

**POR LA CUAL SE RESUELVE AUTORIZAR LA PUBLICACIÓN DE LA REFLEXIÓN DE LOS DIRECTORES DE TALLERES DE LA CARRERA DE ARQUITECTURA DE LA FADA/UNA Y SE REMITE A LA JUNTA MUNICIPAL Y AL INTENDENTE DE LA CIUDAD DE ASUNCIÓN.-**

San Lorenzo, 19 de abril de 2022  
Acta N° 10 – Sesión Ordinaria – Consejo Directivo

**VISTO Y**

**CONSIDERANDO:** El Expediente 2315 del 11/04/2022 del Prof. Arq. PABLO RUGGERO, en Representación de Los directores de los seis Talleres de Arquitectura de la FADA, Arq. Raul Montero, Arq. Carlos Cataldi, Arq. Pablo Ruggero, Arq. Anne Von Eckartsberg, Arq. Luis Elgue, y Arq. Graciela Goiriz,, por el cual comparten la preocupación como especialistas y docentes por el desarrollo urbano de Asunción y la postura en relación a la inapropiada concesión de permisos otorgados por la Junta Municipal de Asunción, en beneficio de una firma petrolera privada, para usufructo de tierras en la Franja Costera Norte, consideramos oportuno que la academia se pronuncie oficialmente ante este hecho, razón por la cual hacen llegar su reflexión sobre el tema, con la idea de difundir el contenido de la misma en los ámbitos político, social y cultural, lo cual consideran que tendrá mayor impacto si cuenta con el apoyo institucional, que sería además la confirmación que el saber de la ciencia que se enseña en las aulas debe llegar a los círculos de decisión, y que la FADA se posicione como una institución de referencia para los temas urbanos.-

**POR TANTO:** **EL CONSEJO DIRECTIVO DE LA FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y ARTE DE LA U.N.A. EN USO DE SUS ATRIBUCIONES LEGALES, RESUELVE:**

**Art. 1º:** **AUTORIZAR** la Publicación de la reflexión de los Directores de Talleres de la carrera de Arquitectura de la FADA/UNA y se remite a la Junta Municipal y al Intendente de la ciudad de Asunción, como sigue:

**LA FRANJA COSTERA NORTE:**

**Infraestructura verde urbana y polo cultural de la ciudad.**

*Una reflexión de los docentes de Arquitectura y Urbanismo de la Facultad de Arquitectura, Diseño y Arte U.N.A.*

La noticia sobre la **inapropiada concesión de permisos otorgados por la Municipalidad de Asunción para la cesión de terrenos en la Franja Costera Norte (FCN)** a una firma petrolera privada, ha desatado una polémica que se ha expandido por los medios de comunicación y las redes sociales. La mala administración del suelo público no es un fenómeno nuevo que sorprenda a nadie, pero causa alarma que el gobierno municipal siga de forma obstinada cometiendo los errores del pasado.

Quienes nos dedicamos a la docencia, lo hacemos en el convencimiento que la ciencia, la racionalidad y la experiencia son capaces de hacer a las personas **reflexionar, recapacitar y aprender de los errores**, por ello a continuación, repasaremos una serie de referencias importantes para que con buen criterio se pudiera reconsiderar los permisos de usufructo otorgados en una zona de tan alto valor natural y paisajístico como lo es la costa de Asunción. No nos oponemos a la cesión de usufructo de estas tierras, pero sí al **desarrollo urbano improvisado que ignora lo establecido en el Plan Maestro de la FCN** y sus posteriores planes complementarios.

**¿Qué establece el Plan Maestro de la Franja Costanera Norte?**

La Ordenanza 34/96 del Plan Maestro de la FCN de 1993 regula el uso de suelo en el área del proyecto. La ampliación con la Ordenanza 112/99 establece el régimen urbanístico y la zonificación de la FCN precisando el uso de suelo, la trama vial y las áreas verdes. Según la ordenanza, el objetivo de la FCN es:

- Reintegrar la ciudad al Río.
- Propiciar las mejoras socioeconómicas y ambientales para lograr el desarrollo sustentable de la ciudad.
- Recuperar los espacios abiertos para el ciudadano asunceno.
- Valorizar el paisaje recuperando interfaces naturales y culturales
- Propiciar el diseño urbano de cada módulo a través de concursos.

**POR LA CUAL SE RESUELVE AUTORIZAR LA PUBLICACIÓN DE LA REFLEXIÓN DE LOS DIRECTORES DE TALLERES DE LA CARRERA DE ARQUITECTURA DE LA FADA/UNA Y SE REMITE A LA JUNTA MUNICIPAL Y AL INTENDENTE DE LA CIUDAD DE ASUNCIÓN.-**

Estos puntos evidencian el importante rol de la FCN como catalizadora de una ciudad más sostenible, ordenada y viva, organizando el uso del suelo, manteniendo un equilibrio entre zonas protegidas, zonas verdes de uso público y zonas urbanas; y no solamente como una mera oportunidad de negocios inmobiliarios.

Sumado a esto, el Plan Director Urbano Ambiental (PDUA) ya definió en 1995 un grupo de temas generadores para la ejecución del emprendimiento, basados en diagnósticos y proyectos que buscaban reforzar los objetivos más arriba señalados. Entre los temas centrales<sup>1</sup> se encuentran:

- Sanear el ambiente
  - Mejorar el paisaje y preservar el patrimonio
- Al PDUA siguieron otros planes aún no reglamentados, como:
- El Plan para el Centro Histórico de Asunción (CHA) que propone consolidar el Banco de San Miguel de la Bahía de Asunción como reserva natural.
  - El Proyecto del Concurso Internacional de Diseño Urbano Bañado Norte del MUVH que propone un uso de suelo armónico entre áreas urbanizables y no urbanizables, con una red de áreas verdes integradas mediante una trama vial conectada al tejido urbano.
  - El Plan ASUVIVA, que propone una serie de estrategias para el crecimiento de la ciudad de Asunción, tales como:
    - Respeto a la matriz ambiental y aprovechamiento de los servicios ambientales de los ecosistemas (terrestres y acuáticos)
    - Los espacios públicos relacionados a los recursos naturales
    - Saneamiento amigable con el medio ambiente
  - La Actualización del Plan Regulador de Asunción 2017, propone la definición de áreas, una de las cuales es el Área del frente Rivereño, donde dictamina "Los proyectos y directrices para estas zonas responden a (...) la conformación de un territorio tramado, nuevas centralidades o atractores en el frente ribereño. Estos atractores deben ser espacios de dinámica social, cultural y económica y van desde nuevos espacios abiertos públicos a desarrollos inmobiliarios de alta valorización."<sup>2</sup>
  - Por último el Proyecto Costanera Bañado Sur, que tiene como objetivo conectar la zona con la red de circulación vehicular.

La polémica decisión de la Junta Municipal no se ajusta en nada a lo establecido en las ordenanzas ni en las recomendaciones de los planes mencionados. La Municipalidad de Asunción no puede ignorar todo esto y seguir concediendo arrendamientos sin asumir la actualización del Plan Regulador, detallado con todos estos precedentes que acumulan décadas de trabajo inversión de dinero público en profesionales y especialistas.

**La costanera: como conector verde y zona de desarrollo educativo/cultural en Asunción.**

El Plan Regulador basado en la ORD 112/99 no define un trazado vial de desarrollo urbano detallado y sostenible para proceder al relleno hidráulico sobre cota 64 y lotear la FCN; sólo clasifica por áreas urbanizables, por eso es imprescindible diseñar el trazado vial que respete humedales, topografía y cauces hídricos, para poder luego concesionar las actividades a desarrollarse según el objetivo de convertirse en un eje verde y polo cultural urbano.

Una de las piezas clave de los sistemas de espacios públicos para una ciudad sostenible son los corredores verdes, que posibilitan la conformación de una red de parques y plazas, eficazmente estructurada, de gran valor ambiental. Más aun en nuestro caso, la Avenida Costanera y sus espacios públicos son muy valiosos pues articularán los espacios verdes de Asunción, desde Cerro Lambaré pasando por el Parque Caballero hasta Jardín Botánico.

La gestión del suelo no consolidado en la FCN debe darse en fases, bajo la idea de bancos de tierras<sup>3</sup>, es decir se debería actuar por polígonos o zonas a delimitar para ejecutar y distribuir el costo de la urbanización, pero, en vez de concesionar espacios a estaciones de servicio u otros negocios, deberían concesionarse los primeros solares mediante

<sup>1</sup> Asunción 2000. Pág. 21 a 25. Documentos AMBIENTE. 1999

<sup>2</sup> CEPA 2017. Actualización del Plan Regulador de Asunción,

<sup>3</sup> CEPA 2017. Actualización del Plan Regulador de Asunción, Pág. 34.

**RESOLUCIÓN N° 366/10/2022**

**POR LA CUAL SE RESUELVE AUTORIZAR LA PUBLICACIÓN DE LA REFLEXIÓN DE LOS DIRECTORES DE TALLERES DE LA CARRERA DE ARQUITECTURA DE LA FADA/UNA Y SE REMITE A LA JUNTA MUNICIPAL Y AL INTENDENTE DE LA CIUDAD DE ASUNCIÓN.-**

Alianza Público Privadas (APP), con una normativa clara de actividades definidas, regidas por los criterios y objetivos establecidos en la de Actualización del Plan Regulador, que no se aparten de las líneas estratégicas establecidas.

Proponemos se concesionen polígonos a Universidades y centros educativos privados o públicos como la Universidad Politécnica de Taiwán, centros deportivos, acompañados con programas públicos relevantes como: museos de ciencias, de historia, o etnográfico, acuario, centros culturales, monumentos memoriales, teatros, parques recreativos, entre otros, que consideramos programas atractores, tal como propone el Plan Regulador. Recién después de definir estos "iconos frente al río"<sup>4</sup> como elementos culturales-recreativos del paisaje costero, se podrían proceder a concesionar los terrenos necesarios según la demanda del mercado.

**El futuro del planeta depende de la transformación de las ciudades en sostenibles**

El corazón de la sostenibilidad de una ciudad está en el cuidado de los espacios verdes. Al dejar el crecimiento de la ciudad en manos del libre mercado y la especulación inmobiliaria estamos creando ciudades enfermas, como lo estamos experimentando a diario.

El espacio público es vital para el desarrollo de una sociedad unida y pacífica, y beneficioso para la salud física y psíquica de los habitantes. Si no comenzamos a tomar seriamente la planificación urbana, el futuro de Asunción será trágico, al igual que tantas ciudades latinoamericanas, donde el territorio se disputa entre marginales, narcos, con ricos en urbanizaciones cerradas y la población general acorralada por la violencia. Si se sigue privatizando el paisaje, especulando con el territorio natural, desarrollando ciudad pensada para el automóvil, con espacios públicos que repelen a los peatones y sin acceso a generosos espacios verdes, el resentimiento y violencia aumentarán.

Una zona de increíble valor paisajístico y de encuentro social como la FCN, debería brindar espacios de convivencia con el río y su biodiversidad, combinada con polos culturales ubicados estratégicamente. Una infraestructura verde pública privilegiará el ocio, la recreación, los deportes y las actividades lúdicas.

Por todas estas razones, es preciso que la Municipalidad de Asunción, antes de conceder una o varias parcelas para determinados usos, debe aprobar un Plan Regulador específico para esta franja, que incluya un sistema vial general integrado a la ciudad, establezca el uso de suelo pretendido, el parcelamiento para determinados programas, la densidad edificatoria y los espacios libres. No hacerlo sería perder una oportunidad histórica para renovar Asunción y volver a sentirnos orgullosos de nuestra capital.

**Art.2°:** ENCOMENDAR a la Secretaría de la FADA la remisión de la presente Resolución a la Junta Municipal y al Intendente de la ciudad de Asunción.-

**Art.3°:** COMUNICAR a quienes correspondan y luego Archivar.-

  
**LIC. NANCY CHROMEY**  
Secretaria de la Facultad



  
**PROF. ARQ. JOSÉ GREGORIO INSFRAN G.**  
Presidente del Consejo Directivo

<sup>4</sup> «CEPA 2017. Actualización del Plan Regulador de Asunción, Pág. 19.