta en marcha. Una vez autorizado, se elaborará ante todo un CPP entre las partes intervinientes del sector público, (Municipalidad, instituciones de ámbito Nacional, empresas de abastecimiento de servicios básicos) y el sector privado (propietarios, inversores, desarrolladores). En el CPP, dirigido y organizado por la Dirección de Planificación, se definen y acuerdan los compromisos y las obligaciones asumidas por cada parte interviniente en un Plan Parcial.

Dado que estos convenios no encajan necesariamente dentro del marco de las Alianzas Público-Privadas, deberán ser reglamentados a través de una normativa municipal.

#### *Proceso de Participación y Consulta a la Ciudadanía (PPCC)*

Antes de la firma del CCP debe hacerse público el acuerdo y la Municipalidad debe llevar a cabo un proceso participativo abierto a todos los ciudadanos que pudieran estar interesados en la transformación propuesta. Dicho PPCC está pensado para incluir opiniones y necesidades de la ciudadanía, y debe acompañar todo el procedimiento de elaboración del Plan Parcial.

Para que el CPP sea comunicable y entendible por todos los ciudadanos interesados, deberá contener una propuesta de implantación física, a nivel de anteproyecto técnico, que sea capaz de comunicar gráficamente el modelo de ciudad propuesto por el CPP.

#### *Revisión técnica y aprobación*

La fase del PPCC durará un mínimo de 3 meses y finalizará con una revisión técnica de sus aportes, realizada por la Dirección de Planificación de la Municipalidad, o técnicos externos contratados por la Municipalidad.

Los aportes del PPCC deberán ser tenidos en cuenta e incorporados al documento final del CPP, que así pasará a la fase de aprobación, que deberá ser emitida por el Intendente y ratificada en la Junta Municipal.

### *Propuesta Técnica del Plan Parcial*

Una vez firmado el CCP, la Dirección de Planificación de la Municipalidad, o técnicos externos encargados por la Municipalidad, o en su lugar los agentes privados interesados, presentarán la Propuesta Técnica del Plan Parcial, que contendrá la configuración física y funcional del proyecto, sus usos urbanísticos, tanto de carácter lucrativo (ordenación de los aprovechamientos urbanísticos, caracterización y tipologías edificatorias conforme a las directrices definidas por el POUT), como de carácter dotacional (diseño de equipamientos comunitarios, servicios públicos y sociales, sistema de espacios libres, comunicaciones, infraestructuras y redes de servicios básicas).

Para que el Plan Parcial pueda ser ejecutado, deberá ser aprobado por el Intendente y la Junta Municipal, y no podrá ser aprobado sin el informe favorable, fundado y motivado de, como mínimo, la Dirección de Planificación y la Dirección de Medio Ambiente de la Municipalidad, que velarán por que cumplan los requisitos establecidos por el POUT. El informe remitido por el Intendente a la Junta Municipal incluirá además el parecer del departamento jurídico y de los demás departamentos que sean relevantes según el caso.

Los Planes Parciales no podrán modificar en ningún caso las determinaciones del POUT y del PDS.

### **Contenidos Básicos**

El Plan Parcial deberá incluir aquellos contenidos que sean necesarios para su justificación, comprensión y evaluación, incluyendo, como mínimo:

#### *Convenio Público Privado (CPP)*

Acuerdo y cronograma del Convenio Público-Privado (CPP) de desarrollo del Plan Parcial, detallando al menos los siguientes aspectos:

- Las medidas de compensación, cuantificando el índice de superficies para Viviendas Sociales, el índice de superficie para Uso Público (estacionamientos y servicios de pública utilidad, centros de salud, oficinas de la municipalidad, escuelas infantiles) y, en caso de haberse definido la perecuación como mecanismo de gestión, el índice de Perecuación.
- Las obligaciones asumidas por la Municipalidad y otras instituciones relevantes (ESSAP, ERSSAN, ANDE, SENASA, etc.) con respecto a las conexiones a redes de abastecimiento y servicios básicos.
- Todos los parámetros a cumplir en cuanto a edificación y espacio público, según lo establecido por el POUT para cada ámbito.

#### *Proceso de Participación y Consulta a la Ciudadanía (PPCC)*

Documentación del proceso del PPCC y revisión técnica de sus aportes, incluyendo como mínimo:

- Enfoque y explicación de las acciones desarrolladas durante el proceso.
- Calendario de actividades.
- Breve resumen de cada actividad, documentado con fotografías e incluyendo lista de asistentes, fecha y lugar, y resumen de las conclusiones.

### *Propuesta Técnica del Plan Parcial*

La Propuesta Técnica del Plan Parcial contendrá los siguientes aspectos imprescindibles:

- Ocupación del suelo y distribución de la edificación, eligiendo una morfología urbana según los parámetros urbanísticos establecidos en el POUT. Definición y cuantificación de las superficies que surgen de los índices de compensación o perecuación establecidos en el CPP.
- Estudio de Impacto Ambiental, teniendo en cuenta las características naturales (geológicas, geotécnicas, topográficas, etc.) del territorio y justificando la relación con el Sistema de Protección y Tratamiento Paisajístico del POUT.
- Zonificación y asignación de usos, sistema de espacios libres y zonas verdes. Diseño de equipamientos comunitarios, servicios públicos y sociales, etc.
- Red viaria, definiendo sus perfiles longitudinales y transversales, y justificando su relación con el Sistema de Movilidad del POUT.
- Capacidad y dotaciones estimadas en el ámbito de la propuesta, teniendo en cuenta la relación con el Sistema de Equipamientos y Espacios Colectivos del POUT.
- Esquema de las redes de infraestructura y servicios, justificando su relación con el Sistema de Infraestructuras y Servicios del POUT y planteando, en caso de imposibilidad de conexión o de ampliación de las redes, alternativas autónomas y sustentables.
- Plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización y edificación.
- Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
- Otra información urbanística, incluyendo los estudios que sean necesarios, y considerando todos los aspectos que puedan condicionar la estructura urbanística del territorio, y en todo caso los siguientes: usos, edificaciones e infraestructuras existentes, y estructura de la propiedad del suelo.

**PÁGINA EN BLANCO**



# 7

---

**GLOSARIO**

**POUT**

POUT ÑE'ENDY

# A

## **Alineación a Calle**

Distancia mínima del Volumen de Ocupación del edificio con respecto a la Línea Municipal. Se dice que un edificio está “alineado a calle” si no hay ninguna distancia entre la Línea Municipal y el Volumen de Ocupación del edificio, es decir, si su frente edificado está alineado y coincide con el frente de la parcela. [ver apartado 1.4.3]

## **Altura Máxima Permitida**

Distancia máxima, medida en vertical, admisible para la construcción de una edificación dentro de un predio urbanizable; como norma general, se toma como inicio la Línea Municipal y como final, la línea de cornisa o cumbreira en función de la tipología edificatoria. [ver apartado 1.4.2]

## **Ámbito**

Parte o partes del territorio con características físicas, ambientales, morfológicas y tipológicas internamente homogéneas y con requerimientos de gestión similares. En el presente documento, se llaman Ámbitos de Ordenamiento y Gestión del Territorio a las zonas del Territorio Rural y el Territorio Urbano que presentan roles, objetivos morfológicos y ambientales, capacidades residenciales máximas y caracteres funcionales similares. [ver apartado 3.0]

## **Ámbito Especializado**

Ámbitos utilizados o destinados a ser utilizados para equipamientos, actividad económica o productiva, o a funciones de alta especialización infraestructural o de movilidad, que pueden prever una limitada presencia de residencias y espacios colectivos. [ver apartado 3.0]

## **Ámbito de Intervención Directa**

Ámbito en el que el desarrollo inmobiliario se puede producir de forma directa por parte de actores públicos o privados, mediante proyectos edificatorios que cumplan los parámetros establecidos. [ver apartado 3.2]

## **Ámbito de Intervención Planificada**

Ámbito que, previo a su desarrollo inmobiliario o edificatorio, requiere un estudio y proyecto urbanístico detallado, en forma de Plan Parcial, para definirlo con mayor detalle de acuerdo a los lineamientos generales del POUT. [ver apartado 3.3]

## **Ámbito Mixto**

Ámbitos en los cuales se realiza una coexistencia equilibrada de residencias y actividades comerciales, sociales culturales y productivas con esta compatibles. [ver apartado 3.0]

# C

## **Compensación**

Reparto equitativo de las cargas vinculadas al desarrollo urbano entre quienes las soportan. [Ver también “perecuación”]

## **Convenio Público-Privado (CPP)**

Es el acuerdo establecido entre la Municipalidad, otras instituciones implicadas y una contraparte privada interesada en intervenir en el desarrollo urbano. De especial aplicación al desarrollo de un Plan Parcial, en él se definen las obligaciones asumidas por ambas partes para el desarrollo de un determinado ámbito. No constituye necesariamente una Alianza Público-Privada tal y como se contempla en la Ley 5102/13. [ver apartado 6.5]

**D****Densidad Neta**

Cociente entre el número de viviendas y una superficie neta. Por lo general, se mide en viviendas por hectárea (viv/ha)

**Dominio público**

Los bienes de dominio público son aquellos de titularidad pública y que en cada municipio están destinados al uso y goce de todos sus habitantes y a la satisfacción de los fines públicos que tengan asignados.

**Dominio privado**

Bienes que por su naturaleza o destino, son susceptibles de propiedad privada y pueden ser titulares de particulares, de forma individual o colectiva. Se rigen por normas de derecho común, salvo disposiciones especiales.

**E****Edificio**

Cualquier construcción estable que permita ser habitada o albergar bienes inmuebles de cualquier clase, que está fija al suelo de forma permanente y que está realizada con materiales resistentes.

**Edificio entre medianeras**

Construcción que se encuentra sobre dos líneas divisorias laterales de parcela, comunes a otros predios, en ambos lados. Es decir, su Volumen de Ocupación se puede extender hasta las líneas divisorias laterales del lote. [ver apartado 1.4.3]

**Edificio de perímetro libre**

Construcción cuyo Volumen de Ocupación, desde el nivel del suelo, está retirado de todas las líneas divisorias del lote según los parámetros establecidos. [ver apartado 1.4.3]

**Edificio de semiperímetro libre**

Construcción cuyo Volumen de Ocupación se extiende hasta una de las líneas divisorias laterales del lote, retirándose de las demás. [ver apartado 1.4.3]

**F****Factor de Infiltración del Terreno (FIT)**

Cociente entre la superficie de infiltración y la superficie total del lote y que sirve para calcular los m<sup>2</sup> de suelo que permiten la infiltración de aguas pluviales.

[ver apartado 1.4.2]

**Factor de Ocupación Total (FOT)**

Cociente entre la Superficie Útil Particular y la superficie total del lote en su proyección horizontal. Un factor mayor que 1, implica necesariamente que está permitida la construcción de más de una altura en dicho lote.

[ver apartado 1.4.2]

**L****Lindero**

Término o línea, real o imaginaria, que separa los límites de un terreno, una finca, una región, espacio público, etc., de otros.

**Línea Municipal**

Todos aquellos linderos de un predio urbanizable que limiten con la vereda o vía pública, presente o futura. Se llama línea municipal a aquella sobre la cual deben desarrollarse las fachadas de la edificación, salvo que se exija un retiro obligatorio.

**Lote (fracción, parcela)**

Fracción de terreno, en suelo urbano o urbanizable, que está dotada de los servicios públicos de suministros y con un grado de urbanización suficiente como para que sobre ella puedan llevarse a cabo las edificaciones previstas en el planeamiento.

**Loteamiento (fraccionamiento, parcelamiento)**

Acción de dividir en lotes o parcelas un terreno urbanizable. Conjunto de lotes o parcelas resultantes de esa división.

**M****Medianera**

Línea que divide dos lotes urbanos entre sí y que, por tanto, es común a ambas propiedades. Dicho de una pared, y por extensión de un elemento divisorio, es aquel que es común a dos construcciones o fincas contiguas.

**Mensura Judicial**

Operación que tiene como objetivo investigar, identificar, determinar, medir, ubicar, representar y documentar límites territoriales de objetos legales de derecho público y privado conforme a las causas jurídicas que los originan. Define una fracción de terreno ya sea en el terreno como también en un Plano G.P.S. (georreferenciado), hecho a escala. Es esencial para terminar conflictos por superposición entre varias fincas.

**P****PDS**

Plan de Desarrollo Sustentable.

**Perecuación**

La perecuación urbanística es un sistema de gestión que permite compensar o equilibrar las cargas y los derechos de desarrollo entre diferentes zonas de la ciudad. Consiste en transmitir total o parcialmente, mediante una operación de redistribución, transferencia o compraventa, los derechos adjudicados por la planificación en una zona emisora, a otra zona receptora, que puede ser una zona diferente u otra parte de la misma zona. [ver apartado 3.11 del PDS]

**POUT**

Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial.

**Plan Parcial (PP)**

Plan Parcial. Instrumento de ordenamiento y gestión planteado en el POUT para programar y planificar el desarrollo de los Ámbitos Urbanos de Intervención Planificada. [ver apartado 6.1]

**PPCC**

Proceso de Participación y Consulta de la Ciudadanía.

**Propiedad Horizontal**

Propiedad que recae sobre uno o varios pisos, viviendas o locales de un edificio, adquiridos separadamente por diversos propietarios, con ciertos derechos y obligaciones comunes.

**R****Recualificación Urbana**

Otorgar un nuevo uso a ámbitos o áreas que por un motivo u otro, deben ser reconvertidas. Por lo general se trata de una reconversión de áreas abandonadas o con usos que entran en conflicto con el entorno.

**Remate Urbano**

Colmatación de una zona inacabada de la ciudad con la construcción de nuevas zonas libres o edificaciones.

**Retiro de la edificación**

Distancia mínima del Volumen de Ocupación del edificio respecto a las líneas divisorias del lote. [ver apartado 1.4.3]

**Retiro del fondo**

Distancia mínima del Volumen de Ocupación del edificio respecto a la línea divisoria de fondo del lote (fondo de la parcela). Corresponde con la distancia entre el volumen de ocupación del edificio y la línea correspondiente al lado opuesto de la línea municipal. [ver apartado 1.4.3]

**Retiro de Medianeras**

Distancia mínima del Volumen de Ocupación del edificio respecto a cada línea divisoria lateral del lote (eje medianero). [ver apartado 1.4.3]

**S****Sistemas**

Los sistemas del territorio municipal son los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del mismo, establecida en el POUT conforme al modelo de desarrollo adoptado, distinguiéndose: sistema de protección ambiental y tratamiento paisajístico, sistema de movilidad, sistema de infraestructuras y servicios básicos, y sistema de equipamientos y espacios colectivos. [ver capítulo 4]

**Superficie Bruta**

Superficie de un área urbana incluidas sus calles, sus espacios públicos y/o colectivos. Corresponde al total del terreno antes de cualquier descuento.

**Superficie Construida**

La superficie construida de una edificación es el área, proyectada en planta, del polígono exterior que delimita sus espacios cubiertos. Incluye todos los espacios construidos, tanto los que van a ser utilizados por los habitantes del edificio como los necesarios para ubicar el cerramiento, la tabiquería, la estructura y las instalaciones.

**Superficie Edificable**

Metros cuadrados de edificio que se pueden construir por cada metro cuadrado de suelo. Área de un lote o predio que puede ser ocupada correspondiendo a la proyección horizontal de la misma.

**Superficie de Infiltración**

Metros cuadrados de suelo a cielo abierto que permiten la captación e infiltración directa de aguas pluviales.

**Superficie Total del Lote**

Área resultante delimitada por todos los lindes de un lote.

**Superficie urbanizable del terreno**

Porción del lote, comprendido dentro del tejido urbano, donde está permitido la construcción de edificaciones según lo dispuesto en las normativas correspondientes.

**Superficie Neta**

Área resultante de descontar del área bruta de un terreno urbanizable, las áreas que no son urbanizables, como: vías públicas, veredas, espacios libres, instalaciones de servicio, infraestructuras, etc.

**Superficie Remanente**

Se define como Superficie Remanente a la que queda disponible para su desarrollo, una vez ocupada la Superficie Útil Particular, hasta completar el Volumen de Ocupación, incluyendo la superficie en planta ocupada por los elementos constructivos (cerramiento, particiones, estructura e instalaciones) de la edificación, la de los espacios particulares permanentemente abiertos, y la de ciertos espacios comunes cerrados o abiertos. [ver apartado 1.4.2]

**Superficie Útil**

Parte de la superficie edificada habitable, delimitada por la cara interior de los cerramientos externos medida sobre la proyección horizontal (en planta) de su cubierta.

**Superficie Útil Particular**

Se define como Superficie Útil Particular a la superficie edificada habitable, o superficie útil, correspondiente únicamente al interior de las viviendas, oficinas o locales, excluyendo la superficie útil correspondiente a las zonas comunes y los espacios permanentemente abiertos al exterior. [ver apartado 1.4.2]

**T****Territorio Rural**

Clasificación del suelo que abarca, en general, todas las áreas que por su valor natural y/o productivo deben ser preservadas de los procesos de urbanización, quedando sometidas a un régimen específico de protección y ocupación. [ver capítulo 2]

**Territorio Urbano**

Clasificación del suelo que abarca, en general, todos aquellos terrenos que cuenten con las infraestructuras básicas y con características adecuadas para servir a la edificación. En la delimitación propuesta por el POUT se incluyen terrenos con vocación urbana, que ya estén edificados con una cierta densidad aunque no cumplan todas las condiciones mencionadas. [ver capítulo 2]

**U****Uso**

Actividad que se desarrolla dentro de un lote, parcela o edificación. Aquellas que tienen más de un uso, se consideran de uso mixto. [ver apartado 1.4.4]

**Uso dominante**

Aquéllos que componen el uso predominante del suelo y que se derivan de la propia calificación asignada por el POUT. En el caso de sectores de suelo urbanizable, el uso global se considera como uso dominante. [ver apartado 1.4.4]

**V****Volumen de Ocupación**

Se calcula al multiplicar la superficie que puede ocupar la edificación en el lote, por la altura máxima permitida. [ver apartado 1.4.2]

**PÁGINA EN BLANCO**



---

# CRÉDITOS

## CRÉDITOS

### Instituciones promotoras:

#### Municipalidad de Encarnación

Consejo Municipal de Desarrollo Urbano

### Equipo redactor del Plan Encarnación Más:

#### Gerencia y Dirección del Proyecto:

Ecosistema Urbano Arquitectos SLP

Jose Luis Vallejo

Belinda Tato

#### Equipo de proyecto (Madrid):

Luisa Zancada, Jorge Toledo, Julia Casado, Antonella Milano, Marco Rizzetto, Alice Clementi, Alessandro Benedetto, Francesco Degl'Innocenti, Carlos León, Pascual Pérez, Teresa Pontini, Luis Mauricio Franco, Bingyu Guan, Francesca Savio, Clara Medina, Antonio Díaz, Lucía Sotomayor, Andrea Velasco, Estefanía Arrieta, Erika Palmieri, Hannah Freud, Nathalie Lagard, Jénesis Gallego, Tiziano Rossi

#### Expertos y Equipo local (Paraguay):

Laura Medina, Estelvina Rodriguez Portillo, Virgilio Noel Benítez Brítez, Mara Portillo, Juan Carlos Cristaldo

#### Fotógrafos:

Jose Antonio Portillo, Frédérik Hayen, Diana Piñeiro.

#### Consultoría sociología:

Andrés Walliser

#### Consultoría antropología:

Hector Grad, Hugo Martínez

#### Traducción al guaraní

Gerónimo Ayala, Keiji Ishibashi, Sebastián Araujo

#### Consejo Municipal de Desarrollo Urbano:

Joel Omar Maidana Vega, José Luis Gonzalez Fleitas, Rubén Sahid Jure Yunis, Ishibashi Keiji, Gabriela Alfonso, Eduardo Florentin, Luis Maria Hauron, María Teresa del Puerto Fariña, Mariano Sarquis, Edgar Netto, Rodolfo Ayala Pelzer, Valentin Britez, Jorge A. Cardozo, Jorge Gonzalez Maya, Adriana Dickel, Edith Paez De Moreno, Myriam Morinigo, Hugo Trussy Velazquez, Gladys Britez, Silvia Bogado Lescano, Yumi Oyamada, Victoriano Vázquez Doldán, Hugo Barreto, Vicente Monges, Alfredo Luis Yd Sánchez, Rene Miglio, Enrique Velazquez, Fernando Scholz, Jorge Hrisuk, Diego Aquino, Camilo Díaz, Fernando Oreggioni, Alberto Rivas, Gerardo Berni, Andrés Morel.

### Estudiantes:

Adriana Aranda, Adriana Mabel Denis Echeverría, Aldrin Oliver Iriarte Venialgo, Alejandra Báez Zaracho, Alejandro Javier Ramírez Olmedo, Ana Paula Matte Wilms, Analía Vallejos Olmedo, Andrea Alejandra Fretes Aranda, Andrea Belén Arias Orué, Andrea Elizabeth Fedoruk Lopoja, Angel Daniel Barrientos González, Camila Maria Goligorsky Memmel, Carine Andrea Loffler Beling, Carla Judith S. Benitez, Claudia Tatiana Chaparro Ibarra, Cristina Inés Hilgemann Facias, Cynthia Mayumi Gono Vera, Dahiana Hayashi Gómez, Daisy Prieto Cáceres, Daniela Bloch, Deborahath Lezcano Martinez, Deisy Noemi Tucholke Hamann, Diana Benitez Insaurrealde, Diego Javier Ivasiuten Gorejko, Diego Martín Samaniego Araujo, Eduardo Matías Ferreira, Emilio Nicolas Lorenzo Robert, Evelin Ester Campañoli Lohrer, Evelyn Schroder, Fanni Marcela Quintana Velazco, Fátima Ester Domínguez Esquivel, Fernando Peña Hadad, Fernando Martin Velázquez Alonzo, Francisca Florentin, Gabriela González Báez, Gabriela Anahi Bogado, Gianina Paola Ortiz Gianotti, Graciela Dalista, Hernan Jimenez Royg, Hugo Enrique Peña, Jazmín Morel, Jessica Yackelyn, Mielnik Temel, Juana Emiko Maciel Ishibashi, Karen Endler Dickel, Karen Stefania Allende Molas, Kathia Memmel Ramírez, Katia Marcela Acosta Condorety, Keila Gabriela Novosad Yaruchizk, Kevin Mendoza Roman, Laura Analía Chyrnia Lisnichuk, Leroi Fedor Laupichler Benítez, Liz Daniela Acuña León, Lorena Isabel Duarte Romero, Lucia Ganchozo Llano, Luis Alberto Fariña Chudyk, Marcelo Daniel Giménez, Marcelo Ivan Benitez Umsza, Marcia Daniela Antell, Marcia Elizabeth González González, Maria Cecilia Cañete Cuquejo, Maria Concepcion Romero Bordon, María José Nuñez Gimenez, María Pamela Riveros Salem, María Rosa Risso K., Maria Virginia Matiauda Schneider, Mariela Villalba Casco, Marta Diana Maciel Goiri, Martin Alejandro Alonso Paiva, Matthias Adrián Zarza Jaquett, Mayra Alejandra González, Melannie Zárate, Micaela Carmona Sitzmann, Mirna Elizabeth Britez Rotela, Analía Herrera, Nadia Cristina Rolón Duarte, Nadia María Paz Afara Vera, Nahir Stefania Sgarrino, Noelia N. Lugo Villalba, Norma Beatriz Fernandez Mareco, Oscar Rodrigo Nuñez Cardozo, Paola Baranski Pedotti, Patricia Rebeca Rebruk, Roberto German Horacio Muzalski, Rocío Yissel Cáceres Mereles, Rossana Andrea Kontrolnych Jaremko, Sandra Gabriela Núñez López, Sergio Mereles, Sofía Angélica Molinas Martínez, Sofía Nicol Gómez, Tomás López Reyes, Vanina Paredes García, Víctor Alarcon, Viviana Kondratiuk, Zunilda Leticia Riquelme Bogado, Juliana Benitez Fernandez, Franco Fabricio Sebastian Ferreira Noskaluk, Angel Fabian Fernandez Lezcano, Ruben Ezequiel Sosa Vlallejos, Romina Raquel Rebruk Rud, Oscar Benitez Villalba, Luis Alejandro Moreno Paez, Romina Vanessa Caceres Cabrera, Federico Ramon Pereira Meza, Giovanna Galindo, Cinthia Vanessa Monzon, Claudio Arturo Rojas Testa, Astrid Strobel, Matias Benitez Morales, Andrea Elizabeth Rodriguez Lezcano, Mirna Elizabeth Zarza Noguera, Hugo Enrique Giménez Lezcano, Jaime Ramón Benítez Aguirre, Leticia Beatriz íos González, Teresita de Jesús Matiauda Britez, Vanina Martínez, Belén Candia, Guadalupe Candia, Viviana Aracely Rolon Duarte, Luana Andrea Rolon Duarte, María Dila del Mar Viveros Roman, Alejandro Turcatti, Paula Pizarro Escobar, Luis Saucedo, Alejandro Pereira, Diego Otazu, Hermes Candia.

**Encuentros y Actividades:**

Adriana Hrisuk, Alan Sanchez, Alcides Lugo Alvarez, Alejandro Sosa, Alicia Britto, Amanda Cañiza, Ambar Oreggioni Hrisuk, Andres Gonzalez, Andy Sbardella, Antonio C. Benitez, Avelino Gomez Acosta, Bernardo Cruz, Blanca Velazquez, Brian Fillaster, Bruno Chaparro, Bruno Vergara, Carlos Ferreira, Carlos Gomez, Carlos Rojas, Carolina Ruiz Diaz, Christian Testa, Cinthia Carolina Delvalle Montiel, Dana Luzko de Trociuk, Dolly Valdez, Eduardo Dose, Elena Dukiewicz, Elida de Armoa, Emilio Falcon, Estanislao Arce Lopez, Ezequiel Mezquita, Ezequiel Sosa, Fatima Bareiro Blanco, Federico Vera Arnold, Felisa Diaz, Frederic Hayen, Gabriel Duarte, Gabriel Gonzalez Luraghi, Gessica Gneiting, Graciela Acuña, Gustavo Arzamendia, Hector Granada, Jaime Fernandez, Jesus Ismael Paredes, Joaquina Galeano, Katia Acosta, Jocias Villalba, Jorge Hrisuk, Jorge Silvero, Juan Angel Céspedes Garcete, Juan Carlos, Juan Leguizamón, Juani Cañete, Julia Conjati, Julia Paniagua, Julio Benitez Capli, Keiji Ishibashi, Lilian Mabel Casco Chamorro, Liliana Hrisuk, Lorena Escobar, Lorena Gauna, Lucia Rettori, Magalí Cabral Cuba, María José Núñez, María Rosa Servin, Mario Vandernorne, Matías Duarte, Mayra Vazquez, Miguel Angel Servin, Miguel Corvalán, Milciades Armoa, Mirna B. Capli, Monica Alonso, Nancy Yamila Lezcano Bogado, Olga Fisher, Perla Paredes, Renzo Vera, Ricci Lucero Magali Leon, Roddy Brian Duette Petterson, Román Wiczorko, Rosa Barboza, Rossen da Silva, Rubén Jure, Ruben Medina, Sandro Escobar, Selvia Gonzalez, Sergi Carbonell, Sergio Gauto, Sergio Gonzalez, Silvio Tomas Sosa Alarcon, Sofia Morinigo, Solveig Luisa Gross, Susana Martha Romero Caceres, Teresa de Ortiz, Tomas Ayala, Veronica Stefani, Victoriano Vazquez, Xabi Baster, Zunilda Báez, César Aquino, José Humberto Bitenfeld, Graciela Kasprzyk

**Se agradece la colaboración de:**

Megumi Sawai, Dana Luzco, Luis Meza, Lucrecia Almada, Luz Torres, Fernando Leguizamon, Víctor Hugo Coronel Benítez, Cristino Yeza, Javier Cantero, Alfredo Scheid Sauer, Verónica Stéfani Torales, Victoriano Vázquez Doldán, Olga Fischer, Ángel Villalba, Carmen Ubaldi, Ricardo Javier Lohse Testa, Mario Vandendoorne, Daniel Batllebó, Jorge G. Parzajuk, César Cerini, María Elena González Fleitas, Heliodoro Morales, Marta García, Jorge Enríquez, José Ramón Ocampos, Carlos Ruiz Díaz, Marilyn Miranda, Erika Zuiderwich, Ana Palacios, Nadia Czeraniuk, Mónica Sigmund, Aura Villalba, María Rosa Servín, Miguel Ángel Servín, Laura Giménez, Susana Fedoruk, Nilse Ferreira Altamirano, Mirtha Dalila Hugo, Celso Omar Almada, Valentín Britez, Nilda Jara, Hildegardo González, Mara Portillo, César Benítez, Alberto Vázquez, Comisiones vecinales de los barrios, Memoria Viva, Crecer con Futuro, Cámara Junior, Kuña Roga, Presencia Joven, Encarnación Sustentable, Arquitectos de Itapúa Asociados, Seoyeong Engineering, Consur Bike, Ezequiel Mezquita, Daniel Enciso, Roman Wiczorko, Jessica Miralles, Fabian Rivarola, Ricardo Alonso, Andres Gonzalez, M<sup>a</sup> del Carmen Álvarez, Eduardo Dose, Teresa Ramírez Mariño, Víctor Daniel Mongelos, Victor Daniel Lugo Matiauda, Clara Villalba, Ezequiel María Mesquita, y muchas otras personas que apoyaron y acompañaron el desarrollo de este proyecto.

**Es posible que en esta lista falten algunas de las personas que apoyaron y participaron, de una u otra manera, en el proceso de elaboración del Plan. Nuestras disculpas de antemano, y nuestro enorme agradecimiento a todas ellas.**

**Atte. El equipo redactor.**

# ENTIDADES COLABORADORAS



MUNICIPALIDAD DE ENCARNACIÓN



ENTIDAD BINACIONAL YACYRETA



COMISIÓN MIXTA PARAGUAYO-ARGENTINA DEL RÍO PARANÁ



UNIVERSIDAD NACIONAL DE ITAPÚA



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE ENCARNACIÓN



UNIVERSIDAD CATÓLICA “NUESTRA SEÑORA DE LA ASUNCIÓN”

