

**ORD. N° 106/23**  
**(Ciento Seis/Veintitrés)**

**“QUE CORRIGE, COMPILA Y ACTUALIZA LA ORDENANZA N° 163/18 PLAN REGULADOR DE LA CIUDAD DE ASUNCIÓN”**

**VISTO:** El Dictamen de las Comisiones de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial y de Legislación, con relación a la nota del Consejo del Plan Regulador, ingresada en la Sesión Ordinaria del 05/07/23, referente a la necesidad de ajuste, corrección, ampliación y compaginación de varios articulados de la Ordenanza N° 163/18 “Plan Regulador; y,

**CONSIDERANDO:**

Que, el dictamen del Consejo del Plan Regulador, sobre la propuesta de ajuste de la Ordenanza N° 163/18, del “Plan Regulador”, expresa cuanto sigue: *“CONSIDERANDO: Que, este Consejo se ha abocado a la tarea de corrección de varios artículos de la Ordenanza, en particular nos hemos centrado en la fe de erratas de este cuerpo normativo, es decir, articulados que contienen errores involuntarios ya sea por acción u omisión en la transcripción de los articulados.*

*Que, durante este proceso se han detectado otras necesidades de ajuste de esta normativa ya sea a los efectos de completarla, modificarla, o corregirla por sus notorias complejidades para la aplicación en el proceso de aprobación de planos, o por hallarse anacrónicas.*

*Que, debe entenderse que el anterior proceso, si bien contempló modificaciones (por ejemplo se limitó la altura que era ilimitada para la aplicación de los incentivos para estacionamiento previsto primigeniamente en la Ordenanza N° 450/14), varios articulados quedaron con la misma redacción del año 1994, que a la fecha ya no tienen razón de ser, o porque han desaparecido con el tiempo (ejemplo varias zonas militares), se han modificado con inserciones de nuevas carreteras o bien han sido objeto de cambio por modificaciones de normativas (muchas de ellas promulgadas justamente para salvar inconsistencias) sin que representasen cambios, y algunas - en menor cantidad - si de cambios reales en la normativa que a la fecha ya significan necesariamente un proceso de compilación de la normativa, dejando sin efecto y añadiendo al texto general de la ordenanza.*

*Que, la intencionalidad de este Consejo es al final obtener UN NUEVO TEXTO totalmente depurado de la normativa, pero nos encontramos con la imperiosa necesidad de agilizar los procesos y reducir las 10 normativas promulgadas hasta la fecha que modifican al Plan Regulador - estando pendientes de resolución - dos más y la racionalización de lo existente en una ordenanza unificadora, dejando pendiente el estudio concienzudo y con la mayor participación posible de la Franja Costera NORTE, dejando plasmados para lo que se viene de la Franja Costera SUR, que por razones de economía procesal lo postergamos para mejor estudio y ya no lo agregamos a este texto, y estando terminadas fusionaremos lo que quede vigente de la Ordenanza N° 163/18, más lo que resulte del actual proceso, sumándose una o ambas Franjas Costeras.*

*Que, a continuación, presentamos el “Proyecto de Ordenanza”, en el que se explica artículo por artículo el tenor de la modificación, ya sea corrección, actualización o eliminación de cada uno de ellos como sigue:*

**1. ARTÍCULO 10: (10.1)**

**1.1 REDACCIÓN ACTUAL: (con propuesta señalada)**

Art. 10° Definir como:

**10.1 USO RESIDENCIAL** que cuyo uso es prioritario y predominantemente

Junta Municipal  
Asunción



Cont. Ord. N° 106/23

habitacional, desarrollado en las diversas tipologías de viviendas: Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Vivienda Multifamiliar y Conjunto Habitacional.

Entiéndase por VIVIENDA la construcción destinada a brindar morada permanente a personas, y que cuenten, como mínimo, con los ambientes básicos para dormir, cocinar, comer, estar (separados o integrados), y local para asearse, ~~y cuya superficie mínima total no sea menor a 32 m<sup>2</sup>.~~

Adóptase como índice familiar 4,5 hab./flia., y a los efectos del cálculo de densidades, los siguientes parámetros:

1 dormitorio = 1,5 hab.

2 dormitorios = 3,0 hab.

3 dormitorios = 4,5 hab.

\*Para más de tres dormitorios se adoptará igualmente 4,5 habitantes.

Las densidades establecidas en la presente ordenanza se aplicarán en la formulación de los planes de desarrollo, al solo efecto estadístico, a nivel de sectores de la ciudad y en ningún caso se aplicará a nivel de lote. Los proyectos y regularizaciones presentadas para su aprobación, deberán consignar en una planilla el cálculo de la densidad correspondiente a su presentación, con fines estadísticos.

Créase para este efecto la Base de Datos Urbanísticos que recopilará estos datos, así como la de los demás indicadores urbanísticos pertinentes a fin de coleccionar información que posibilite la formulación de Planes Estratégicos de Desarrollo y brinde herramientas para la proyección de la inversión pública en materia de infraestructura.

A los efectos de la presente norma, se definen las siguientes tipologías de viviendas:

- **VIVIENDA UNIFAMILIAR:** Edificación destinada a albergar 1 (una) familia, con acceso independiente, que cuenta con todos los locales básicos, de uso privativo de la familia, cuya superficie cubierta mínima no debe ser menor a 32,00 m<sup>2</sup>.
- **VIVIENDA BIFAMILIAR:** Edificación preparada para albergar 2 (dos) familias, en una sola unidad constructiva o unidades funcionalmente independientes, que cuentan cada una de ellas con los locales básicos, acceso común o independiente, asentadas ambas en un mismo lote catastrado con una sola Cta. Cte. Ctral., pudiendo acogerse al régimen de Propiedad Horizontal por Piso y Departamento.
- **VIVIENDA MULTIFAMILIAR:** Edificación preparada para albergar más de 2 (dos) familias, en un lote, con una sola Cta. Cte. Ctral. en unidades de viviendas completas e independientes funcionalmente, que se desarrollan en uno o más pisos, que pueden implantarse en forma separada, o agruparse en uno o más bloques, pudiendo acogerse al régimen de Propiedad Horizontal por Piso y Departamento.
- **CONJUNTO HABITACIONAL:** Agrupamiento de viviendas unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares desarrolladas en uno o más pisos, implantados en un predio con una sola Cta. Cte. Ctral., debiendo acogerse al Régimen de Propiedad Horizontal por Piso y Departamento, y provisto de todos los servicios de infraestructura básica. La altura de los edificios se regirá por los indicadores urbanísticos establecidos según las zonas del Plan Regulador.

**COMENTARIO:** Se propone la eliminación del establecimiento de una superficie como de tamaño mínimo, considerando que no existe crisis de espacio físico para las construcciones, y no se ha argumentado con criterio alguno del porqué 32 metros cuadrados. Esta normativa ha resultado en conflicto de tramitación entre la aprobación de planos y la aprobación del régimen de propiedad.





Cont. Ord. N° 106/23

## 1.2 REDACCIÓN FINAL:

10.1 **USO RESIDENCIAL (R):** Aquel cuyo uso es prioritario y predominantemente habitacional, desarrollado en las diversas tipologías de viviendas: Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Vivienda Multifamiliar y Conjunto Habitacional.

Entiéndase por VIVIENDA la construcción destinada a brindar morada permanente a personas, y que cuenten, como mínimo, con los ambientes básicos para dormir, cocinar, comer, estar (separados o integrados) y local para asearse.

Adoptase como índice familiar 4,5 hab./flia., y a los efectos del cálculo de densidades, los siguientes parámetros:

1 dormitorio = 1,5 hab.

2 dormitorios = 3,0 hab.

3 dormitorios = 4,5 hab.

\*Para más de tres dormitorios se adoptará igualmente 4,5 habitantes.

Las densidades establecidas en la presente ordenanza se aplicarán en la formulación de los planes de desarrollo, al solo efecto estadístico, a nivel de sectores de la ciudad y en ningún caso se aplicará a nivel de lote. Los proyectos y regularizaciones presentadas para su aprobación deberán consignar en una planilla el cálculo de la densidad correspondiente a su presentación, con fines estadísticos.

Créase para este efecto la Base de Datos Urbanísticos que recopilará estos datos, así como la de los demás indicadores urbanísticos pertinentes a fin de coleccionar información que posibilite la formulación de planes estratégicos de desarrollo y brinde herramientas para la proyección de la inversión pública en materia de infraestructura.

A los efectos de la presente norma, se definen las siguientes tipologías de viviendas:

- **VIVIENDA UNIFAMILIAR:** Edificación destinada a albergar 1 (una) familia, con acceso independiente, que cuenta con todos los locales básicos, de uso privativo de la familia, cuya superficie cubierta mínima no debe ser menor a 32,00 m<sup>2</sup>.
- **VIVIENDA BIFAMILIAR:** Edificación preparada para albergar 2 (dos) familias, en una sola unidad constructiva o unidades funcionalmente independientes, que cuentan cada una de ellas con los locales básicos, acceso común o independiente, asentadas ambas en un mismo lote catastrado con una sola Cta. Cte. Ctral., pudiendo acogerse al régimen de Propiedad Horizontal por Piso y Departamento.
- **VIVIENDA MULTIFAMILIAR:** Edificación preparada para albergar más de 2 (dos) familias, en un lote, con una sola Cta. Cte. Ctral. en unidades de viviendas completas e independientes funcionalmente, que se desarrollan en uno o más pisos, que pueden implantarse en forma separada, o agruparse en uno o más bloques, pudiendo acogerse al régimen de Propiedad Horizontal por Piso y Departamento.
- **CONJUNTO HABITACIONAL:** Agrupamiento de viviendas unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares desarrolladas en uno o más pisos, implantados en un predio con una sola Cta. Cte. Ctral., debiendo acogerse al Régimen de Propiedad Horizontal por Piso y Departamento, y provisto de todos los servicios de infraestructura básica. La altura de los edificios se regirá por los indicadores urbanísticos establecidos según las zonas del Plan Regulador.

Asunción



## 2. ARTÍCULO 17

### 2.1 REDACCIÓN ACTUAL: (con propuesta resaltada)

*Art. 17° Definir como Área Residencial (AR) a aquella destinada al desarrollo de programas habitacionales y complementaria como excepcionalmente, otros programas permitidos y condicionados, definidos en esta ordenanza y sus anexos, los que en ningún caso podrán alterar las características de tranquilidad, sosiego y reposo que definen al uso habitacional.*

**USO RESIDENCIAL (R):** Aquel cuyo uso es prioritario y predominantemente habitacional, desarrollado en las diversas tipologías de viviendas: Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Vivienda Multifamiliar, y Conjunto Habitacional.

Entiéndase por **VIVIENDA** la construcción destinada a brindar morada permanente a personas, y que cuentan, como mínimo, con los ambientes básicos para dormir, cocinar, comer, estar (separados o integrados), y local para asearse, ~~y cuya superficie mínima total no sea menor a 32 m<sup>2</sup>.~~

Adóptese como índice familiar 4,5 hab/flia., y a los efectos del cálculo de densidades, los siguientes parámetros:

1 dormitorio = 1,5 hab.

2 dormitorios = 3 hab.

3 dormitorios = 4,5 hab.

\*Para más de tres dormitorios se adoptará igualmente 4,5 habitantes.

Las densidades establecidas en la presente ordenanza se aplicarán en la formulación de los planes de desarrollo, al solo efecto estadístico, a nivel de sectores de la ciudad y en ningún caso se aplicará a nivel de lote. Los proyectos y regularizaciones presentadas para aprobación deberán consignar en una planilla el cálculo de la densidad correspondiente a su presentación, con fines estadísticos.

**COMENTARIO:** Se elimina de la redacción los 32 m<sup>2</sup> en consonancia con la modificación propuesta del artículo 10° (10.1).

### 2.2 REDACCIÓN FINAL:

*“Art. 17° Definir como Área Residencial (AR) a aquella destinada al desarrollo de programas habitacionales y complementaria como excepcionalmente, otros programas permitidos y condicionados, definidos en esta ordenanza y sus anexos, los que en ningún caso podrán alterar las características de tranquilidad, sosiego y reposo que definen al uso habitacional.*

**USO RESIDENCIAL (R):** Aquel cuyo uso es prioritario y predominantemente habitacional, desarrollado en las diversas tipologías de viviendas: Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Vivienda Multifamiliar, y Conjunto Habitacional.

Entiéndase por **VIVIENDA** la construcción destinada a brindar morada permanente a personas, y que cuentan, como mínimo, con los ambientes básicos para dormir, cocinar, comer, estar (separados o integrados), y local para asearse.

Adóptese como índice familiar 4,5 hab/flia., y a los efectos del cálculo de densidades, los siguientes parámetros:

1 dormitorio = 1,5 hab

2 dormitorios = 3 hab.

3 dormitorios = 4,5 Hab.

*Junta Municipal*  
  
*Asunción*



Cont. Ord. N° 106/23

*\*Para más de tres dormitorios se adoptará igualmente 4,5 habitantes.*

*Las densidades establecidas en la presente ordenanza se aplicarán en la formulación de los planes de desarrollo, al solo efecto estadístico, a nivel de sectores de la ciudad y en ningún caso se aplicará a nivel de lote. Los proyectos y regularizaciones presentadas para aprobación, deberán consignar en una planilla el cálculo de la densidad correspondiente a su presentación, con fines estadísticos.*

### **3. ARTÍCULO 36**

#### **3.1 REDACCIÓN ACTUAL: (con propuesta señalada)**

**Art. 36°** *Establecer las siguientes reglamentaciones generales para las Áreas Residenciales:*

*En estas áreas solo se permitirán programas habitacionales y otros programas expresamente permitidos y condicionados, definidos en esta ordenanza y sus anexos, los que en ningún caso podrán alterar las características de tranquilidad, sosiego y reposo que definen al uso habitacional.*

*En consecuencia, no se permitirá la localización de programas que produzcan molestias al vecindario por aglomeración de personas o vehículos, por generar olores, polvos, ruidos o desperdicios de volumen; así como tampoco se permitirá la carga y descarga permanente de gran volumen e instalaciones que atenten contra la seguridad.*

**NIVELES DE POLUCIÓN PERMITIDOS:** *Según reglamentaciones de la Municipalidad y las recomendaciones específicas del Instituto Nacional de Tecnología, Normalización y Metrología, así como, otros organismos técnicos correspondientes conforme a la ley.*

**NORMA DE PRESERVACIÓN:** *Los sitios o construcciones que figuren como bienes de interés público, histórico o artístico en el registro de bienes patrimoniales, de la Municipalidad de Asunción, estarán sujetos a normas y disposiciones emanadas de la misma.*

**Estacionamiento:** *Según ordenanzas específicas.*

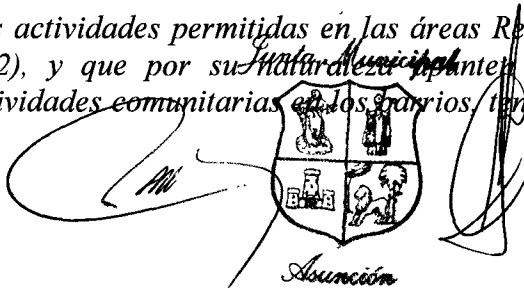
*En todos los predios con frentes menores o iguales a 8,00m (ocho metros) no se exigirán áreas de estacionamiento, toda vez que la construcción no supere 2 (dos) niveles y tenga un área edificada no mayor a 360,00 m<sup>2</sup> (trescientos sesenta metros cuadrados).*

*Los Usos No Habitacionales localizados en las Franjas Mixtas 1 y 2 – FMI A y FMI B que tengan frente a calles con lotes regidos por las Áreas Residenciales deberán:*

- a) Mitigar el impacto vial producido, eliminando todo acceso vehicular al inmueble a cocheras destinadas a estos Usos no habitacionales, desde las Áreas Residenciales.*
- b) Respetar un retiro adicional de edificación de 3,00 m, sobre dichas calles, a partir del tercer nivel.*
- c) Adoptar las medidas urbanísticas de mitigación ambiental que sugiera fundadamente la dependencia técnica al momento de la aprobación de los planos.*

#### **ÁREAS RESIDENCIALES DE BAJA Y MEDIA DENSIDAD**

*Las actividades permitidas en las áreas Residenciales de Baja y Media Densidad (AR1 y AR2), y que por su naturaleza apuntan a satisfacer las necesidades de servicios y actividades comunitarias de los barrios, tendrán carácter de condicionadas y se clasifican en:*





Cont. Ord. N° 106/23

- a) Comerciales (C).
- b) De Servicios (S).
- c) Industriales inocuas (I).
- d) Equipamientos comunitarios (EQ).

• Las actividades comerciales (C) y de servicios (S), previstas en el listado de actividades comerciales y servicios **CONDICIONADOS**, podrán ser habilitadas previa fiscalización y cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a) La actividad desarrollada debe ser compatible con el uso habitacional del sector.
- b) La actividad comercial a desarrollar se permitirá solamente con los tamaños máximos establecidos en esta ordenanza.
- c) Bajo ninguna circunstancia deberá producir ruidos, emitir olores, humos u otras fuentes de contaminación ambiental y, asimismo, deberá contar con el informe detallado y favorable de la Dirección de Protección Ambiental.
- d) No deberá alterar el tránsito vehicular ni la capacidad de estacionamiento del sector. La Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano determinará los casos en los cuales la Dirección de Tránsito deberá realizar un estudio pormenorizado de las condicionantes y establecer las pautas para su habilitación. Los programas a implantarse deberán contar con estacionamiento vehicular dentro de la propiedad afectada, de conformidad a lo previsto en la Ordenanza del Plan Regulador.
- e) No deberá alterar el paisaje urbano, con construcciones, modificaciones de fachada, cartelería, uso del espacio destinado al retiro u otras modificaciones que pudieran desnaturalizar la función habitacional.

Permitir en carácter **CONDICIONADO**, las actividades comerciales y servicios listados en el Anexo I.

• Se permitirán en las Áreas Residenciales de Media Densidad (AR 2) las industrias de carácter inocuo con un área máxima de 100,00 m<sup>2</sup>, debiendo especificarse detalladamente la actividad a ser desarrollada y cumplir con las condiciones previstas más arriba.

• Los equipamientos comunitarios previstos en el listado de usos **CONDICIONADOS** podrán ser habilitados previa fiscalización y cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a) Deberá especificarse detalladamente la actividad a desarrollarse.
- b) La actividad comercial a desarrollar se permitirá solamente con los tamaños máximos establecidos en esta ordenanza.
- c) Bajo ninguna circunstancia deberá producir ruidos, emitir olores, humos u otras fuentes de contaminación ambiental, y asimismo deberá contar con el informe detallado y favorable de la dependencia técnica del área ambiental competente.
- d) No deberá alterar el tránsito vehicular ni la capacidad de estacionamiento del sector. La Dirección de Tránsito deberá realizar un estudio pormenorizado del impacto vial y establecer las medidas de mitigación de dicho impacto.
- e) Las construcciones deberán adecuarse a la morfología dominante del barrio y cumplir con todos los indicadores urbanísticos previstos para la zona.
- f) Deberá someterse a estudio y dictamen favorable del Consejo del Plan Regulador en los trámites de aprobación de planos.

Permitir en carácter **CONDICIONADO** los equipamientos comunitarios listados en el Anexo I.

Junta Municipal  
  
Asunción



Cont. Ord. N° 106/23

## ÁREAS RESIDENCIALES EN GENERAL

En las Áreas Residenciales de baja, media y alta densidad, AR1, AR2 y AR3, Sectores A y B, los usos relativos a Comercio y Servicios (Oficinas) CS y Equipamiento Comunitario e Institucional (EQ), podrán ser ubicados en cualquiera de los niveles de la construcción, y reguladas en su superficie máxima, permitidas para las diferentes zonas de usos en las que se implanten según lo establecido en la presente ordenanza y sus modificaciones. Los tamaños máximos relativos a industrias y 20 permanecen invariables.

~~En casos de Áreas Residenciales con área edificable que supere en su aplicación a la cantidad de niveles máximos permitidos para la zona, se podrá aplicar esta superficie hasta en un nivel más de lo permitido; siempre y cuando la edificación sea totalmente de uso habitacional.~~

En los casos de sectores afectados a Áreas Residenciales y Franjas Mixtas 1, definidos a partir de ejes de calles, bajo la figura de "...lotes con frente a la calle / Av...", no será aplicable este beneficio a los lotes ubicados sobre las calles transversales y sus respectivos contrafrentes, aun cuando se encuentren enfrentados a un lote de categoría superior.

### • EXCEPCIÓN AL RETIRO EN AR1 - AR2

En las Áreas Residenciales de Baja y Media Densidad (AR1 y AR2) Sectores A y B, en el caso de que los fondos de los lotes midan hasta 20 metros, para construcciones destinadas a usos habitacionales, en aquellas calles que no tengan continuidad en su trazado y solo en su último tramo, cuando cuenten hasta dos niveles, no se aplicará la exigencia del retiro obligatorio.

### • RETIROS SOBRE LINDEROS

Sobre Linderos: Establecer las siguientes distancias mínimas de retiros desde los linderos para las aberturas con vista a los mismos según la ubicación de las mismas, a partir de la Planta Alta, para todas las edificaciones de la ciudad.

a) Distancia mínima de 3,00 m, para aberturas ubicadas en muros paralelos a la línea de lindero, con un antepecho inferior a 1,70 m medido desde el nivel de piso terminado.

En todos los casos se respetarán las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación de locales.

En los casos en que el antepecho fuere mayor que 1,70 m de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 3,00 (tres) m.

b) Distancia mínima de 0,75 m para aberturas ubicadas en muros perpendiculares u oblicuos que formen un ángulo entre 90° a 75° con la línea del lindero y con un antepecho inferior a 1,70 m de altura medido desde el nivel de piso terminado.

En todos los casos se respetarán las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación de locales.

En los casos en que el antepecho fuere mayor que 1,70 m, de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 0,50 m.

Las aberturas que excepcionalmente se construyan sobre los muros linderos se regirán por las condiciones y formas establecidas en los Arts. 2.020 y 2.021 del Código Civil Paraguayo.

El incumplimiento de lo previsto en cuanto a distancias mínimas será considerado falta grave y su reiteración falta gravísima.

• **Carteles y Letreros:** De acuerdo a ordenanza específica y restricciones en particular expresamente establecidas según el caso.

Junta Municipal  
Asunción



• **CONDICIONES PARA PROGRAMAS DE HOSPEDAJE - APART HOTEL, ETC.**

*En las Áreas Residenciales de Media y Alta densidad las condiciones de uso para la implantación de los Programas Residencial, Pensión o Albergue y Apart-Hotel serán:*

*a) Residencial, Pensión o Albergue: Podrán ser admitidas en las áreas Residenciales de Media y Alta Densidad (AR2 y AR3) siempre y cuando:*

- *Mantengan un régimen de funcionamiento de características similares y asimilables a una vivienda, con la condición de no incluir otros programas complementarios tales como confiterías, cafeterías, restaurantes, salón de fiestas, salón de convenciones/seminarios, conferencias o instalaciones para cualquier otra actividad que no sea la estrictamente habitacional o que signifiquen afluencia de vehículos y personas que ocasionen molestias al vecindario, o generen ruidos, que demanden áreas de estacionamiento o den lugar a un aumento del volumen de residuos, tal como se establece en las reglamentaciones generales de la presente ordenanza.*

*Podrán contar, sin embargo, con servicios de cocina y lavandería dimensionados de acuerdo a la demanda resultante de su actividad de hospedaje y siempre que sean de uso exclusivo de los residentes.*

*b) APART-HOTEL: Podrán ser admitidos en las áreas residenciales de media y alta densidad siempre y cuando estén constituidos por departamentos mínimos funcionalmente independientes, con locales o espacios básicos de: dormitorio/s, baño y una cocina o "kitchenette", y un espacio de estar-comedor, que puede estar integrado o no al dormitorio, teniendo además áreas propias y comunes, siempre y cuando su régimen de funcionamiento se asemeje o asimile al de un programa de vivienda multifamiliar, y que, además de cumplir con los indicadores urbanísticos de la zona, se ajuste a las condicionales establecidas en la presente.*

*La densidad para estos programas estará dada por la cantidad de unidades previstas en cada uno de ellos.*

*c) Para los siguientes programas: Hotel, Apart Hotel, Residencial, Pensión, Albergue, Hostal, regirán los indicadores urbanísticos de la zona donde se implementarán. No se aplicarán los tamaños máximos de comercios y servicios a estos programas.*

*d) CARTELERÍA: Para todos los casos mencionados en los artículos 1° y 2°, la cartelería queda limitada a tipografía - corpórea o no - sin iluminación interna, adosado o incorporada a la fachada, con un ancho no mayor de 1 metro y altura máxima de 0,20m.*

**3.2 COMENTARIO:** *El párrafo objetado tiene incluido un número "2" que no corresponde a la frase, ya que solamente se habla en el articulado de la FM1 y no de la FM2. La propuesta es eliminar el número 2. La modificación consiste en una supresión de una frase mal consignada.*

*Luego, en relación al otro párrafo eliminado (en casos de Áreas Residenciales con área edificable que supere en su aplicación a la cantidad de niveles máximos permitidos para la zona, se podrá aplicar esta superficie hasta en un nivel más de lo permitido; siempre y cuando la edificación sea totalmente de uso habitacional), su eliminación es planteada por el hecho de representar a una ordenanza que existía antes del establecimiento de los demás incentivos a la construcción, que permitía la inclusión de hasta un (1) nivel más en caso de ser construcciones de uso habitacional, que a la fecha ya no tiene sentido porque con la*

*Junta Municipal*





Cont. Ord. N° 106/23

política de incentivos al cantidad de niveles que pueden insertarse varía y no es solo uno. La modificación consiste en una supresión por mal consignación. Se tiene en cuenta en este estudio.

### **3.3 REDACCIÓN FINAL:**

**“Art. 36°** Establecer las siguientes reglamentaciones generales para las Áreas Residenciales:

*En estas áreas solo se permitirán programas habitacionales y otros programas expresamente permitidos y condicionados, definidos en esta ordenanza y sus anexos, los que en ningún caso podrán alterar las características de tranquilidad, sosiego y reposo que definen al uso habitacional.*

*En consecuencia, no se permitirá la localización de programas que produzcan molestias al vecindario por aglomeración de personas o vehículos, por generar olores, polvos, ruidos o desperdicios de volumen; así como tampoco se permitirá la carga y descarga permanente de gran volumen e instalaciones que atenten contra la seguridad.*

**NIVELES DE POLUCIÓN PERMITIDOS:** Según reglamentaciones de la Municipalidad y las recomendaciones específicas del Instituto Nacional de Tecnología, Normalización y Metrología, así como, otros organismos técnicos correspondientes conforme a la Ley.

**NORMA DE PRESERVACIÓN:** Los sitios o construcciones que figuren como bienes de interés público, histórico o artístico en el registro de bienes patrimoniales, de la Municipalidad de Asunción, estarán sujetos a normas y disposiciones emanadas de la misma.

**Estacionamiento:** Según ordenanzas específicas.

*En todos los predios con frentes menores o iguales a 8,00m (ocho metros) no se exigirán áreas de estacionamiento, toda vez que la construcción no supere 2 (dos) niveles y tenga un área edificada no mayor a 360,00 m<sup>2</sup> (trescientos sesenta metros cuadrados).*

*Los Usos No Habitacionales localizados en las Franjas Mixtas 1 – FMI A y FMI B que tengan frente a calles con lotes regidos por las Áreas Residenciales deberán:*

- a) Mitigar el impacto vial producido, eliminando todo acceso vehicular al inmueble a cocheras destinadas a estos Usos no habitacionales, desde las Áreas Residenciales.
- b) Respetar un retiro adicional de edificación de 3,00 m, sobre dichas calles, a partir del tercer nivel.
- c) Adoptar las medidas urbanísticas de mitigación ambiental que sugiera fundadamente la dependencia técnica al momento de la aprobación de los planos”.

### **ÁREAS RESIDENCIALES DE BAJA Y MEDIA DENSIDAD**

*Las actividades permitidas en las Áreas Residenciales de Baja y Media Densidad (AR1 y AR2), y que por su naturaleza apunten a satisfacer las necesidades de servicios y actividades comunitarias en los barrios, tendrán carácter de condicionadas y se clasifican en:*

- a) Comerciales (C)
- b) De Servicios (S).
- c) Industriales inocuas (I).
- d) Equipamientos comunitarios (EQ).

- Las actividades comerciales y de servicios (S) previstas en el listado de actividades comerciales y servicios **CONDICIONADOS**, podrán ser habilitadas previa fiscalización y cumplimiento de las siguientes condiciones:

Junta Municipal  
Asunción



Cont. Ord. N° 106/23

- a) La actividad desarrollada debe ser compatible con el uso habitacional del sector.
  - b) La actividad comercial a desarrollar se permitirá solamente con los tamaños máximos establecidos en esta ordenanza.
  - c) Bajo ninguna circunstancia deberá producir ruidos, emitir olores, humos u otras fuentes de contaminación ambiental y, asimismo, deberá contar con el informe detallado y favorable de la Dirección de Protección Ambiental.
  - d) No deberá alterar el tránsito vehicular ni la capacidad de estacionamiento del sector. La Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano determinará los casos en los cuales la Dirección de Tránsito deberá realizar un estudio pormenorizado de las condicionantes y establecer las pautas para su habilitación. Los programas a implantarse deberán contar con estacionamiento vehicular dentro de la propiedad afectada, de conformidad a lo previsto en la Ordenanza del Plan Regulador.
  - e) No deberá alterar el paisaje urbano, con construcciones, modificaciones de fachada, cartelería, uso del espacio destinado al retiro u otras modificaciones que pudieran desnaturalizar la función habitacional.
- Permitir en carácter **CONDICIONADO**, las actividades comerciales y servicios listados en el Anexo I.

- Se permitirán en las Áreas Residenciales de Media Densidad (AR 2) las industrias de carácter inocuo con un área máxima de 100,00 m<sup>2</sup>, debiendo especificarse detalladamente la actividad a ser desarrollada y cumplir con las condiciones previstas más arriba.

- Los equipamientos comunitarios previstos en el listado de usos **CONDICIONADOS** podrán ser habilitados previa fiscalización y cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a) Deberá especificarse detalladamente la actividad a desarrollarse.
- b) La actividad comercial a desarrollar se permitirá solamente con los tamaños máximos establecidos en esta ordenanza.
- c) Bajo ninguna circunstancia deberá producir ruidos, emitir olores, humos u otras fuentes de contaminación ambiental, y asimismo deberá contar con el informe detallado y favorable de la dependencia técnica del área ambiental competente.
- d) No deberá alterar el tránsito vehicular ni la capacidad de estacionamiento del sector. La Dirección de Tránsito deberá realizar un estudio pormenorizado del impacto vial y establecer las medidas de mitigación de dicho impacto.
- e) Las construcciones deberán adecuarse a la morfología dominante del barrio y cumplir con todos los indicadores urbanísticos previstos para la zona.
- f) Deberá someterse a estudio y dictamen favorable del Consejo del Plan Regulador en los trámites de aprobación de planos.

Permitir en carácter de **CONDICIONADO** los equipamientos comunitarios listados en el Anexo I.

### **ÁREAS RESIDENCIALES EN GENERAL**

En las Áreas Residenciales de baja, media y alta densidad, AR1, AR2 y AR3, Sectores A y B, los usos relativos a Comercio y Servicios (Oficinas) CS y Equipamiento Comunitario e Institucional (EQ), podrán ser ubicados en cualquiera de los niveles de la construcción, y reguladas en su superficie máxima, permitidas para las diferentes zonas de usos en las que se implanten según lo establecido en la presente Ordenanza y sus modificaciones. Los tamaños Máximos relativos a Industrias y 20 permanecen invariables.

En los casos de sectores afectados a Áreas Residenciales y Franjas Mixtas 1, definidos a partir de ejes de calles, bajo la figura de "... lotes con frente a la Calle / Av...", no será aplicable este beneficio a los lotes ubicados sobre las calles transversales y sus respectivos contrafrentes, aun cuando se encuentren enfrentados a un lote de categoría superior.

Junta Municipal  
Asunción



Cont. Ord. N° 106/23

- **EXCEPCIÓN AL RETIRO EN AR1 - AR2**

*En las Áreas Residenciales de Baja y Media Densidad (AR1 y AR2) Sectores A y B, en el caso de que los fondos de los lotes midan hasta 20 metros, para construcciones destinadas a usos habitacionales, en aquellas calles que no tengan continuidad en su trazado y solo en su último tramo, cuando cuenten hasta dos niveles, no se aplicará la exigencia del retiro obligatorio*

- **RETIROS SOBRE LINDEROS**

*Sobre Linderos: Establecer las siguientes distancias mínimas de retiros desde los linderos para las aberturas con vista a los mismos según la ubicación de las mismas, a partir de la Planta Alta, para todas las edificaciones de la ciudad.*

*a) Distancia mínima de 3,00 m, para aberturas ubicadas en muros paralelos a la línea de lindero, con un antepecho inferior a 1,70 m medido desde el nivel de piso terminado.*

*En todos los casos se respetarán las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación de locales.*

*En los casos en que el antepecho fuere mayor que 1,70 m de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 3,00 (tres) m.*

*b) Distancia mínima de 0,75 m para aberturas ubicadas en muros perpendiculares u oblicuos que formen un ángulo entre 90° a 75° con la línea del lindero y con un antepecho inferior a 1,70 m de altura medido desde el nivel de piso terminado.*

*En todos los casos se respetarán las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación de locales.*

*En los casos en que el antepecho fuere mayor que 1,70 m, de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 0,50 m.*

*Las aberturas que excepcionalmente se construyan sobre los muros linderos se regirán por las condiciones y formas establecidas en los Arts. 2.020 y 2.021 del Código Civil Paraguayo.*

*El incumplimiento de lo previsto en cuanto a distancias mínimas será considerado falta grave y su reiteración falta gravísima.*

- **Carteles y Letreros:** *De acuerdo a ordenanza específica y restricciones en particular expresamente establecidas según el caso.*

- **CONDICIONES PARA PROGRAMAS DE HOSPEDAJE - APART HOTEL, ETC.**

*En las Áreas Residenciales de Media y Alta densidad las condiciones de uso para la implantación de los Programas Residencial, Pensión o Albergue y Apart-Hotel serán:*

*a) Residencial, Pensión o Albergue: Podrán ser admitidas en las áreas Residenciales de Media y Alta Densidad (AR2 y AR3) siempre y cuando:*

- *Mantengan un régimen de funcionamiento de características similares y asimilables a una vivienda, con la condición de no incluir otros programas complementarios tales como confiterías, cafeterías, restaurantes, salón de fiestas, salón de convenciones/seminarios, conferencias o instalaciones para cualquier otra actividad que no sea la estrictamente habitacional o que signifiquen afluencia de vehículos y personas que ocasionen molestias al vecindario, o generen ruidos, que demanden áreas de estacionamiento o den lugar a un aumento del volumen de residuos tal como se establece en las reglamentaciones generales de la presente ordenanza.*



Cont. Ord. N° 106/23

Podrán contar sin embargo con servicios de cocina y lavandería dimensionados de acuerdo a la demanda resultante de su actividad de hospedaje y siempre que sean de uso exclusivo de los residentes.

**b) APART-HOTEL:** Podrán ser admitidos en las áreas residenciales de media y alta densidad siempre y cuando estén constituidos por departamentos mínimos funcionalmente independientes, con locales o espacios básicos de: dormitorio/s, baño y una cocina o "kitchenette", y un espacio de estar-comedor, que puede estar integrado o no al dormitorio, teniendo además áreas propias y comunes, siempre y cuando su régimen de funcionamiento se asemeje o asimile al de un programa de vivienda multifamiliar, y que, además de cumplir con los indicadores urbanísticos de la zona, se ajuste a las condicionales establecidas en la presente.

La densidad para estos programas, estará dada por la cantidad de unidades previstas en cada uno de ellos.

**c)** Para los siguientes programas: Hotel, Apart Hotel, Residencial, Pensión, Albergue, Hostal, registrarán los indicadores urbanísticos de la zona donde se implementarán. No se aplicarán los tamaños máximos de comercios y servicios a estos programas.

**d) CARTELERÍA:** Para todos los casos mencionados en los artículos 1° y 2°, la cartelera queda limitada a tipografía - corpórea o no - sin iluminación interna, adosado o incorporada a la fachada, con un ancho no mayor de 1,00 m y altura máxima de 0,20 m".

#### **4. ARTÍCULO 39**

##### **4.1 REDACCIÓN ACTUAL: (con propuesta de inclusiones)**

**Art. 39°** Establecer las siguientes Reglamentaciones Particulares de Uso para el Área Residencial de Baja Densidad (AR1):

##### **a. SECTOR "A" (ARIA):**

**USOS PERMITIDOS:** Viviendas Unifamiliares (V.U.), Viviendas Bifamiliares (VB), y Conjunto Habitacional (CH), que se ajusten a todos los indicadores urbanísticos de la zona.

**USOS CONDICIONADOS:** Viviendas Multifamiliares (VM), que se ajusten a todos los indicadores establecidos para el Sector, especialmente la Densidad Habitacional, y los usos previstos CS según Anexo 1 (Usos) de la presente Ordenanza y según planilla de usos específicos.

**USOS NO PERMITIDOS:** Todos los demás.

**Coeficiente de Edificabilidad:** 1,5

**Área Edificable:** Superficie del terreno x coeficiente de edificabilidad.

**Altura Máxima:** 3 Plantas sobre el nivel de vereda o 9,00 m tomados en la cota media del frente del predio.

**Tasa de Ocupación Máxima:** Hasta el 60% de la superficie total del terreno.

**FALTA:** Establecer un margen de tolerancia admisible de hasta el 5% sobre el indicador urbanístico de la tasa de ocupación máxima permitida para todas las áreas del Municipio de Asunción. Este margen de tolerancia se aplicará solo dentro del límite legal de ocupación igual o menor al 75% de la superficie total del terreno y no permitirá en ningún caso sobrepasar dicho porcentaje.



Cont. Ord. N° 106/23

**Retiros:**

- a) 3 m mínimo desde la Línea Municipal a la Línea de Edificación.
- b) Se permitirá la construcción sobre la Línea Municipal, hasta una altura no mayor de un piso siempre que se cumpla la siguiente condición:
  - b. 1) Cuando la superficie del retiro sea superior al 15% de la superficie del terreno, se podrá construir sobre la línea municipal ocupando hasta el 50% del frente.
  - b. 2) Si los propietarios de predios afectados por esta condición tuvieran interés en conservar el retiro mínimo de tres metros en todo el frente, se le permitirá, como criterio de compensación un 25% más de la densidad permitida para la zona.
- c) Se permitirá que los edificios de hasta 2 niveles o 6,00 m de altura, se construyan sobre la línea municipal, si la longitud de los frentes de los predios de la cuadra tiene un 50% de las edificaciones existentes construidas sobre la línea municipal, exceptuándose avenidas, calles colectoras o de penetración.

**Predios ubicados en esquina:** Se exigirá el retiro de 3,00 m desde la línea municipal, en un solo frente y sobre la calle más importante que será definida por la Dirección General de Desarrollo Urbano.

Se permitirá el uso de 6,00 m del frente del retiro, para estacionamiento descubierto o sin techo, siempre y cuando el mismo no se encuentre dentro del área prevista para ensanche.

**Ochavas:** Según Ordenanza N° 26.104/90 (Reglamento General de Construcción).

**Voladizos:** Solo se permitirán voladizos de balcones abiertos o marquesinas, de 2,00 m de profundidad, medidos desde la línea de edificación y sobre el retiro, siempre que el mismo no esté afectado por el ensanche de la vía, y que sea destinado a jardín.

**Carteles y Letreros:** (de acuerdo a lo dispuesto para ARI B de la Ordenanza N° 148/12) o su sucedánea.

**Estacionamiento:** Según Anexo 1 Estacionamientos

**Tamaño máximo de la Unidad de uso:** 50,00 m<sup>2</sup> por cada lote mínimo legal de 360 m<sup>2</sup>

**b. SECTOR "B" (ARIB):**

**USOS PERMITIDOS:** Viviendas Unifamiliares (V.U.), Viviendas Bifamiliares (VB), Conjunto Habitacional (CH), que se ajusten a todos los indicadores urbanísticos de la zona.

**USOS CONDICIONADOS:** Viviendas Multifamiliares (VM), que se ajusten a todos los indicadores establecidos para el Sector, ~~especialmente la Densidad Habitacional~~, y según Anexo 1 Usos

**USOS NO PERMITIDOS:** Todos los demás.

**Coefficiente de Edificabilidad:** 1,5.

**Área Edificable:** Superficie del terreno x coeficiente de edificabilidad.

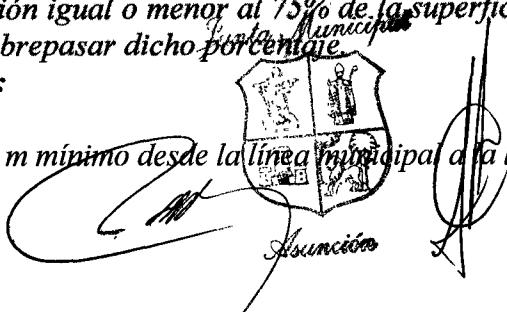
**Altura Máxima:** 3 Plantas sobre el nivel de vereda o 9m, tomados en la cota media del frente del predio.

**Tasa de Ocupación Máxima:** Hasta el 60% de la superficie total del terreno.

Establecer un margen de tolerancia admisible de hasta el 5% sobre el indicador urbanístico de la tasa de ocupación máxima permitida para todas las áreas del Municipio de Asunción. Este margen de tolerancia se aplicará solo dentro del límite legal de ocupación igual o menor al 75% de la superficie total del terreno y no permitirá en ningún caso sobrepasar dicho porcentaje.

**Retiros:**

- a) 3,00 m mínimo desde la línea municipal a la línea de edificación.





Cont. Ord. N° 106/23

b) Se permitirá la construcción sobre la línea municipal, hasta una altura no mayor de un piso siempre que se cumpla la siguiente condición:

b. 1) Cuando la superficie del retiro sea superior al 15% de la superficie del terreno, se podrá construir sobre la línea municipal ocupando hasta el 50% del frente.

b. 2) Si los propietarios de predios afectados por esta condición, tuvieran interés en conservar el retiro mínimo de tres metros en todo el frente, se le permitirá, como criterio de compensación un 25% más de la densidad permitida para la zona.

c) Se permitirá que los edificios de hasta 2 niveles o 6,00 m de altura, se construyan sobre la línea municipal, si la longitud de los frentes de los predios de la cuadra tiene un 50% de las edificaciones existentes construidas sobre la línea municipal, exceptuándose avenidas, calles colectoras o de penetración

**Predios ubicados en esquina:** Se exigirá el retiro de 3,00 m desde la línea municipal, en un solo frente y sobre la calle más importante que será definida por la Dirección General de Desarrollo Urbano.

Se permitirá el uso de 6 m del frente del retiro, para estacionamiento, descubierto o sin techo, siempre y cuando el mismo no se encuentre dentro del área prevista para ensanche.

**Ochavas:** Según Ordenanza N° 26.104/90 (Reglamento General de Construcción).

**Voladizos:** Solo se permitirán voladizos de balcones abiertos o marquesinas, de 2,00 m de profundidad, medidos desde la línea de edificación y sobre el retiro, siempre que el mismo no esté afectado por el ensanche de la vía, y que sea destinado a jardín.

**Carteles y Letreros:** Según ordenanza específica (N° 148/12) o su sucedánea.

**Estacionamiento:** Según Anexo 1 Estacionamientos.

**Excepción al Retiro:** En las Áreas Residenciales de Baja y Media Densidad (AR1 y AR2) Sectores A y B, en el caso de que los fondos de los lotes midan hasta 20,00 m, para construcciones destinadas a usos habitacionales, en aquellas calles que no tengan continuidad en su trazado y solo cuando cuenten hasta dos niveles, no se aplicará la exigencia del retiro obligatorio, en este último tramo del trazado de la calle.

**Establecer el aumento de un nivel más sobre lo permitido en las siguientes áreas residenciales:**

a) Áreas Residenciales de Baja Densidad Sector "B" (AR1 B).

b) Áreas Residenciales de Media Densidad Sectores "A" y "B" (AR2 A y B).

c) Áreas Residenciales de Alta Densidad Sectores "A" y "B" (AR3 A y B).

Este beneficio podrá ser implementado siempre y cuando la construcción esté destinada en su totalidad al uso habitacional y se haya ajustado a los demás parámetros urbanísticos para la zona en cuestión.

En casos de Áreas Residenciales con área edificable que supere en su aplicación a la cantidad de niveles máximos permitidos para la zona, se podrá aplicar esta superficie hasta en un nivel más de lo permitido, siempre y cuando la edificación sea totalmente de uso habitacional.

Prohibir la aplicación de la equiparación de usos de lotes enfrentados para aquellos lotes que tengan frente sobre la calle Dr. César López Moreira en el tramo comprendido entre la avda. Aviadores del Chaco hasta la calle Papa Juan XXIII.

**COMENTARIO:** Las inclusiones responden a omisiones en la redacción del texto final en lo que a TASA DE OCUPACIÓN refiere en ambos sectores (AR1 A y AR1 B), en el cual se



Cont. Ord. N° 106/23

estableció un margen de tolerancia que no consta transcripto, a pesar de que si consta en las demás áreas residenciales. “Establecer un margen de tolerancia admisible de hasta el 5% sobre el indicador urbanístico de la tasa de ocupación máxima permitida para todas las áreas del Municipio de Asunción. Este margen de tolerancia se aplicará solo dentro del límite legal de ocupación igual o menor al 75% de la superficie total del terreno y no permitirá en ningún caso sobrepasar dicho porcentaje.”

Luego, se propone la exclusión de la sigla “CS” del siguiente párrafo por no corresponder: “USOS CONDICIONADOS: Viviendas Multifamiliares (VM), que se ajusten a todos los indicadores establecidos para el Sector, especialmente la Densidad Habitacional, y los usos previstos CS según Anexo 1 (Usos) de la presente Ordenanza y según planilla de usos específicos.

Posteriormente se plantea la inclusión a modo de aclaración para fijar la unidad de cálculo en el siguiente párrafo: “Tamaño máximo de la Unidad de uso: 50,00 m<sup>2</sup> por cada lote mínimo legal de 360 m<sup>2</sup>”

Si no se consigna que el cálculo debe ser sobre el lote mínimo de 360 m<sup>2</sup> por un lado no coincide con la redacción de otros articulados relacionados y se coarta la posibilidad de aumentar tamaños en consonancia con las demás aprobaciones en el mismo sector hechas durante el tiempo.

En los siguientes articulados de las áreas residenciales se hace alusión a la forma de cálculo consignando la siguiente frase: “Límite de utilización del terreno: 1 local de 100 m<sup>2</sup> por lote mínimo convencional de 360 m<sup>2</sup>”. Claramente cómo se consigna en el art. 38 que establece las condiciones generales. No obstante, a los efectos de abundar debe consignarse en el inc. b (AR 1B) esta limitación que a la fecha NO CONSTA.

Por último, por las mismas razones y atinentes a éste sentido, en el numeral 2 se eliminó este párrafo: “En casos de Áreas Residenciales con área edificable que supere en su aplicación a la cantidad de niveles máximos permitidos para la zona, se podrá aplicar esta superficie hasta en un nivel más de lo permitido; siempre y cuando la edificación sea totalmente de uso habitacional.”

Entonces los siguientes párrafos que se transcriben también deben ser eliminados: “Establecer el aumento de un nivel más sobre lo permitido en las siguientes áreas residenciales:

- a) Áreas Residenciales de Baja Densidad Sector “B” (AR1 B).
- b) Áreas Residenciales de Média Densidad Sectores “A” y “B” (AR2 A y B).
- c) Áreas Residenciales de Alta Densidad Sectores “A” y “B” (AR3 A y B).

Este beneficio podrá ser implementado siempre y cuando la construcción esté destinada en su totalidad al uso habitacional y se haya ajustado a los demás parámetros urbanísticos para la zona en cuestión.

En casos de Áreas Residenciales con área edificable que supere en su aplicación a la cantidad de niveles máximos permitidos para la zona, se podrá aplicar esta superficie hasta en un nivel más de lo permitido; siempre y cuando la edificación sea totalmente de uso habitacional.

#### 4.2 REDACCIÓN FINAL: AR1 A y AR1 B

“Art. 39° Establecer las siguientes Reglamentaciones Particulares de Uso para el Área Residencial de Baja Densidad (AR1).”

*Junta Municipal*



Cont. Ord. N° 106/23

**a. SECTOR "A" (ARIA):**

**USOS PERMITIDOS:** Viviendas Unifamiliares (V.U.), Viviendas Bifamiliares (VB), y Conjunto Habitacional (CH), que se ajusten a todos los indicadores urbanísticos de la zona.

**USOS CONDICIONADOS:** Viviendas Multifamiliares (VM), que se ajusten a todos los indicadores establecidos para el Sector, especialmente la Densidad Habitacional, y los usos previstos según Anexo 1 (Usos) de la presente Ordenanza y según planilla de usos específicos.

**USOS NO PERMITIDOS:** Todos los demás.

**Coefficiente de Edificabilidad:** 1,5

**Área Edificable:** Superficie del terreno x coeficiente de edificabilidad.

**Altura Máxima:** 3 Plantas sobre el nivel de vereda o 9,00m tomados en la cota media del frente del predio.

**Tasa de Ocupación Máxima:** Hasta el 60% de la superficie total del terreno.

Establecer un margen de tolerancia admisible de hasta el 5% sobre el indicador urbanístico de la tasa de ocupación máxima permitida para todas las áreas del Municipio de Asunción. Este margen de tolerancia se aplicará solo dentro del límite legal de ocupación igual o menor al 75% de la superficie total del terreno y no permitirá en ningún caso sobrepasar dicho porcentaje.

**Retiros:**

a) 3 m mínimo desde la Línea Municipal a la Línea de Edificación.

b) Se permitirá la construcción sobre la Línea Municipal, hasta una altura no mayor de un piso siempre que se cumpla la siguiente condición:

b. 1) Cuando la superficie del retiro sea superior al 15% de la superficie del terreno, se podrá construir sobre la línea municipal ocupando hasta el 50% del frente.

b. 2) Si los propietarios de predios afectados por esta condición tuvieran interés en conservar el retiro mínimo de tres metros en todo el frente, se le permitirá, como criterio de compensación un 25% más de la densidad permitida para la zona.

c) Se permitirá que los edificios de hasta 2 niveles o 6,00 m de altura, se construyan sobre la línea municipal, si la longitud de los frentes de los predios de la cuadra tiene un 50% de las edificaciones existentes construidas sobre la línea municipal, exceptuándose avenidas, calles colectoras o de penetración.

**Predios ubicados en esquina:** Se exigirá el retiro de 3,00 m desde la línea municipal, en un solo frente y sobre la calle más importante que será definida por la Dirección General de Desarrollo Urbano.

Se permitirá el uso de 6,00 m del frente del retiro, para estacionamiento descubierto o sin techo, siempre y cuando el mismo no se encuentre dentro del área prevista para ensanche.

**Ochavas:** Según Ordenanza N° 26.104/90 (Reglamento General de Construcción).

**Voladizos:** Solo se permitirán voladizos de balcones abiertos o marquesinas, de 2,00 m de profundidad, medidos desde la línea de edificación y sobre el retiro, siempre que el mismo no esté afectado por el ensanche de la vía, y que sea destinado a jardín.

**Carteles y Letreros:** (de acuerdo a lo dispuesto para AR1 B de la Ordenanza N° 148/12) o su sucedánea.

Junta Municipal  
  
Asunción





Cont. Ord. N° 106/23

**Estacionamiento:** Según Anexo 1 Estacionamientos

**Tamaño máximo de la Unidad de uso:** 50,00 m<sup>2</sup>

**Límite de utilización del terreno:** 1 local de 50 m<sup>2</sup> por lote mínimo convencional de 360 m<sup>2</sup>.

**b. SECTOR "B" (ARIB):**

**USOS PERMITIDOS:** Viviendas Unifamiliares (V.U.), Viviendas Bifamiliares (VB), Conjunto Habitacional (CH), que se ajusten a todos los indicadores urbanísticos de la zona.

**USOS CONDICIONADOS:** Viviendas Multifamiliares (VM), que se ajusten a todos los indicadores establecidos para el Sector según Anexo 1 Usos

**USOS NO PERMITIDOS:** Todos los demás.

**Coefficiente de Edificabilidad:** 1,5.

**Área Edificable:** Superficie del terreno x coeficiente de edificabilidad.

**Altura Máxima:** 3 Plantas sobre el nivel de vereda o 9m, tomados en la cota media del frente del predio.

**Tasa de Ocupación Máxima:** Hasta el 60% de la superficie total del terreno.

Establecer un margen de tolerancia admisible de hasta el 5% sobre el indicador urbanístico de la tasa de ocupación máxima permitida para todas las áreas del Municipio de Asunción. Este margen de tolerancia se aplicará solo dentro del límite legal de ocupación igual o menor al 75% de la superficie total del terreno y no permitirá en ningún caso sobrepasar dicho porcentaje.

**Retiros:**

a) 3,00 m mínimo desde la línea municipal a la línea de edificación.

b) Se permitirá la construcción sobre la línea municipal, hasta una altura no mayor de un piso siempre que se cumpla la siguiente condición:

b. 1) Cuando la superficie del retiro sea superior al 15% de la superficie del terreno, se podrá construir sobre la línea municipal ocupando hasta el 50% del frente.

b. 2) Si los propietarios de predios afectados por esta condición, tuvieran interés en conservar el retiro mínimo de tres metros en todo el frente, se le permitirá, como criterio de compensación un 25% más de la densidad permitida para la zona.

c) Se permitirá que los edificios de hasta 2 niveles o 6,00 m de altura, se construyan sobre la línea municipal, si la longitud de los frentes de los predios de la cuadra tiene un 50% de las edificaciones existentes construidas sobre la línea municipal, exceptuándose avenidas, calles colectoras o de penetración

**Predios ubicados en esquina:** Se exigirá el retiro de 3,00 m desde la línea municipal, en un solo frente y sobre la calle más importante que será definida por la Dirección General de Desarrollo Urbano.

Se permitirá el uso de 6 m del frente del retiro, para estacionamiento, descubierto o sin techo, siempre y cuando el mismo no se encuentre dentro del área prevista para ensanche.

**Ochavas:** Según Ordenanza N° 201104/2007 (Reglamento General de Construcción) o la ordenanza sucedánea.

**Voladizos:** Solo se permitirán voladizos de balcones abiertos o marquesinas, de 2,00 m de



Cont. Ord. N° 106/23

profundidad, medidos desde la línea de edificación y sobre el retiro, siempre que el mismo no esté afectado por el ensanche de la vía, y que sea destinado a jardín.

**Carteles y Letreros:** Según Ordenanza específica (N° 148/12) o su sucedánea.

**Estacionamiento:** Según Anexo I Estacionamientos.

**Tamaño máximo de la Unidad de uso:** 50,00 m<sup>2</sup>

**Límite de utilización del terreno:** 1 local de 50 m<sup>2</sup> por lote mínimo convencional de 360 m<sup>2</sup>.

**Excepción al Retiro:** En las Áreas Residenciales de Baja y Media Densidad (AR1 y AR2) Sectores A y B, en el caso de que los fondos de los lotes midan hasta 20,00 m, para construcciones destinadas a usos habitacionales, en aquellas calles que no tengan continuidad en su trazado y solo cuando cuenten hasta dos niveles, no se aplicará la exigencia del retiro obligatorio, en este último tramo del trazado de la calle.

Prohibir la aplicación de la equiparación de usos de lotes enfrentados para aquellos lotes que tengan frente sobre la calle Dr. César López Moreira en el tramo comprendido entre la Avda. Aviadores del Chaco hasta la calle Papa Juan XXIII”.

## 5. ARTÍCULO 41

### 5.1 REDACCIÓN ACTUAL: (con propuesta de modificación)

**Art. 41°** Establecer el siguiente régimen de uso de suelo en las **ÁREAS RESIDENCIALES DE MEDIA DENSIDAD (AR 2)**.

Establecer que, en la zona comprendida entre el Río Paraguay, Ruta Transchaco, Jardín Botánico y límite de Asunción - Mariano Roque Alonso; correspondiente a AR2 B, sea admitido el **régimen de uso de suelo** de las Áreas Residenciales de Alta Densidad (AR 3).

### USOS PERMITIDOS

Viviendas Unifamiliares (VU).

Viviendas Multifamiliares (VM): Tipo Dúplex.

Bloques Multifamiliares (BM).

Conjuntos Habitacionales (CH).

### USOS CONDICIONADOS Y CONDICIONES DE USO:

Comercios y Servicios de Pequeña Escala (CS 1).

Comercios y Servicios de Mediana Escala (CS 2).

Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Pequeña Escala (EQ 1).

Industrias Inocuas de Pequeña Escala (II P).

Tamaño máximo de la Unidad de uso: 100 m<sup>2</sup>.

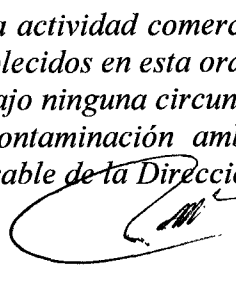

Límite de utilización del terreno: 1 local de 100 m<sup>2</sup> por cada lote de 360 m<sup>2</sup> convencional.

Actividades comerciales y servicios según Anexo I.

Condiciones de uso

Las actividades comerciales y de servicios, previstas en el apartado precedente, podrán ser habilitadas previa fiscalización y cumplimiento de las siguientes condiciones:

- La actividad desarrollada debe ser compatible con el uso habitacional del sector.
- La actividad comercial a desarrollar se permitirá solamente con los tamaños máximos establecidos en esta ordenanza.
- Bajo ninguna circunstancia deberá producir ruidos, emitir olores, humos u otras fuentes de contaminación ambiental. Asimismo, deberá contar con el informe detallado y favorable de la Dirección de Protección Ambiental.

  
  
Asunción



Cont. Ord. N° 106/23

*d) No deberá alterar el tránsito vehicular ni la capacidad de estacionamiento del sector. La Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano determinará los casos en los cuales la Dirección de Tránsito deberá realizar un estudio pormenorizado de las condicionantes y establecer las pautas para su habilitación. Los programas a implantarse deberán contar con estacionamiento vehicular dentro de la propiedad afectada, de conformidad a lo previsto en la presente Ordenanza.*

*e) No deberá alterar el paisaje urbano, con construcciones, modificaciones de fachada, cartelería, uso del espacio destinado al retiro u otras modificaciones que pudieran desnaturalizar la función habitacional.*

*Se permitirán en las Áreas Residenciales de Media Densidad (AR2) las industrias de carácter inocuo con un área máxima de 100 m<sup>2</sup>, debiendo especificarse detalladamente la actividad a ser desarrollada y cumplir con las condiciones previstas en el apartado anterior.*

*Permitir en carácter CONDICIONADO los siguientes equipamientos comunitarios en las Áreas Residenciales de Media Densidad (AR2): a) Oficinas Públicas de Registro Civil, Electoral y Políticas, b) Correo, c) Cooperativas, d) Paradas de taxis y remises, e) Instituciones de enseñanza corte y confección, peluquería, dactilografía, computación, danza, declamación, canto, música, pintura, dibujo, escultura, idiomas, f) Bibliotecas, Museos g) Instituciones Educativas: guarderías, jardín de infantes, preescolar, primaria y secundarias estas dos últimas a los efectos de la formalización de las mismas. No se permitirán nuevos proyectos en estas zonas. **En caso de ampliaciones se darán solo hasta el límite del tamaño máximo de la unidad de uso para el sector**, h) Comisarias y puestos policiales, i) Mercados municipales de barrios, j) Centros Municipales y Comunitarios, k) Centros de salud y dispensarios públicos, l) Instalaciones prestadoras de servicios públicos del Municipio, m) Clubes sociales de ayuda a la comunidad. En cuanto al inciso g del presente articulado se establece el plazo de un año improrrogable para la presentación de los planos de regularización para aquellas instituciones educativas del sector privado.*

*Los equipamientos comunitarios previstos en el apartado precedente, podrán ser habilitados previa fiscalización y cumplimiento de las siguientes condiciones:*

*a) Deberá especificarse detalladamente la actividad a desarrollarse.*

*b) Bajo ninguna circunstancia deberá producir ruidos, emitir olores, humos u otras fuentes de contaminación ambiental, y asimismo deberá contar con el informe detallado y favorable de la Dirección de Protección Ambiental.*

*c) No deberá alterar el tránsito vehicular ni la capacidad de estacionamiento del sector. La Dirección de Tránsito deberá realizar un estudio pormenorizado del impacto vial y establecer las medidas de mitigación de dicho impacto.*

*d) Las construcciones deberán adecuarse a la morfología dominante del barrio y cumplir con todos los indicadores urbanísticos previstos para la zona.*

*e) Deberá someterse a estudio y dictamen favorable del Consejo del Plan Regulador en los trámites de aprobación de planos.*

**Condiciones de uso para la implantación de los programas Residencial, Pensión o Albergue y Apart-Hotel**

*a) Residencial, Pensión o Albergue: Podrán ser admitidas en las áreas residenciales siempre y cuando:*

- Cuenten con no más de 10 habitaciones.*
- Mantengan un régimen de funcionamiento de características similares y asimilables a una vivienda, con la condición de no incluir otros programas complementarios tales como confiterías, cafeterías, restaurantes, salón de fiestas, salón de convenciones/seminarios, conferencias o instalaciones para cualquier otra actividad que no sea la estrictamente*

*Fuente Municipal*  
  
*Asunción*



Cont. Ord. N° 106/23

habitacional o que signifiquen afluencia de vehículos y personas que ocasionen molestias al vecindario, o generen ruidos, que demanden áreas de estacionamiento o den lugar a un aumento del volumen de residuos, tal como se establece en las reglamentaciones generales de la presente ordenanza.

Podrán contar sin embargo con servicios de cocina y lavandería dimensionados de acuerdo a la demanda resultante de su actividad de hospedaje y siempre que sean de uso exclusivo de los residentes.

b) APART-HOTEL: Podrán ser admitidos en las áreas residenciales siempre y cuando estén constituidos por departamentos mínimos funcionalmente independientes, con locales o espacios básicos de: dormitorio/s, baño y una cocina o "kitchenette", y un espacio de estar-comedor, que puede estar integrado o no al dormitorio, teniendo además áreas propias y comunes, siempre y cuando su régimen de funcionamiento se asemeje o asimile al de un programa de vivienda multifamiliar, y que, además de cumplir con los indicadores urbanísticos de la zona, se ajuste a las condicionales establecidas en la presente Ordenanza.

~~La densidad para estos programas, estará dada por la cantidad de unidades previstas en cada uno de ellos. ELIMINAR.~~

c) Para los siguientes programas: Hotel, Apart Hotel, Residencial, Pensión, Albergue, Hostal, regirán los indicadores urbanísticos de la zona donde se implementarán. No se aplicarán los tamaños máximos de comercios y servicios a estos programas

d) CARTELERÍA: Para todos los casos mencionados en los artículos 1° y 2°, la cartelería queda limitada a tipografía - corpórea o no - sin iluminación interna, adosado o incorporada a la fachada, con un ancho no mayor de 1m y altura máxima de 0,20m.

**Rubros:** Según listado Usos del Anexo 1 usos.

**Tamaño máximo de la unidad de uso:** 100 m<sup>2</sup>.

**Límite de utilización del terreno:** 1 local de 100 m<sup>2</sup> por lote mínimo convencional de 360 m<sup>2</sup>.

**Usos no permitidos:** todos los demás.

**5.2 COMENTARIO:** Modificación N° 1. Establecer que, en la zona comprendida entre el Río Paraguay, Ruta Transchaco, Jardín Botánico y límite de Asunción - Mariano Roque Alonso; correspondiente a AR2 B, sea admitido el **régimen de uso de suelo** de las Áreas Residenciales de Alta Densidad (AR 3).

Es una inclusión del agregado "régimen de uso de suelo" a los efectos de aclarar que continúa siendo AR2B, pero con los usos de un AR3.

Modificación N° 2: g) Instituciones Educativas: guarderías, jardín de infantes, preescolar, primaria y secundarias estas dos últimas a los efectos de la formalización de las mismas. No se permitirán nuevos proyectos en estas zonas. **En caso de ampliaciones se darán solo hasta el límite del tamaño máximo de la unidad de uso para el sector.**

También inclusión de un agregado, a los efectos de brindar mayor claridad a la interpretación considerando los conflictos que surgieron para este tipo de usos en los procesos de aprobación de planos.

Modificación N° 3: ~~La densidad para estos programas, estará dada por la cantidad de unidades previstas en cada uno de ellos.~~ Se propone la eliminación de toda la frase, No obstante, y considerando lo establecido en el Plan Regulador en su Art. 10 en el párrafo



Cont. Ord. N° 106/23

que dice: "Las densidades establecidas en la presente ordenanza se aplicarán en la formulación de los Planes de Desarrollo, al solo efecto estadístico, a nivel de sectores de la ciudad y en ningún caso se aplicará a nivel de lote. Los proyectos y regularizaciones presentadas para su aprobación, deberán consignar en una planilla el cálculo de la densidad correspondiente a su presentación, con fines estadísticos". las densidades existen a los efectos del establecimiento de un cálculo estadístico y no funcionan como condicionantes para la aprobación de un programa, por lo que la eliminación de este párrafo NO CORRESPONDE,

### **5.3 REDACCIÓN FINAL:**

**"Art. 41°** Establecer el siguiente régimen de uso de suelo en las **ÁREAS RESIDENCIALES DE MEDIA DENSIDAD (AR 2)**.

Establecer que, en la zona comprendida entre el Río Paraguay, Ruta Transchaco, Jardín Botánico y límite de Asunción - Mariano Roque Alonso; correspondiente a AR2 B, sea admitido el régimen de uso de suelo de las Áreas Residenciales de Alta Densidad (AR 3).

### **USOS PERMITIDOS**

Viviendas Unifamiliares (VU).

Viviendas Multifamiliares (VM): Tipo Dúplex.

Bloques Multifamiliares (BM).

Conjuntos Habitacionales (CH).

### **USOS CONDICIONADOS Y CONDICIONES DE USO:**

Comercios y Servicios de Pequeña Escala (CS 1).

Comercios y Servicios de Mediana Escala (CS 2).

Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Pequeña Escala (EQ 1).

Industrias Inocuas de Pequeña Escala (II P).

Tamaño máximo de la Unidad de uso: 100 m<sup>2</sup>.

Límite de utilización del terreo: 1 local de 100 m<sup>2</sup> por cada lote de 360 m<sup>2</sup> convencional.

Actividades comerciales y servicios según Anexo I.

Condiciones de uso

Las actividades comerciales y de servicios, previstas en el apartado precedente, podrán ser habilitadas previa fiscalización y cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a) La actividad desarrollada debe ser compatible con el uso habitacional del sector.
- b) La actividad comercial a desarrollar se permitirá solamente con los tamaños máximos establecidos en esta ordenanza.
- c) Bajo ninguna circunstancia deberá producir ruidos, emitir olores, humos u otras fuentes de contaminación ambiental y, asimismo, deberá contar con el informe detallado y favorable de la Dirección de Protección Ambiental.
- d) No deberá alterar el tránsito vehicular ni la capacidad de estacionamiento del sector. La Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano determinará los casos en los cuales la Dirección de Tránsito deberá realizar un estudio pormenorizado de las condicionantes y establecer las pautas para su habilitación. Los programas a implantarse deberán contar con estacionamiento vehicular dentro de la propiedad afectada, de conformidad a lo previsto en la presente Ordenanza.
- e) No deberá alterar el paisaje urbano, con construcciones, modificaciones de fachada, cartelería, uso del espacio, destinado al retiro u otras modificaciones que pudieran desnaturalizar la función habitacional.



Cont. Ord. N° 106/23

Se permitirán en las Áreas Residenciales de Media Densidad (AR2) las industrias de carácter inocuo con un área máxima de 100 m<sup>2</sup>, debiendo especificarse detalladamente la actividad a ser desarrollada y cumplir con las condiciones previstas en el apartado anterior.

Permitir en carácter **CONDICIONADO** los siguientes equipamientos comunitarios en las Áreas Residenciales de Media Densidad (AR2): a) Oficinas Públicas de Registro Civil, Electoral y Políticas, b) Correo, c) Cooperativas, d) Paradas de taxis y remises, e) Instituciones de enseñanza corte y confección, peluquería, dactilografía, computación, danza, declamación, canto, música, pintura, dibujo, escultura, idiomas, f) Bibliotecas, Museos g) Instituciones Educativas: guarderías, jardín de infantes, preescolar, primaria y secundarias estas dos últimas a los efectos de la formalización de las mismas. No se permitirán nuevos proyectos en estas zonas. En caso de ampliaciones se darán solo hasta el límite del tamaño máximo de la unidad de uso para el sector, h) Comisarías y puestos policiales, i) Mercados municipales de barrios, j) Centros Municipales y Comunitarios, k) Centros de salud y dispensarios públicos, l) Instalaciones prestadoras de servicios públicos del Municipio, m) Clubes sociales de ayuda a la comunidad. En cuanto al inciso g del presente articulado se establece el plazo de un año improrrogable para la presentación de los planos de regularización para aquellas instituciones educativas del sector privado.

Los equipamientos comunitarios previstos en el apartado precedente, podrán ser habilitados previa fiscalización y cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a) Deberá especificarse detalladamente la actividad a desarrollarse.
- b) Bajo ninguna circunstancia deberá producir ruidos, emitir olores, humos u otras fuentes de contaminación ambiental, y asimismo deberá contar con el informe detallado y favorable de la Dirección de Protección Ambiental.
- c) No deberá alterar el tránsito vehicular ni la capacidad de estacionamiento del sector. La Dirección de Tránsito deberá realizar un estudio pormenorizado del impacto vial y establecer las medidas de mitigación de dicho impacto.
- d) Las construcciones deberán adecuarse a la morfología dominante del barrio y cumplir con todos los indicadores urbanísticos previstos para la zona.
- e) Deberá someterse a estudio y dictamen favorable del Consejo del Plan Regulador en los trámites de aprobación de planos.

**Condiciones de uso para la implantación de los Programas Residencial, Pensión o Albergue y Apart-Hotel**

a) Residencial, Pensión o Albergue: Podrán ser admitidas en las áreas residenciales siempre y cuando:

- Mantengan un régimen de funcionamiento de características similares y asimilables a una vivienda, con la condición de no incluir otros programas complementarios tales como confiterías, cafeterías, restaurantes, salón de fiestas, salón de convenciones/seminarios, conferencias o instalaciones para cualquier otra actividad que no sea la estrictamente habitacional o que signifiquen afluencia de vehículos y personas que ocasionen molestias al vecindario, o generen ruidos, que demanden áreas de estacionamiento o den lugar a un aumento del volumen de residuos, tal como se establece en las reglamentaciones generales de la presente ordenanza.

Podrán contar sin embargo con servicios de cocina y lavandería dimensionados de acuerdo a la demanda resultante de su actividad de hospedaje y siempre que sean de uso exclusivo de los residentes.

b) APART-HOTEL: Podrán ser admitidos en las áreas residenciales siempre y cuando



Cont. Ord. N° 106/23

estén constituidos por departamentos mínimos funcionalmente independientes, con locales o espacios básicos de: dormitorio/s, baño y una cocina o "kitchenette", y un espacio de estar-comedor, que puede estar integrado o no al dormitorio, teniendo además áreas propias y comunes, siempre y cuando su régimen de funcionamiento se asemeje o asimile al de un programa de vivienda multifamiliar, y que, además de cumplir con los indicadores urbanísticos de la zona, se ajuste a las condicionales establecidas en la presente ordenanza.

La densidad para estos programas, estará dada por la cantidad de unidades previstas en cada uno de ellos.

c) Para los siguientes programas: Hotel, Apart Hotel, Residencial, Pensión, Albergue, Hostal, registrarán los indicadores urbanísticos de la zona donde se implementarán. No se aplicarán los tamaños máximos de comercios y servicios a estos programas

d) CARTELERÍA: Para todos los casos mencionados en los artículos 1° y 2°, la cartelería queda limitada a tipografía - corpórea o no - sin iluminación interna, adosado o incorporada a la fachada, con un ancho no mayor de 1,00 m y altura máxima de 0,20m.

**Rubros:** Según listado Usos del Anexo 1 usos.

**Tamaño máximo de la unidad de uso:** 100 m<sup>2</sup>.

**Límite de utilización del terreno:** 1 local de 100 m<sup>2</sup> por lote mínimo convencional de 360 m<sup>2</sup>.

**Usos no permitidos:** todos los demás".

## 6. ARTÍCULO 42

### 6.1 REDACCIÓN ACTUAL (con propuesta de modificación)

**Art. 42°** Establecer las siguientes reglamentaciones particulares de Uso para el **ÁREA RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD (AR 2)**.

**a- SECTOR A:**

**Coefficiente de edificabilidad:** 2,4

**Área Edificable:** Sup. del terreno x Coeficiente de edificabilidad.

**Altura:** 4 plantas sobre el nivel de vereda o 12,00 m tomado en la cota media del frente del predio.

**Tasa de Ocupación Máxima:** Para viviendas unifamiliares: hasta 65% de la superficie total del terreno.

Para viviendas multifamiliares y conjuntos habitacionales: hasta 60% de la superficie total del terreno.

Establecer un margen de tolerancia admisible de hasta el 5% sobre el indicador urbanístico de la tasa de ocupación máxima permitida para todas las áreas del Municipio de Asunción. Este margen de tolerancia se aplicará solo dentro del límite legal de ocupación igual o menor al 75% de la superficie total del terreno y no permitirá en ningún caso sobrepasar dicho porcentaje.



Cont. Ord. N° 106/23

**Retiros:**

**Sobre calle:** 3,00 m mínimo desde la línea municipal hasta la línea de edificación. Se permitirá que los edificios de hasta 2 (dos) niveles o 6,00 m de altura se construyan sobre la línea municipal, solamente sobre calles que tengan una longitud no mayor a 400 m, y un ancho no menor a 16,00 m entre líneas municipales.

Si los propietarios de tales construcciones tuvieran interés en conservar el retiro mínimo de 3,00 m, se les permitirá, como criterio de compensación urbana, una tasa de ocupación de hasta el 75% de la superficie del terreno, y 10% más en la densidad permitida en la zona.

Se permitirá que los edificios de hasta 2 niveles o 6,00 m de altura se construyan sobre la línea municipal, si la longitud de los frentes de los predios de una cuadra tiene un 50% de sus edificaciones existentes construida sobre línea municipal, exceptuándose avenidas y calles que tengan una extensión mayor que 400,00 m.

**Sobre Avenida:** 6,00 m mínimo, según Cap. Red Vial.

**Retiros en predios ubicados en esquina:** Se exigirá el retiro de 3,00 m, desde la línea municipal, en un solo frente y sobre la calle más importante definida por la Dirección General de Desarrollo Urbano. Si el lote tuviere uno de sus frentes con dimensión menor a 12,00 m se permitirá el retiro en el frente menor, salvo que la calle esté afectada por futuro ensanche en cuyo caso deberá dejarse obligatoriamente el retiro sobre el frente mayor.

En los lotes con frente menor superior a 15,00 m se permitirá la edificación sobre línea municipal hasta una altura de 2 (dos) niveles o 6,00 m de altura, a partir de la cual se deberá retirar 3,00 m. En todos los casos se deberá prever el retiro correspondiente en uno de los frentes. Cuando la esquina esté conformada por 2 (dos) avenidas, deberá preservarse el retiro estipulado sobre ambas avenidas.

En estos casos, en concepto de compensación, se permitirá un aumento del 20% del área edificable y 10% más en la densidad permitida en la zona.

Las ventanas con vistas sobre linderos deberán estar instaladas con una altura mínima de 1,70 m de antepecho.

**Excepciones al retiro:** En las Áreas Residenciales de Baja y Media Densidad (AR1 y AR2) sectores A y B, en el caso de que los fondos de los lotes midan hasta 20 metros, para construcciones destinadas a usos habitacionales, en aquellas calles que no tengan continuidad en su trazado y solo cuando cuenten hasta dos niveles, no se aplicará la exigencia del retiro obligatorio.

**Ochavas:** Según Ordenanza N° 26.104/91 que aprueba el Reglamento de la Construcción.

**Retiro de Abertura sobre linderos:** Establecer las siguientes distancias mínimas de retiros desde los linderos para las aberturas con vista a los mismos según la ubicación de las mismas, a partir de la Planta Alta, para todas las edificaciones de la Ciudad:

a) Distancia mínima de 3 metros, para aberturas ubicadas en muros paralelos a la línea de lindero, con un antepecho inferior a 1,70 m medido desde el nivel de piso terminado.

En todos los casos se respetarán las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación de locales

En los casos en que el antepecho tuviere mayor que 1,70 m de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 3,00 (tres) metros.





Cont. Ord. N° 106/23

**b) Distancia mínima de 0,75 metros para aberturas ubicadas en muros perpendiculares u oblicuos que formen un ángulo entre 90° a 75° con la línea del lindero y con un antepecho inferior a 1,70 m de altura medido desde el nivel de piso terminado. Ojo Redacción.**

*En todos los casos se respetarán las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación de locales.*

*En los casos en que el antepecho fuere mayor que 1,70 m de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 0,50 m.*

*Las aberturas que excepcionalmente se construyan sobre los muros linderos se regirán por las condiciones y formas establecidas en los Arts. 2.020 y 2.021 del Código Civil Paraguayo.*

*El incumplimiento de lo previsto en cuanto a distancias mínimas será considerado falta grave y su reiteración falta gravísima.*

**Voladizos:** Solo se permitirán voladizos de balcones abiertos o marquesinas, de 2,00 m. de profundidad, medidos desde la línea de edificación, y sobre el retiro, siempre que el mismo no esté afectado por el ensanche de la vía, y que sea destinado a jardín.

**Carteles y Letreros:** Según ordenanza respectiva.

**Estacionamientos:**

*Para Viviendas Unifamiliares (VU): Según Anexo 1 Estacionamientos*

*Las Viviendas Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales (VM y CH): Según Anexo 1 Estacionamientos.*

*Para Comercios y Servicios de pequeñas y Medianas Escala (CS 1, CS 2): Según listado de rubros Estacionamientos.*

*Para equipamientos comunitarios de Pequeña Escala (EQ 1): Según listado de rubros Anexo 1 Estacionamientos*

*Para Industrias Inocuas de Pequeña Escala (II P): Según listado de rubros Anexo 1 Usos.*

*En todos los casos el estacionamiento deberá estar fuera del área de retiro y dentro de la propiedad. Se permitirá estacionamientos en retiro sin cobertura y fuera del retiro de ensanche.?*

*Se permitirá el uso de 6,00 m del retiro para estacionamiento descubierto o sin techo, siempre y cuando el mismo no se encuentre dentro del área prevista para ensanche.*

*Establecer el aumento de un nivel más sobre lo permitido en las siguientes áreas residenciales:*

**a) Áreas Residenciales de Baja Densidad Sector "B" (AR1 B).**

**b) Áreas Residenciales de Media Densidad Sectores "A" y "B" (AR2 A y B.)**

**c) Áreas Residenciales de Alta Densidad Sectores "A" y "B" (AR3 A y B).**

*Este beneficio podrá ser implementado siempre y cuando la construcción esté destinada en su totalidad al uso habitacional y se haya ajustado a los demás parámetros urbanísticos para la zona en cuestión.*

*En casos de Áreas Residenciales con área edificable que supere en su aplicación a la cantidad de niveles máximos permitidos para la zona, se podrá aplicar esta superficie hasta en un nivel más de lo permitido, siempre y cuando la edificación sea totalmente de uso habitacional.*



Cont. Ord. N° 106/23

En los casos de sectores afectados a Áreas Residenciales y Franjas Mixtas 1, definidos a partir de ejes de calles, bajo la figura de "...lotes con frente a la Calle / Av...", no será aplicable este beneficio a los lotes ubicados sobre las calles transversales, aun cuando se encuentren enfrentados a un lote de categoría superior.

**b. SECTOR "B":**

**Coefficiente de Edificabilidad:** 3,25

**Área Edificable:** Superficie del Terreno x Coeficiente de Edificabilidad.

**Altura Máxima:** 5 plantas sobre el nivel de vereda o 15 m tomado desde la cota media del frente del predio.

**Tasa de Ocupación Máxima:**

Para viviendas Unifamiliares: hasta 70% de la superficie total del terreno.

Para viviendas multifamiliares y conjuntos habitacionales: hasta 65% de la superficie total del terreno.

Establecer un margen de tolerancia admisible de hasta el 5% sobre el indicador urbanístico de la Tasa de Ocupación Máxima permitida para todas las áreas del Municipio de Asunción. Este margen de tolerancia se aplicará solo dentro del límite legal de ocupación igual o menor al 75% de la Superficie Total del Terreno y no permitirá en ningún caso sobrepasar dicho porcentaje.

**Retiros:**

**Sobre calle:** 3,00 m mínimo desde la Línea Municipal hasta la Línea de Edificación. Se permitirá que los edificios de hasta 2 (dos) niveles o 6,00 m de altura se construyan sobre la Línea Municipal, solamente sobre calles que tengan una longitud no mayor a 400 m, y un ancho no menor a 16,00 metros líneas municipales. Si los propietarios de tales construcciones tuvieran interés en conservar el retiro mínimo de 3,00 m se les permitirá, como criterio de compensación urbana, una Tasa de Ocupación de hasta el 75% de la Superficie del Terreno, y 10% más en la Densidad permitida en la zona.

**Sobre Avenida:** 6,00 m mínimo, según Cap. Red Vial.

**Retiros en predios ubicados en esquina:** Se exigirá el retiro de 3.00 m desde la Línea Municipal, en un solo frente y sobre la calle más importante definida por la Dirección General de Desarrollo Urbano.

Si el lote tuviere uno de sus frentes con dimensión menor a 12,00m, se permitirá el retiro en el frente menor, salvo que la calle esté afectada por futuro ensanche en cuyo caso deberá dejarse obligatoriamente el retiro sobre el frente mayor.

En los lotes con frente menor superior a 15,00 m se permitirá la edificación sobre Línea Municipal hasta una altura de 2 (dos) niveles o 6,00 m de altura, a partir de la cual se deberá retirar 3,00 m.

En todos los casos se deberá prever el retiro correspondiente en uno de los frentes. Cuando la esquina esté conformada por 2 (dos) avenidas, deberá preservarse el retiro estipulado sobre ambas avenidas.

En estos casos, en concepto de compensación, se permitirá un aumento del 20% del Área Edificable y 10% más en la densidad permitida en la zona.

Se permitirá que los edificios de hasta 2 niveles o 6,00 m de altura se construyan sobre la línea municipal, si la longitud de los frentes de los predios de una cuadra tiene un 50% de sus edificaciones existentes construida sobre línea municipal, exceptuándose avenidas y



Cont. Ord. N° 106/23

calles que tengan una extensión mayor a 400 metros.

**Ochavas:** Según Ordenanza N° 26.104/91 que aprueba el Reglamento de la Construcción.

**Voladizos:** Solo se permitirán voladizos de balcones abiertos o marquesinas, de 2,00m de profundidad, medidos desde la línea de edificación, y sobre el retiro, siempre que el mismo no esté afectado por el ensanche de la vía, y que sea destinado a jardín.

**Retiro de Abertura Sobre Linderos:** Establecer las siguientes distancias mínimas de retiros desde los linderos para las aberturas con vista a los mismos según la ubicación de las mismas, a partir de la Planta Alta, para todas las edificaciones de la Ciudad:

INCLUIR:

a. Distancia mínima de 3 metros, para aberturas ubicadas en muros paralelos a la línea de lindero, con un antepecho inferior a 1,70 m medido desde el nivel de piso terminado.

En todos los casos se respetarán las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación de locales

En los casos en que el antepecho fuere mayor que 1,70 m de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 3,00 (tres) metros.

b) Distancia mínima de 0,75 metros para aberturas ubicadas en muros perpendiculares u oblicuos que formen un ángulo entre 90° a 75° con la línea del lindero y con un antepecho inferior a 1,70 m de altura medido desde el nivel de piso terminado. Ojo Redacción.

- **FALTA (agregar tb en Anexo) tb Retiro de Aberturas**

**Estacionamiento:**

Para Viviendas Unifamiliares (VU): Según Anexo 1 Estacionamientos.

Para Viviendas Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales (VM y CH): Según Anexo 1 Estacionamientos.

Para Comercios y Servicios de Pequeña y Mediana Escala (CS 1) y (CS 2): Según listado de rubros Anexo

1. Para equipamientos Comunitarios de Pequeña Escala (EQ 1): Según listado de rubros Anexo 1 Estacionamientos.

Para Industrias Inocuas de Pequeña Escala (II P): Según listado de rubros Anexo 1 Estacionamientos.

En todos los casos el Estacionamiento deberá ubicarse fuera del área de retiro y dentro de la propiedad. Se permitirán estacionamientos en retiro sin cobertura fuera del retiro de ensanche.

Se permitirá el uso de 6 m del retiro para estacionamiento descubierto o sin techo, siempre y cuando el mismo no se encuentre dentro del área prevista para ensanche.

Establecer para los usos ~~exclusivamente~~ **exclusivamente** habitacionales un coeficiente de edificabilidad 3,25 y una altura máxima de 5 plantas sobre el nivel de vereda o 15 m tomado desde la cota media del frente del predio para los inmuebles con frente sobre la calle **Facundo Machaín** en el tramo comprendido entre las calles Camilo Recalde hasta la afectación de la Franja Mixta 1 de la Avda. República Argentina. **FALTA (agregar en Anexo)**

Este incremento del coeficiente y de altura máxima, será aplicado solamente a los programas de uso exclusivamente habitacional y en ningún caso se admitirá para otro uso o actividad complementaria permitida o condicionada en la zona. Para otros usos no habitacionales se regirán por los indicadores urbanísticos y régimen de uso correspondiente al **Área Residencial de Baja Densidad – Sector B (AR 1-B)**.



Cont. Ord. N° 106/23

Las edificaciones en altura superior a tres niveles situadas en este sector sobre la calle Facundo Machaín en el tramo comprendido entre las calles Camilo Recalde hasta la afectación de la Franja Mixta 1 de la Avda. República Argentina deberán respetar las siguientes características:

- a) Todas las fachadas deberán ser tratadas arquitectónicamente con igual jerarquía y calidad de materiales que las fachadas principales, aunque se trate de muros medianeros o fachadas interiores.
- b) El espacio comprendido en el área de retiro deberá mantenerse como espacio libre parqueizado y forestado.
- c) Las azoteas accesibles de toda edificación en el sector deberán ser tratadas como terrazas ajardinadas en una superficie mínima de 10%, las no accesibles con techos inclinados o abovedados, deberán presentar superficies no reflejantes. En ningún caso podrán utilizarse como depósito.

Establecer el aumento de un nivel más sobre lo permitido en las siguientes áreas residenciales:

- a) Áreas Residenciales de Baja Densidad Sector "B" (AR1 B).
- b) Áreas Residenciales de Media Densidad Sectores "A" y "B" (AR2 A y B).
- c) Áreas Residenciales de Alta Densidad Sectores "A" y "B" (AR3 A y B).

Este beneficio podrá ser implementado siempre y cuando la construcción esté destinada en su totalidad al uso habitacional y se haya ajustado a los demás parámetros urbanísticos para la zona en cuestión.

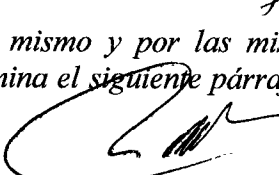


**Excepciones al retiro:** En las Áreas Residenciales de Baja y Media Densidad (AR1 y AR2) Sectores A y B, en el caso de que los fondos de los lotes midan hasta 20 metros, para construcciones destinadas a usos habitacionales, en aquellas calles que no tengan continuidad en su trazado y solo cuando cuenten hasta dos niveles, no se aplicará la exigencia del retiro obligatorio en el tramo final del trazado de la calle.

En los casos de sectores afectados a Áreas Residenciales y Franjas Mixtas 1, definidos a partir de ejes de calles, bajo la figura de "...lotes con frente a la calle / Av...", no será aplicable este beneficio a los lotes ubicados sobre las calles transversales, aun cuando se encuentren enfrentados a un lote de categoría superior.

**COMENTARIO:** Las modificaciones son: a) a los efectos de incluir textos que no fueron contemplados y dejaron una laguna en relación al apartado ABERTURAS sobre el lindero. Se propone la inclusión de un texto tanto en el inciso A del Artículo (AR2A) y en el inciso B (AR2B) en sus secciones pertinentes.; y b) puntualización a los efectos de incluir la mención del tramo sobre Facundo Machaín que es AR2, con un coeficiente especial y altura limitada en el Anexo de zonas de uso, debemos manifestar que NO se encuentra diseñada como ZONA DE USO, sino como un lugar incentivado en tamaños, por lo que hace difícil su inclusión en el Anexo. Colocar al final como un apartado con título de forma a ordenarlo es lo recomendable.

Luego debemos señalar que consideramos pertinente se añada en ambos incisos para tener todos los indicadores juntos -a pesar de que figura en lo general para la zona- lo siguiente: **Tamaño máximo de la unidad de uso:** 100 m<sup>2</sup>. **Límite de utilización del terreno:** 1 local de 100 m<sup>2</sup> por lote mínimo convencional de 360 m<sup>2</sup>.

Así mismo y por las mismas razones antes esgrimidas sobre confusión de aplicación se elimina el siguiente párrafo: Establecer el aumento de un nivel más sobre lo permitido en

  
  
Asunción 



Cont. Ord. N° 106/23

las siguientes áreas residenciales:

- d) Áreas Residenciales de Baja Densidad Sector "B" (AR1 B).
- e) Áreas Residenciales de Media Densidad Sectores "A" y "B" (AR2 A y B.)
- f) Áreas Residenciales de Alta Densidad Sectores "A" y "B" (AR3 A y B).

*Este beneficio podrá ser implementado siempre y cuando la construcción esté destinada en su totalidad al uso habitacional y se haya ajustado a los demás parámetros urbanísticos para la zona en cuestión.*

*En casos de Áreas Residenciales con área edificable que supere en su aplicación a la cantidad de niveles máximos permitidos para la zona, se podrá aplicar esta superficie hasta en un nivel más de lo permitido; siempre y cuando la edificación sea totalmente de uso habitacional."*

*En el inciso correspondiente a AR2 A, en el apartado "Excepciones al Retiro", se debe ordenar este párrafo –en la actualidad el sentido no está correcto porque los párrafos se separaron y deben estar unidos para salvaguardar su entendimiento de la siguiente manera: **Excepciones al retiro:** En las Áreas Residenciales de Baja y Media Densidad (AR1 y AR2) sectores A y B, en el caso de que los fondos de los lotes midan hasta 20 metros, para construcciones destinadas a usos habitacionales, en aquellas calles que no tengan continuidad en su trazado y solo cuando cuenten hasta dos niveles, no se aplicará la exigencia del retiro obligatorio.*

*En los casos de sectores afectados a Áreas Residenciales y Franjas Mixtas 1, definidos a partir de ejes de calles, bajo la figura de "...lotes con frente a la Calle / Av...", no será aplicable este beneficio a los lotes ubicados sobre las calles transversales, aun cuando se encuentren enfrentados a un lote de categoría superior.*

### **6.3 REDACCIÓN FINAL:**

**"Art. 42°** Establecer las siguientes reglamentaciones particulares de Uso para el **ÁREA RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD (AR 2).**

**a- SECTOR A:**

**Coefficiente de edificabilidad: 2,4**

**Área Edificable: Sup. del terreno x Coeficiente de edificabilidad.**

**Altura: 4 plantas sobre el nivel de vereda o 12,00 m tomado en la cota media del frente del predio.**

**Tasa de Ocupación Máxima: Para viviendas unifamiliares: hasta 65% de la superficie total del terreno.**

**Para viviendas multifamiliares y conjuntos habitacionales: hasta 60% de la superficie total del terreno.**

**Establecer un margen de tolerancia admisible de hasta el 5% sobre el indicador urbanístico de la tasa de ocupación máxima permitida para todas las áreas del Municipio de Asunción. Este margen de tolerancia se aplicará solo dentro del límite legal de ocupación igual o menor al 75% de la superficie total del terreno y no permitirá en ningún caso sobrepasar dicho porcentaje.**



Asunción



Cont. Ord. N° 106/23

**Retiros:**

**Sobre calle:** 3,00 m mínimo desde la línea municipal hasta la línea de edificación. Se permitirá que los edificios de hasta 2 (dos) niveles o 6,00 m de altura se construyan sobre la línea municipal, solamente sobre calles que tengan una longitud no mayor a 400 m, y un ancho no menor a 16,00 m. entre líneas municipales.

Si los propietarios de tales construcciones tuvieran interés en conservar el retiro mínimo de 3,00 m, se les permitirá, como criterio de compensación urbana, una tasa de ocupación de hasta el 75% de la superficie del terreno, y 10% más en la densidad permitida en la zona.

Se permitirá que los edificios de hasta 2 niveles o 6,00 m de altura se construyan sobre la línea municipal, si la longitud de los frentes de los predios de una cuadra tiene un 50% de sus edificaciones existentes construida sobre línea municipal, exceptuándose avenidas y calles que tengan una extensión mayor que 400,00 m.

**Sobre Avenida:** 6,00 m mínimo, según Cap. Red Vial.

**Retiros en predios ubicados en esquina:** Se exigirá el retiro de 3,00 m, desde la línea municipal, en un solo frente y sobre la calle más importante definida por la Dirección General de Desarrollo Urbano. Si el lote tuviere uno de sus frentes con dimensión menor a 12,00 m se permitirá el retiro en el frente menor, salvo que la calle esté afectada por futuro ensanche en cuyo caso deberá dejarse obligatoriamente el retiro sobre el frente mayor.

En los lotes con frente menor superior a 15,00 m se permitirá la edificación sobre línea municipal hasta una altura de 2 (dos) niveles o 6,00 m de altura, a partir de la cual se deberá retirar 3,00 m. En todos los casos se deberá prever el retiro correspondiente en uno de los frentes. Cuando la esquina esté conformada por 2 (dos) avenidas, deberá preservarse el retiro estipulado sobre ambas avenidas.

En estos casos, en concepto de compensación, se permitirá un aumento del 20% del área edificable y 10% más en la densidad permitida en la zona.

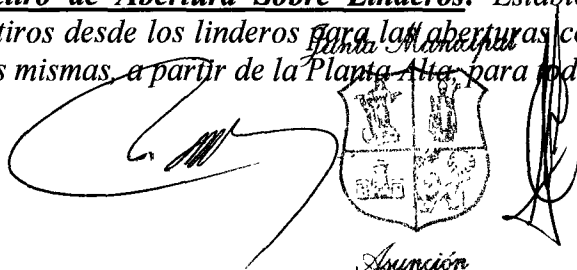
Las ventanas con vistas sobre linderos deberán estar instaladas con una altura mínima de 1,70 m de antepecho.

**Excepciones al retiro:** En las Áreas Residenciales de Baja y Media Densidad (AR1 y AR2) sectores A y B, en el caso de que los fondos de los lotes midan hasta 20 metros, para construcciones destinadas a usos habitacionales, en aquellas calles que no tengan continuidad en su trazado y solo cuando cuenten hasta dos niveles, no se aplicará la exigencia del retiro obligatorio.

En los casos de sectores afectados a Áreas Residenciales y Franjas Mixtas 1, definidos a partir de ejes de calles, bajo la figura de "...lotes con frente a la Calle / Av...", no será aplicable este beneficio a los lotes ubicados sobre las calles transversales, aun cuando se encuentren enfrentados a un lote de categoría superior.

**Ochavas:** Según Ordenanza N° 26.104/91 que aprueba el Reglamento de la Construcción.

**Retiro de Abertura Sobre Linderos:** Establecer las siguientes distancias mínimas de retiros desde los linderos para las aberturas con vista a los mismos según la ubicación de las mismas, a partir de la Planta Alta, para todas las edificaciones de la Ciudad:





Cont. Ord. N° 106/23

**a)** Distancia mínima de 3 metros, para aberturas ubicadas en muros paralelos a la línea de lindero, con un antepecho inferior a 1,70 m medido desde el nivel de piso terminado.

En todos los casos se respetarán las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación de locales

En los casos en que el antepecho fuere mayor que 1,70 m de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 3,00 (tres) metros.

**b)** Distancia mínima de 0,75 metros para aberturas ubicadas en muros perpendiculares u oblicuos que formen un ángulo entre 90° a 75° con la línea del lindero y con un antepecho inferior a 1,70 m de altura medido desde el nivel de piso terminado.

En todos los casos se respetarán las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación de locales.

En los casos en que el antepecho fuere mayor que 1,70 m de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 0,50 m.

Las aberturas que excepcionalmente se construyan sobre los muros linderos se regirán por las condiciones y formas establecidas en los Arts. 2.020 y 2.021 del Código Civil Paraguayo.

El incumplimiento de lo previsto en cuanto a distancias mínimas será considerado falta grave y su reiteración falta gravísima.

**Voladizos:** Solo se permitirán voladizos de balcones abiertos o marquesinas, de 2,00 m. de profundidad, medidos desde la línea de edificación, y sobre el retiro, siempre que el mismo no esté afectado por el ensanche de la vía, y que sea destinado a jardín.

**Carteles y Letreros:** Según Ordenanza respectiva.

**Estacionamientos:**

Para Viviendas Unifamiliares (VU): Según Anexo 1 Estacionamientos

Las Viviendas Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales (VM y CH): Según Anexo 1 Estacionamientos.

Para Comercios y Servicios de pequeñas y Medianas Escala (CS 1, CS 2): Según listado de rubros Estacionamientos.

Para equipamientos comunitarios de Pequeña Escala (EQ 1): Según listado de rubros Anexo 1 Estacionamientos

Para Industrias Inocuas de Pequeña Escala (II P): Según listado de rubros Anexo 1 Usos.

En todos los casos el estacionamiento deberá estar fuera del área de retiro y dentro de la propiedad. Se permitirá estacionamientos en retiro sin cobertura y fuera del retiro de ensanche.

Se permitirá el uso de 6,00 m del retiro para estacionamiento descubierto o sin techo, siempre y cuando el mismo no se encuentre dentro del área prevista para ensanche.

**Tamaño máximo de la unidad de uso:** 100 m<sup>2</sup>.

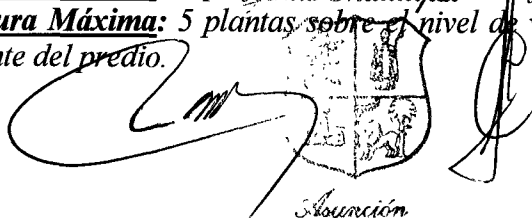
**Límite de utilización del terreno:** 1 local de 100 m<sup>2</sup> por lote mínimo convencional de 360 m<sup>2</sup>.

**b.- SECTOR "B":**

**Coefficiente de Edificabilidad:** 3,25

**Área Edificable:** Superficie del Terreno x Coeficiente de Edificabilidad.

**Altura Máxima:** 5 plantas sobre el nivel de vereda o 15 m tomado desde la cota media del frente del predio.





Cont. Ord. N° 106/23

**Tasa de Ocupación Máxima:**

*Para viviendas Unifamiliares: hasta 70% de la superficie total del terreno.*

*Para viviendas multifamiliares y conjuntos habitacionales: hasta 65% de la superficie total del terreno.*

*Establecer un margen de tolerancia admisible de hasta el 5% sobre el indicador urbanístico de la Tasa de Ocupación Máxima permitida para todas las áreas del Municipio de Asunción. Este margen de tolerancia se aplicará solo dentro del límite legal de ocupación igual o menor al 75% de la Superficie Total del Terreno y no permitirá en ningún caso sobrepasar dicho porcentaje.*

**Retiros:**

**Sobre Calle:** 3,00 m mínimo desde la Línea Municipal hasta la Línea de Edificación. Se permitirá que los edificios de hasta 2 (dos) niveles o 6,00 m de altura se construyan sobre la Línea Municipal, solamente sobre calles que tengan una longitud no mayor a 400 m, y un ancho no menor a 16,00 metros líneas municipales. Si los propietarios de tales construcciones tuvieran interés en conservar el retiro mínimo de 3,00 m se les permitirá, como criterio de compensación urbana, una Tasa de Ocupación de hasta el 75% de la Superficie del Terreno, y 10% más en la Densidad permitida en la zona.

**Sobre Avenida:** 6,00 m mínimo, según Cap. Red Vial.

**Retiros en predios ubicados en esquina:** Se exigirá el retiro de 3.00 m desde la Línea Municipal, en un solo frente y sobre la calle más importante definida por la Dirección General de Desarrollo Urbano.

*Si el lote tuviere uno de sus frentes con dimensión menor a 12,00m, se permitirá el retiro en el frente menor, salvo que la calle esté afectada por futuro ensanche en cuyo caso deberá dejarse obligatoriamente el retiro sobre el frente mayor.*

*En los lotes con frente menor superior a 15,00 m se permitirá la edificación sobre Línea Municipal hasta una altura de 2 (dos) niveles o 6,00 m de altura, a partir de la cual se deberá retirar 3,00 m.*

*En todos los casos se deberá prever el retiro correspondiente en uno de los frentes. Cuando la esquina esté conformada por 2 (dos) avenidas, deberá preservarse el retiro estipulado sobre ambas avenidas.*

*En estos casos, en concepto de compensación, se permitirá un aumento del 20% del Área Edificable y 10% más en la Densidad permitida en la zona.*

*Se permitirá que los edificios de hasta 2 niveles o 6,00 m de altura se construyan sobre la línea municipal, si la longitud de los frentes de los predios de una cuadra tiene un 50% de sus edificaciones existentes construida sobre línea municipal, exceptuándose avenidas y calles que tengan una extensión mayor a 400 metros.*

**Ochavas:** Según Ordenanza N° 26.104/91 que aprueba el Reglamento de la Construcción.

**Voladizos:** Solo se permitirán voladizos de balcones abiertos o marquesinas, de 2,00m de profundidad, medidos desde la línea de edificación, y sobre el retiro, siempre que el mismo no esté afectado por el ensanche de la vía, y que sea destinado a jardín.

**Retiro de Abertura Sobre Linderos:** Establecer las siguientes distancias mínimas de retiros desde los linderos para las aberturas con vista a los mismos según la ubicación de las mismas, a partir de la Planta Alta para todas las edificaciones de la Ciudad:







Cont. Ord. N° 106/23

**a).** Distancia mínima de 3 metros, para aberturas ubicadas en muros paralelos a la línea de lindero, con un antepecho inferior a 1,70 m medido desde el nivel de piso terminado.

*En todos los casos se respetarán las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación de locales*

*En los casos en que el antepecho fuere mayor que 1,70 m de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 3,00 (tres) metros.*

**b)** Distancia mínima de 0,75 metros para aberturas ubicadas en muros perpendiculares u oblicuos que formen un ángulo entre 90° a 75° con la línea del lindero y con un antepecho inferior a 1,70 m de altura medido desde el nivel de piso terminado.

**Excepciones al retiro:** En las Áreas Residenciales de Baja y Media Densidad (AR1 y AR2) Sectores A y B, en el caso de que los fondos de los lotes midan hasta 20 metros, para construcciones destinadas a usos habitacionales, en aquellas calles que no tengan continuidad en su trazado y solo cuando cuenten hasta dos niveles, no se aplicará la exigencia del retiro obligatorio en el tramo final del trazado de la calle.

*En los casos de sectores afectados a Áreas Residenciales y Franjas Mixtas 1, definidos a partir de ejes de calles, bajo la figura de "...lotes con frente a la calle / Av...", no será aplicable este beneficio a los lotes ubicados sobre las calles transversales, aun cuando se encuentren enfrentados a un lote de categoría superior.*

**Estacionamiento:**

*Para Viviendas Unifamiliares (VU): Según Anexo 1 Estacionamientos.*

*Para Viviendas Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales (VM y CH): Según Anexo 1 Estacionamientos.*

*Para Comercios y Servicios de Pequeña y Mediana Escala (CS 1) y (CS 2): Según listado de rubros Anexo 1.*

*Para equipamientos Comunitarios de Pequeña Escala (EQ 1): Según listado de rubros Anexo 1 Estacionamientos.*

*Para Industrias Inocuas de Pequeña Escala (II P): Según listado de rubros Anexo 1 Estacionamientos.*

*En todos los casos el Estacionamiento deberá ubicarse fuera del área de retiro y dentro de la propiedad. Se permitirán estacionamientos en retiro sin cobertura fuera del retiro de ensanche.*

*Se permitirá el uso de 6 m del retiro para estacionamiento descubierto o sin techo, siempre y cuando el mismo no se encuentre dentro del área prevista para ensanche.*

**Tamaño máximo de la unidad de uso:** 100 m<sup>2</sup>

**Límite de utilización del terreno:** 1 local de 100 m<sup>2</sup> por lote mínimo convencional de 360 m<sup>2</sup>.

**APARTADO MACHAÍN:**

*Establecer para los usos exclusivamente habitacionales un coeficiente de edificabilidad 3,25 y una altura máxima de 5 plantas sobre el nivel de vereda o 15 m tomado desde la cota media del frente del predio para los inmuebles con frente sobre la calle **Facundo Machaín** en el tramo comprendido entre las calles Camilo Recalde hasta la afectación de la Franja Mixta 1 de la Avda. República Argentina.*

*Este incremento del coeficiente y de altura máxima, será aplicado solamente a los programas de uso exclusivamente habitacional y en ningún caso se admitirá para otro uso o actividad complementaria permitida o condicionada en la zona. Para otros usos no*



Cont. Ord. N° 106/23

habitacionales se regirán por los indicadores urbanísticos y régimen de uso correspondiente al **Área Residencial de Baja Densidad – Sector B (AR 1-B)**.

Las edificaciones en altura superior a tres niveles situadas en este sector sobre la calle Facundo Machaín en el tramo comprendido entre las calles Camilo Recalde hasta la afectación de la Franja Mixta 1 de la Avda. República Argentina deberán respetar las siguientes características:

**d)** Todas las fachadas deberán ser tratadas arquitectónicamente con igual jerarquía y calidad de materiales que las fachadas principales, aunque se trate de muros medianeros o fachadas interiores.

**e)** El espacio comprendido en el área de retiro deberá mantenerse como espacio libre parquizado y forestado.

**f)** Las azoteas accesibles de toda edificación en el sector deberán ser tratadas como terrazas ajardinadas en una superficie mínima de 10%, las no accesibles con techos inclinados o abovedados, deberán presentar superficies no reflejantes. En ningún caso podrán utilizarse como depósito”.

## **7. ARTÍCULO 44**

### **7.1 REDACCIÓN ACTUAL: (con propuesta de modificación)**

**Art. 44°** Establecer el siguiente régimen de uso de suelo en las **ÁREAS RESIDENCIALES DE ALTA DENSIDAD (AR 3)**

#### **USOS PERMITIDOS:**

Viviendas Unifamiliares (VU)

Viviendas Multifamiliares (VM): tipo Dúplex.

Bloques Multifamiliares (BM)

Conjuntos Habitacionales (CH)

#### **USOS CONDICIONADOS Y CONDICIONES DE USO:**

**Tamaño máximo de la unidad de uso:** 100 m<sup>2</sup>.

**Límite de utilización del terreno:** 1 local de 100 m<sup>2</sup> por lote mínimo convencional de 360 m<sup>2</sup>.

**a) Comercios y Servicios de Pequeña Escala (CS 1)**

**Comercios y Servicios de Mediana Escala (CS 2)**

**Comercios y Servicios de Gran Escala (CS 3)**

**Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Pequeña y Mediana Escala (EQ 1, EQ 2).**

**Rubros:** Según listado del Anexo I Usos.

**Tasa de ocupación máxima:** hasta 65% de la superficie del terreno.

Establecer un margen de tolerancia admisible de hasta el 5% sobre el indicador urbanístico de la tasa de ocupación máxima permitida para todas las áreas del Municipio de Asunción. Este margen de tolerancia se aplicará solo dentro del límite legal de ocupación igual o menor al 75% de la superficie total del terreno y no permitirá en ningún caso sobrepasar dicho porcentaje.

Rubros: Según listado del Anexo I Usos.

**b) Industrias Inocuas de Pequeña Escala solo (I1p):**

Rubros: Según listado del Anexo I Usos.

**Tamaño máximo de la unidad de uso:** 100 m<sup>2</sup>.

**Límite de utilización del terreno:** 1 local de 100 m<sup>2</sup> por lote mínimo convencional de 360 m<sup>2</sup>.

**c) Depósitos de Pequeña y Mediana Escala (D1, D2):**

Tamaño máximo de la unidad de uso: hasta 10% del área edificable.

**USOS NO PERMITIDOS:** Todos los demás.

Condiciones de uso para la implantación de los programas Residencial, Pensión o





**Albergue y Apart-Hotel:**

a) Residencial, Pensión o Albergue: Podrán ser admitidas en las áreas residenciales siempre y cuando:

- Cuenten con no más de 10 habitaciones.
- Mantengan un régimen de funcionamiento de características similares y asimilables a una vivienda, con la condición de no incluir otros programas complementarios tales como confiterías, cafeterías, restaurantes, salón de fiestas, salón de convenciones/seminarios, conferencias o instalaciones para cualquier otra actividad que no sea la estrictamente habitacional o que signifiquen afluencia de vehículos y personas que ocasionen molestias al vecindario, o generen ruidos, que demanden áreas de estacionamiento o den lugar a un aumento del volumen de residuos, tal como se establece en las reglamentaciones generales del Plan Regulador. Podrán contar sin embargo con servicios de cocina y lavandería dimensionados de acuerdo a la demanda resultante de su actividad de hospedaje y siempre que sean de uso exclusivo de los residentes.

b) APART-HOTEL: Podrán ser admitidos en las áreas residenciales siempre y cuando estén constituidos por departamentos mínimos funcionalmente independientes, con locales o espacios básicos de: dormitorio/s, baño y una cocina o "kitchenette", y un espacio de estar-comedor, que puede estar integrado o no al dormitorio, teniendo además áreas propias y comunes, siempre y cuando su régimen de funcionamiento se asemeje o asimile al de un programa de vivienda multifamiliar, y que, además de cumplir con los indicadores urbanísticos de la zona, se ajuste a las condicionales establecidas en la presente Ordenanza.

~~La densidad para estos programas, estará dada por la cantidad de unidades previstas en cada uno de ellos. NO CORRESPONDE.~~

c) Para los siguientes programas: Hotel, Apart Hotel, Residencial, Pensión, ~~hoteles~~, Hostal, regirán los indicadores urbanísticos de la zona donde se implementarán. No se aplicarán los tamaños máximos de comercios y servicios a estos programas.

d) CARTELERÍA: Para todos los casos mencionados en los artículos 1° y 2°, la cartelería queda limitada a tipografía - corpórea o no - sin iluminación interna, adosado o incorporada a la fachada, con un ancho no mayor de 1,00 m ~~metro~~ y altura máxima de 0,20 m.

**COMENTARIO:** En el apartado Condiciones de Uso, inciso a se encontraba inserta la frase sobre las limitaciones en cuanto a tamaño máximo colocadas ligadas a los comercios y servicios, de acuerdo al debate originado se deslizó este párrafo en esta sección, siendo que originalmente solo pertenecía al inciso c donde afecta solamente a las industrias de pequeña escala, de allí la corrección.

Luego en relación a la corrección sugerida sobre las densidades, se tiene muy entendido que están solo a los efectos de hacerlas constar de manera estadística, y si se suprime el párrafo las eliminaría totalmente, basta con mencionar que es a los efectos estadísticos de forma a salvarlas (inciso B apartado Apart Hotel, Hostal etc.).

Luego, atinente a este apartado Apart Hotel y otros, mantenemos vigente la modificación ya aprobada recientemente por ordenanza en este apartado de eliminar la frase "Cuenten con no más de 10 habitaciones", frase que deberá ser borrada para el texto final.

Las incorporaciones de ceros y metros en la sección Cartelería de este párrafo son meramente de estilo.

**7.3 REDACCIÓN FINAL:**

Art. 44° Establecer el siguiente régimen de uso de suelo en las ÁREAS RESIDENCIALES DE

ALTA DENSIDAD (AR 3)

**USOS PERMITIDOS:**





Cont. Ord. N° 106/23

Viviendas Unifamiliares (VU)  
Viviendas Multifamiliares (VM): tipo Dúplex.  
Bloques Multifamiliares (BM)  
Conjuntos Habitacionales (CH)

**USOS CONDICIONADOS Y CONDICIONES DE USO:**

- a) **Comercios y Servicios de Pequeña Escala (CS 1)**  
**Comercios y Servicios de Mediana Escala (CS 2)**  
**Comercios y Servicios de Gran Escala (CS 3)**  
**Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Pequeña y Mediana Escala (EQ 1, EQ 2).**

**Rubros:** Según listado del Anexo I Usos.

**Tasa de ocupación máxima:** hasta 65% de la superficie del terreno.

Establecer un margen de tolerancia admisible de hasta el 5% sobre el indicador urbanístico de la tasa de ocupación máxima permitida para todas las áreas del Municipio de Asunción. Este margen de tolerancia se aplicará solo dentro del límite legal de ocupación igual o menor al 75% de la superficie total del terreno y no permitirá en ningún caso sobrepasar dicho porcentaje.

Rubros: Según listado del Anexo I Usos.

- b) **Industrias Inocuas de Pequeña Escala solo (I1p):**

Rubros: Según listado del Anexo I Usos.

**Tamaño máximo de la unidad de uso:** 100 m<sup>2</sup>.

**Límite de utilización del terreno:** 1 local de 100 m<sup>2</sup> por lote mínimo convencional de 360 m<sup>2</sup>.

- c) **Depósitos de Pequeña y Mediana Escala (D1, D2):**

Tamaño máximo de la unidad de uso: hasta 10% del área edificable.

**USOS NO PERMITIDOS:** Todos los demás.

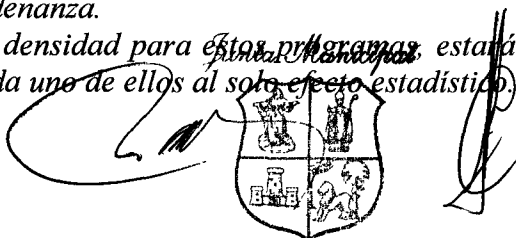
**Condiciones de uso para la implantación de los programas Residencial, Pensión o Albergue y Apart-Hotel:**

- a) **Residencial, Pensión o Albergue:** Podrán ser admitidas en las áreas residenciales siempre y cuando:

- Mantengan un régimen de funcionamiento de características similares y asimilables a una vivienda, con la condición de no incluir otros programas complementarios tales como confiterías, cafeterías, restaurantes, salón de fiestas, salón de convenciones/seminarios, conferencias o instalaciones para cualquier otra actividad que no sea la estrictamente habitacional o que signifiquen afluencia de vehículos y personas que ocasionen molestias al vecindario, o generen ruidos, que demanden áreas de estacionamiento o den lugar a un aumento del volumen de residuos, tal como se establece en las reglamentaciones generales del Plan Regulador. Podrán contar sin embargo con servicios de cocina y lavandería dimensionados de acuerdo a la demanda resultante de su actividad de hospedaje y siempre que sean de uso exclusivo de los residentes.

b) **APART - HOTEL:** Podrán ser admitidos en las áreas residenciales siempre y cuando estén constituidos por departamentos mínimos funcionalmente independientes, con locales o espacios básicos de: dormitorio/s, baño y una cocina o "kitchenette", y un espacio de estar-comedor, que puede estar integrado o no al dormitorio, teniendo además áreas propias y comunes, siempre y cuando su régimen de funcionamiento se asemeje o asimile al de un programa de vivienda multifamiliar, y que, además de cumplir con los indicadores urbanísticos de la zona, se ajuste a las condicionales establecidas en la presente ordenanza.

La densidad para ~~éstos programas~~ <sup>estas viviendas</sup> estará dada por la cantidad de unidades previstas en cada uno de ellos al ~~solo efecto estadístico~~ <sup>efecto estadístico</sup>.





Cont. Ord. N° 106/23

c) Para los siguientes programas: Hotel, Apart Hotel, Residencial, Pensión, Hostal, regirán los indicadores urbanísticos de la zona donde se implementarán. No se aplicarán los tamaños máximos de comercios y servicios a estos programas.

d) CARTELERÍA: Para todos los casos mencionados en los artículos 1° y 2°, la cartelería queda limitada a tipografía -corpórea- sin iluminación interna, adosado o incorporada a la fachada, con un ancho no mayor de 1,00 m y altura máxima de 0,20 m.

## 8. ARTÍCULO 45

### 8.1 REDACCIÓN ACTUAL: (con propuesta de modificación)

#### a. SECTOR "A":

Coefficiente de Edificabilidad: 3,25.

Área Edificable: Superficie del terreno x Coeficiente de edificabilidad.

Altura Máxima: 5 pisos o 15,00 m.

Tasa de Ocupación Máxima:

Para viviendas unifamiliares: hasta 75% de la Superficie total del terreno.

Para viviendas multifamiliares y conjuntos habitacionales: hasta 65% de la superficie total del terreno.

Establecer un margen de tolerancia admisible de hasta el 5% sobre el indicador urbanístico de la tasa de ocupación máxima permitida para todas las áreas del Municipio de Asunción. Este margen de tolerancia se aplicará solo dentro del límite legal de ocupación igual o menor al 75% de la superficie total del terreno y no permitirá en ningún caso sobrepasar dicho porcentaje.

#### Retiros:

**Sobre Calle:** 3,00 m mínimo desde la línea municipal a la línea de edificación. Se permitirá que los edificios de hasta (dos), niveles o 6,00 m de altura, se construyan sobre línea municipal, solamente sobre calles que tengan una longitud no mayor a 800 m, y un ancho no menor que 16,00 m entre líneas municipales. Si los propietarios de tales construcciones tuvieran interés en conservar el retiro mínimo de 3,00 m se les permitirá, como criterio de compensación urbana, una tasa de ocupación de hasta el 75% de la superficie del terreno, y un 10% más de la densidad permitida en la zona.

Las ventanas con vistas sobre linderos deberán estar instaladas con una altura mínima de 1,70 m de antepecho.

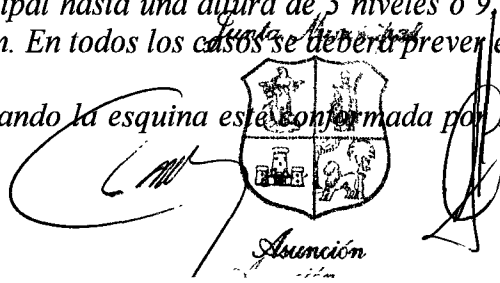
Sobre Avenidas: 6,00 m mínimo, según Cap. Red. Vial.

**Retiros en predios ubicados en esquinas:** Se exigirá el retiro de 3,00 m, desde la línea municipal, en un solo frente y sobre la calle más importante definida por la Dirección General de Desarrollo Urbano.

a. Si el lote tuviere uno de sus frentes con dimensión menor a 12,00 m, se permitirá el retiro en el frente menor, salvo que la calle esté afectada por futuro ensanche, en cuyo caso deberá dejarse obligatoriamente el retiro sobre el frente mayor.

b. En los lotes con frente menor superior a 15,00 m se permitirá la edificación sobre línea municipal hasta una altura de 3 niveles o 9,00 m, a partir de esta altura se deberá retirar 3,00 m. En todos los casos se deberá prever el retiro en uno de los frentes.

c. Cuando la esquina esté conformada por 2 (dos) avenidas, deberá preservarse el retiro





Cont. Ord. N° 106/23

estipulado sobre ambas avenidas. En estos casos, en concepto de compensación, se permitirá un aumento del 20% del área edificable y ~~10% más de la densidad permitida en la zona.~~

**Sobre linderos:**

Establecer las siguientes distancias mínimas de retiros desde los linderos para las aberturas con vista a los mismos, según la ubicación de las mismas, a partir de la Planta Alta, para todas las edificaciones de la ciudad.

a) Distancia mínima de 3,00 m ~~metros~~, para aberturas ubicadas en muros paralelos a la línea de lindero, con un antepecho inferior a 1,70 m medido desde el nivel de piso terminado.

En todos los casos se respetarán las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación de locales.

En los casos en que el antepecho fuere mayor que 1,70 m de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 3 (tres) metros.

b) Distancia mínima de 0,75 metros para aberturas ubicadas en muros perpendiculares u oblicuos que formen un ángulo entre 90° a 75° con la línea del lindero y con un antepecho inferior a 1,70 m de altura medido desde el nivel de piso terminado.

En todos los casos se respetarán las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación de locales.

En los casos en que el antepecho fuere mayor que 1,70 m de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 0,50 m.

Las aberturas que excepcionalmente se construyan sobre los muros linderos se regirán por las condiciones y formas establecidas en los Arts. 2.020 y 2.021 del Código Civil Paraguayo.

El incumplimiento de lo previsto en cuanto a distancias mínimas será considerado falta grave y su reiteración falta gravísima.

**Excepciones al retiro:** Se permitirá que los edificios de hasta 2 niveles o 6,00 m de altura, se construyan sobre la línea municipal, si la longitud de los frentes de los predios de la cuadra tiene un 50% de las edificaciones existentes construidas sobre la línea municipal, exceptuándose avenidas, calles colectoras o de penetración y calles que tengan una extensión mayor a 800 metros.

**Ochavas:** según Ordenanza N° 26.104/91, que aprueba el Reglamento de la Construcción.

**Voladizos:** Solo se permitirán voladizos de balcones abiertos o marquesinas, de 2,00 m de profundidad, medidos desde la línea de edificación, y sobre el retiro, siempre que el mismo no esté afectado por el ensanche de la vía, y que sea destinado a jardín.

Se permitirá el uso de 6,00 m del retiro para estacionamiento descubierto o sin techo, siempre y cuando el mismo no se encuentre dentro del área prevista para ensanche.

**Carteles y Letreros:** Dentro de la propiedad y según ordenanza respectiva.

**Estacionamiento:**

Para Viviendas Unifamiliares (VU): Según Anexo 1

Para Viviendas Multifamiliares, ~~Bloques~~ y Conjuntos habitacionales: Según Anexo 1 Estacionamientos.

Para Comercios y Servicios de Pequeñas, Medianas y Grandes Escalas (CS1, CS2, CS3):





Cont. Ord. N° 106/23

Según listado de Rubro Anexo 1 Estacionamientos.

Para Equipamientos Comunitarios de Pequeña y Mediana Escala (EQ1, EQ2): Según listado de rubros Anexo 1.

Para Industrias Inocuas de Pequeña Escala (II P): Según listado de rubros Anexo 1 Estacionamientos.

Para Depósitos de Pequeña y Mediana Escala: Según listado de rubros Anexo 1 Estacionamientos.

En los casos de sectores afectados a Áreas Residenciales y Franjas Mixtas 1, definidos a partir de ejes de calles, bajo la figura de "...lotes con frente a la Calle / Av...", no será aplicable este beneficio a los lotes ubicados sobre las calles transversales, aun cuando se encuentren enfrentados a un lote de categoría superior.

**b. SECTOR "B":**

Coeficiente de edificabilidad: 5,25

Área Edificable: Superficie del terreno x Coeficiente de edificabilidad.

Altura Máxima: 7 pisos o 21,00 m a excepción del área comprendida entre la Avda. Perú, ambos frentes sobre las calles Eligio Ayala, Avda. Gral. Santos, Avda. Eusebio Ayala, Avda. Pettirossi hasta Avda. Perú, que se regirá por el coeficiente de edificabilidad y la siguiente fórmula dará el número de pisos:

$$\text{Nº de Pisos} = \frac{\text{Área Edificable}}{\text{Superficie del terreno} \times \text{Coef. Máxima}} \times 5$$

% de Tasa de Ocupación 60

**Observación:** Se deberá excluir de estos límites las franjas mixtas especificadas en los Anexos correspondientes.

**Tasa de Ocupación Máxima:**

Para Viviendas Unifamiliares: hasta 75% de la Superficie total del terreno.

Para Viviendas Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales: hasta 75% de la Superficie total del terreno.

Establecer un margen de tolerancia admisible de hasta el 5% sobre el indicador urbanístico de la tasa de ocupación máxima permitida para todas las áreas del Municipio de Asunción. Este margen de tolerancia se aplicará solo dentro del límite legal de ocupación igual o menor al 75% de la superficie total del terreno y no permitirá en ningún caso sobrepasar dicho porcentaje.

**Retiros:**

**Sobre Calles:** 3,00m mínimo desde la línea municipal a la línea de edificación. Se permitirá que los edificios de hasta (dos), niveles o 6,00 m de altura, se construyan sobre línea municipal, solamente sobre calles que tengan una longitud no mayor a 800m, y un ancho no menor que 16,00 m entre líneas municipales. Si los propietarios de tales construcciones tuvieran interés en conservar el retiro mínimo de 3,00 m se les permitirá, como criterio de compensación urbana, una tasa de ocupación de hasta el 75% de la superficie del terreno, y un 10% más de la densidad permitida en la zona.

Las ventanas con vistas sobre linderos deberán estar instaladas con una altura mínima de 1,70 m de antepecho.

**Sobre linderos:** 3,00 m como mínimo a partir de la planta alta cuando existan vistas y aberturas de iluminación y ventilación de ambientes principales, hacia ellos. En ningún caso se permitirán aberturas que tengan vistas hacia los linderos, salvo lo previsto en los Arts. 2.020 y 2.021 del Código Civil.



Cont. Ord. N° 106/23

**Sobre Avenidas:** 6,00 m mínimo, según Cap. Red. Vial.

**Retiros en predios ubicados en esquinas:** Se exigirá el retiro de 3.00m desde la línea municipal, en un solo frente y sobre la calle más importante definida por la Dirección General de Desarrollo Urbano.

Si el lote tuviere uno de sus frentes con dimensión menor a 12,00 m, se permitirá el retiro en el frente menor, salvo que la calle esté afectada por futuro ensanche en cuyo caso deberá dejarse obligatoriamente el retiro sobre el frente mayor.

En los lotes con frente menor superior a 15,00 m se permitirá la edificación sobre línea municipal hasta una altura de 3 niveles o 9,00 m, a partir de esta altura se deberá retirar 3,00 m. En todos los casos se deberá prever el retiro en uno de los frentes. Cuando la esquina esté conformada por 2 (dos) avenidas, deberá preservarse el retiro estipulado sobre ambas avenidas. En estos casos, en concepto de compensación, se permitirá un aumento del 20% del área edificable y 10% más de la densidad permitida en la zona.

~~A partir de los 12,00 m de altura el retiro de 3,00 m como mínimo será obligatorio aunque no existan aberturas. NO CORRESPONDE.~~

**Ochavas:** Según Ordenanza N° 26.104/91 que aprueba el Reglamento de la Construcción.

**Voladizos:** Solo se permitirán voladizos de balcones abiertos o marquesinas, de 2,00m. de profundidad, medidos desde la línea de edificación, y sobre el retiro, siempre que el mismo no esté afectado por el ensanche de la vía, y que sea destinado a jardín.

**Carteles y Letreros:** Dentro de la propiedad y según Ordenanza respectiva.

### **Estacionamiento:**

Para Viviendas Unifamiliares (VU): Según Anexo I Estacionamientos.

Para Viviendas Multifamiliares, Bloques y Conjuntos Habitacionales (VM y CH): Según Anexo I Estacionamientos.

Para Comercios y Servicios de Pequeñas, Medianas y Grandes Escalas (CS 1), (CS 2), (CS 3): Según listado de Rubros Anexo I Estacionamientos.

Para Equipamientos Comunitarios de Pequeña y Mediana Escala (EQ 1), (EQ 2): Según listado de Rubros Anexo I Estacionamientos.

Para Industrias Inocuas de Pequeña Escala (II P): Según listados de Rubros Anexo I Estacionamientos.

Para Depósitos de Pequeñas y Medianas Escalas: Según listados de Rubros Anexo I Estacionamientos.

En todos los casos el estacionamiento deberá ubicarse fuera del área de retiro y dentro de la propiedad.

Se permitirá el uso de 6m del retiro para estacionamiento descubierto o sin techo, siempre y cuando el mismo no se encuentre dentro del área prevista para ensanche.

En los casos de sectores afectados a Áreas Residenciales y Franjas Mixtas 1, definidos a partir de ejes de calles, bajo la figura de "...lotes con frente a la Calle / Av...", no será aplicable este beneficio a los lotes ubicados sobre las calles transversales, aun cuando se encuentren enfrentados a un lote de categoría superior.

**8.2 COMENTARIO:** Las modificaciones de este articulado son supresiones por inconsistencias a saber: "y 10% más de la densidad permitida en la zona", esta frase no coincide con el sentido del párrafo por lo que debe ser eliminada.





Cont. Ord. N° 106/23

Luego la palabra: MÁXIMA, debe ser eliminada de la fórmula de número de pisos en todos los textos donde esta frase se encuentre, porque hace matemáticamente inaplicable la fórmula, ya que limita al hecho de que el porcentaje de ocupación no sea otro que el máximo, es decir 75%, y justamente es este porcentaje el que puede variar a los efectos de ganar altura, por lo que su inclusión fue errónea. Este error se repite en los artículos 59°, 64°, 69° y 456°, que también deberán ser modificados excluyendo la palabra máxima.

Posteriormente la frase "A partir de los 12,00 m de altura el retiro de 3,00 m como mínimo será obligatorio, aunque no existan aberturas" no corresponde ya que vuelve a establecer la posibilidad de exigir retiros sin vistas, cuestión que ya fue superada.

### **8.3 REDACCIÓN FINAL:**

**Art. 45°** Establecer las siguientes Reglamentaciones Particulares de Uso para el **ÁREA RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD (AR 3)**.

#### **a. SECTOR "A":**

Coeficiente de Edificabilidad: 3,25.

Área Edificable: Superficie del terreno x Coeficiente de edificabilidad.

Altura Máxima: 5 pisos o 15,00 m.

Tasa de Ocupación Máxima:

Para viviendas unifamiliares: hasta 75% de la Superficie total del terreno.

Para viviendas multifamiliares y Conjuntos habitacionales: hasta 65% de la Superficie total del terreno.

Establecer un margen de tolerancia admisible de hasta el 5% sobre el indicador urbanístico de la tasa de ocupación máxima permitida para todas las áreas del Municipio de Asunción. Este margen de tolerancia se aplicará solo dentro del límite legal de ocupación igual o menor al 75% de la superficie total del terreno y no permitirá en ningún caso sobrepasar dicho porcentaje.

#### Retiros:

**Sobre Calle:** 3,00 m mínimo desde la línea municipal a la línea de edificación. Se permitirá que los edificios de hasta (dos), niveles o 6,00 m de altura, se construyan sobre línea municipal, solamente sobre calles que tengan una longitud no mayor a 800 m, y un ancho no menor que 16,00 m entre líneas municipales. Si los propietarios de tales construcciones tuvieran interés en conservar el retiro mínimo de 3,00 m se les permitirá, como criterio de compensación urbana, una tasa de ocupación de hasta el 75% de la superficie del terreno, y un 10% más de la densidad permitida en la zona.

Las ventanas con vistas sobre linderos deberán estar instaladas con una altura mínima de 1,70 m de antepecho.

Sobre Avenidas: 6,00 m mínimo, según Cap. Red. Vial.

**Retiros en predios ubicados en esquinas:** Se exigirá el retiro de 3,00 m, desde la línea municipal, en un solo frente y sobre la calle más importante definida por la Dirección General de Desarrollo Urbano.

d. Si el lote tuviere uno de sus frentes con dimensión menor a 12,00 m, se permitirá el retiro en el frente menor, salvo que la calle esté afectada por futuro ensanche en cuyo caso deberá dejarse obligatoriamente el retiro sobre el frente mayor.

e. En los lotes con frente menor superior a 15,00 m se permitirá la edificación sobre línea municipal hasta una altura de 3 niveles o 9,00 m, a partir de esta altura se deberá retirar

Junta Municipal  
Asunción



Cont. Ord. N° 106/23

3,00 m. En todos los casos se deberá prever el retiro en uno de los frentes.

f. Cuando la esquina esté conformada por 2 (dos) avenidas, deberá preservarse el retiro estipulado sobre ambas avenidas. En estos casos, en concepto de compensación, se permitirá un aumento del 20% del área edificable.

**Sobre linderos:**

Establecer las siguientes distancias mínimas de retiros desde los linderos para las aberturas con vista a los mismos, según la ubicación de las mismas, a partir de la Planta Alta, para todas las edificaciones de la Ciudad.

a) Distancia mínima de 3,00 m, para aberturas ubicadas en muros paralelos a la línea de lindero, con un antepecho inferior a 1,70 m medido desde el nivel de piso terminado.

En todos los casos se respetarán las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación de locales.

En los casos en que el antepecho fuere mayor que 1,70 m de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 3 (tres) metros.

b) Distancia mínima de 0,75 metros para aberturas ubicadas en muros perpendiculares u oblicuos que formen un ángulo entre 90° a 75° con la línea del lindero y con un antepecho inferior a 1,70 m de altura medido desde el nivel de piso terminado.

En todos los casos se respetarán las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación de locales.

En los casos en que el antepecho fuere mayor que 1,70 m de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 0,50 m.

Las aberturas que excepcionalmente se construyan sobre los muros linderos se regirán por las condiciones y formas establecidas en los Arts. 2.020 y 2.021 del Código Civil Paraguayo.

El incumplimiento de lo previsto en cuanto a distancias mínimas será considerado falta grave y su reiteración falta gravísima.

**Excepciones al retiro:** Se permitirá que los edificios de hasta 2 niveles o 6,00 m de altura, se construyan sobre la línea municipal, si la longitud de los frentes de los predios de la cuadra tiene un 50% de las edificaciones existentes construidas sobre la línea municipal, exceptuándose avenidas, calles colectoras o de penetración y calles que tengan una extensión mayor a 800 metros.

**Ochavas:** según Ordenanza N° 26.104/91, que aprueba el Reglamento de la Construcción.

**Voladizos:** Solo se permitirán voladizos de balcones abiertos o marquesinas, de 2,00 m de profundidad, medidos desde la línea de edificación, y sobre el retiro, siempre que el mismo no esté afectado por el ensanche de la vía, y que sea destinado a jardín.

Se permitirá el uso de 6,00 m del retiro para estacionamiento descubierto o sin techo, siempre y cuando el mismo no se encuentre dentro del área prevista para ensanche.

**Carteles y Letreros:** Dentro de la propiedad y según ordenanza respectiva.

Junta Municipal  
Asunción



**Estacionamiento:**

*Para Viviendas Unifamiliares (VU): Según Anexo 1*

*Para Viviendas Multifamiliares, Bloques y Conjuntos habitacionales: Según Anexo 1 Estacionamientos.*

*Para Comercios y Servicios de Pequeñas, Medianas y Grandes Escalas (CS1, CS2, CS3): Según listado de Rubro Anexo 1 Estacionamientos.*

*Para Equipamientos Comunitarios de Pequeña y Mediana Escala (EQ1, EQ2): Según listado de rubros Anexo 1.*

*Para Industrias Inocuas de Pequeña Escala (II P): Según listado de rubros Anexo 1 Estacionamientos.*

*Para Depósitos de Pequeña y Mediana Escala: Según listado de rubros Anexo 1 Estacionamientos.*

*En los casos de sectores afectados a Áreas Residenciales y Franjas Mixtas 1, definidos a partir de ejes de calles, bajo la figura de "...lotes con frente a la Calle / Av...", no será aplicable este beneficio a los lotes ubicados sobre las calles transversales, aun cuando se encuentren enfrentados a un lote de categoría superior.*

**b. SECTOR "B":**

Coeficiente de edificabilidad: 5,25

Área Edificable: Superficie del terreno x Coeficiente de edificabilidad.

Altura Máxima: 7 pisos o 21,00 m a excepción del área comprendida entre la Avda. Perú, ambos frentes sobre las calles Eligio Ayala, Avda. Gral. Santos, Avda. Eusebio Ayala, Avda. Pettrossi hasta Avda. Perú, que se regirá por el coeficiente de edificabilidad y la siguiente fórmula dará el número de pisos:

$$\text{Nº de Pisos} = \frac{\text{Área Edificable}}{\% \text{ de Tasa de Ocupación} \times \text{Superficie del terreno.}}$$

**Observación:** Se deberá excluir de estos límites las franjas mixtas especificadas en los Anexos correspondientes.

**Tasa de Ocupación Máxima:**

*Para Viviendas Unifamiliares: hasta 75% de la Superficie total del terreno.*

*Para Viviendas Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales: hasta 75% de la Superficie total del terreno.*

*Establecer un margen de tolerancia admisible de hasta el 5% sobre el indicador urbanístico de la tasa de ocupación máxima permitida para todas las áreas del Municipio de Asunción. Este margen de tolerancia se aplicará solo dentro del límite legal de ocupación igual o menor al 75 % de la superficie total del terreno y no permitirá en ningún caso sobrepasar dicho porcentaje.*

**Retiros:**

**Sobre Calles:** 3,00 m mínimo desde la línea municipal a la línea de edificación. Se permitirá que los edificios de hasta (dos), niveles o 6,00 m de altura, se construyan sobre línea municipal, solamente sobre calles que tengan una longitud no mayor a 800 m, y un ancho no menor que 16,00 m entre líneas municipales. Si los propietarios de tales construcciones tuvieren interés en conservar el retiro mínimo de 3,00 m se les permitirá, como criterio de compensación urbana, una tasa de ocupación de hasta el 75 % de la superficie del terreno, y un 10% más de la densidad permitida en la zona.



Cont. Ord. N° 106/23

Las ventanas con vistas sobre linderos deberán estar instaladas con una altura mínima de 1,70 m de antepecho.

**Sobre linderos:** 3,00 m como mínimo a partir de la planta alta cuando existan vistas y aberturas de iluminación y ventilación de ambientes principales, hacia ellos. En ningún caso se permitirán aberturas que tengan vistas hacia los linderos, salvo lo previsto en los Arts. 2.020 y 2.021 del Código Civil.

**Sobre Avenidas:** 6,00 m mínimo, según Cap. Red. Vial.

**Retiros en predios ubicados, en esquinas:** Se exigirá el retiro de 3,00 m desde la línea municipal, en un solo frente y sobre la calle más importante definida por la Dirección General de Desarrollo Urbano.

Si el lote tuviere uno de sus frentes con dimensión menor a 12,00 m, se permitirá el retiro en el frente menor, salvo que la calle esté afectada por futuro ensanche en cuyo caso deberá dejarse obligatoriamente el retiro sobre el frente mayor.

En los lotes con frente menor superior a 15,00 m se permitirá la edificación sobre línea municipal hasta una altura de 3 niveles o 9,00 m, a partir de esta altura se deberá retirar 3,00 m. En todos los casos se deberá prever el retiro en uno de los frentes. Cuando la esquina esté conformada por 2 (dos) avenidas, deberá preservarse el retiro estipulado sobre ambas avenidas. En estos casos, en concepto de compensación, se permitirá un aumento del 20 % del área edificable y 10 % más de la densidad permitida en la zona.

**Ochavas:** Según Ordenanza N° 26.104/91 que aprueba el Reglamento de la Construcción.

**Voladizos:** Solo se permitirán voladizos de balcones abiertos o marquesinas, de 2,00 m. de profundidad, medidos desde la línea de edificación, y sobre el retiro, siempre que el mismo no esté afectado por el ensanche de la vía, y que sea destinado a jardín.

**Carteles y Letreros:** Dentro de la propiedad y según ordenanza respectiva.

#### **Estacionamiento:**

Para Viviendas Unifamiliares (VU): Según Anexo I Estacionamientos.

Para Viviendas Multifamiliares, Bloques y Conjuntos Habitacionales (VM y CH): Según Anexo I Estacionamientos.

Para Comercios y Servicios de Pequeñas, Medianas y Grandes Escalas (CS 1), (CS 2), (CS 3): Según listado de Rubros Anexo I Estacionamientos.

Para Equipamientos Comunitarios de Pequeña y Mediana Escala (EQ 1), (EQ 2): Según listado de Rubros Anexo I Estacionamientos.

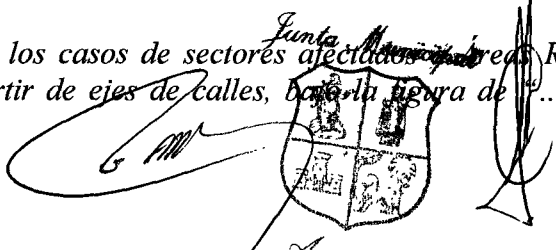
Para Industrias Inocuas de Pequeña Escala (II P): Según listados de Rubros Anexo I Estacionamientos.

Para Depósitos de Pequeñas y Medianas Escalas: Según listados de Rubros Anexo I Estacionamientos.

En todos los casos el estacionamiento deberá ubicarse fuera del área de retiro y dentro de la propiedad.

Se permitirá el uso de 6 m del retiro para estacionamiento descubierto o sin techo, siempre y cuando el mismo no se encuentre dentro del área prevista para ensanche.

En los casos de sectores afectados por áreas Residenciales y Franjas Mixtas 1, definidos a partir de ejes de calles, ~~de la figura de~~ "...lotes con frente a la Calle / Av..." , no será





Cont. Ord. N° 106/23

aplicable este beneficio a los lotes ubicados sobre las calles transversales, aun cuando se encuentren enfrentados a un lote de categoría superior.

## 9. ARTÍCULO 51

### 9.1 REDACCIÓN ACTUAL CON MODIFICACIONES:

~~Art. 51° Los predios ubicados en las vías paralelas inmediatas a las FM 1 deberán ajustarse al régimen de uso del suelo establecido para las Áreas en las cuales están implantados.??~~

**9.2 COMENTARIO:** La redacción del artículo es impertinente, ya que no aclara alguna duda o confusión, ni se refiere a una situación particular, sino al hecho de que **OBVIAMENTE**, la calle paralela mantiene su categoría zona, porque meramente se encuentra allí y tipificada como tal. Se presume este sea una inclusión errónea o mal redactada que resulta impertinente.

### 9.3 REDACCIÓN FINAL:

**Art. 51° DEROGADO.**

## 10. ARTÍCULO 54 (FRANJA MIXTA 1)

### 10.1 REDACCIÓN ACTUAL CON PROPUESTA DE CORRECCIÓN:

**Art. 54°** Establecer las siguientes reglamentaciones particulares de uso para la FRANJA MIXTA 1 (FM 1).

#### a. **FRANJA MIXTA 1-A:**

**Coefficiente de edificación:** 3 sobre avenidas y 2 sobre calles.

Sobre la Avda. Mcal. López desde Brasil hasta Sacramento, la altura máxima permitida es de hasta 12,00 m. Esta limitación se extiende hacia el interior del predio hasta los 28,00 m de longitud, medidos desde la línea municipal existente, respetando los retiros correspondientes.

En lotes que tengan frentes sobre la primera calle paralela a Mcal. López y en la manzana ubicada sobre esta Avda., en los tramos arriba indicados, la tasa de ocupación máxima permitida será de hasta el 70% de la superficie del terreno.

~~En la Avda. Brasilia entre Luis de Granada y Tte. 2° Nicasio Insaurralde, la altura máxima permitida es de hasta 12 m. FM1B;~~

Áreas Edificables = Superficie del terreno x Coeficiente de edificabilidad.

N° de pisos =  $\frac{\text{Área Edificable}}{\text{Superficie del Terreno}}$

% de Tasa de Ocupación Máxima =  $\frac{\text{Área Edificable}}{\text{Superficie del Terreno}}$

**Tasa de ocupación máxima:** hasta 70 % de la superficie del terreno.

Establecer un margen de tolerancia admisible de hasta el 5 % sobre el indicador urbanístico de la tasa de ocupación máxima permitida para todas las áreas del Municipio de Asunción. Este margen de tolerancia se aplicará solo dentro del límite legal de ocupación igual o menor al 75 % de la superficie total del terreno y no permitirá en ningún caso sobrepasar dicho porcentaje.

#### **Tamaño máximo de la unidad de uso:**

Viviendas Multifamiliares, Comercios y Servicios (CS) - Equipamientos Comunitarios (EQ):  
Total del área edificable.

Depósitos e Industrias: hasta 10 % del área edificable.



Cont. Ord. N° 106/23

**Retiros:**

Sobre calles: 3 m mínimo desde la línea municipal a la línea de edificación.

Sobre avenidas: 6 m mínimo, o según Cap. Red Vial. (Anexo).

**Retiros en predios ubicados en esquinas:** Las construcciones localizadas en las esquinas conformadas por la vía generadora de la Franja Mixta y las calles que la interceptan, estarán exentas del retiro sobre las calles interceptoras, hasta una altura de 9.00 m (3 niveles). En los lotes con frente menor superior a 15,00 m. Superada dicha altura, se deberá retirar 3,00 m desde la línea municipal. En caso que dicha vía sea otra avenida, se exigirán los retiros correspondientes sobre ambas avenidas. En estos casos, en concepto de compensación, se permitirá un aumento del 20 % del área edificable y 10 % más de la densidad permitida en la zona.

**Retiros de linderos:**

Establecer las siguientes distancias mínimas de retiros desde los linderos para las aberturas con vista a los mismos según la ubicación de las mismas, a partir de la Planta Alta, para todas las edificaciones de la ciudad.

a) Distancia mínima de 3,00 metros, para aberturas ubicadas en muros paralelos a la línea de lindero, con un antepecho inferior a 1,70 m medido desde el nivel de piso terminado.

En todos los casos se respetarán las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación de locales.

En los casos en que el antepecho fuere mayor que 1,70 m, de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 3,00 (tres) metros.

b) Distancia mínima de 0,75 metros para aberturas ubicadas en muros perpendiculares u oblicuos que formen un ángulo entre 90° a 75° con la línea del lindero y con un antepecho inferior a 1,70 m de altura medido desde el nivel de piso terminado.

En todos los casos se respetarán las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación de locales.

En los casos en que el antepecho fuere mayor que 1,70 m, de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 0,50 m.

Las aberturas que excepcionalmente se construyan sobre los muros linderos se regirán por las condiciones y formas establecidas en los Arts. 2.020 y 2.021 del Código Civil Paraguayo.

El incumplimiento de lo previsto en cuanto a distancias mínimas será considerado falta grave y su reiteración falta gravísima.

Las ventanas con vistas sobre linderos deberán estar instaladas con una altura mínima de 1,70 m. de antepecho.

**Letreros:** Según Ordenanza específica.

**Ochavas:** Según Ordenanza N° 26.104/91 que aprueba el Reglamento de la Construcción.

**Voladizos:** Se permitirán voladizos de balcones abiertos o marquesinas de 2,00 m de profundidad, medidos desde la línea de edificación y sobre el retiro, siempre que el mismo no esté afectado por el ensanche de la vía, y que sea destinado a jardín.

**Estacionamiento:**

Viviendas Unifamiliares: Según Anexo I Estacionamientos

Viviendas Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales: Según Anexo I Estacionamientos

Comercios y Servicios, Equipamientos Urbano, Depósito e Industrias: Según listado de Rubros Anexo I Estacionamiento.



Cont. Ord. N° 106/23

En todos los casos el estacionamiento deberá ubicarse fuera del área de retiro y dentro de la propiedad.

Se permitirá el uso de 6m del retiro sobre calles para estacionamiento descubierta o sin techo, siempre y cuando el mismo no se encuentre dentro del área prevista para ensanche.

Para la FRANJA MIXTA 1 A, se establece COEFICIENTE 10 para HOTELES, siempre que se cumplan las siguientes condiciones en forma conjunta:

- TERRENO igual o superior a 10.000 (diez mil) metros cuadrados (una hectárea).
- Ceder compensaciones al espacio público.
- Tasa de ocupación igual o menor que el 20 % (veinte por ciento) de la superficie del terreno.
- Mantener la arborización existente conforme a la legislación y adjuntar el proyecto paisajístico.
- Presentar Estudio de Impacto Ambiental.

~~Área Edificable para comercios: Aumentar el porcentaje de uso comercial en los predios de esquinas ubicados en las confluencias de dos avenidas, hasta un máximo de 90% del área edificable.~~

**b. FRANJA MIXTA 1-B:**

**Coefficiente de Edificabilidad: 5**

Área Edificable = Superficie del terreno x Coeficiente de Edificabilidad.

Nº de pisos =  $\frac{\text{Área Edificable}}{\text{Superficie del Terreno}}$

% de Tasa de Ocupación Máxima =  $\frac{\text{Superficie del Terreno}}{\text{Área Edificable}} \times 100$

~~Aumentar el coeficiente de edificabilidad para los lotes con frentes sobre la Avda. San Martín en el tramo comprendido entre la Avda. Molas López y Avda. España estableciendo un Coeficiente de Edificabilidad de 7 (siete) con una altura máxima de 10 (diez) niveles.~~

~~Este incremento del coeficiente y la altura máxima de 10 (diez) niveles será aplicable solo para los programas de uso EXCLUSIVAMENTE HABITACIONAL, en ningún caso se admitirá otro uso o actividad complementaria permitida o condicionada en la zona.~~

~~Para los USOS MIXTOS Y USOS HABITACIONALES, se deberá ajustar todos los indicadores urbanísticos régimen de uso correspondiente al área, y la altura máxima no deberá superar los 10 (diez) niveles, aunque la aplicación de la fórmula lo permitiera.~~

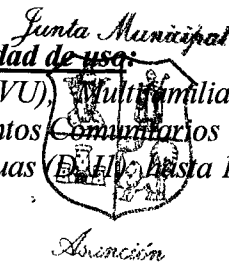
~~¿Cualquier infracción a la presente ordenanza, será sancionada con la clausura definitiva de la actividad adicional desarrollada y la aplicación de una multa proporcional a 60 (sesenta) salarios mínimos???~~

**Tasa de ocupación máxima:** hasta 70 % de la Superficie del terreno.

Establecer un margen de tolerancia admisible de hasta el 5% sobre el indicador urbanístico de la tasa de ocupación máxima permitida para todas las áreas del Municipio de Asunción. Este margen de tolerancia se aplicará solo dentro del límite legal de ocupación igual o menor al 75% de la superficie total del terreno y no permitirá en ningún caso sobrepasar dicho porcentaje.

**Tamaño máximo de la unidad de uso:**

Viviendas Unifamiliares (VU), Multifamiliares, Conjuntos Habitacionales, Comercios y Servicios (CS) - Equipamientos Comunitarios (EQ) total de área edificable.  
Depósitos e Industrias Inocuas hasta 10% del área edificable.



*[Firma]*

*[Firma]*



Cont. Ord. N° 106/23

**Retiros:**

*Sobre calle: 3 m mínimo desde la línea municipal a la línea de edificación.*

*Sobre avenidas: 6 m mínimo, o según Cap. Red. Vial.*

**Retiros en predios ubicados en esquinas:** *Las construcciones localizadas en las esquinas conformadas por la vía generadora de la Franja Mixta y las calles que la interceptan, estarán exentas del retiro sobre las calles interceptoras, hasta una altura de 9,00 m (3 niveles). En los lotes con frente menor superior a 15,00 m, superada dicha altura, se deberán retirar 3,00 m desde la línea municipal. En caso que dicha vía sea otra avenida, se exigirán los retiros correspondientes sobre ambas avenidas. En estos casos, en concepto de compensación, se permitirá un aumento del 20% del área edificable y 10% más de la densidad permitida en la zona.*

**Retiros Laterales y de Fondo:** *3,00 m a partir de la planta alta cuando existan vistas y aberturas de iluminación y ventilación de ambientes principales ~~hacia a partir de los 12,00 m de altura el retiro mínimo de 3,00 m será obligatorio, aunque no existan aberturas.~~ En ningún caso se permitirán aberturas que tengan vistas hacia los linderos, salvo lo previsto en los Arts. 2.020 y 2.021 del Código Civil.*

*Las ventanas con vistas sobre linderos deberán estar instaladas con una altura mínima de 1,70 m de antepecho.*

**Sobre linderos:** *3,00 m desde la medianera siempre que existan aberturas de iluminación o ventilación hacia ellas.*

**Ochavas:** *Según Ordenanza N° 26.104/91 que aprueba el Reglamento de la Construcción.*

**Voladizos:** *Se permitirán voladizos de balcones abiertos o marquesinas de 2,00 m de profundidad, medidos desde la línea de edificación y sobre el retiro, siempre que el mismo no esté afectado por el ensanche de la vía, y que sea destinado a jardín.*

**Estacionamiento:**

*Viviendas Unifamiliares (VU): Según Anexo 1 Estacionamientos*

*Viviendas Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales (VM) y CH): Según Anexo 1, Estacionamientos*

*Comercios y Servicios, Equipamientos Urbanos, Depósitos e Industrias: según listado de Rubros Anexo 1 Estacionamientos*

*En todos los casos el estacionamiento deberá ubicarse fuera del área de retiro y dentro de la propiedad.*

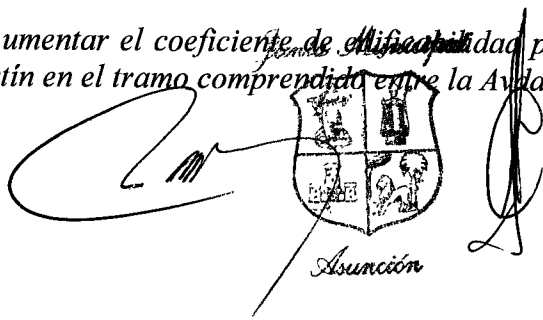
*Se permitirá el uso de 6,00 m del retiro sobre calles para estacionamiento descubierta o sin techo, siempre y cuando el mismo no se encuentre dentro del área prevista para ensanche.*

~~**Área Edificable para comercios:** *Aumentar el porcentaje de uso comercial en los predios de esquinas ubicados en las confluencias de dos avenidas, hasta un máximo de 90% del área edificable.*~~

**10.2 COMENTARIO:** *a) En la Avda. Brasilia entre Luis de Granada y Tte. 2° Nicasio Insaurralde, la altura máxima permitida es de hasta 12 m.*

*Corresponde la eliminación de este párrafo porque a la fecha esta zona ya no es más FMI A, sino FMI B por lo que no corresponde su inclusión en este articulado.*

*b) Aumentar el coeficiente de edificabilidad para los lotes con frentes sobre la Avda. San Martín en el tramo comprendido entre la Avda. Molas López y Avda. España estableciendo*







Cont. Ord. N° 106/23

un Coeficiente de Edificabilidad de 7 (siete) con una altura máxima de 10 (diez) niveles.

Este incremento del coeficiente y la altura máxima de 10 (diez) niveles será aplicable solo para los programas de uso EXCLUSIVAMENTE HABITACIONAL, en ningún caso se admitirá otro uso o actividad complementaria permitida o condicionada en la zona.

Para los USOS MIXTOS Y USOS HABITACIONALES, se deberá ajustar todos los indicadores urbanísticos de régimen de uso correspondiente al área, y la altura máxima no deberá superar los 10 (diez) niveles, aunque la aplicación de la fórmula lo permitiera.

Cualquier infracción a la presente ordenanza, será sancionada con la clausura definitiva de la actividad adicional desarrollada y la aplicación de una multa proporcional a 60 (sesenta) salarios mínimos

En relación a esta larga inclusión, a la fecha existiendo los incentivos a la construcción por estacionamiento, esta normativa resulta anacrónica y sinsentido, ya que fácilmente se pueden alcanzar alturas mayores con este incentivo, y no limita la altura a estos 07 niveles a lo que hace alusión este párrafo. Tener dos posibilidades urbanísticas tipo "beneficio" tan disimiles y contrapuestas no tiene razón de ser por lo que corresponde su eliminación.

c)-hacia a partir de los 12,00 m de altura el retiro mínimo de 3,00 m será obligatorio, aunque no existan aberturas.

La eliminación de este párrafo tiene la justificación dada en los anteriores articulados sobre su razón de modificación y pertinencia.

d) **Área Edificable para comercios:** Aumentar el porcentaje de uso comercial en los predios de esquinas ubicados en las confluencias de dos avenidas, hasta un máximo de 90% del área edificable.

En relación a este párrafo, a la fecha también carece de sentido por la existencia de otros incentivos creados a lo largo del tiempo, que han hecho anacrónicas estas "ventajas" que eran única y singulares en su tiempo por lo que corresponde eliminarlos.

e) % de ocupación máxima (formula de número de pisos), eliminar la palabra máxima de forma de aplicar correctamente la fórmula.

### 10.3 REDACCIÓN FINAL:

**Art. 54°** Establecer las siguientes reglamentaciones particulares de uso para la FRANJA MIXTA 1 (FM 1).

#### a. FRANJA MIXTA 1-A:

**Coeficiente de edificación:** 3 sobre avenidas y 2 sobre calles.

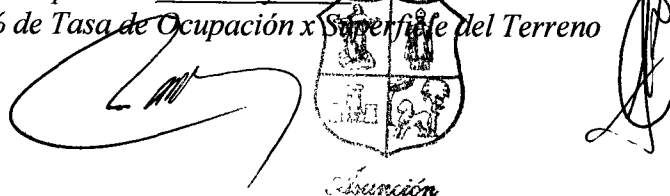
Sobre la Avda. Mcal. López desde Brasil hasta Sacramento, la altura máxima permitida es de hasta 12,00 m. Esta limitación se extiende hacia el interior del predio hasta los 28,00 m de longitud, medidos desde la línea municipal existente, respetando los retiros correspondientes.

En lotes que tengan frentes sobre la primera calle paralela a Mcal. López y en la manzana ubicada sobre esta Avda., en los tramos arriba indicados, la tasa de ocupación máxima permitida será de hasta el 70% de la superficie del terreno.

Áreas Edificables = Superficie del terreno x Coeficiente de edificabilidad.

N° de pisos =  $\frac{\text{Área Edificable}}{\text{Superficie del Terreno}}$

% de Tasa de Ocupación =  $\frac{\text{Superficie del Terreno}}{\text{Superficie del Terreno}}$





Cont. Ord. N° 106/23

**Tasa de ocupación máxima:** hasta 70% de la superficie del terreno.

Establecer un margen de tolerancia admisible de hasta el 5% sobre el indicador urbanístico de la tasa de ocupación máxima permitida para todas las áreas del Municipio de Asunción. Este margen de tolerancia se aplicará solo dentro del límite legal de ocupación igual o menor al 75% de la superficie total del terreno y no permitirá en ningún caso sobrepasar dicho porcentaje.

**Tamaño máximo de la unidad de uso:**

Viviendas Multifamiliares, Comercios y Servicios (CS) - Equipamientos Comunitarios (EQ):  
Total del área edificable.

Depósitos e Industrias: hasta 10% del área edificable.

**Retiros:**

Sobre calles: 3 m mínimo desde la línea municipal a la línea de edificación.

Sobre avenidas: 6 m mínimo, o según Cap. Red Vial. (Anexo).

**Retiros en predios ubicados en esquinas:** Las construcciones localizadas en las esquinas conformadas por la vía generadora de la Franja Mixta y las calles que la interceptan, estarán exentas del retiro sobre las calles interceptoras, hasta una altura de 9.00 m (3 niveles). En los lotes con frente menor superior a 15,00 m. Superada dicha altura, se deberá retirar 3,00 m desde la línea municipal. En caso que dicha vía sea otra avenida, se exigirán los retiros correspondientes sobre ambas avenidas. En estos casos, en concepto de compensación, se permitirá un aumento del 20% del área edificable y 10% más de la densidad permitida en la zona.

**Retiros de linderos:**

Establecer las siguientes distancias mínimas de retiros desde los linderos para las aberturas con vista a los mismos según la ubicación de las mismas, a partir de la Planta Alta, para todas las edificaciones de la ciudad.

c) Distancia mínima de 3,00 metros, para aberturas ubicadas en muros paralelos a la línea de lindero, con un antepecho inferior a 1,70 m medido desde el nivel de piso terminado.

En todos los casos se respetarán las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación de locales.

En los casos en que el antepecho fuere mayor que 1,70 m, de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 3,00 (tres) metros.

d) Distancia mínima de 0,75 metros para aberturas ubicadas en muros perpendiculares u oblicuos que formen un ángulo entre 90° a 75° con la línea del lindero y con un antepecho inferior a 1,70 m de altura medido desde el nivel de piso terminado.

En todos los casos se respetarán las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación de locales.

En los casos en que el antepecho fuere mayor que 1,70 m, de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 0,50 m.

Las aberturas que excepcionalmente se construyan sobre los muros linderos se regirán por las condiciones y formas establecidas en los Arts. 2.020 y 2.021 del Código Civil Paraguayo

Junta Municipal  
Asunción



Cont. Ord. N° 106/23

*El incumplimiento de lo previsto en cuanto a distancias mínimas será considerado falta grave y su reiteración falta gravísima.*

*Las ventanas con vistas sobre linderos deberán estar instaladas con una altura mínima de 1,70 m. de antepecho.*

**Letreros:** Según Ordenanza específica.

**Ochavas:** Según Ordenanza N° 26.104/91 que aprueba el Reglamento de la Construcción.

**Voladizos:** Se permitirán voladizos de balcones abiertos o marquesinas de 2,00 m de profundidad, medidos desde la línea de edificación y sobre el retiro, siempre que el mismo no esté afectado por el ensanche de la vía, y que sea destinado a jardín.

**Estacionamiento:**

*Viviendas Unifamiliares: Según Anexo 1 Estacionamientos*

*Viviendas Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales: Según Anexo 1 Estacionamientos*

*Comercios y Servicios, Equipamientos Urbano, Depósito e Industrias: Según listado de Rubros Anexo 1 Estacionamiento.*

*En todos los casos el estacionamiento deberá ubicarse fuera del área de retiro y dentro de la propiedad.*

*Se permitirá el uso de 6 m del retiro sobre calles para estacionamiento descubierta o sin techo, siempre y cuando el mismo no se encuentre dentro del área prevista para ensanche.*

*Para la FRANJA MIXTA 1 A, se establece COEFICIENTE 10 para HOTELES, siempre que se cumplan las siguientes condiciones en forma conjunta:*

- a) TERRENO igual o superior a 10.000 (diez mil) metros cuadrados (una hectárea).*
- b) Ceder compensaciones al espacio público.*
- c) Tasa de ocupación igual o menor que el 20 % (veinte por ciento) de la superficie del terreno.*
- d) Mantener la arborización existente conforme a la legislación y adjuntar el proyecto paisajístico.*
- e) Presentar Estudio de Impacto Ambiental.*

**b. FRANJA MIXTA 1-B:**

**Coefficiente de Edificabilidad:** 5

*Área Edificable = Superficie del terreno x Coeficiente de Edificabilidad.*

*N° de pisos =  $\frac{\text{Área Edificable}}{\text{Superficie del Terreno}}$*

*% de Tasa de Ocupación Máxima x Superficie del Terreno*

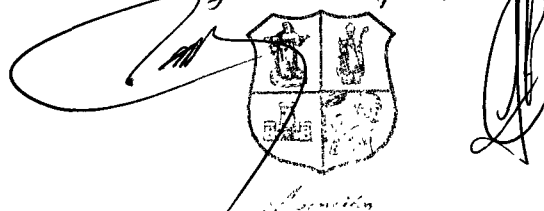
**Tasa de ocupación máxima:** hasta 70 % de la Superficie del terreno.

*Establecer un margen de tolerancia admisible de hasta el 5 % sobre el indicador urbanístico de la tasa de ocupación máxima permitida para todas las áreas del Municipio de Asunción. Este margen de tolerancia se aplicará solo dentro del límite legal de ocupación igual o menor al 75% de la superficie total del terreno y no permitirá en ningún caso sobrepasar dicho porcentaje.*

**Tamaño máximo de la unidad de uso:**

*Viviendas Unifamiliares (VU), Multifamiliares, Conjuntos Habitacionales, Comercios y Servicios (CS) - Equipamientos Comunitarios (EQ): total de área edificable.*

*Depósitos e Industrias (D e I): hasta 10% del área edificable.*





Cont. Ord. N° 106/23

**Retiros:**

Sobre calle: 3 m mínimo desde la línea municipal a la línea de edificación.

Sobre avenidas: 6m mínimo, o, según Cap. Red. Vial.

**Retiros en predios ubicados en esquinas:** Las construcciones localizadas en las esquinas conformadas por la vía generadora de la Franja Mixta y las calles que la interceptan, estarán exentas del retiro sobre las calles interceptoras, hasta una altura de 9,00 m (3 niveles). En los lotes con frente menor superior a 15,00 m, superada dicha altura, se deberán retirar 3,00 m desde la línea municipal. En caso que dicha vía sea otra avenida, se exigirán los retiros correspondientes sobre ambas avenidas. En estos casos, en concepto de compensación, se permitirá un aumento del 20 % del área edificable y 10% más de la densidad permitida en la zona.

**Retiros Laterales y de Fondo:** 3,00 m a partir de la planta alta cuando existan vistas y aberturas de iluminación y ventilación de ambientes principales. En ningún caso se permitirán aberturas que tengan vistas hacia los linderos, salvo lo previsto en los Arts. 2.020 y 2.021 del Código Civil.

Las ventanas con vistas sobre linderos deberán estar instaladas con una altura mínima de 1,70 m de antepecho.

**Sobre linderos:** 3,00 m desde la medianera siempre que existan aberturas de iluminación o ventilación hacia ellas.

**Ochavas:** Según Ordenanza N° 26.104/91 que aprueba el Reglamento de la Construcción.

**Voladizos:** Se permitirán voladizos de balcones abiertos o marquesinas de 2,00 m de profundidad, medidos desde la línea de edificación y sobre el retiro, siempre que el mismo no esté afectado por el ensanche de la vía, y que sea destinado a jardín.

**Estacionamiento:**

Viviendas Unifamiliares (VU): Según Anexo 1 Estacionamientos

Viviendas Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales (VM) y CH): Según Anexo 1, Estacionamientos

Comercios y Servicios, Equipamientos Urbanos, Depósitos e Industrias: según listado de Rubros Anexo 1 Estacionamientos

En todos los casos el estacionamiento deberá ubicarse fuera del área de retiro y dentro de la propiedad.

Se permitirá el uso de 6,00 m del retiro sobre calles para estacionamiento descubierto o sin techo, siempre y cuando el mismo no se encuentre dentro del área prevista para ensanche.

**11. ARTÍCULO 59**

**11.1 REDACCIÓN ACTUAL Y PROPUESTA DE CAMBIO:**

**Art. 59°** Establecer las siguientes Reglamentaciones Particulares de uso para las Franjas Mixtas 2 (FM2).

**Coefficiente de Edificabilidad:** 5 sobre avenidas, 3 sobre calles. Aplicación según la fórmula.

**Área Edificable** = Superficie del Terreno x Coeficiente de Edificabilidad.





Cont. Ord. N° 106/23

$$\text{N° de pisos} = \frac{\text{Área Edificable}}{\% \text{ de ocupación Máxima} \times \text{superficie del terreno}}$$

**Densidad:** Equivalente al doble de la densidad mayor de las áreas que atraviesa.

**Tasa de Ocupación Máxima:** hasta 75% de la superficie del terreno.

~~Establecer un margen de tolerancia admisible de hasta el 5% sobre el indicador urbanístico de la tasa de ocupación máxima permitida para todas las áreas del Municipio de Asunción. Este margen de tolerancia se aplicará solo dentro del límite legal de ocupación igual o menor al 75% de la superficie total del terreno y no permitirá en ningún caso sobrepasar dicho porcentaje. ELIMINAR~~

**Tamaño máximo de la unidad de uso:**

Viviendas Unifamiliares, Multifamiliares, Conjuntos Habitacionales, Comercios y Servicios (CS)- Equipamientos Comunitarios (EQ): total del área edificable.

Depósitos D1-D2-D3: hasta 20% de área edificable.

Industrias Inocuas: hasta 20% de área edificable.

Equipamientos Comunitarios: 100% área edificable

**Retiros:**

Sobre calles: 3,00 m mínimo.

Sobre Avenidas: 6,00 m mínimo según Cap. Red. Vial.

Sobre Linderos: Establecer las siguientes distancias mínimas de retiros desde los linderos para las aberturas con vista a los mismos según la ubicación de las mismas, a partir de la Planta Alta, para todas las edificaciones de la Ciudad.

a) Distancia mínima de 3,00 m, para aberturas ubicadas en muros paralelos a la línea de lindero, con un antepecho inferior a 1,70 m medido desde el nivel de piso terminado.

En todos los casos se respetarán las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación de locales.

En los casos en que el antepecho fuere mayor que 1,70 m, de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 3,00 (tres) m.

b) Distancia mínima de 0,75m para aberturas ubicadas en muros perpendiculares u oblicuos que formen un ángulo entre 90° a 75° con la línea del lindero y con un antepecho inferior a 1,70 m de altura medido desde el nivel de piso terminado.

En todos los casos se respetarán las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación de locales.

En los casos en que el antepecho fuere mayor que 1,70 m de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 0,50m.

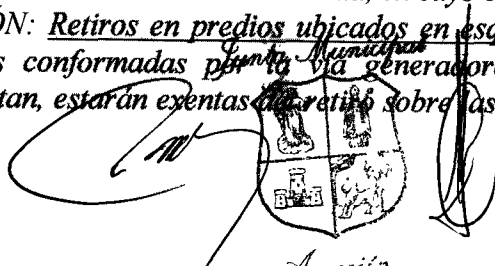
Las aberturas que excepcionalmente se construyan sobre los muros linderos se regirán por las condiciones y formas establecidas en los Arts. 2.020 y 2.021 del Código Civil Paraguayo.

El incumplimiento de lo previsto en cuanto a distancias mínimas será considerado falta grave y su reiteración falta gravísima.

**Lotes en esquina s/ FM1:**

Las edificaciones localizadas sobre las calles que interceptan a la vía generadora de la franja mixta y hasta la primera paralela, toda vez que no superen los 100,00 m desde la línea municipal de la franja mixta, estarán exentas de retiro dentro de los 12,00 m de altura, toda vez que dicha vía no sea otra avenida, en cuyo caso regirán los retiros correspondientes.

OMISIÓN: ~~Retiros en predios ubicados en esquinas:~~ Las construcciones localizadas en las esquinas conformadas ~~por la vía generadora~~ <sup>Junta Municipal</sup> de la Franja Mixta y las calles que la interceptan, estarán exentas ~~de retiro~~ sobre las calles interceptoras, hasta una altura de 9,00





Cont. Ord. N° 106/23

*m (3 niveles). En los lotes con frente menor superior a 15,00 m, superada dicha altura, se deberán retirar 3,00 m desde la línea municipal. En caso que dicha vía sea otra avenida, se exigirán los retiros correspondientes sobre ambas avenidas. En estos casos, en concepto de compensación, se permitirá un aumento del 20% del área edificable y 10% más de la densidad permitida en la zona.*

**Letreos:** Según Ordenanza específica.

**Ochavas:** Según Ordenanza N° 26.104/91 que aprueba el Reglamento de la Construcción.

**Voladizos:** Se permitirán voladizos de balcones abiertos o marquesinas de 2,00 m de profundidad, medidos desde la línea de edificación y sobre el retiro, siempre que el mismo no esté afectado por el ensanche de la vía, y que sea destinado a jardín.

**Estacionamiento:**

*Para Viviendas Unifamiliares (VU): Según Anexo 1 Estacionamientos.*

*Para Viviendas Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales (VM y CH): Según Anexo 1 Estacionamientos.*

*Para Comercios y Servicios de Pequeña, Mediana y Gran Escala (CS 1, CS 2, CS 3): según listado de Rubros Anexo 1 Estacionamientos.*

*Para Equipamientos de Pequeña, Mediana y Gran Escala (EQ1, EQ 2, EQ 3): Según listado de Rubros Anexo 1.*

*Para Industrias Inocuas (II P): Según listado de Rubros Anexo 1.*

*Para Depósitos de Pequeña y Mediana Escala (D1, D2): un espacio para carga, descarga y maniobra de 40 m<sup>2</sup> por cada 250 m<sup>2</sup> cubierto dentro del lote.*

*En todos los casos el estacionamiento deberá ubicarse fuera del área de retiro y dentro de la propiedad.*

*Se permitirá el uso de 6,00 m del retiro sobre calles para estacionamiento descubierto o sin techo, siempre y cuando el mismo no se encuentre dentro del área prevista para ensanche.*

~~**Área Edificable para comercios:** Aumentar el porcentaje de uso comercial en los predios de esquinas ubicados en las confluencias de dos avenidas, hasta un máximo de 90% del área edificable.~~

**11.2 COMENTARIO:**

*a) Establecer un margen de tolerancia admisible de hasta el 5% sobre el indicador urbanístico de la tasa de ocupación máxima permitida para todas las áreas del Municipio de Asunción. Este margen de tolerancia se aplicará solo dentro del límite legal de ocupación igual o menor al 75% de la superficie total del terreno y no permitirá en ningún caso sobrepasar dicho porcentaje-*

*Esta tolerancia resulta errónea ya que este indicador es un valor fijo que se establece en el Código Civil, por lo que no se puede cambiar por ordenanza.*

*b) la mención: % de ocupación “máxima”, debe ser eliminada la palabra máxima para la correcta aplicación de la fórmula de número de pisos.*

**c) Retiros:**

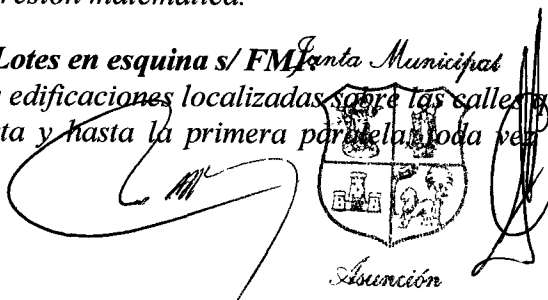
*Sobre calles: 3,00 m mínimo.*

*Sobre Avenidas: 6,00 m mínimo según Cap. Red. Vial.*

*La corrección solo se refiere a agregar una coma seguidas de dos ceros para la correcta expresión matemática.*

**d) Lotes en esquina s/ FM**

*Las edificaciones localizadas sobre las calles que interceptan a la vía generadora de la franja mixta y hasta la primera paralela, toda vez que no superen los 100,00 m desde la línea*





Cont. Ord. N° 106/23

municipal de la franja mixta, estarán exentas de retiro dentro de los 12,00 m de altura, toda vez que dicha vía no sea otra avenida, en cuyo caso regirán los retiros correspondientes.

**OMISIÓN:** Retiros en predios ubicados en esquinas: Las construcciones localizadas en las esquinas conformadas por la vía generadora de la Franja Mixta y las calles que la interceptan, estarán exentas del retiro sobre las calles interceptoras, hasta una altura de 9,00 m (3 niveles). En los lotes con frente menor superior a 15,00 m, superada dicha altura, se deberán retirar 3,00 m desde la línea municipal. En caso que dicha vía sea otra avenida, se exigirán los retiros correspondientes sobre ambas avenidas. En estos casos, en concepto de compensación, se permitirá un aumento del 20% del área edificable y 10% más de la densidad permitida en la zona.

El último párrafo denominado omisión, falta esta inclusión a los efectos de abarcar todas las variables posibles para los casos de retiros en esquina.

**e) Ochavas:** Según Ordenanza N° 26.104/91 que aprueba el Reglamento de la Construcción.

La corrección es a los efectos de no mencionar el número de Ordenanza, a los efectos de precautelar en el supuesto de un cambio de esta ordenanza, que haga necesario nuevamente una corrección futura. Por ello colocar solo la denominación "Reglamento de la Construcción".

**f) Área Edificable para comercios:** Aumentar el porcentaje de uso comercial en los predios de esquinas ubicados en las confluencias de dos avenidas, hasta un máximo de 90% del área edificable.

Mismo comentario que en artículos anteriores. Corresponde su eliminación por resultar anacrónica.

**11.3 REDACCIÓN FINAL:**

**Art. 59°** Establecer las siguientes Reglamentaciones Particulares de uso para las Franjas Mixtas 2 (FM2).

**Coefficiente de Edificabilidad:** 5 sobre avenidas, 3 sobre calles. Aplicación según la fórmula.

**Área Edificable** = Superficie del Terreno x Coeficiente de Edificabilidad.

**N° de pisos** = Área Edificable  
% de ocupación x superficie del terreno

**Densidad:** Equivalente al doble de la densidad mayor de las áreas que atraviesa.

**Tasa de Ocupación Máxima:** hasta 75% de la superficie del terreno.

**Tamaño máximo de la unidad de uso:**

Viviendas Unifamiliares, Multifamiliares, Conjuntos Habitacionales, Comercios y Servicios (CS)- Equipamientos Comunitarios (EQ): total del área edificable.

Depósitos D1-D2-D3: hasta 20% de área edificable.

Industrias Inocuas: hasta 20% de área edificable.

Equipamientos Comunitarios: 100% área edificable

**Retiros:**

Sobre calles: 3,00 m mínimo.

Sobre Avenidas: 6,00 m mínimo según Cap. Red. Vial.

Junta Municipal



Asunción



Cont. Ord. N° 106/23

*Sobre Linderos: Establecer las siguientes distancias mínimas de retiros desde los linderos para las aberturas con vista a los mismos según la ubicación de las mismas, a partir de la Planta Alta, para todas las edificaciones de la Ciudad.*

**a)** *Distancia mínima de 3,00 m, para aberturas ubicadas en muros paralelos a la línea de lindero, con un antepecho inferior a 1,70 m medido desde el nivel de piso terminado.*

*En todos los casos se respetarán las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación de locales.*

*En los casos en que el antepecho fuere mayor que 1,70 m, de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 3,00 (tres) m.*

**b)** *Distancia mínima de 0,75m para aberturas ubicadas en muros perpendiculares u oblicuos que formen un ángulo entre 90° a 75° con la línea del lindero y con un antepecho inferior a 1,70 m de altura medido desde el nivel de piso terminado.*

*En todos los casos se respetarán las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación de locales.*

*En los casos en que el antepecho fuere mayor que 1,70 m de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 0,50m.*

*Las aberturas que excepcionalmente se construyan sobre los muros linderos se regirán por las condiciones y formas establecidas en los Arts. 2.020 y 2.021 del Código Civil Paraguayo.*

*El incumplimiento de lo previsto en cuanto a distancias mínimas será considerado falta grave y su reiteración falta gravísima.*

#### **Lotes en esquina**

*Las edificaciones localizadas sobre las calles que interceptan a la vía generadora de la franja mixta y hasta la primera paralela, toda vez que no superen los 100,00 m desde la línea municipal de la franja mixta, estarán exentas de retiro dentro de los 12,00 m de altura, toda vez que dicha vía no sea otra avenida, en cuyo caso regirán los retiros correspondientes.*

*Retiros en predios ubicados en esquinas: Las construcciones localizadas en las esquinas conformadas por la vía generadora de la Franja Mixta y las calles que la interceptan, estarán exentas del retiro sobre las calles interceptoras, hasta una altura de 9,00 m (3 niveles). En los lotes con frente menor superior a 15,00 m, superada dicha altura, se deberán retirar 3,00 m desde la línea municipal. En caso que dicha vía sea otra avenida, se exigirán los retiros correspondientes sobre ambas avenidas. En estos casos, en concepto de compensación, se permitirá un aumento del 20% del área edificable y 10% más de la densidad permitida en la zona.*

**Letreros:** *Según Ordenanza específica.*

**Ochavas:** *Según Ordenanza que aprueba el Reglamento de la Construcción.*

**Voladizos:** *Se permitirán voladizos de balcones abiertos o marquesinas de 2,00 m de profundidad, medidos desde la línea de edificación y sobre el retiro, siempre que el mismo no esté afectado por el ensanche de la vía, y que sea destinado a jardín.*

#### **Estacionamiento:**

*Para Viviendas Unifamiliares (VU): Según Anexo 1 Estacionamientos.*

*Para Viviendas Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales (VM y CH): Según Anexo 1 Estacionamientos.*

*Para Comercios y Servicios de Pequeña Mediana y Gran Escala (CS 1, CS 2, CS 3): según listado de Rubros Anexo 1 Estacionamientos.*



Asunción





Cont. Ord. N° 106/23

Para Equipamientos de Pequeña, Mediana y Gran Escala (EQ1, EQ 2, EQ 3): Según listado de Rubros Anexo 1.

Para Industrias Inocuas (II P): Según listado de Rubros Anexo 1.

Para Depósitos de Pequeña y Mediana Escala (D1, D2): un espacio para carga, descarga y maniobra de 40 m<sup>2</sup> por cada 250 m<sup>2</sup> cubierto dentro del lote.

En todos los casos el estacionamiento deberá ubicarse fuera del área de retiro y dentro de la propiedad.

Se permitirá el uso de 6,00 m del retiro sobre calles para estacionamiento descubierta o sin techo, siempre y cuando el mismo no se encuentre dentro del área prevista para ensanche.

## 12. ARTÍCULO 60°

### 12.1 REDACCIÓN ACTUAL CON PROPUESTA DE MODIFICACIÓN:

**Art. 60°** La Franja Mixta 2 que se desarrolla a lo largo de la Avenida Aviadores del Chaco, Avda. San Martín, proyección de la calle Dr. Cirilo Cáceres, calle Juan XXIII, Prócer Juan B. Acosta, Avda. Molas López, calle 34 Curuguateños, Alférez Iturbe, Overava, Eloy Páez, Avda. Santísima Trinidad, Salvador del Mundo, Punta Brava, Avda. Madame Lynch hasta su confluencia con la Avenida Aviadores del Chaco y Avenida Aviadores del Chaco hasta San Martín.

La Franja Mixta 2 que se desarrolla a lo largo de la Avda. Aviadores del Chaco, en la acera Sur, corresponderá a un polígono irregular encerrado dentro del perímetro formado por una línea imaginaria trazada, paralelamente, a 80 metros del eje de la Avda. Aviadores del Chaco y desde la Franja Mixta formada alrededor de la Avda. San Martín, hasta su intercepción con la calle Cañada. A partir de esta arteria, el polígono seguirá la siguiente línea: calle Grabadores del Cabichuí'i y su proyección hasta la calle Obispo Basilio López, calle Mayor Leandro Aponte y Cap. Leonardo Britos hasta la Avda. Madame Lynch y a través de esta, hasta la Avda. Aviadores del Chaco.

La FM 2 admitirá edificaciones con un máximo de 7 pisos, o de 21,00 metros de altura, medida desde el plano de la vereda y en el punto medio del frente del terreno. ELIMINAR?

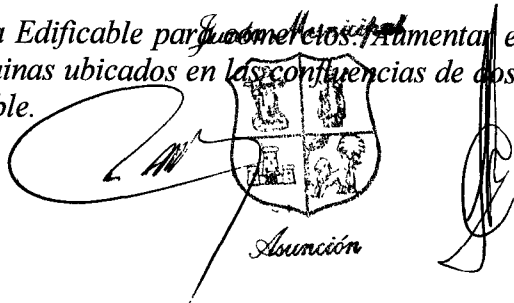
~~Área Edificable para comercios: Aumentar el porcentaje de uso comercial en los predios de esquinas ubicados en las confluencias de dos avenidas, hasta un máximo de 90% del área edificable.~~

### 12.2 COMENTARIO:

a) La FM 2 admitirá edificaciones con un máximo de 7 pisos, o de 21,00 metros de altura, medida desde el plano de la vereda y en el punto medio del frente del terreno.

La propuesta es una modificación, en el sentido de eliminar la limitación de altura en este sector, teniendo en cuenta que se estableció en una época en la que esta zona aún no contaba con las características que a la fecha cuenta, ya que en la actualidad se enclavan numerosos edificios en altura edificados en toda la vía, que hacen notoriamente desproporcionado y fuera del estándar paisajístico contar con edificios de relativa baja altura donde pululan torres.

b) Área Edificable para comercios: Aumentar el porcentaje de uso comercial en los predios de esquinas ubicados en las confluencias de dos avenidas, hasta un máximo de 90% del área edificable.





Cont. Ord. N° 106/23

Las mismas razones esgrimidas anteriormente, a la fecha incentivo anacrónico y desproporcionado.

### 12.3 REDACCIÓN FINAL:

**Art. 60°** La Franja Mixta 2 que se desarrolla a lo largo de la Avenida Aviadores del Chaco, Avda. San Martín, proyección de la calle Dr. Cirilo Cáceres, calle Juan XXIII, Prócer Juan B. Acosta, Avda. Molas López, calle 34 Curuguateños, Alférez Iturbe, Overava, Eloy Páez, Avda. Santísima Trinidad, Salvador del Mundo, Punta Brava, Avda. Madame Lynch hasta su confluencia con la Avenida Aviadores del Chaco y Avenida Aviadores del Chaco hasta San Martín.

La Franja Mixta 2 que se desarrolla a lo largo de la Avda. Aviadores del Chaco, en la acera Sur, corresponderá a un polígono irregular encerrado dentro del perímetro formado por una línea imaginaria trazada, paralelamente, a 80 metros del eje de la Avda. Aviadores del Chaco y desde la Franja Mixta formada alrededor de la Avda. San Martín, hasta su intercepción con la calle Cañada. A partir de esta arteria, el polígono seguirá la siguiente línea: calle Grabadores del Cabichuí' i y su proyección hasta la calle Obispo Basilio López, calle Mayor Leandro Aponte y Cap. Leonardo Britos hasta la Avda. Madame Lynch y a través de esta, hasta la Avda. Aviadores del Chaco.

### 13. ARTÍCULO 64

#### 13.1 REDACCIÓN ACTUAL CON PROPUESTA DE MODIFICACIÓN:

**Art. 64°** Establecer las siguientes Reglamentaciones Particulares de uso para las Franjas Mixtas 3 (FM 3)

**Coficiente de Edificabilidad:**

Sobre avenida: 8, aplicación según la fórmula.

Sobre calle: 6, aplicación según la fórmula.

**Área Edificable:** Superficie del terreno x Coficiente de Edificabilidad.

$$\text{N° de pisos} = \frac{\text{Área Edificable}}{\% \text{ de ocupación máxima} \times \text{Superficie del terreno}}$$

**Densidad:** Equivalente al doble de la densidad mayor de las áreas que atraviesa.

**Tasa de ocupación máxima:** hasta 75% de la sup. del terreno.

Establecer un margen de tolerancia admisible de hasta el 5% sobre el indicador urbanístico de la tasa de ocupación máxima permitida para todas las áreas del Municipio de Asunción. Este margen de tolerancia se aplicará solo dentro del límite legal de ocupación igual o menor al 75% de la superficie total del terreno y no permitirá en ningún caso sobrepasar dicho porcentaje.

Viviendas Unifamiliares, Viviendas Multifamiliares y Conjuntos habitacionales Comercios y Servicios (CS) - Equipamientos Comunitarios (EQ): Total del área edificable.

**Tamaño máximo de la unidad de uso:**

Comercios y Servicios de pequeña, mediana y gran escala (CS1, CS2, CS3) y EQ1, EQ2, EQ3 total del área edificable (Ord. N° 55/10)

Depósitos de Pequeña, Mediana y Gran Escala (D1, D2, D3): hasta 20% del área edificable.



Cont. Ord. N° 106/23

*Industrias Inocuas (I Ip): hasta 30% del área edificable.*

**Retiros:**

*Sobre avenidas: 6 m mínimo según Cap. Red Vial.*

*Sobre calles: 3 m mínimo.*

*Las edificaciones localizadas sobre las calles que interceptan a la vía generadora de la Franja Mixta y hasta la primera paralela, toda vez que no superen los 100 m. desde la línea municipal de la Franja Mixta, estarán exentas de retiro dentro de los 12 m. de altura, toda vez que dicha vía no sea otra avenida, en cuyo caso regirán los retiros correspondientes. FALTA. Sobre Linderos: Establecer las siguientes distancias mínimas de retiros desde los linderos para las aberturas con vista a los mismos según la ubicación de las mismas, a partir de la Planta Alta, para todas las edificaciones de la Ciudad.*

*a) Distancia mínima de 3 metros, para aberturas ubicadas en muros paralelos a la línea de lindero, con un antepecho inferior a 1,70 m medido desde el nivel de piso terminado.*

*En todos los casos se respetarán las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación de locales*

*En los casos en que el antepecho fuere mayor que 1,70 m, de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 3 (tres) metros.*

*b) Distancia mínima de 0,75 metros para aberturas ubicadas en muros perpendiculares u oblicuos que formen un ángulo entre 90° a 75° con la línea del lindero y con un antepecho inferior a 1,70 m, de altura medido desde el nivel de piso terminado.*

*En todos los casos se respetarán las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación de locales.*

*En los casos en que el antepecho fuere mayor que 1,70 m, de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 0,50 m.*

*Las aberturas que excepcionalmente se construyan sobre los muros linderos se regirán por las condiciones y formas establecidas en los Arts. 2.020 y 2.021 del Código Civil Paraguayo.*

*El incumplimiento de lo previsto en cuanto a distancias mínimas será considerado falta grave y su reiteración falta gravísima.*

**Letreros:** *Según Ordenanza específica.*

**Voladizos:** *Se permitirán voladizos de balcones abiertos o marquesinas de 2,00 m de profundidad, medidos desde la línea de edificación y sobre el retiro, siempre que el mismo no esté afectado por el ensanche de la vía, y que sea destinado a jardín.*

**Ochavas:** *Según Reglamento de la Construcción.*

**Estacionamiento:**

*Para Viviendas Unifamiliares (VU): Según Anexo 1.*

*Para Viviendas Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales (VM y CH): Según Anexo 1 estacionamientos.*

*Para Comercios y Servicios de Pequeña, Mediana y Gran Escala (CS 1, CS2, CS3): Según listado de Rubros Anexo 1.*

*Para Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Pequeña, Mediana y Gran Escala (EQ 1, EQ 2, EQ 3): Según listado de Rubros Anexo 1 Estacionamientos.*

*Para Industrias Inocuas (I.I.P.): Según listado de Rubros Anexo 1 Estacionamientos*

*Para Depósitos de Pequeña, Mediana y Gran Escala (D1, D2, D3): 1 (un) espacio para carga, descarga y maniobra de 40 m<sup>2</sup> por cada 250 m<sup>2</sup> cubierto dentro del lote.*





Cont. Ord. N° 106/23

En todos los casos el estacionamiento deberá ubicarse fuera del área del retiro y dentro de la propiedad.

Se permitirá el uso de 6,00 m del retiro sobre calles para estacionamiento descubierto o sin techo, siempre y cuando el mismo no se encuentre dentro del área prevista para ensanche.

~~Área Edificable para comercios: Aumentar el porcentaje de uso comercial en los predios de esquinas ubicados en las confluencias de dos avenidas, hasta un máximo de 90% del área edificable.~~

**13.2 COMENTARIO:**

a)  $N^{\circ}$  de pisos =  $\frac{\text{Área Edificable}}{\% \text{ de ocupación máxima} \times \text{Superficie del terreno}}$

Mismas razones que las esgrimidas anteriormente, a los efectos de la aplicación correcta de la expresión matemática, se debe eliminar la palabra máxima para que pueda funcionar correctamente.

b) **Retiros:**

Sobre avenidas: 6,00 m mínimo según Cap. Red Vial.

Sobre calles: 3,00 m mínimo.

Las edificaciones localizadas sobre las calles que interceptan a la vía generadora de la Franja Mixta y hasta la primera paralela, toda vez que no superen los 100 m. desde la línea municipal de la Franja Mixta, estarán exentas de retiro dentro de los 12 m. de altura, toda vez que dicha vía no sea otra avenida, en cuyo caso regirán los retiros correspondientes.

El párrafo agregado es a los efectos de cubrir la laguna existente en relación a esta posibilidad de calles que se intercepten con la vía generadora.

c) Área Edificable para comercios: Aumentar el porcentaje de uso comercial en los predios de esquinas ubicados en las confluencias de dos avenidas, hasta un máximo de 90% del área edificable.

Por las razones antes expuestas, incentivo anacrónico.

**13.3 REDACCIÓN FINAL:**

**Art. 64°** Establecer las siguientes Reglamentaciones Particulares de uso para las Franjas Mixtas 3 (FM 3)

**Coficiente de Edificabilidad:**

Sobre avenida: 8, aplicación según la fórmula.

Sobre calle: 6, aplicación según la fórmula.

**Área Edificable:** Superficie del terreno x Coficiente de Edificabilidad.

$N^{\circ}$  de pisos =  $\frac{\text{Área Edificable}}{\% \text{ de ocupación} \times \text{Superficie del terreno}}$

**Densidad:** Equivalente al doble de la densidad mayor de las áreas que atraviesa.

**Tasa de ocupación máxima:** hasta 75% de la sup. del terreno.

Junta Municipal  
Asunción



Cont. Ord. N° 106/23

Establecer un margen de tolerancia admisible de hasta el 5% sobre el indicador urbanístico de la tasa de ocupación máxima permitida para todas las áreas del Municipio de Asunción. Este margen de tolerancia se aplicará solo dentro del límite legal de ocupación igual o menor al 75% de la superficie total del terreno y no permitirá en ningún caso sobrepasar dicho porcentaje.

Viviendas Unifamiliares, Viviendas Multifamiliares y Conjuntos habitacionales Comercios y Servicios (CS) - Equipamientos Comunitarios (EQ): Total del área edificable.

**Tamaño máximo de la unidad de uso:**

Comercios y Servicios de pequeña, mediana y gran escala (CS1, CS2, CS3) y EQ1, EQ2, EQ3 total del área edificable (Ord. N° 55/16)

Depósitos de Pequeña, Mediana y Gran Escala (D1, D2, D3): hasta 20% del área edificable.

Industrias Inocuas (I 1p): hasta 30% del área edificable.

**Retiros:**

Sobre avenidas: 6 m mínimo según Cap. Red Vial.

Sobre calles: 3 m mínimo.

Las edificaciones localizadas sobre las calles que interceptan a la vía generadora de la Franja Mixta y hasta la primera paralela, toda vez que no superen los 100 m. desde la línea municipal de la Franja Mixta, estarán exentas de retiro dentro de los 12 m. de altura, toda vez que dicha vía no sea otra avenida, en cuyo caso regirán los retiros correspondientes.

**Sobre Linderos:** Establecer las siguientes distancias mínimas de retiros desde los linderos para las aberturas con vista a los mismos según la ubicación de las mismas, a partir de la Planta Alta, para todas las edificaciones de la Ciudad.

a) Distancia mínima de 3,00 metros, para aberturas ubicadas en muros paralelos a la línea de lindero, con un antepecho inferior a 1,70 m medido desde el nivel de piso terminado.

En todos los casos se respetarán las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación de locales

En los casos en que el antepecho fuere mayor que 1,70 m, de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 3,00 (tres) metros.

b) Distancia mínima de 0,75 metros para aberturas ubicadas en muros perpendiculares u oblicuos que formen un ángulo entre 90° a 75° con la línea del lindero y con un antepecho inferior a 1,70 m, de altura medido desde el nivel de piso terminado.

En todos los casos se respetarán las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación de locales.

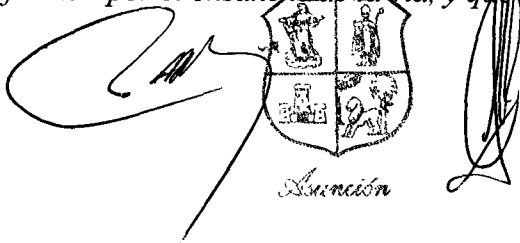
En los casos en que el antepecho fuere mayor que 1,70 m, de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 0,50 m.

Las aberturas que excepcionalmente se construyan sobre los muros linderos se regirán por las condiciones y formas establecidas en los Arts. 2.020 y 2.021 del Código Civil Paraguayo.

El incumplimiento de lo previsto en cuanto a distancias mínimas será considerado falta grave y su reiteración falta gravísima.

**Letreros:** Según Ordenanza específica.

**Voladizos:** Se permitirán voladizos de balcones abiertos o marquesinas de 2,00 m de profundidad, medidos desde la línea de edificación y sobre el retiro, siempre que el mismo no esté afectado por el ensanche de la vía, y que sea destinado a jardín.





Cont. Ord. N° 106/23

**Ochavas:** Según Reglamento General de la Construcción.

**Estacionamiento:**

Para Viviendas Unifamiliares (VU): Según Anexo 1.

Para Viviendas Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales (VM y CH): Según Anexo 1 estacionamientos.

Para Comercios y Servicios de Pequeña, Mediana y Gran Escala (CS 1, CS2, CS3): Según listado de Rubros Anexo 1.

Para Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Pequeña, Mediana y Gran Escala (EQ 1, EQ 2, EQ 3): Según listado de Rubros Anexo 1 Estacionamientos.

Para Industrias Inocuas (IIP): Según listado de Rubros Anexo 1 Estacionamientos

Para Depósitos de Pequeña, Mediana y Gran Escala (D1, D2, D3): 1 (un) espacio para carga, descarga y maniobra de 40 m<sup>2</sup> por cada 250 m<sup>2</sup> cubierto dentro del lote.

En todos los casos el estacionamiento deberá ubicarse fuera del área del retiro y dentro de la propiedad.

Se permitirá el uso de 6,00 m del retiro sobre calles para estacionamiento descubierta o sin techo, siempre y cuando el mismo no se encuentre dentro del área prevista para ensanche.

**14. ARTÍCULO 69**

**14.1 REDACCIÓN ACTUAL CON PROPUESTA DE MODIFICACIÓN:**

**Art. 69°** Establecer las siguientes Reglamentaciones Particulares de uso para el Área de Transición:

**Coefficiente de Edificabilidad:** 10, aplicación según fórmula.

**Área Edificable** = Superficie del terreno x coeficiente de edificabilidad.

$$\text{N° de Pisos} = \frac{\text{Área Edificable}}{\% \text{ de tasa de ocupación máxima} \times \text{Superficie del terreno}}$$

**Tasa de ocupación máxima:** hasta 75% de la superficie total del terreno

**Retiros:**

Sobre avenidas: 6,00 m mínimo según Cap. Red Vial.

Ver Ord. 43/94

**Retiros:**

Sobre avenidas: 6,00 m mínimo según Cap. Red Vial.

Sobre linderos: 3 m desde la medianera siempre que se tengan aberturas de iluminación o ventilación, hacia ellas.

**FALTA:** Sobre línea municipal hasta una altura de 13,50 m y a partir de este nivel 4 m de retiro desde la línea municipal.

**Sobre linderos:**

a) Distancia mínima de 3,00 m para aberturas ubicadas en muros paralelos a la línea de lindero, con un antepecho inferior a 1,70 m medido desde el nivel de piso terminado.

En todos los casos se respetarán las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación de locales

En los casos en que el antepecho fuese mayor que 1,70 m de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 3,00 (tres) metros.

Junta Municipal  
Asunción



Cont. Ord. N° 106/23

b) Distancia mínima de 0,75 metros para aberturas ubicadas en muros perpendiculares u oblicuos que formen un ángulo entre 90° a 75° con la línea del lindero y con un antepecho inferior a 1,70 m de altura medido desde el nivel de piso terminado.

En todos los casos se respetarán las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación de locales.

En los casos en que el antepecho fuere mayor que 1,70 m de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 0,50 m.

Las aberturas que excepcionalmente se construyan sobre los muros linderos se regirán por las condiciones y formas establecidas en los Arts. 2.020 y 2.021 del Código Civil Paraguayo.

El incumplimiento de lo previsto en cuanto a distancias mínimas será considerado falta grave y su reiteración falta gravísima.

Sobre línea municipal hasta una altura de 13,50 m y a partir de este nivel 4,00 m de retiro desde la línea municipal.

**Letreros:** Según Ordenanza respectiva.

**Voladizos:** Según Ordenanza N° 26.104/91 Reglamento de la Construcción.

**Ochava:** Según Ordenanza N° 26.104/91 Reglamento de la Construcción.

**Estacionamiento:**

Para Viviendas Unifamiliares (VU): Según Anexo 1.

Para Viviendas Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales (VM y CH): Según Anexo 1.

Para Comercios y Servicios de Pequeña, Mediana y Gran Escala (CS 1, CS 2 y CS 3): según listado de Rubros Anexo 1.

Para Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Pequeña, Mediana y Gran Escala (EQ 1, EQ 2, EQ 3): Según listado de Rubros Anexos 1.

Para Depósitos de Pequeña, Mediana y Gran Escala (D1, D2, D3): un espacio para carga, descarga y maniobra de 40 m<sup>2</sup> por cada 250 m<sup>2</sup> cubierto dentro del lote.

Para Industrias Inocuas de Pequeña Escala (IIP): Según listado de Rubros Anexo 1 Estacionamientos.

En todos los casos el estacionamiento deberá ubicarse fuera del área del retiro y dentro de la propiedad.

Se permitirá el uso de 6,00 m del retiro sobre calles para estacionamiento descubierta o sin techo, siempre y cuando el mismo no se encuentre dentro del área prevista para ensanche.

**14.2 COMENTARIO:**

a) **N° de Pisos** =  $\frac{\text{Área Edificable}}{\% \text{ de tasa de ocupación máxima} \times \text{Superficie del terreno}}$

Mismas razones que lo expuesto anteriormente, se deberá eliminar la palabra máxima por no corresponder.

b) **Retiros:**

Sobre avenidas: 6,00 m mínimo según Cap. Red Vial.

**Retiros:**

Sobre avenidas: 6,00 m mínimo según Cap. Red Vial.

Sobre linderos: 3 m desde la medianera siempre que se tengan aberturas de iluminación o ventilación, hacia ellas.

**FALTA:** Sobre línea municipal hasta una altura de 13,50 m y a partir de este nivel 4 m de retiro desde la línea municipal.





Cont. Ord. N° 106/23

El párrafo: "Sobre linderos: 3 m desde la medianera siempre que se tengan aberturas de iluminación o ventilación, ~~hae~~ ellas", no se encuentra en la redacción actual.

En cuanto a la mención "falta", ya se encuentra agregada la final del párrafo.

De igual forma y a manera de aclaración, se puede destacar trasladándolo como retiro sobre calle, en dicho apartado

### **14.3 REDACCIÓN FINAL:**

**Art. 69°** Establecer las siguientes Reglamentaciones Particulares de uso para el Área de Transición:

**Coficiente de Edificabilidad:** 10, aplicación según fórmula.

**Área Edificable** = Superficie del terreno x coeficiente de edificabilidad.

**N° de Pisos** =  $\frac{\text{Área Edificable}}{\% \text{ de tasa de ocupación} \times \text{Superficie del terreno}}$

**Tasa de ocupación máxima:** hasta 75% de la superficie total del terreno

### **Retiros:**

Sobre avenidas: 6,00 m mínimo según Cap. Red Vial.

Sobre calles: Sobre línea municipal hasta una altura de 13,50 m y a partir de este nivel 4,00 m de retiro desde la línea municipal.

### **Sobre linderos:**

a) Distancia mínima de 3,00 m para aberturas ubicadas en muros paralelos a la línea de lindero, con un antepecho inferior a 1,70 m medido desde el nivel de piso terminado.

En todos los casos se respetarán las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación de locales

En los casos en que el antepecho fuere mayor que 1,70 m de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 3,00 (tres) metros.

b) Distancia mínima de 0,75 metros para aberturas ubicadas en muros perpendiculares u oblicuos que formen un ángulo entre 90° a 75° con la línea del lindero y con un antepecho inferior a 1,70 m de altura medido desde el nivel de piso terminado.

En todos los casos se respetarán las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación de locales.

En los casos en que el antepecho fuere mayor que 1,70 m de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 0,50 m.

Las aberturas que excepcionalmente se construyan sobre los muros linderos se regirán por las condiciones y formas establecidas en los Arts. 2.020 y 2.021 del Código Civil Paraguayo.

El incumplimiento de lo previsto en cuanto a distancias mínimas será considerado falta grave y su reiteración falta gravísima.

**Letreros:** Según Ordenanza respectiva.

**Voladizos:** Según Ordenanza ~~Reglamento de la~~ <sup>Junta Municipal</sup> Construcción.

**Ochava:** Según Ordenanza ~~Reglamento de la~~ <sup>Junta Municipal</sup> Construcción.







Cont. Ord. N° 106/23

**Estacionamiento:**

Para Viviendas Unifamiliares (VU): Según Anexo 1.

Para Viviendas Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales (VM y CH): Según Anexo 1.

Para Comercios y Servicios de Pequeña, Mediana y Gran Escala (CS 1, CS 2 y CS 3): según listado de Rubros Anexo 1.

Para Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Pequeña, Mediana y Gran Escala (EQ 1, EQ 2, EQ 3): Según listado de Rubros Anexos 1.

Para Depósitos de Pequeña, Mediana y Gran Escala (D1, D2, D3): un espacio para carga, descarga y maniobra de 40 m<sup>2</sup> por cada 250 m<sup>2</sup> cubierto dentro del lote.

Para Industrias Inocuas de Pequeña Escala (IIP): Según listado de Rubros Anexo 1 Estacionamientos.

En todos los casos el estacionamiento deberá ubicarse fuera del área del retiro y dentro de la propiedad.

Se permitirá el uso de 6,00 m del retiro sobre calles para estacionamiento descubierto o sin techo, siempre y cuando el mismo no se encuentre dentro del área prevista para ensanche.

**15. ARTÍCULO 72°**

**15.1 REDACCIÓN ACTUAL CON PROPUESTAS**

**Art. 72°** Las condiciones de uso que regirán para los usos permitidos como para los condicionados, loteamientos, construcciones o reformas posteriores a la fecha de la aplicación del presente plan, serán las siguientes:

**Coeficiente de Edificabilidad:**

Sobre avenidas: 5

Sobre calles: 3

**Tasa de ocupación Máxima:** 75% de la Sup. del Terreno.

Para los usos Industriales el área cubierta no podrá ser mayor al 50% del área total del predio.

Establecer un margen de tolerancia admisible de hasta el 5% sobre el indicador urbanístico de la tasa de ocupación máxima permitida para todas las áreas del Municipio de Asunción. Este margen de tolerancia se aplicará solo dentro del límite legal de ocupación igual o menor al 75% de la superficie total del terreno y no permitirá en ningún caso sobrepasar dicho porcentaje.

Para los usos industriales, en el caso de contar con chimeneas, las instalaciones deberán cumplir los requisitos de altura de acuerdo a lo establecido a las normas sanitarias.

**Retiros:** Para los Usos Industriales: 10,00 m a partir de la línea municipal a la línea de edificación.

Para los demás Usos: 3,00m sobre calle y 6,00m sobre avenidas (s/ Cap. Red Vial).

**15.2 COMENTARIO**

**Art. 72°** Las condiciones de uso que regirán para los usos permitidos como para los condicionados, loteamientos, construcciones o reformas posteriores a la fecha de la aplicación del presente plan serán las siguientes:




Cont. Ord. N° 106/23

En relación a este acápite, a la fecha ya no tiene razón de ser, puesto que han trascurrido 29 años desde su promulgación original por lo que este artículo debe comenzar con un título simplificado.

### 15.3 REDACCIÓN FINAL

**Art. 72°** Las condiciones de uso que regirán serán las siguientes:  
**Coeficiente de Edificabilidad:**

Sobre avenidas: 5

Sobre calles: 3

**Tasa de ocupación Máxima:** 75 % de la Sup. del Terreno.

Para los usos Industriales el área cubierta no podrá ser mayor al 50 % del área total del predio.

Establecer un margen de tolerancia admisible de hasta el 5 % sobre el indicador urbanístico de la tasa de ocupación máxima permitida para todas las áreas del Municipio de Asunción. Este margen de tolerancia se aplicará solo dentro del límite legal de ocupación igual o menor al 75 % de la superficie total del terreno y no permitirá en ningún caso sobrepasar dicho porcentaje.

Para los usos industriales, en el caso de contar con chimeneas, las instalaciones deberán cumplir los requisitos de altura de acuerdo a lo establecido a las normas sanitarias.

**Retiros:** Para los Usos Industriales: 10,00 m a partir de la línea municipal a la línea de edificación.

Para los demás Usos: 3,00 m sobre calle y 6,00 m sobre avenidas (s/ Cap. Red Vial).

### 16. ARTÍCULO 79

#### 16.1 REDACCIÓN ACTUAL CON PROPUESTA DE CAMBIO

**Art. 79°** Áreas Industriales (AI 1) admitirán los siguientes usos:

##### **1. USOS PERMITIDOS:**

**Usos Industriales:**

Industrias Inocuas de Pequeña Escala (II P).

Industrias Molestas de Pequeña Escala (II M).

Industrias Molestas de Mediana Escala (I2 M).

Templos.

**DEPÓSITOS:**

Depósitos de Pequeña Escala (D1) hasta de 100 m<sup>2</sup>.

Depósitos de Mediana y Gran Escala: más de 100 m<sup>2</sup>.

##### **2. USOS COMPLEMENTARIOS:**

**Uso habitacional:** Viviendas unifamiliares.

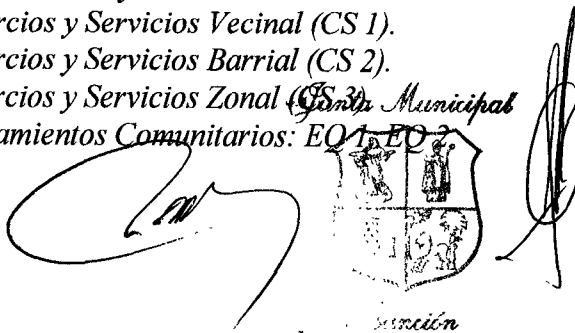
**Uso Comercial y de Servicio:**

Comercios y Servicios Vecinal (CS 1).

Comercios y Servicios Barrial (CS 2).

Comercios y Servicios Zonal (CS 3)

Equipamientos Comunitarios: EQ 1, EQ 2





Cont. Ord. N° 106/23

**3. USOS CONDICIONADOS:**

**Uso habitacional:** viviendas multifamiliares.

**Uso Industrial:**

Industrias Inocuas de Mediana Escala (I2 P).

Industrias Inocuas de Gran Escala (I3 P).

**1. USOS NO PERMITIDOS:** Todos los demás.

**FALTA:** Art. 77° Las condiciones de uso que registrarán tanto para los usos permitidos como para los condicionados, loteamientos, construcciones o reformas posteriores a la fecha de la aplicación del presente plan, serán las siguientes:

**Coeficiente de edificabilidad:**

Sobre avenida: 5

Sobre calle: 3;

Área cubierta: no podrá ser mayor al 75 % 50% del área total del predio.

Establecer un margen de tolerancia admisible de hasta el 5% sobre el indicador urbanístico de la tasa de ocupación máxima permitida para todas las áreas del Municipio de Asunción. Este margen de tolerancia se aplicará solo dentro del límite legal de ocupación igual o menor al 75% de la superficie total del terreno y no permitirá en ningún caso sobrepasar dicho porcentaje.<sup>1</sup>

Para los usos industriales, en el caso de contar con chimeneas, éstas deberán cumplir los requisitos de altura de acuerdo a lo establecido en las normas sanitarias.

**Retiros:** Frente: 6 m. a partir de la línea municipal. AVENIDAS?

**Laterales:** Un mínimo de 3 m. para edificaciones con abertura a los linderos. ~~Para los usos permitidos complementarios de carácter habitacional y comercial registrarán las reglamentaciones particulares de uso de las zonas residenciales colindantes.~~

**16.2 COMENTARIO:** El articulado se encuentra muy mermado en cuanto a redacción. Debe constar las condiciones de uso, retiro, coeficientes y coincidir medianamente con las demás áreas, por lo que sugiere optar por lo que consta en la redacción del art.72°. Así también depurar la mención de los usos solo como PERMITIDOS (los industriales en general y los depósitos) y los condicionados (los habitacionales y Comerciales y de servicio); eliminando los "complementarios" que no existen nombrados en ninguna otra parte del Plan Regulador.

**16.3 REDACCIÓN FINAL:**

**Art. 79°** Áreas Industriales (AI,1) admitirán los siguientes usos:

**1. USOS PERMITIDOS:**

**Usos Industriales:**

Industrias Inocuas de Pequeña Escala (I1 P).

Industrias Molestas de Pequeña Escala (I1 M).

Industrias Molestas de Mediana Escala (I2 M).

Industrias Inocuas de Mediana Escala (I2 P).

Industrias Inocuas de Gran Escala (I3 P).

**Depósitos:**

Depósitos de Pequeña Escala (D1) hasta de 100 m<sup>2</sup>.

Depósitos de Mediana y Gran Escala hasta de 100 m<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> TEXTO AGREGADO por Ord. 211/05.





Cont. Ord. N° 106/23

Templos.

## 2. USOS CONDICIONADOS:

**Uso habitacional:** viviendas multifamiliares. Viviendas unifamiliares.

**Uso Comercial y de Servicio:**

Comercios y Servicios Vecinal (CS 1).

Comercios y Servicios Barrial (CS 2).

Comercios y Servicios Zonal (CS 3).

Equipamientos Comunitarios: EQ 1, EQ 2.

**USOS NO PERMITIDOS:** Todos los demás.

Las condiciones de uso que regirán serán las siguientes:

**Coeficiente de edificabilidad:**

Sobre avenida: 5

Sobre calle: 3

**Tasa de ocupación Máxima:** 75% de la Sup. del Terreno.

Para los usos Industriales el área cubierta no podrá ser mayor al 50% del área total del predio.

Establecer un margen de tolerancia admisible de hasta el 5% sobre el indicador urbanístico de la tasa de ocupación máxima permitida para todas las áreas del Municipio de Asunción. Este margen de tolerancia se aplicará solo dentro del límite legal de ocupación igual o menor al 75% de la superficie total del terreno y no permitirá en ningún caso sobrepasar dicho porcentaje.

Para los usos industriales, en el caso de contar con chimeneas, las instalaciones deberán cumplir los requisitos de altura de acuerdo a lo establecido a las normas sanitarias.

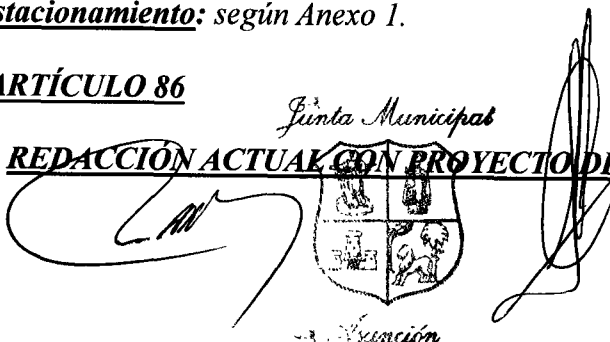
**Retiros:** Para los Usos Industriales: 10,00 m a partir de la línea municipal a la línea de edificación.

Para los demás Usos: 3,00 m sobre calle y 6,00 m sobre avenidas (s/ Cap. Red Vial).

- **Ochavas:** Según Ordenanza "Reglamento General de la Construcción".
- **Voladizos:** solo se permitirán voladizos de balcones abierto o marquesinas de 2.00 m de profundidad medidos desde línea de edificación.
- **Linderos:** 3,00 m como mínimo cuando tengan aberturas de iluminación y ventilación hacia ellas.
- **Cartelería:** según ordenanza respectiva, considerada esta zona según los indicadores previstos para las áreas industriales.
- **Estacionamiento:** según Anexo 1.

## 17. ARTÍCULO 86

### 17.1 REDACCIÓN ACTUAL CON PROYECTO DE MODIFICACIÓN





Cont. Ord. N° 106/23

**Art. 86°** Podrán presentar proyectos para su tratamiento en ZUC, los propietarios de inmuebles privados que reúnan los requisitos establecidos en los Artículos 1 y 2 (81° y 82°) de la presente que cumplan asimismo con las exigencias del Artículo 4° (84°). El Ejecutivo Municipal, a iniciativa propia, podrá igualmente plantear proyectos que, reuniendo los requisitos expresados en los artículos enunciados precedentemente, interesen su concreción a los objetivos estratégicos definidos en el Plan Director de Desarrollo Urbano Ambiental.

**17.2 COMENTARIO:**

La corrección se limita a la concordancia con los artículos actuales de la Ordenanza 163/18 de acuerdo al orden de los mismos.

**17.3 REDACCIÓN FINAL**

**Art. 86°** Podrán presentar proyectos para su tratamiento en ZUC, los propietarios de inmuebles privados que reúnan los requisitos establecidos en los Artículos 81° y 82° de la presente que cumplan asimismo con las exigencias del Artículo 84°. El Ejecutivo Municipal, a iniciativa propia, podrá igualmente plantear proyectos que, reuniendo los requisitos expresados en los artículos enunciados precedentemente, interesen su concreción a los objetivos estratégicos definidos en el Plan Director de Desarrollo Urbano Ambiental.

**18. ARTÍCULOS 121.2 Y 121.3**

**18.1 REDACCIÓN CON PROPUESTA DE MODIFICACIÓN**

**Art. N° 121.2**

**121.2. INDICADORES URBANÍSTICOS:**

Tasa de ocupación máxima TOM

Para Viviendas Unifamiliares y Bifamiliares 70%

Para Viviendas Multifamiliares, Uso condicionados y Usos mixtos 60%

Para Conjuntos Habitacionales se regirá por la ordenanza respectiva.

Margen de Tolerancia 5%

\*Coeficiente de Edificabilidad

Ubicación	Dimensiones	Uso Residencial	Uso Mixto	Uso No Residencial
Sobre Avenida	Mayor o igual que 600 m <sup>2</sup> y/o frente mayor que 15 m.	10,5	5,85- hasta 35% del área edificable para uso no residencial	1,5
	Las demás dimensiones	5,85	2,4- hasta 35% del área edificable para uso no residencial	1,5*
Sobre Calle	Mayor o igual que 600 m <sup>2</sup> y/o frente menor mayor que 15 m.	3,5	2,4- hasta 25% del área edificable para uso no residencial	1,5
	Las demás dimensiones	2,4	1,5- hasta 25% del área edificable para uso no residencial	1,5

\*Sobre la Avenida Boggiani coeficiente 2.

Área Edificable según siguiente fórmula  
 $AE = \text{Superficie Total del Terreno} \times \text{Coeficiente de Edificación.}$





Cont. Ord. N° 106/23

**Retiros de Frente:**

**Sobre Avenida:** 6 (seis) metros entre la línea municipal y la edificación, salvo que se establezca otra dimensión en ordenanza particularizada.

**Sobre Calle:** 3 (tres) metros desde la línea municipal (LM) a la línea de edificación (LE) en todo el frente.

Se admitirá con carácter optativo y solo en calles con ancho mayor o igual a 14,00 (catorce) metros entre líneas municipales (LM) la edificación sobre línea municipal (LM) hasta una longitud de 6 (seis) metros medida en el frente del lote. Esta edificación no podrá superar los 3 (tres) metros de altura, o 1 (un) nivel o planta. El resto de la edificación deberá mantener un retiro mínimo de 3 (tres) metros desde la línea municipal (LM) a la línea de edificación (LE).

Los retiros de frente en ningún caso serán menores a 15,00 m<sup>2</sup>, y deberán estar parquizados y/o forestados, como mínimo en un 60% de su superficie.

Las edificaciones localizadas sobre las calles que interceptan a la vía generadora del Eje hasta la primera paralela toda vez que no superen los 100 metros desde la línea municipal del Eje estarán exentas de retiro hasta los 9,00 metros de altura a partir de los cuales el retiro será 3,00 (tres) metros (ESQUEMA 1), siempre que dicha vía no sea avenida, en cuyo caso regirán los retiros correspondientes.

**De los retiros en lotes de esquina:** se exigirá el retiro 3 (tres) metros desde la línea municipal (LM) sobre el frente menor, o en su defecto a solicitud del propietario en el frente mayor, admitiéndose sobre el otro frente, edificación sobre Línea Municipal (LM) hasta una altura máxima de 12,00 (doce) metros o 4 (cuatro) niveles a partir del cual la edificación deberá retirarse 3,00 (tres) metros (ESQUEMA 2), siempre que el frente menor no corresponda a avenida en cuyo caso el retiro sobre la misma es obligatorio.

En todos los casos se deberá preservar el retiro en uno de los frentes. En casos que la esquina esté formada por 2 avenidas se deberá prever el retiro correspondiente estipulado sobre ambas vías.

**Retiros Laterales y de Fondo:** Las ventanas con vistas sobre linderos deberán estar instaladas con una altura mínima de 1,70 metros de antepecho.

Se permitirá el uso de 6,00 m, del frente del retiro, para estacionamiento descubierto o sin techo, siempre y cuando el mismo no se encuentre dentro del área prevista para ensanche.

Se establecen según el programa o rubro en el anexo.



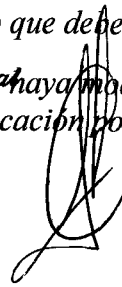
**121.3. Límites de Altura:** En la Avenida Primer Presidente, en el tramo ubicado entre Tapuá y Avenida Madame Lynch; la altura máxima será de 5 plantas contadas desde el nivel de vereda.

En la Avenida Molas López, los valores del Eje Habitacional regirán para aquellas propiedades cuyos frentes se hallan sobre la avenida, no así para las que cuentan con frente sobre las calles transversales y paralelas, aunque constituyan la misma manzana, estos lotes se regirán por los valores correspondientes en cuanto a coeficiente y altura máxima a la zona AR2B (Área Residencial de Media Densidad 2 B). Los demás indicadores se regirán por los establecidos para el Eje Habitacional.

**18.2 COMENTARIOS**

En relación al Art. 121.1 el mismo cuenta con errores de tipeo en cuanto al cuadro y omisiones en cuanto a variables sobre retiro que deben constar.

Luego, en relación al art. 121.2 el mismo ~~debe~~ <sup>ha sido</sup> modificado por la Ordenanza N° 288/20 y su texto debe ser sustituido por esta modificación posterior a la promulgación original.



Cont. Ord. N° 106/23

**18.3 REDACCIÓN FINAL**

**121.2. INDICADORES URBANÍSTICOS:**

Tasa de ocupación máxima TOM

Para Viviendas Unifamiliares y Bifamiliares 70%

Para Viviendas Multifamiliares, Uso condicionados y Usos mixtos 60%

Para Conjuntos Habitacionales se regirá por la Ordenanza respectiva.

Margen de Tolerancia 5%

\*Coeficiente de Edificabilidad

Ubicación	Dimensiones	Uso Residencial	Uso Mixto	Uso No Residencial
Sobre Avenida	Mayor o igual que 600 m <sup>2</sup> y/o frente mayor que 15 m.	10,5	5,85- hasta 35% del área edificable para uso no residencial	1,5
	Las demás dimensiones	5,85	2,4- hasta 35% del área edificable para uso no residencial	1,5*
Sobre Calle	Mayor o igual que 600 m <sup>2</sup> y/o frente mayor que 15 m.	3,5	2,4- hasta 25% del área edificable para uso no residencial	1,5
	Las demás dimensiones	2,4	1,5- hasta 25% del área edificable para uso no residencial	1,5

Sobre la Avenida Boggiani coeficiente 2.

**Área Edificable** según siguiente fórmula:

**AE= Superficie Total del Terreno x Coeficiente de Edificación.**

**Retiros de Frente:**

**Sobre Avenida:** 6 (seis) metros entre la línea municipal y la edificación, salvo que se establezca otra dimensión en ordenanza particularizada.

**Sobre Calle:** 3 (tres) metros desde la línea municipal (LM) a la línea de edificación (LE) en todo el frente.

Se admitirá con carácter optativo y solo en calles con ancho mayor o igual a 14,00 (catorce) metros entre líneas municipales (LM) la edificación sobre línea municipal (LM) hasta una longitud de 6 (seis) metros medida en el frente del lote. Esta edificación no podrá superar los 3 (tres) metros de altura, o 1 (un) nivel o planta. El resto de la edificación deberá mantener un retiro mínimo de 3 (tres) metros desde la línea municipal (LM) a la línea de edificación (LE).

Los retiros de frente en ningún caso serán menores a 15,00 m<sup>2</sup>, y deberán estar parquizados y/o forestados, como mínimo en un 60% de su superficie.

Las edificaciones localizadas sobre las calles que interceptan a la vía generadora del Eje hasta la primera paralela toda vez que no superen los 100 metros desde la línea municipal del Eje estarán exentas de retiro hasta los 9,00 metros de altura a partir de los cuales el retiro será 3,00 (tres) metros, siempre que dicha vía no sea avenida, en cuyo caso regirán los retiros correspondientes.

De los retiros en lotes de esquina: se exigirá el retiro 3 (tres) metros desde la línea municipal (LM) sobre el frente menor en su defecto a solicitud del propietario en el

Junta Municipal  
  
 Asunción



Cont. Ord. N° 106/23

frente mayor, admitiéndose sobre el otro frente, edificación sobre Línea Municipal (LM) hasta una altura máxima de **12,00 (doce) metros o 4 (cuatro) niveles** a partir del cual la edificación deberá retirarse 3,00 (tres) metros, siempre que el frente menor no corresponda a avenida en cuyo caso el retiro sobre la misma es obligatorio.

En todos los casos se deberá preservar el retiro en uno de los frentes. En casos que la esquina esté formada por 2 avenidas se deberá prever el retiro correspondiente estipulado sobre ambas vías.

**Retiros Laterales y de Fondo:** Las ventanas con vistas sobre linderos deberán estar instaladas con una altura mínima de 1,70 metros de antepecho.

Se permitirá el uso de 6,00 m, del frente del retiro, para estacionamiento descubierto o sin techo, siempre y cuando el mismo no se encuentre dentro del área prevista para ensanche.

Se establecen según el programa o rubro en el anexo.

**121.3 Límites de Altura:** En la Avenida Primer Presidente, en el tramo comprendido entre la calle Tapuá y la Avenida Madame Lynch, se establecen los siguientes sectores de aplicación del régimen de altura. a) Sector comprendido entre la calle Tapuá, hasta las calles Cnel. Eulalio Facetti-Agricultor Paraguayo; la altura está dada por los resultados del área edificable, sin límite de altura. b) Sector comprendido entre las calles Cnel. Eulalio Facetti-Agricultor Paraguayo hasta la calle Marcelo Onieva; la altura máxima será de 5 plantas contadas desde el nivel de vereda. c) Sector comprendido entre la Calle Marcelo Onieva y la Avenida Madame Lynch; la altura está dada por los resultados del área edificable, sin límite de altura.

En la Avenida Molas López, los valores del Eje Habitacional regirán para aquellas propiedades cuyos frentes se hallan sobre la avenida, no así para las que cuentan con frente sobre las calles transversales y paralelas, aunque constituyan la misma manzana, estos lotes se regirán por los valores correspondientes en cuanto a coeficiente y altura máxima a la zona AR2B (Área Residencial Media Densidad 2B). Los demás indicadores se regirán por los establecidos para el Eje Habitacional.

## **19. ARTÍCULO 264**

### **19.1 REDACCIÓN ACTUAL CON PROPUESTA**

~~Art. 264° Excepcionalmente, los usuarios podrán recurrir al Consejo del Plan Regulador para la consideración de proyectos que excedan los límites establecidos en la ordenanza respectiva, cuando en el Proyecto en trámite concurren, por lo menos tres de las siguientes características: ELIMINAR-~~

### **19.2 COMENTARIO:**

La redacción quedó inconclusa, inclusive en el formato original de la Ordenanza de la cual procede, la Ordenanza 281/05 por lo que corresponde su eliminación

### **19.3 REDACCIÓN FINAL**

**Art. 264 DEROGADO**

## **20. ARTÍCULO 270**

### **20.1 REDACCIÓN ACTUAL CON PROPUESTA DE MODIFICACIÓN**

Art. 270° Establecer las siguientes Reglamentaciones Particulares de Uso para los Ejes







Cont. Ord. N° 106/23

Villa Morra, y la calle J. Eulogio Estigarribia, en el tramo comprendido entre las calles Cruz del Defensor hasta Tte. Zotti acera Sur-Oeste y desde la calle Tte. Zotti hasta la calle Legión Civil Extranjera ambas aceras, como sigue:

**COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:**

Para Ejes Villa Morra:  
3,25 para uso habitacional  
1,8 para uso mixto y no habitacional

~~Para lotes con frentes sobre la calle J. Eulogio Estigarribia, en el tramo comprendido entre las calles Cruz del Defensor hasta Tte. Zotti acera Sur-Oeste y desde la calle Tte. Zotti hasta la calle Legión Civil Extranjera ambas aceras:  
5,25 para uso exclusivamente habitacional~~

ÁREA EDIFICABLE: Superficie del terreno x Coeficiente de Edificabilidad.

**ALTURA MÁXIMA:**

Para Ejes Villa Morra  
5 pisos o 15,00 m, con un margen de tolerancia de hasta el 15%.

~~Para lotes con frentes sobre la calle J. Eulogio Estigarribia, en el tramo comprendido entre las calles Cruz del Defensor hasta Tte. Zotti acera Sur-Oeste y desde la calle Tte. Zotti hasta la calle Legión Civil Extranjera ambas aceras: Hasta 7 niveles, solo para programas de uso exclusivamente habitacional.~~

**TASA DE OCUPACIÓN MÁXIMA:**

Para Viviendas Unifamiliares: hasta 75% de la superficie total del terreno.  
Para Viviendas Multifamiliares y Conjuntos habitacionales: hasta 65% de la superficie total del terreno.  
Para Comercios, Equipamientos y Usos Mixtos: hasta 60% de la superficie total del terreno.

**RETIROS:**

Que, en los Ejes Villa Morra, se permitirá la construcción sobre Línea Municipal hasta 6,00 m del frente de lote y solo en planta baja, el retiro restante deberá ser destinado a jardín. A partir de planta alta se respetarán los 3,00 m de retiro obligatorios desde la Línea Municipal hacia el interior del predio.

Que, en las demás Áreas Residenciales del Sector respetarán el retiro obligatorio de los 3,00 m, desde la Línea Municipal, hacia el interior del predio, que deberá ser destinado a jardín.

**20.2 COMENTARIO:**

a) "Para lotes con frentes sobre la calle J. Eulogio Estigarribia, en el tramo comprendido entre las calles Cruz del Defensor hasta Tte. Zotti acera Sur-Oeste y desde la calle Tte. Zotti hasta la calle Legión Civil Extranjera ambas aceras: Hasta 7 niveles, solo para programas de uso exclusivamente habitacional."

Esta inclusión fue a los efectos de incentivar una tipología zonal que no tuvo mayor repercusión en esta zona, lo que a la fecha no se compadece con las demás posibilidades de incentivo que se tienen en todas las zonas de uso, y de hecho se contraponen y son de menor validez que las ya existentes por lo que corresponde su derogación, ya que se puede



Cont. Ord. N° 106/23

construir con los demás incentivos mucho más de 7 niveles. Por tanto, este "beneficio" ya no cuenta con vigencia y debe ser eliminado.

**b) RETIROS:**

"Que, en los Ejes Villa Morra, se permitirá la construcción sobre Línea Municipal hasta 6,00 m del frente de lote y solo en planta baja, el retiro restante deberá ser destinado a jardín. A partir de planta alta se respetarán los 3,00 m de retiro obligatorios desde la Línea Municipal hacia el interior del predio."

Este párrafo fue instaurado a los efectos de posibilitar la instalación de escaparates en todos los frentes, situación que, por lo exiguo de los frentes de los lotes, se convirtió en un limitante para la instalación de los comercios y desalentó más bien antes que incentivar los usos comerciales.

**20.3 REDACCIÓN FINAL**

**Art. 270°** Establecer las siguientes Reglamentaciones Particulares de Uso para los Ejes Villa Morra, y la calle J. Eulogio Estigarribia, en el tramo comprendido entre las calles Cruz del Defensor hasta Tte. Zotti acera Sur-Oeste y desde la calle Tte. Zotti hasta la calle Legión Civil Extranjera ambas aceras, como sigue:

**COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:**

Para Ejes Villa Morra:

3,25 para uso habitacional

1,8 para uso mixto y no habitacional

**ÁREA EDIFICABLE:** Superficie del terreno x Coeficiente de Edificabilidad.

**ALTURA MÁXIMA:**

Para Ejes Villa Morra

5 pisos o 15,00 m, con un margen de tolerancia de hasta el 15%.

**TASA DE OCUPACIÓN MÁXIMA:**

Para Viviendas Unifamiliar~~s~~: hasta 75% de la superficie total del terreno.

Para Viviendas Multifamiliares y Conjuntos habitacionales: hasta 65% de la superficie total del terreno.

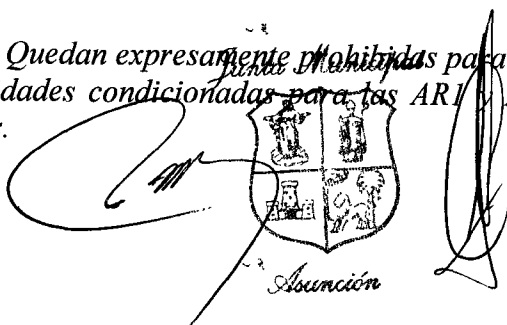
Para Comercios, Equipamientos y Usos Mixtos: hasta 60% de la superficie total del terreno.

Que, en las demás Áreas Residenciales del Sector respetarán el retiro obligatorio de los 3,00 m, desde la Línea Municipal, hacia el interior del predio, que deberá ser destinado a jardín.

**21. ARTÍCULO 272**

**21.1 REDACCIÓN ACTUAL**

**Art. 272°** Quedan expresamente ~~prohibidas~~ para la Zona de Uso Específico "Villa Morra", las actividades condicionadas para las ARI y AR2 en su apartado de reglamentaciones generales.





## 21.2 COMENTARIO

Se ha debatido de la necesidad de levantar el sector, que fue concebido con unos parámetros muy limitados de uso que han terminado desalentado muchas inversiones y ha deteriorado al comercio y a la propia rotación económica en el mismo. Atendiendo esto, se ha determinado necesario derogar este articulado de modo a ampliar con los usos de bajo impacto que constan en los AR1 y AR2.

## 21.3 REDACCIÓN FINAL

**Art. 272° DEROGADO.**

## 22. ARTÍCULO 273

### 22.1 REDACCIÓN ACTUAL

**Art. 273°** Las iglesias, escuelas y canales de televisión existentes en este sector, a la fecha de aprobación de la presente Ordenanza, podrán permanecer, siempre que se ajusten a todos los indicadores urbanísticos de la zona en un plazo no mayor a un año, no permitiéndose nuevas implantaciones. Los proyectos de ampliación serán aprobados solamente en estricta observancia de la normativa vigente.

### 22.2 COMENTARIO:

La redacción corresponde a la Ordenanza N° 271/2005, que como ya no se encuentra vigente y sacada de este contexto, es necesario aclarar el año desde el cual se debe contabilizar y mejorar el texto para su fácil.

### 22.3 REDACCIÓN FINAL

**Art. 273°** Las iglesias, escuelas y canales de televisión existentes en este sector desde el año 2005, podrán permanecer, siempre que se ajusten a todos los indicadores urbanísticos de la zona, no permitiéndose nuevas implantaciones. Los proyectos de ampliación serán aprobados solamente en estricta observancia de la normativa vigente.

## 23. ARTÍCULO 277

### 23.1 REDACCIÓN ACTUAL CON PROPUESTA

**Art. 277°** Serán consideradas **faltas gravísimas**, las relativas al incumplimiento de lo dispuesto en el Artículo ~~299~~ 277°, que establece los indicadores urbanísticos para los sectores "ejes Villa Morra", y Artículo N° 297 268° Inc. d, que establece una franja de retiro de la línea de edificación sobre el Arroyo Mburica'o mí.

### 23.2 COMENTARIO

La corrección es a los efectos de la concordancia de los articulados para la correcta interpretación del articulado.

### 23.3 REDACCIÓN FINAL

**Art. 277°** Serán consideradas **faltas gravísimas**, las relativas al incumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 277°, que establece los indicadores urbanísticos para los sectores "ejes Villa Morra", y Artículo N° 268° Inc. d, que establece una franja de retiro de la línea de edificación sobre el Arroyo Mburica'o mí.



Cont. Ord. N° 106/23

## **24. ARTÍCULO 278**

### **24.1 REDACCIÓN ACTUAL CON PROPUESTA DE AJUSTE**

**Art. 278°** Serán consideradas **faltas graves**, las relativas al incumplimiento de lo dispuesto en el artículo ~~297~~ 268° Inc. b y c, sobre cartelería; y Artículo 302° en lo relativo a Equipamiento - Comunitario existente y Usos de suelo.

### **24.2 COMENTARIO**

Deviene pertinente para la concordancia del articulado.

### **24.3 REDACCIÓN FINAL**

**Art. 278°** Serán consideradas **faltas graves**, las relativas al incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 268° Inc. b y c, sobre cartelería; y Artículo 302° en lo relativo a Equipamiento - Comunitario existente y Usos de suelo.

## **25. ARTÍCULO 279**

### **25.1 REDACCIÓN ACTUAL CON PROPUESTA**

**Art. 279°** Será considerado **falta leve**, la relativa al incumplimiento de lo dispuesto en el Artículo ~~297~~ 268° Inc. "e", sobre arborización de veredas.

### **25.2 COMENTARIO**

De igual forma que los artículos antecedentes corrección para concordancia de aplicación.

### **25.3 REDACCIÓN FINAL**

**Art. 279°** Será considerado **falta leve**, la relativa al incumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 268° Inc. "e", sobre arborización de veredas

## **26. ARTÍCULO 281**

### **26.1 REDACCIÓN ACTUAL CON TEXTO PROPUESTO**

**Art. 281°** Establecer los siguientes indicadores de aplicación para el área de uso específico como sigue:

Coefficiente de Edificabilidad: 3 (tres).

Altura Máxima: Definida por la estructura actual del edificio hasta un máximo de 12,00 metros.

Tasa de Ocupación Máxima: De acuerdo a la Ley Orgánica Municipal N° 3.966/10.

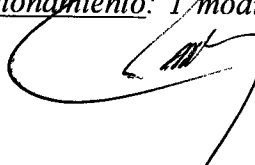

Retiros: Definida por la estructura actual del edificio en la parte aprobada.

Voladizos / Marquesinas: No se permitirá ningún tipo de estructura que sobresalga del plano conformado por las fachadas actuales de los edificios.

Ochava: Definida por la estructura actual del edificio en la sección aprobada, luego de acuerdo a las disposiciones del Reglamento General de la Construcción Ord. N° 26.104/90.

Cartelería: Se permitirán letreros, adhesivos o pintados solamente identificatorios, tamaño máximo según ~~Ord. N° 15/96~~ Banderolas removibles como anuncio de eventos de acuerdo a la misma Ordenanza.

Estacionamiento: 1 módulo ~~e 10 m<sup>2</sup>~~ a ser imputados al bloque de Centro Cultural y de

  
  
Asunción



Cont. Ord. N° 106/23

Convenciones con relación a éste y a ser implementado en el predio con Cta. Cte. Ctral. N° 14-0042-01 destinado a estacionamiento complementario.

- Régimen de uso: Establecer como uso permitido del Complejo a los siguientes: Centro Cultural, Teatro, Salón de Eventos temáticos y Expo - Ferias culturales. Como actividades de apoyo de estos usos: oficina administrativa, Café-Bar y Edificio destinado a Estacionamientos. Asimismo, serán condicionados los demás usos que constan en la Planilla de Usos obrante en la Ordenanza N° 271/05 "Eje Villa Morra" para dicha zona con las condiciones de uso establecidas en la misma. Usos no permitidos: Todos los demás.

## 26.2 COMENTARIO

La modificación es a los efectos de la corrección de la mención de la Ordenanza de Cartelería y el agregado es a los efectos de aclarar el sitio del estacionamiento complementario y en relación al resaltado sobre usos se debe obviar el número de la Ordenanza que corresponde a Eje Villa Morra ya que no se encuentra vigente a la fecha.

## 26.3 REDACCIÓN FINAL

**Art. 281°** Establecer los siguientes indicadores de aplicación para el área de uso específico como sigue:

Coefficiente de Edificabilidad: 3 (tres).

Altura Máxima: Definida por la estructura actual del edificio hasta un máximo de 12,00 metros.

Tasa de Ocupación Máxima: De acuerdo a la Ley Orgánica Municipal N° 3.966/10.

Retiros: Definida por la estructura actual del edificio en la parte aprobada.

Voladizos / Marquesinas: No se permitirá ningún tipo de estructura que sobresalga del plano conformado por las fachadas actuales de los edificios.

Ochava: Definida por la estructura actual del edificio en la sección aprobada, luego de acuerdo a las disposiciones del Reglamento General de la Construcción.

Cartelería: Se permitirán Letreros adosados o pintados solamente identificatorios, tamaño máximo según Ordenanza respectiva. Banderolas removibles como anuncio de eventos de acuerdo a la misma Ordenanza.

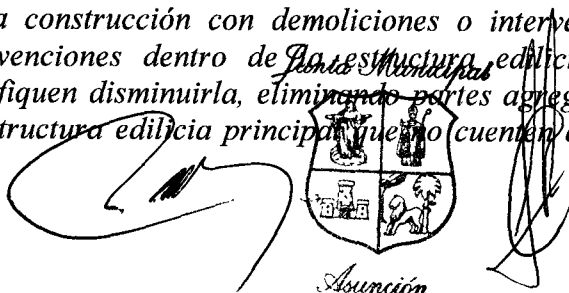
Estacionamiento: 1 módulo c/ 10 m<sup>2</sup> a ser imputados al bloque de Centro Cultural y de Convenciones con relación a éste y a ser implementado en el predio con Cta. Cte. Ctral. N° 14-0042-01 destinado a estacionamiento complementario.

- Régimen de uso: Establecer como uso permitido del Complejo a los siguientes: Centro Cultural, Teatro, Salón de Eventos temáticos y Expo - Ferias culturales. Como actividades de apoyo de estos usos: oficina administrativa, Café-Bar y Edificio destinado a Estacionamientos. Asimismo, serán condicionados los demás usos que constan en la Planilla correspondientes a "Eje Villa Morra" para dicha zona con las condiciones de uso establecidas en la misma. Usos no permitidos: Todos los demás.

## 27. ARTÍCULO 282

### 27.1 REDACCIÓN ACTUAL CON PROPUESTA

**Art. 282°** Preservación de la construcción: No deberá afectarse la estructura patrimonial de la construcción con demoliciones o intervenciones que menoscaben su valor. Las intervenciones dentro de la estructura edilicia solo serán permitidas cuando estas signifiquen disminuirla, eliminando partes agregadas o construcciones independientes de la estructura edilicia principal que no cuenten con valor patrimonial arquitectónico. Así





Cont. Ord. N° 106/23

*tampoco, destinar a otros fines que no sean el de apoyo como estacionamiento al predio con Cta. Cte. Ctral 14-0042-01.*

### **27.2 COMENTARIO:**

*La modificación corresponde a la mejor aclaración en relación a lo que significa el articulado colocándole un título, luego aclarar el destino del otro predio en el caso de hacer uso de esta ordenanza.*

### **27.3 REDACCIÓN FINAL**

**Art. 282° Preservación de la construcción:** *No deberá afectarse la estructura patrimonial de la construcción con demoliciones o intervenciones que menoscaben su valor. Las intervenciones dentro de la estructura edilicia solo serán permitidas cuando estas signifiquen disminuirla, eliminando partes agregadas o construcciones independientes de la estructura edilicia principal que no cuenten con valor patrimonial arquitectónico.*

*Así tampoco podrá destinarse a otros fines que no sean el de apoyo como estacionamiento al predio con Cta. Cte. Ctral 14-0042-01.*

## **28. ARTÍCULO 295**

### **28.1. REDACCIÓN ACTUAL**

**Art. 295°** *Cualquier modificación de uso en las Ctas. Ctes. Ctrales. Nos. 12-0765-05/11/12/13/14/15 y 16, que no sea como edificio de estacionamiento de uso exclusivo de la Universidad Americana, cancelara la vigencia del Art. 3° de la presente ordenanza.*

### **26.2 COMENTARIO**

*Por razones de concordancia, se debe corregir la mención última del párrafo, en el sentido de colocar el numeral correcto de articulado que le corresponda a la redacción actual*

### **26.3 REDACCIÓN FINAL**

**Art. 295°** *Cualquier modificación de uso en las Ctas. Ctes. Ctrales. Nos. 12-0765-05/11/12/13/14/15 y 16, que no sea como edificio de estacionamiento de uso exclusivo de la Universidad Americana, cancelara la vigencia del Art. 294° de la presente ordenanza; y las construcciones erigidas en contravención no serán reputadas como pertenecientes a la zona de uso específico "Universidad Americana", no pudiendo aplicarse para la ampliación de ésta.*

## **27. ARTÍCULOS 290 al 293**

*En estos articulados se debe incluir las modificaciones previstas en su texto en consonancia con lo dispuesto por la Ordenanza N° 264/19 que sustituyó estos articulados con nueva redacción*

### **REDACCIÓN FINAL:**

**MODIFICAR** los artículos 290, 291 y 292 de la Ordenanza N° 163/18 en su Título XIII "Áreas de Uso Específico", Capítulo XVI "Centro de Almacenamiento Temporal y Distribución de Mercaderías", a los efectos de reemplazar su texto y actualizarlo conforme a su Ordenanza modificatoria 264/19 por la cual se modifica el Capítulo XVI de la Ordenanza



Cont. Ord. N° 106/23

N° 163/18 "Que Unifica y Actualiza el Plan Regulador de la Ciudad de Asunción", en sus Arts. 290, 291, 292 y 293, que deberá quedar redactado como sigue:

**Art. 290°** Establecer la Área de Uso Específico "Complejo Médico".

**Art. 291°** Delimitar como área de uso específico "Complejo Médico" al inmueble identificado con la Cta. Cte. Ctral. N° 15-0063-25 Matrícula N° 32.939-U-A06 con una superficie total del terreno de 9 has. 3143 m<sup>2</sup>, 7679 cm<sup>2</sup>, ubicado en la calle Listo Valois y Tte. Alejandro Monges.

**Art. 292°** Establecer los siguientes indicadores de aplicación para el área de uso específico como sigue:

**Coefficiente de Edificabilidad:** 4

**Área Edificable:** Superficie del terreno x Coeficiente de edificabilidad.

**Altura Máxima:** 10 niveles

**Tasa de ocupación Máxima:** hasta 75% de la superficie total del terreno.

**Retiros:** Sobre Calles: 3.00 m; Sobre Avenidas: 6.00 m, Sobre linderos: 5.00 m como mínimo, que deberá destinarse exclusivamente a Área Verde (malla de vegetación arbórea).

**Estacionamiento:**

**Para Depósitos de Pequeña, Mediana y Gran Escala:** Área de Carga/Descarga de 50 m<sup>2</sup> por cada 1.000 m<sup>2</sup>.

**Para Comercios y Servicios de Pequeña, Mediana y Gran Escala (CSI, CS2 y CS3):** 1 módulo por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie comercial.

**Para Hospital con internación:** 1 módulo por cada 5 camas de internación, más los módulos que correspondan por los programas específicos (como consultorios, laboratorios de análisis clínicos o de imágenes, etc.). 1 módulo por cada 50 m<sup>2</sup> de oficinas administrativas y depósitos.

**Usos:**

**PERMITIDOS:** El de Complejo Médico, el uso Hospital, así como todas las actividades de Apoyo de este uso: Oficinas administrativas, Cafeterías, Laboratorios, Centros de Rehabilitación y de Imágenes, Bloques de atención ambulatoria y de internación, edificios de estacionamiento, etc.

Establecer como uso permitido el de equipamiento comunitario de pequeño, mediano y gran porte (881, 882, EQ3)

**CONDICIONADOS:** Comercios y Servicios de pequeña, mediana y gran escala (CSI, CSI y CS3).

**COMPATIBLES:** Universidad, Centro de Convenciones y todos aquellos de usos afines a los programas de salud.

Depósitos de Apoyo Pequeña, Mediana y Gran Escala (D1, D2, D3)

**INCOMPATIBLES:** Cementerios, Industrias Molestas, Nocivas y Peligrosas y todos los demás usos no especificados.

**Ochava:** de acuerdo a las disposiciones del Reglamento General de la Construcción, Ordenanza N° 26.104/90 o su sucedánea.

**Cartelería:** de acuerdo a los tamaños y especificaciones para las FM2 de la Ordenanza N° 148/12 "Cartelería" o su sucedánea.

Establecer la obligatoriedad de la presentación del Estudio de Impacto Vial de y la Licencia Ambiental, debiendo ser implementadas las medidas mitigatorias establecidas para la operación y funcionamiento del Complejo Médico y sus actividades anexas.

**Art. 293°** Condiciones de uso: El desarrollo de las actividades en el "Complejo Médico" deberá realizarse de forma a no ocasionar molestias al vecindario, ya sea por emitir fuertes ruidos, basuras, olores, humos, o congestiónamiento vial.



Cont. Ord. N° 106/23

**28. ARTÍCULO 302. ARTÍCULO VIGENTE CON SEÑALIZACIÓN DEL CAMBIO:**

*Art. 302° En caso de infracción a lo estipulado en esta ordenanza, se aplicarán las siguientes sanciones: multa, suspensión de actividades, inhabilitación, clausura y decomiso.*

*Los montos, escalas y plazos de las sanciones se aplicarán conforme a lo fijado por la Ordenanza Municipal N° 131/00.*

*a. Serán consideradas faltas leves las violaciones a lo dispuesto en los siguientes artículos de la presente ordenanza: Artículos 329° y 330° VERIFICAR.*

*b. Serán también consideradas como falta grave: la reincidencia en la comisión de las faltas leves.*

*c. Son consideradas faltas gravísimas la concurrencia de faltas graves y la presencia de menores de edad en el establecimiento, en caso de reincidencia de esta última disposición, será la clausura del local.*

*Se aplicará la sanción de clausura cuando no se subsanare la transgresión que diera origen a la aplicación de la sanción de inhabilitación para aquellos locales que contasen con licencia para el efecto o de suspensión de actividades para aquellos que funcionasen sin la misma, en su caso.*

**28.2 COMENTARIO:** *En este articulado existe un error de concordancia en el Inciso e, que debe ser reemplazado por los números 300 y 301 en su redacción.*

**28.3 TEXTO FINAL:**

*Art. 302° En caso de infracción a lo estipulado en esta ordenanza, se aplicarán las siguientes sanciones: multa, suspensión de actividades, inhabilitación, clausura y decomiso.*

*Los montos, escalas y plazos de las sanciones se aplicarán conforme a lo fijado por la Ordenanza Municipal N° 131/00.*

*1. Serán consideradas faltas leves las violaciones a lo dispuesto en los siguientes artículos de la presente Ordenanza: Artículos 300 y 301*

*b. Serán también consideradas como falta grave: la reincidencia en la comisión de las faltas leves.*

*c. Son consideradas faltas gravísimas la concurrencia de faltas graves y la presencia de menores de edad en el establecimiento, en caso de reincidencia de esta última disposición, será la clausura del local.*

*Se aplicará la sanción de clausura cuando no se subsanare la transgresión que diera origen a la aplicación de la sanción de inhabilitación para aquellos locales que contasen con Licencia para el efecto o de suspensión de actividades para aquellos que funcionasen sin la misma, en su caso.*

**29. ARTÍCULO 317°**

**29.1 REDACCIÓN ACTUAL CON PROPUESTA DE CAMBIOS**

Junta Municipal



Asunción





Cont. Ord. N° 106/23

**Art. 317°** Declarar como Micro - Sectores Militares a los siguientes asentamientos puntuales:

- a) Dirección de Servicio de Reclutamiento y Movilización: Avda. Eusebio Ayala y Santa Cruz de la Sierra.
- b) Dirección de Subsistencia del Ejército: Avda. Artigas y Cusmanich.
- ~~2. Chile y Rodríguez de Francia.~~
- c) Instituto Geográfico Militar: Avda. Artigas y Vía Férrea.
- ~~d) Comando de Apoyo de Combate (1ra. División de Infantería): Avda. Venezuela y San Salvador.~~
- ~~e) Dirección del Servicio Agropecuario de las FF.AA.: Avda. Madame Lynch.~~
- f) Disertren: Avda. Choferes del Chaco c/ Pacheco.
- ~~g) Dirección de Industrias Militares: Avda. Gral. Santos y Manuel Domínguez.~~

**29.2 COMENTARIOS:** Estas zonas militares a la fecha ya no existen en la realidad por lo que deben ser eliminadas de este texto

**29.3 TEXTO FINAL:**

**Art. 317°** Declarar como Micro - Sectores Militares a los siguientes asentamientos puntuales:

- a) Dirección de Servicio de Reclutamiento y Movilización: Avda. Eusebio Ayala y Santa Cruz de la Sierra.
- b) Dirección de Subsistencia del Ejército: Avda. Artigas y Cusmanich.
- c) Instituto Geográfico Militar: Avda. Artigas y Vía Férrea.
- d) Disertren: Avda. Choferes del Chaco c/ Pacheco.

**30. ARTÍCULOS 370, 371, 372 Y 378**

**30.1 REDACCIÓN ACTUAL CON PROPUESTAS DE MODIFICACIÓN**

**Art. 370°** Determinar como avenidas de penetración, a las siguientes vías:

1. Avenida Artigas.
2. Avenida España, Aviadores del Chaco.
3. Avenida Mcal. López.
4. Avenida Eusebio Ayala.
5. Avenida Fdo. de la Mora – Próceres de Mayo – Rodríguez de Francia – Ygatimí.
6. Avenida José F. Bogado – 1° de Marzo
7. Avenida Guido Boggiani.
8. Av. Transchaco.
9. Av. Primer Presidente desde Av. Transchaco hasta la Av. Costanera Norte.
10. Av. Santa Teresa.
11. Av. Ñu Guazú

Para las construcciones que se realicen sobre la Avda. Eusebio Ayala, en toda su extensión, se establece un retiro de 17,50 m desde el eje de la arteria, ~~permitiéndose la construcción de hasta dos niveles de edificación como máximo. Sobre este basamento y con un retiro de 25,00 m del eje de la Avda. se permite la elevación del edificio de acuerdo a las posibilidades del coeficiente de la zona.~~

Establecer el ancho entre líneas de edificación para la Avda. España y Aviadores del Chaco e/ Brasil y Avda. Madame Lynch de la siguiente manera:

Tramo Brasil - Perú:

Tramo Perú - Gral. Santos

Tramo Gral. Santos - Brasil:



Asunción



Cont. Ord. N° 106/23

Tramo Brasilia - Sacramento 34,00 m  
Tramo Sacramento - San Martín 35,00 m  
Tramo San Martín - Madame Lynch 44,00 m

**Art. 371°** Determinar como avenidas de circunvalación, a las siguientes vías:

1. Avenida Defensores del Chaco.
2. Avenida Madame Lynch.
3. Avenida Primer Presidente, tramo Mme. Lynch hasta Transchaco.
4. Avenida José A. Flores (Costanera Sur).
5. Avenida Serafina Dávalos (Costanera Norte).

**Art. 372°** Determinar como avenidas interconectoras, a las siguientes vías:

1. Avenida De la Victoria – RI.18 Pitiantuta.
2. Avenida San Martín, República Argentina.
3. Avenida Choferes del Chaco, Médicos del Chaco.
4. Avenida Santísimo Sacramento.
5. Avenida Brasilia.
6. Avenida Kubitschek.
7. Avenida Bruno Guggiari.
8. Avenida Gral. Santos - Juan D. Perón.
9. Avenida Venezuela.
10. Avenida Perú - Salto del Guairá.
11. Av. Felipe Molas López
12. Av. Santísima Trinidad

**Art. 378°** Establecer como área de uso restringido a las bocacalles, prohibiéndose en las mismas:

Estacionamientos de vehículos y la colocación de cualquier objeto, con excepción de columnas de servicios públicos y señalizaciones viales.

Establecer que los accesos vehiculares en los predios tengan un ancho máximo de 6,00 m y un acceso por cada frente mínimo de 12,00 m

Sobre las avenidas las áreas de estacionamientos dentro del predio deberán tener necesariamente un acceso y una salida, que podrán o no coincidir en una sola vía.

**30.2 COMENTARIO:** Todas las modificaciones giran al hecho de la actualización de estas vías, tanto a la inserción de nuevas vías, correcciones de mala redacción y omisiones en su texto.

### **30.3 TEXTO FINAL**

**Art. 370°** Determinar como avenidas de penetración, a las siguientes vías:

1. Avenida Artigas.
2. Avenida España, Aviadores del Chaco.
3. Avenida Mcal. López.
4. Avenida Eusebio Ayala.
5. Avenida Fdo. de la Mora – Próceres de Mayo – Rodríguez de Francia – Ygatimí.
6. Avenida José F. Bogado 1° de Marzo
7. Avenida Guido Boggiani.
8. Av. Transchaco.
9. Av. Primer Presidente desde Av. Transchaco hasta la Av. Costanera Norte.

Junta Municipal  
Asunción



Cont. Ord. N° 106/23

- 10. Av. Santa Teresa.
- 11. Av. Ñu Guazú

Para las construcciones que se realicen sobre la Avda. Eusebio Ayala, en toda su extensión, se establece un retiro de 17,50 m desde el eje de la arteria.

Establecer el ancho entre líneas de edificación para la Avda. España y Aviadores del Chaco e/ Brasil y Avda. Madame Lynch de la siguiente manera:

- Tramo Brasil - Perú: 32,00 m
- Tramo Perú - Gral. Santos: 32,00 m
- Tramo Gral. Santos - Brasilia: 32,00 m
- Tramo Brasilia - Sacramento: 34,00 m
- Tramo Sacramento - San Martín: 35,00 m
- Tramo San Martín - Madame Lynch: 44,00 m

**Art. 371°** Determinar como avenidas de circunvalación a las siguientes vías:

1. Avenida Defensores del Chaco.
2. Avenida Madame Lynch.
3. Avenida Primer Presidente tramo Mme. Lynch hasta Transchaco.
4. Avenida José A. Flores (Costanera Sur).
5. Avenida Serafina Dávalos (Costanera Norte).

**Art. 372°** Determinar como avenidas interconectoras, a las siguientes vías:

1. Avenida De la Victoria – RI 18 Pitiantuta.
2. Avenida San Martín, República Argentina.
3. Avenida Choferes del Chaco, Médicos del Chaco.
4. Avenida Santísimo Sacramento.
5. Avenida Brasilia.
6. Avenida Kubitschek.
7. Avenida Bruno Guggiari.
8. Avenida Gral. Santos - Juan D. Perón.
9. Avenida Venezuela.
10. Avenida Perú - Salto del Guairá.
11. Av. Felipe Molas López
12. Av. Santísima Trinidad

**Art. 378°** Establecer como área de uso restringido a las bocacalles, prohibiéndose en las mismas:

Estacionamientos de vehículos y la colocación de cualquier objeto, con excepción de columnas de servicios públicos y señalizaciones viales.

Establecer que los accesos vehiculares en los predios tengan un ancho máximo de 6,00 m y un acceso por cada frente mínimo de 12,00 m



Sobre las avenidas las áreas de estacionamientos dentro del predio deberán tener necesariamente un acceso y una salida, que podrán o no coincidir en una sola vía.”

### **31. ARTÍCULO 410**

#### **31.1 REDACCIÓN ACTUAL CON PROPUESTA DE DEROGACIÓN**

**Art. 410°** ~~La circulación del sistema tranviario, queda bajo la jurisdicción de la Administración de Transporte Eléctrico (A.T.E.). DEROGADO~~

**31.2 COMENTARIO:** A la fecha ya no existe más la administración aludida ni el sistema de

  
  
Asunción



Cont. Ord. N° 106/23

transporte al que se señala, por lo que corresponde derogarlo.

**32. ARTÍCULOS 429, 430 Y 433**

**32.1 REDACCIÓN ACTUAL CON PROPUESTA DE MODIFICACIONES**

**Art. 429° ÁREAS DE CIRCULACIÓN VEHICULAR**

Las áreas de circulación de vehículos se construirán conforme a las siguientes normas:

- Deben ser pavimentadas con adoquines de H°, Hormigón, o Asfalto (no se permitirá el uso de materiales sueltos, ej.: pedregullo).
- Deben señalizarse, conforme al Reglamento General de Tránsito.
- Serán de sentido único todas las menores de 5,50 m. de ancho En caso de imposibilidad de plantear el sentido único se establecerá la circulación por turno, para los cual cada nivel deberá estar equipado con sistemas automáticos de detección y fijación de prioridad de paso (semáforos con timbre).

**Art. 430° ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO**

Las áreas de estacionamiento de vehículos se construirán conforme a las siguientes normas:

- Podrán ser pavimentadas o como mínimo contar con una capa de mezcla estabilizada de piedra triturada 3ra., 4ta. y 6ta.
- Deben contar con topes de rueda, dispuestos de tal manera a evitar daños de los vehículos con los muros o divisorias.
- Los lugares de estacionamiento deben contar con instalaciones eléctricas que den una adecuada iluminación.
- El ancho de la dársena debe ser conforme a la siguiente tabla:

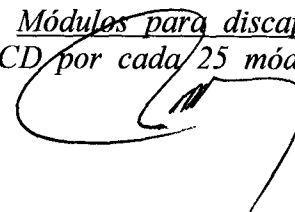


ÁNGULO DE COLOCACIÓN	DÁRSENAS ANCHO / LARGO	ANCHO MÍNIMO PARA CARRILES DE CIRCULACIÓN
45°	2,30 m / 5,00 m	3,00 m
60°	2,40 m / 5,00 m	4,00 m
90°	<b>2,50 m / 5,00 m</b>	<b>5,00 m</b>
90°	3,00 m / 5,00 m	5,00 m
90°	3,50 m / 5,00 m	4,50 m
90°	4,00 m / 5,00 m	4,00 m
90°	5,00 m / 5,00 m	3,00 m

En caso de que el estacionamiento estuviere ubicado en esquina, las entradas y salidas se construirán fuera del área afectada por la ochava, siendo el área afectada por la ochava la superficie comprendida entre la línea de ochava propiamente dicha y las perpendiculares desde ambos vértices de la ochava hasta la línea de cordón de la acera y la línea de cordón de acera entre estos puntos de intersección.

Estará permitida la instalación de sistemas de estacionamientos mecanizados ~~de hasta 3~~ ~~apilamientos~~, debiendo respetarse los demás parámetros constructivos que hacen al estacionamiento en general.

**Art. 433° MÓDULOS ESPECIALES.**

- ~~Módulos para discapacitados~~ deberá contemplarse dos módulos obligatorios para PCD por cada 25 módulos ~~exigibles~~, de estos el 50% deberá ser indicado para uso




  
 Junta Municipal  
 Asunción



Cont. Ord. N° 106/23

exclusivo de discapacitados permanentes y el otro 50 % deberá ser indicado para uso exclusivo de discapacitados temporales. En caso de ser abiertos deberán contar con las siguientes dimensiones: 3,50 m x 5,00 m. En el caso de ser cerrados serán de 3,50 m x 6,50 m.

- Estacionamiento para Motocicletas: Para programas comerciales y de servicios deberá preverse el 20 % de los estacionamientos requeridos para ser destinados a motocicletas. El tamaño del módulo será de 1,20 m x 2,25 m.

- Las moto-cargas deberán ser calculados como los módulos correspondientes a los vehículos livianos.

- Para todos los programas de CS y EQ deberá incluirse el Estacionamiento para Motos (1,20 x 2,25 m), adicional a lo establecido para cada Rubro, en cantidad del 10% de módulos exigidos para vehículos livianos.

- Para Usos Residenciales se podrá sustituir hasta un 10% de los módulos VL requeridos por módulos de motos, a razón de 2 módulos de motos por cada módulo VL.

- Establécese la equivalencia del módulo de motocicletas correspondiente a dos módulos para bicicletas, en los supuestos de prever lugares para estos bicis.

- Para Supermercados: El doble de la superficie del Salón de Ventas siempre y cuando esta área supere los 1.000 m<sup>2</sup> (tomadas de esta solo las áreas efectivas, descontando las áreas de cajas, de depósitos, de producción, de cámaras y administrativas que se calcularán sus respectivos indicadores. Se excluyen los baños, vestidores, circulación vertical y escaleras, etc.)

- Para determinar la cantidad de módulos se procederá a aplicar la siguiente fórmula:

$$\text{Cantidad de Módulos} = \frac{\text{Superficie del salón de Ventas} \times 2}{25}$$

- Las áreas administrativas, depósitos, áreas de producción y otras en el uso más arriba señalado, se regirán por sus respectivas reglamentaciones.

- Cuando la superficie efectiva del salón de ventas sea de hasta 1000 m<sup>2</sup> el estacionamiento será considerado de acuerdo al tamaño del salón de ventas, por la siguiente fórmula:

$$\text{Cantidad de Módulos} = \frac{\text{Superficie del salón de Ventas}}{25}$$

**32.2 COMENTARIO:** Todas las modificaciones giran a correcciones técnicas, y a omisiones de casos particulares que no fueron contemplados, o a actualizaciones en los procesos técnicos que han llevado a la necesidad de ajustes.

### **32.3 REDACCIÓN FINAL**

#### **Art. 429° ÁREAS DE CIRCULACIÓN VEHICULAR**

Las áreas de circulación de vehículos se construirán conforme a las siguientes normas:

- Deben ser pavimentadas con adoquines de H°, Hormigón, o Asfalto (no se permitirá el uso de materiales sueltos, ej.: pedregullo).

- Deben señalizarse, conforme al Reglamento General de Tránsito.

- Serán de sentido único todas las menores de 5,50 m. de ancho En caso de imposibilidad de plantear el sentido único se establecerá la circulación por turno, para los cual cada nivel deberá estar equipado con sistemas automáticos de detección y fijación de prioridad de paso (semáforos con timbre).

#### **Art. 430° ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO**

Las áreas de estacionamiento de vehículos se construirán conforme a las siguientes normas:





Cont. Ord. N° 106/23

- Podrán ser pavimentadas o como mínimo contar con una capa de mezcla estabilizada de piedra triturada 3ra., 4ta. y 6ta.
- Deben contar con topes de rueda, dispuestos de tal manera a evitar daños de los vehículos con los muros o divisorias.
- Los lugares de estacionamiento deben contar con instalaciones eléctricas que den una adecuada iluminación.
- El ancho de la dársena debe ser conforme a la siguiente tabla:

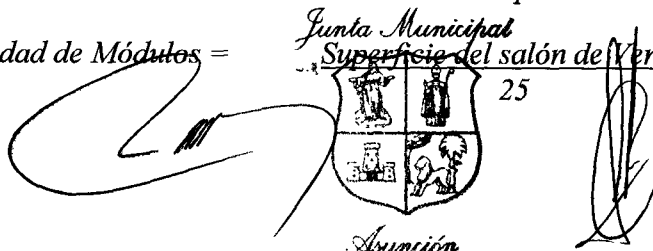
ÁNGULO DE COLOCACIÓN	DÁRSENAS ANCHO / LARGO	ANCHO MÍNIMO PARA CARRILES DE CIRCULACIÓN
45°	2,30 m / 5,00 m	3,00 m
60°	2,40 m / 5,00 m	4,00 m
90°	2,50 m / 5,00 m	5,00 m
90°	3,00 m / 5,00 m	5,00 m
90°	3,50 m / 5,00 m	4,50 m
90°	4,00 m / 5,00 m	4,00 m
90°	5,00 m / 5,00 m	3,00 m

En caso de que el estacionamiento estuviere ubicado en esquina, las entradas y salidas se construirán fuera del área afectada por la ochava, siendo el área afectada por la ochava la superficie comprendida entre la línea de ochava propiamente dicha y las perpendiculares desde ambos vértices de la ochava hasta la línea de cordón de la acera y la línea de cordón de acera entre estos puntos de intersección.

**Art. 433° MÓDULOS ESPECIALES:**

- Módulos para discapacitados: deberá contemplarse dos módulos obligatorios para PCD por cada 25 módulos exigibles, de estos el 50% deberá ser indicado para uso exclusivo de discapacitados permanentes y el otro 50% deberá ser indicado para uso exclusivo de discapacitados temporales. En caso de ser abiertos deberán contar con las siguientes dimensiones: 3,50 m x 5,00 m. En el caso de ser cerrados serán de 3,50 m x 6,50 m.
- Estacionamiento para Motocicletas: Para programas comerciales y de servicios deberá preverse el 20% de los estacionamientos requeridos para ser destinados a motocicletas. El tamaño del módulo será de 1,20 m x 2,25 m.
- Las moto-carros deberán ser calculados como los módulos correspondientes a los vehículos livianos.
- Para todos los programas de CS y EQ deberá incluirse el Estacionamiento para Motos (1,20 x 2,25 m), adicional a lo establecido para cada Rubro, en cantidad del 20% de módulos exigidos para vehículos livianos.
- Para Usos Residenciales se podrá sustituir hasta un 10% de los módulos VL requeridos por módulos de motos, a razón de 2 módulos de motos por cada módulo VL.
- Establécese la equivalencia del módulo de motocicletas correspondiente a dos módulos para bicicletas, en los supuestos de prever lugares para estos bicis.
- Para Supermercados: El doble de la superficie del Salón de Ventas siempre y cuando esta área supere los 1.000 m<sup>2</sup> (tomadas de esta solo las áreas efectivas, descontando las áreas de cajas, de depósitos, de producción, de cámaras y administrativas que se calcularán sus respectivos indicadores. Se excluyen los baños, vestidores, circulación vertical y escaleras, etc.)
- Para determinar la cantidad de módulos se procederá a aplicar la siguiente fórmula:

Cantidad de Módulos = 
$$\frac{\text{Junta Municipal} \text{ Superficie del salón de Ventas } \times 2}{25}$$





Cont. Ord. N° 106/23

- Las áreas administrativas, depósitos, áreas de producción y otras en el uso más arriba señalado, se regirán por sus respectivas reglamentaciones.
- Cuando la superficie efectiva del salón de ventas sea de hasta 1000 m<sup>2</sup> el estacionamiento será considerado de acuerdo al tamaño del salón de ventas, por la siguiente fórmula:

$$\text{Cantidad de Módulos} = \frac{\text{Superficie del salón de Ventas}}{25}$$

25

### 33. ARTÍCULOS 435 NUMERALES 1, 2 Y 3

#### 33.1 REDACCIÓN ACTUAL CON PROPUESTA DE DEROGACIÓN TOTAL

#### **TÍTULO XVIII PROPUESTAS**

**Art. 435°** Establecer los planes de corto, mediano y largo plazo para conformar los proyectos urbanísticos de ordenamiento progresivo de la Ciudad de Asunción.

##### **435.1 A CORTO PLAZO:**

- ~~a) Micro-centro de Asunción - Peatonalización de la calle Palma (Proyecto final, etapas de realización, costo estimativo).~~
- ~~b) Centro Histórico: Elaboración de un proyecto de obras de interés nacional, dentro del área definida como Centro Histórico, realizando un levantamiento de datos completos sobre cada edificio histórico existente, a los efectos de preservar las obras arquitectónicas de las diferentes épocas de la historia nacional.~~
- ~~c) Proyecto final de las vías paralelas de los Ejes de Desarrollo, tomando como base las vías existentes, posibles ensanches, aperturas, etc., costo estimativo y tiempo de ejecución. Ejemplos: Calles José Asunción Flores y Teodoro S. Mongelós como paralelas de la Avda. Eusebio Ayala.~~
- ~~d) Reestructuración del Transporte Urbano.~~
- ~~e) Elaboración final del Proyecto de la Terminal de Cargas. Términos de referencia, costo estimativo.~~
- ~~f) Propuesta de construcción, recuperación, equipamiento, hermoceamiento de las áreas verdes de acuerdo a un criterio analítico basado en los barrios necesitados de Asunción, dar prioridad a aquellas áreas que por su mayor densidad poblacional no cuentan con áreas verdes.~~
- ~~g) Proyecto de recuperación del Arroyo Mburicaó, convirtiéndolo en área de recreación y paseo. Etapas de realización, costos estimativos.~~
- ~~h) Levantamiento de señalización de la ciudad. Propuesta de un nuevo plan vigente y más completo, de acuerdo a la categorización de los más principales y secundarias, acorde con el Plan Regulador.~~
- ~~i) Proyecto de creación de nuevas áreas de estacionamiento y ampliación de algunos existentes.~~

##### **435.2 PROPUESTAS A MEDIANO PLAZO:**

- ~~a) Reestructuración del Barrio Ricardo Brugada.~~
- ~~b) Vías paralelas de los ejes secundarios (de las Avdas. consideradas Mixtas 2 y 1 en el Plan Regulador).~~
- ~~c) Propuestas de uso y equipamiento del bañado Norte y Sur.~~
- ~~d) Avda. Costanera 2a. Etapa.~~
- ~~e) Creación de playas públicas.~~
- ~~f) Equipamientos de avenidas y calles.~~
- ~~g) Propuestas de equipamientos culturales (Museos, Bibliotecas, etc.).~~
- ~~h) Revisión y ajuste del Plan Regulador.~~



Asunción



Cont. Ord. N° 106/23

**435.3 PROPUESTAS A LARGO PLAZO:**

- ~~a) Avda. Costanera etapa final.~~
- ~~b) Recuperación total del bañado Tacumbú (Sur).~~
- ~~c) Equipamientos de avenidas y calles (etapa final).~~
- ~~d) Recuperación total del Arroyo Mburicaó en toda su extensión.~~
- ~~e) Creación de programas culturales y artísticos.~~
- ~~f) Revisión y ajuste del Plan Regulador.~~

**33.2 COMENTARIO:** La modificación aludida es a los efectos de derogar todo el capítulo en razón al transcurso del tiempo y a lo anacrónico del texto, que hace inaplicable a la fecha todas estas propuestas. Así también devienen impertinentes para la redacción de un Plan Regulador, sino para propuestas de fijación de políticas públicas que deben obrar en otros instrumentos.

**34. ARTÍCULO 437**

**34.1 REDACCIÓN ACTUAL CON PROPUESTA DE MODIFICACIÓN**

**Art. 437°** Considerando la concurrencia de los factores mencionados más arriba, el Consejo del Plan Regulador podrá admitir exceder los límites normales como sigue:

- a) Área Central, Franja Mixta 2 y 3 y Área Industrial hasta los siguientes límites:

Coeficiente: hasta 60% más que el coeficiente de la zona.

Usos: hasta 20% a lo establecido en cada sector.

Para las Franjas Mixtas 2 y 3, se admitirá un valor superior al 30% más de la densidad de las franjas.

Para Área de Transición, se admitirán los mismos incrementos de usos y densidad, no así en los de altura, que podrán permitir incrementos de hasta 20% de las alturas permitidas en la zona.

Para los proyectos que cumplan con la condición del Numeral N° 07, se le compensará incrementando el coeficiente de edificabilidad al 100% del permitido para la zona.

- b) Para la Franja Mixta 1 y Áreas Residenciales 2 y 3 el Consejo del Plan Regulador podrá admitir los siguientes valores:

Coeficiente: hasta 40% más que el coeficiente de la zona.

Densidad: hasta 50% más que la densidad establecida para las zonas.

Los valores excedidos no afectarán zonas de retiro, ni construcciones de valor patrimonial artístico, histórico o público, ni alteraciones del ambiente natural así como tampoco superarán limitaciones establecidas en otras ordenanzas.

Para las zonas de influencia de las áreas de usos específicos se aplicarán las condiciones exigidas para las áreas colindantes, salvo que sean ARI.

Para los proyectos que cumplan con la condición del Numeral N° 07, se le compensará incrementando el coeficiente de edificabilidad al 100% del permitido para la zona. En este caso las superficies destinadas a estacionamiento ubicados a partir de la planta baja de los Edificios en altura de uso habitacional, comercial o mixto, no serán computados para el cálculo del área edificable.

**34.2 COMENTARIO:** La modificación es a los efectos de igualar con los conceptos del articulado correspondiente al beneficio de los incentivos para estacionamiento en los que





Cont. Ord. N° 106/23

al proveer mayor cantidad de estacionamientos, como este articulado, no se descuentan del área edificable las superficies de los estacionamientos.

**35. ARTÍCULOS 443, INCISOS A, B, C, D, E, F, H, 444**

**35.1 REDACCIÓN VIGENTE CON PROPUESTAS DE AJUSTE**

**RÉGIMEN DE INCENTIVOS**

**Art. 443° INCENTIVO PARA LA INSTALACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS EN EDIFICIOS EN ALTURA:**

La superficie destinada a estacionamientos ubicados a partir de la planta baja de los Edificios en altura de uso habitacional, comercial o mixto, no serán computados para el cálculo del área edificable, ni así tampoco de la altura. FALTA

**Incentivo urbanístico:** La Tasa de Ocupación Máxima en los niveles destinados a estacionamientos será de hasta el 75 %, respetándose para el resto de la construcción la Tasa de Ocupación establecida para la zona de implantación del proyecto; asimismo podrán acceder hasta el 30% más del Área Edificable establecida para la zona del Plan Regulador, como se detalla:

**a) Área Residencial de Baja Densidad Sector A (AR1 A):**

- Un incremento de hasta el 10% del coeficiente establecido para la zona limitado a un crecimiento de hasta un nivel más de lo permitido para la misma ( $h_{max} = PB + 3$ ), a condición que el nivel de Planta Baja sea destinado a estacionamientos, siempre y cuando se prevea el 10% más de la cantidad de módulos de estacionamiento requeridos para el proyecto.
- Además de los niveles mencionados en el párrafo anterior, en la azotea podrá plantearse hasta el 40% de la superficie construida del nivel anterior, para áreas comunes del edificio, para lo cual se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros.
- ~~En caso de predios en esquina, los retiros adicionales en los niveles superiores deberán ser respetados en ambas calles y/o avenidas.~~

**b) Área Residencial de Baja Densidad Sector B (AR1 B):**

- Un incremento de hasta el 10% del coeficiente establecido para la zona limitado a un crecimiento de hasta dos niveles más de lo permitido para la misma ( $h_{max} = PB + 4$ ) siempre y cuando el nivel de Planta Baja sea destinado a estacionamientos y se prevea 10% más de la cantidad de módulos de estacionamiento requeridos para el proyecto.
- Además de los niveles mencionados en el párrafo anterior, en la azotea podrá plantearse hasta el 40% de la superficie construida del nivel anterior, para áreas comunes del edificio, para lo cual se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros.
- ~~En caso de predios en esquinas, los retiros adicionales en los niveles superiores deberán ser respetados en ambas calles y/o avenidas.~~

**c) Área Residencial de Media Densidad Sector A (AR2 A):**

- Un incremento de hasta el 10% del coeficiente establecido para la zona, limitado a un crecimiento de hasta tres niveles más de lo permitido para la misma ( $h_{max} = PB + 6$ ) siempre y cuando el nivel de Planta Baja sea destinado a estacionamientos y se prevea



Cont. Ord. N° 106/23

10% más de la cantidad de módulos de estacionamiento requeridos para el proyecto.

- Además de los niveles mencionados en el párrafo anterior, en la azotea podrá plantearse hasta el 50% de la superficie construida del nivel anterior, para áreas comunes del edificio, para lo cual se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros.
- ~~En caso de predios en esquinas, los retiros adicionales en los niveles superiores deberán ser respetados en ambas calles y/o avenidas.~~
- De superarse la altura máxima permitida para la zona (**5 4 pisos sobre el nivel de vereda o 15 12,00 m tomados desde la cota media del frente del predio**) deberán prever un retiro adicional de 3 m, lo que representan, 6 metros desde la línea municipal.

**d) Área Residencial de Media Densidad Sector B (AR2 B): Ord. 68/2023**

- Un incremento de hasta el 20% del coeficiente establecido para la zona limitado a un crecimiento de hasta tres niveles más de lo permitido para la misma ( **$h_{max} = PB + 7$** ) siempre y cuando el nivel de Planta Baja sea destinado a estacionamientos y se prevea 10% más de la cantidad de módulos de estacionamiento requeridos para el proyecto.
- En caso de superarse la altura máxima permitida para la zona (5 pisos sobre el nivel de vereda o 15 m tomado desde la cota media del frente del predio) se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros, lo que representan 6 metros desde la línea municipal).
- Además de los niveles mencionados en el párrafo anterior, en la azotea podrá plantearse hasta el 50% de la superficie construida del nivel anterior, para áreas comunes del edificio, para el cual se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros.
- ~~En caso de predios en esquinas, los retiros adicionales en los niveles superiores deberán ser respetados en ambas calles y/o avenidas.~~

**e) Área Residencial de Alta Densidad Sector A (AR3 A):**

- Un incremento de hasta el 20% del coeficiente establecido para la zona limitado a un crecimiento de hasta tres niveles más de lo permitido para la zona siempre ( **$h_{máx} = PB + 8$** ) y cuando el nivel de Planta Baja sea destinado a estacionamientos y se prevea 10% más de la cantidad de módulos de estacionamiento requeridos para el proyecto.
- En caso de superarse la altura máxima permitida para la zona (5 pisos sobre el nivel de vereda o 15 m tomado desde la cota media del frente del predio) se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros, lo que representan 6 metros desde la línea municipal).
- Además de los niveles mencionados en el párrafo anterior, en la azotea podrá plantearse hasta el 50% de la superficie construida del nivel anterior, para usos compatibles con las áreas comunes del edificio, para el cual se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros.
- ~~En caso de predios en esquinas, los retiros adicionales en los niveles superiores deberán ser respetados en ambas calles y/o avenidas.~~

**f) Área Residencial de Alta Densidad Sector B (AR3 B):**

- Un incremento de hasta el 20% del coeficiente establecido para la zona limitado a un crecimiento de hasta tres niveles más de lo permitido para la zona siempre ( **$h_{máx} = PB + 10$** ) y cuando el nivel de Planta Baja sea destinado a estacionamientos y se prevea 10% más de la cantidad de módulos de estacionamiento requeridos para el proyecto.

- En caso de superarse la altura máxima permitida para la zona (**7 pisos sobre el nivel de vereda o 21 m tomado desde la cota media del frente del predio**) se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros, lo que representan 6 metros desde la línea municipal).



Cont. Ord. N° 106/23

- Además de los niveles mencionados en el párrafo anterior, en la azotea podrá plantearse hasta el 50% de la superficie construida del nivel anterior, para usos compatibles con las áreas comunes del edificio, para el cual se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros.

- ~~• En caso de predios en esquinas, los retiros adicionales en los niveles superiores deberán ser respetados en ambas calles y/o avenidas.~~

- Este beneficio no será aplicable al área residencia de alta densidad (AR3) comprenda en el siguiente perímetro de las avenidas: ESPAÑA, PERÚ, ARTIGAS, GRAL. SANTOS.

- Tampoco serán aplicables en aquellos predios ubicados en AR2 y AR3 con frentes sobre calle cuyo ancho no tenga un mínimo de 12 metros.

- ~~• En aquellos predios ubicados en áreas residenciales AR2 y AR3, cuyos frentes se ubiquen sobre avenidas, podrá otorgarse un incremento en la altura máxima del edificio, establecida en este capítulo, hasta dos niveles más de lo permitido para aquellos con frente sobre calles, y de hasta 10% más del coeficiente de la zona respectiva. MOVER~~

**g)** Para las demás zonas se permitirá un incremento de hasta el 30% del coeficiente permitido para la misma, sin limitación de altura, siempre y cuando se prevea 30% más de la cantidad de módulos de estacionamientos requeridos para el proyecto. En la azotea podrá plantearse hasta el 50% de la superficie construida del nivel anterior, para usos compatibles con las áreas comunes del edificio.

**h)** En aquellos predios ubicados en áreas residenciales AR2 y AR3, cuyos frentes se ubiquen sobre avenidas, podrá otorgarse un incremento en la altura máxima del edificio, establecida en este capítulo, hasta dos niveles más de lo permitido para aquellos con frente sobre calles, y de hasta 10% más del coeficiente de la zona respectiva.

**Incentivo tributario:** Para el cálculo del impuesto a la construcción de las superficies destinadas a estacionamiento, en relación a los costos por metro cuadrado de construcción, las mismas serán tasadas por un monto equivalente al 50% sobre los valores establecidos en la ordenanza tributaria.

**Art. 444° INCENTIVO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS DE USO PÚBLICO DESTINADOS A ESTACIONAMIENTOS:**

- Los edificios destinados a uso exclusivo de estacionamientos podrán ser ubicados en todas las zonas del plan regulador a excepción del área residencial de baja densidad (AR1A) y (AR2).

- Respecto a los indicadores urbanísticos la tasa de ocupación máxima será de hasta el 75%. El coeficiente de edificabilidad estará dado por el coeficiente establecido para la zona del Plan Regulador donde se encuentre el inmueble, más el 30% del mismo sin limitación de altura.

**444.1.** Respecto a los indicadores urbanísticos la tasa de ocupación máxima será de hasta el 75%. El coeficiente de edificabilidad estará dado por el coeficiente establecido para la zona del Plan Regulador donde se encuentre el inmueble más el 30% del mismo sin limitación de altura.

**Art. 445°** Para el cálculo del impuesto a la construcción serán tasados de acuerdo al método establecido en el apartado incentivo tributario de la presente ordenanza. En el caso de implantarse en zonas residenciales, deberán en lo posible prever sus accesos y salidas con dirección a las zonas mixtas a las que sirvan de soporte o de forma que precauten las áreas residenciales colindantes.



Cont. Ord. N° 106/23

**445.1.** El Monto adicional por el derecho a construir de los metros cuadrados que son concedidos a través del régimen de excepcionalidades previstos en el presente Título XIX, Capítulos I y II, III serán calculado de la siguiente forma: Tres (3) jornales para programas habitacionales y cinco (5) jornales para programas de Comercio o Servicios por cada metro cuadrado de construcción que supere los valores normales establecidos en el Plan Regulador cuya recaudación deberá ser imputada al "Fondo Municipal para Programas de Interés Urbanístico".

**35.2 COMENTARIO:** Las modificaciones son a los efectos de racionalizar la aplicabilidad de este articulado, en particular con la eliminación del doble retiro, que hacía los niveles en terrenos pequeños, muy exigüos para ser construidos, y no responden a un criterio técnico de preservación, sino más bien a un franco desaliento a la construcción en esquinas.

En el artículo 444 se introduce un leve ajuste, y en su numeral 1 se plasma la modificación ya introducida a través de la Ordenanza N° 272/20.

### **36. ARTÍCULO 454**

#### **36.1 TEXTO ACTUAL CON PROPUESTA DE DEROGACIÓN**

**Art. 454°** El régimen de Uso de Suelo en el Área Central, es como sigue:

Usos permitidos:

Habitacional: Viviendas Unifamiliares y multifamiliares. Hotelería y afines.

Comercial, Servicios y Equipamientos Generales:

Clasificación CS 1, CS 2 y Condicionado: CS 3.

Asistenciales: Consultorios Médicos - Odontológicos - Veterinarios-Laboratorios (mínima Escala) de análisis clínicos-Radiologías-Farmacias.

Culturales

Usos condicionados:

Comercios y Servicios de Gran Escala (CS 3).

Depósitos de Pequeña Escala (D1). De apoyo al local comercial o de servicio.

Usos permitidos:

Los demás no incluidos en los artículos precedentes.

~~Aquellas edificaciones ubicadas sobre la calle Garibaldi y que se hayan ajustado a los parámetros de densidad, retiros, tasa de ocupación máxima, y no superen los dos niveles de altura y 360 m<sup>2</sup> construidas, estarán exentas de la exigencia de estacionamiento.~~

**36.2 COMENTARIO:** La derogación es a los efectos de actualizar la normativa, en razón a que este párrafo correspondió a una medida compensatoria para el comercio cuando existía una feria sobre esta calle, que a la fecha no existe, ni existen planes de volver a colocarla.

#### **36.3 TEXTO FINAL:**

**Art. 454°** El régimen de uso de suelo en el Área Central, es como sigue:

Usos permitidos:

Habitacional: Viviendas Unifamiliares y multifamiliares. Hotelería y afines.

Comercial, Servicios y Equipamientos Generales:

Clasificación CS 1, CS 2 y Condicionado: CS 3.

Asistenciales: Consultorios Médicos - Odontológicos - Veterinarios-Laboratorios (mínima Escala) de análisis clínicos-Radiologías-Farmacias.

Culturales

Usos condicionados:

Comercios y Servicios de Gran Escala (CS 3).

Depósitos de Pequeña Escala (D1). De apoyo al local comercial o de servicio.

Usos permitidos:

Los demás no incluidos en los artículos precedentes.



Asunción



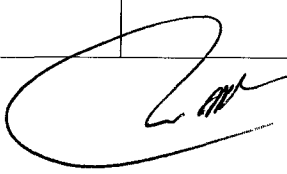

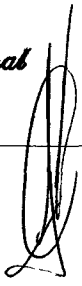
**CUADRO ÍNDICE CON LAS ORDENANZAS MODIFICATORIAS DE LA 163/18**

<b>ÍNDICE DE MODIFICACIONES DE LA ORDENANZA 163/2018 DEL PLAN REGULADOR</b>				
<b>AÑO: 2019</b>				
<b>N°</b>	<b>ORDENANZA</b>	<b>TÍTULO</b>	<b>ARTÍCULO/S DE LA ORD. N° 163/2018 MODIFICADO/S O AMPLIADO/S</b>	<b>ASUNTO DE REFERENCIA - OBSERVACIONES</b>
1	ORD. N° 205/2019	QUE MODIFICA EL ANEXO II, ZONAS DE USO AR3A, DE LA ORDENANZA N° 163/18 "PLAN REGULADOR DE LA CIUDAD DE ASUNCIÓN"	Art. 462° Anexo II, Zonas de Usos, Límites de las Zonas de Uso Área Residencial de Alta Densidad Sector A (AR3A)	Art. 1°. Modificar el Anexo II, Zonas de Usos, Límites de las Zonas de Uso de la Ordenanza 163/18, "Plan Regulador de la Ciudad de Asunción", en el apartado Área Residencial de Alta Densidad Sector A (AR3A), en el sentido de incluir un numeral en el mismo, quedando redactado como sigue: 15. Establecer para aquellos inmuebles enclavados en el Sector AR2-B que cuenten con frente sobre la calle R.I. 6 Boquerón, en el tramo comprendido entre la Avenida Eusebio Ayala y la calle Antonio Taboada, la calificación zonal de AR3-A. Observación: Para facilitar la comprensión del territorio afectado a las AR3-A, se mencionan como límites a las calles y no las delimitaciones geográficas con las otras áreas. Por lo tanto, deben excluirse de ellas las Franjas Mixtas, Áreas Industriales, Áreas de Uso Específico y demás especificados en los demás Anexos.
2	ORD. N° 254/2019	Ampliación del Área Industrial 3	Art. 80° Ref. Régimen urbanístico para la AI 3 (Área Industrial 3) Modificación de área de afectación	Art. 1°. APROBAR la modificación del Art. 80° de la Ordenanza N° 163/18 "Plan Regulador", apartado AI 3 Régimen Urbanístico, "Área de afectación", cuyo texto quedará redactado como sigue: (De Dictamen) Art. 80° Establecer el siguiente régimen urbanístico para la AI 3: Área de afectación: Avda. Santa Teresa, Cnel. Ecurra, proyección de Tte. Ángel Velazco, Tte. Ángel Velazco, Cap. Leonardo Britos, Cnel. Alejo Silva incluso las Manzanas N° 14-1772, Tte. 1° Nicolás Cazenave, Arroyo Itay, Calle Tte. 2° Maximino Caballero, Tte. 2° Carlos Alcaraz, calle sin nombre hasta límite del Cementerio del Este, Sta. Margarita de Youville, Avda. Madame Lynch hasta la Avda. Santa Teresa. Observación: Para facilitar la comprensión del territorio afectado a esta AI 3, se mencionan como límites a las calles y no las limitaciones geográficas con las otras áreas. Por lo tanto, deben excluirse de ellas las Franjas Mixtas, y las Áreas de Uso Específico, ya especificadas en los demás Anexos. Usos permitidos...(...)





3	ORD. N° 255/2019	Aprueba la modificación de la Ordenanza N° 163/18 Que Unifica y Actualiza el Plan Regulador de la Ciudad de Asunción, en su Anexo II, apartado Franja Mixta 1, agregando el numeral 17	Art. 462° Del Anexo II FRANJA MIXTA 1 - FMI, Sector A	De AI3 a FMI Art. 1°. Aprobar la modificación de la Ordenanza N° 163/2018 "Que unifica y actualiza el Plan Regulador de la Ciudad de Asunción", en su Anexo II, apartado Franja Mixta 1, en el sentido de ampliarlo como sigue: FM1A (Franja Mixta 1 A):17. Avda. Madame Lynch (vera este), en el tramo comprendido entre la calle Alejo Silva hasta la Avda. Aviadores del Chaco (exceptuando las manzanas identificadas con el número 14-1772, afectadas por el Área Industrial 3 AI3). Observación: Para facilitar la lectura y comprensión del territorio afectado por las Áreas Residenciales, se menciona como límites a las calles y avenidas y no a las delimitaciones geográficas con las franjas mixtas y los ejes habitacionales ya especificadas en los demás anexos y ordenanzas respectivas. (Grupo habitacional Aeropuerto)
4	ORD. N° 264/2019	Aprueba la modificación de la Ordenanza N° 163/18 "Que Unifica y Actualiza el Plan Regulador de la Ciudad de Asunción", en su Capítulo XVI, Arts. 290 al 293, apartado "Centro de Almacenamiento Temporal y Distribución de Mercaderías", de modo a establecer el Área de Uso Específico "Complejo Médico".	Capítulo XVI, Arts. 290 al 293, apartado "Centro de Almacenamiento Temporal y Distribución de Mercaderías".	Aprobar la modificación de la Ordenanza N° 163/18 "Que Unifica y Actualiza el Plan Regulador de la Ciudad de Asunción", en su Capítulo XVI, Arts. 290 al 293, apartado "Centro de Almacenamiento Temporal y Distribución de Mercaderías", en el sentido de sustituirlo in totum como sigue: "Art. 7°- Modificar el Capítulo XVI de la Ordenanza N° 163/18 "Que (Unifica y Actualiza el Plan Regulador de la Ciudad de Asunción", en sus Arts. 290, 291, 292 y 293, que deberá quedar redactado como sigue: CAPÍTULO XVI - COMPLEJO MÉDICO: Art. 290° Establecer el Área de Uso Específico "Complejo Médico". Art. 291°- Delimitar como área de uso específico "Complejo Médico" al inmueble identificado con la Cta. Cte. Ctral. N° 15-0063-25 Matrícula N° 32.939-U-A06 con una superficie total del terreno de has. 3143 m², 7679 cm², ubicada en la calle Listo Valois y Tte. Alejandro Monges. (...) (Ca'acupemí, Mount Sinai)
5	ORD. N° 86/2023	Modifica el texto de la Ordenanza 163/2018 del Plan Regulador, Capítulo II Reglamentaciones Generales para las Áreas Residenciales, en su Art. 36°, Apartado "Condiciones para Programas de Hospedaje - Apart Hotel, etc."	Art. 36°, Apartado "Condiciones para Programas de Hospedaje - Apart Hotel, etc."	Exclusión de la limitación de contar con tan solo 10 habitaciones para el funcionamiento de los Programas de Hospedaje - Apart Hotel. Etc., expresada en el siguiente ítem: "Cuenten con no más de 10 habitaciones", el cual se elimina de los apartados correspondientes.




  
 Junta Municipal  
 Asunción

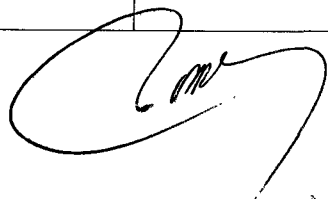
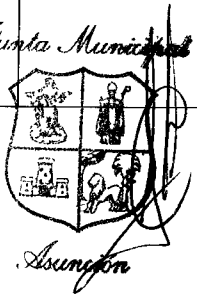


AÑO: 2020				
N°	ORDENANZA	TÍTULO o Asunto de Referencia	ARTÍCULO/S DE LA ORD. N° 163/2018 MODIFICADO/S O AMPLIADO/S	ASUNTO DE REFERENCIA - OBSERVACIONES
1	ORD. 272/2020	N° Modificar el Art. 445° de la Ordenanza N° 1631/18, del Plan Regulador de la Ciudad de Asunción, en el sentido de ampliar el mismo, adicionando el Numeral 445.2, corrigiendo una omisión en su redacción	Art. 445°, adicionando el Numeral Art. 445.2	Art. 445.2. "Prohibir la aplicación conjunta y sumativa en los procesos de aprobación de planos, de los distintos beneficios establecidos en esta ordenanza que signifiquen el aumento del área edificable y/o de los coeficientes constructivos. En relación a los beneficios establecidos en los Artículos 42° (calle Facundo Machain), Art. 54° apartado FMI B (Avda. San Martín), Art. 54° (FMI A y B), Arts. 59 y 60 (FM2) y Art. 64 (FM3), en el caso de utilizar otros beneficios que signifiquen el aumento del coeficiente o área edificable, para su respectivo cálculo deberá utilizarse el coeficiente zonal no aumentado".
2	ORD. 286/2020	N° Aprobar la modificación del artículo 462, Del Anexo II de la Ordenanza N° 163/2018, en su apartado Franja Mixta 1B, en el sentido de ampliar su texto por omisión en la transcripción original.	Art. 462° Del Anexo II FRANJA MIXTA 1 - FMI, Sector B Agrega numeral 27	Art. 1° APROBAR la modificación del Art. 462, Del Anexo II de la Ordenanza N° 163/2018, en su Apartado Franja Mixta 1, Sector "B", en el sentido de ampliar su texto, por omisión en la transcripción original, que deberá quedar redactado de la siguiente forma: "Art. 1° Modificar el texto del Artículo N° 462 Del Anexo II de la Ordenanza N° 163/18 en el sentido de ampliarlo adicionando en el Apartado Franja Mixta 1, Sector "B" el Numeral 27 corrigiendo la omisión en su redacción, cuyo texto deberá quedar redactado como sigue: (...) 27. Avda. Mariscal López desde Prócer Argüello hasta Capitán Denis Roa".
3	ORD. 288/2020	N° Modificar el Art. 121.3 de la Ordenanza N° 163/2018 "Que Unifica y Actualiza el Plan Regulador de la Ciudad de Asunción", correspondiente a Título VIII – Ejes Habitacionales, Capítulo I. Ejes Habitacionales sobre las Avenidas Guido Boggiani, Primer Presidente, Santísima Trinidad, Molas López y Santa Teresa	Art. 121.3	Ref.: Límites de Altura en Avenida Primer Presidente y Avenida Molas López

Santa Municipal



AÑO: 2022				
N°	ORDENANZA	TÍTULO o Asunto de Referencia	ARTÍCULO/S DE LA ORD. N° 163/2018 MODIFICADO/S O AMPLIADO/S	ASUNTO DE REFERENCIA - OBSERVACIONES
1	ORD. N° 55/2022	Modifica el Art. 462° del Anexo II de la Ordenanza N° 163/18, del Plan Regulador de la Ciudad, en su apartado FRANJA MIXTA 1 - FMI, SECTOR "B", en el sentido de ampliar, adicionando el Numeral 27.	Art. 462° del Anexo II de la Ordenanza N° 163/18, del Plan Regulador de la Ciudad, en su apartado FRANJA MIXTA 1 - FMI, SECTOR "B"	Modificar el Art. 462° del Anexo II de la Ordenanza N° 163/18, del Plan Regulador de la Ciudad, en su apartado FRANJA MIXTA 1 - FMI, SECTOR "B", en el sentido de ampliar, adicionando el Numeral 27, corrigiendo la omisión en su redacción original, cuyo texto corregido quedará redactado como sigue: "FRANJA MIXTA 1 - FMI SECTOR "B" (...) 27. Avda. Mariscal López desde Prócer Arguello hasta Capitán Denis Roa".
2	ORD. N° 68/2022 (Sustituida por ordenanza de fecha posterior, debido a cuestiones de estilo)	Modifica el Art. 443° de la Ordenanza 163/2018	Art. 443° Incentivo para la instalación de estacionamientos en edificios en altura; inciso c	<p>Modificar el Art. 443° de la Ord. 163/2018, inciso c, agregando el párrafo siguiente: "Este beneficio no será aplicable al área residencial de media densidad sector A (AR2A) comprendida en el siguiente perímetro de las siguientes calles: Río Blanco, Río Apa, Heriberto Gómez de la Fuente, proyección virtual de Koeyu, Koeyu, Prócer Agustín Yegros, hasta Sub Tte. Marcelino Ayala y las manzanas identificadas como 15-0820 y 15-0821".</p> <p>APROBAR la modificación del texto de la Ordenanza N° 611/15 "Por la cual se crean nuevas zonas urbanas impositivas de la Ciudad de Asunción modificada en su texto por la Ordenanza N° 01/2015 en el sentido de ampliarla, en lo referente a equiparar el perímetro descrito en la modificación del texto de la Ordenanza 163/18 en su artículo 443° apartado AR2A, a la zona Urbana Impositiva U13, que quedará redactada como sigue:</p> <p>Art. 1° Modificar el Art. 2° de la Ordenanza 611/2015 "Por la cual se crean nuevas zonas urbanas impositivas de la Ciudad de Asunción" ampliado en su texto por la Ordenanza N° 01/2015 que agregó el inciso c), agregando el inciso d) que describe el siguiente perímetro de las calles: d) Río Blanco, Río Apa, Heriberto Gómez de la Fuente, proyección virtual de Koeyu, Koeyu, Prócer Agustín Yegros, hasta Sub Tte. Marcelino Ayala y las manzanas identificadas como 15-0820 y 15-0821".</p>

  
  
 Asunción





AÑO: 2023				
N°	ORDENANZA	TÍTULO o Asunto de Referencia	ARTÍCULO/S DE LA ORD. N° 163/2018 MODIFICADO/S O AMPLIADO/S	ASUNTO DE REFERENCIA - OBSERVACIONES
2	ORD. N° 86/2023	Modifica el texto de la Ordenanza 163/2018 del Plan Regulador. Capítulo II Reglamentaciones Generales para las Áreas Residenciales, en su Art. 36°, Apartado "Condiciones para Programas de Hospedaje - Apart Hotel, etc."	Art. 36°, Apartado "Condiciones para Programas de Hospedaje - Apart Hotel, etc."	Exclusión de la limitación de contar con tan solo 10 habitaciones para el funcionamiento de los Programas de Hospedaje - Apart Hotel, etc., expresada en el siguiente ítem: "Cuenten con no más de 10 habitaciones", el cual se elimina de los apartados correspondientes.

**40. ARTÍCULO 461 (ANEXO USOS)**

**40.1 REDACCIÓN ACTUAL CON PROPUESTA DE CAMBIO:**

"Art. 461° Del Anexo I

**ANEXO I - PLANILLA DE USO GENERAL**

CS I	Áreas			Franjas			Sectores Especiales					Estacionamiento Mínimo exigido	
	Residenciales			Mixtas			Áreas			Ejes			
Rubros	1A	1B	2	3	1B	1E	2	3	AC	AT	AI	EH	EVM2
Locales de venta de:													
Alimentos: carne, pescado, verduras, frutas, pan, pastas, comestibles en gral.	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	█
Art. de Limpieza		*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	█
Librería, papelería, juguetería, Fotocopias, Impresiones	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*
Perfumería, Cosméticos		*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*
Farmacia, Artículos Medicinales, Suplementos		*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	█
Mercería, lencería, regalos, bijoutería	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*
Kioskos	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*
Artículos artesanales, regalos souvenirs y de decoración	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*
Plantas, peces,		*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	█

<sup>2</sup> Se equiparán los usos condicionados de las áreas residenciales de baja y media densidad con los usos condicionados de la Zona de Uso Especifico Villa Morra, con lo cual se deroga el Art. 21 de la Ord. 163/2018, el cual indica: "Quedan expresamente prohibidas para la Zona de Uso Especifico "Villa Morra", las actividades condicionadas para las AR1 y AR2 en su apartado de reglamentaciones generales".

Junta Municipal  
  
 Asunción







Estación de Servicio y Expendio de Combustibles <sup>3</sup>					X	X	X	X	X	X	*	2 módulos por cada boca de expendio más lo que corresponda por c/u de los programas complementarios
Ópticas / Ventas de Anteojos / Lentes		*	*	X	X	X	X	X	X	X	?	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Herrería / Hojalatería			*	X	X	X	X	X	X	X		idem
Cotillón		*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	1 módulo por cada 25 m <sup>2</sup> cubiertos

**Locales de Servicios:**

Cobranzas de Servicios		*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Arreglo de artefactos eléctricos, electrónicos, electrodomésticos		*	*	X	X	X	X	X	X	X	*		1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Salón de Eventos Infantiles - Sin música		*	*	X	X	X	X	X	X	X			2 módulos por cada 25 m <sup>2</sup> construidos + 1 modulo por cada 2 mesas (con o sin techo)
Agencias de Revistas y Periódicos	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*		Sin estacionamiento hasta 50 m <sup>2</sup> cubiertos, mayores a 50 m <sup>2</sup> cubiertos 1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup>
Gimnasio		*	*	X	X	X	X	X	X	X			1 modulo cada 25 m <sup>2</sup> de salón
Sauna / Masaje / SPA		*	*	X	X	X	X	X	X	X			2 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Peluquerías		*	*	X	X	X	X	X	X	X			3 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos.
Laboratorios de Análisis Clínicos		*	*	X	X	X	X	X	X	X			1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
DVD y Video Club		*	*	X	X	X	X	X	X	X	*		1 módulo por cada 25 m <sup>2</sup> construidos
Agencias de Bancos, Financieras y Casas de Cambios			*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	Acceso/salida diferenciados al área de estacionamientos para: a) clientes: 2 módulos por cada 25 m <sup>2</sup> de áreas de cajeros, espera y atención al público; b) funcionarios: 1 modulo cada 25 m <sup>2</sup> construidos + 1 modulo adicional por c/ 25 m <sup>2</sup> a partir de 400 m <sup>2</sup> . Además deberán incorporar 2 módulos para camiones transportadores de caudales.
Agencias de Viajes (Publicidad y Cambios)			*	X	X	X	X	X	X	X	*		1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> construido
Publicitarias (Publicidad)			*	X	X	X	X	X	X	X			1 módulo por cada 25 m <sup>2</sup> construido + 1 modulo para vehic. de carga (3x7) por c/ 200 m <sup>2</sup> de área de taller de producción. Para sus vehículos de propaganda deberán contar con un parque cerrado de estacionamiento.
Lavadero de Autos		*	*	X	X	X	X	X	X	X			4 módulos por cada unidad de lavado
Gomería			*	X	X	X	X	X	X	X			1 módulo cada 50 m <sup>2</sup> (con o sin cobertura) del área de trabajo

<sup>3</sup> Se excluyen las Estaciones de Servicio de las Áreas Residenciales







Cont. Ord. N° 106/23

Talleres: Mecánico/ de Chapería/ de Electricidad del automóvil (s/Ord. específica)			*	*	*	X	X	X	X	X										1 módulo cada 25 m <sup>2</sup> (con o sin cobertura) del área de trabajo
Cambio de Aceites y Lubricantes			*	*	*	X	X	X	X	X		*								2 módulos por cada box con elevador o fosa
Tornería / Rectificaciones Taller Metalúrgico			*	*	*	X	X	X	X	X										1 módulo cada 50 m <sup>2</sup> (con o sin cobertura) del área de trabajo
Empresa de Auxilio y Remolque de vehículos			*	*	*	X	X	*	*	X										1 módulo por oficina + parque cerrado para albergar todos los vehículos de servicio (Grúas y Remolques) dentro del predio y fuera de área de retiro.
Tapicería			*	X	X	X	X	X	X	X										1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Decoración			*	X	X	X	X	X	X	X		*								ídem
Laboratorio de Productos Naturales, Botica			*	X	X	X	X	X	X	X										ídem
Alquiler de Autos			*	*	X	X	X	X	X	X										1 módulo por cada 25 m <sup>2</sup> de oficinas; todos los vehículos de alquiler deben estacionarse en un parque cerrado
Alquiler de Enceres para fiestas			*	*	X	X	X	X	X	X										1 módulo por cada 25 m <sup>2</sup> de oficinas, más 1 módulo para veh. de carga (3x7) y otro adicional por cada 200 m <sup>2</sup> de depósitos
Estudios Fotográficos - Filmaciones			*	*	X	X	X	X	X	X										1 módulo por cada 25 m <sup>2</sup> construidos
Casa de Empeños / Préstamos Prendarios			*	X	X	X	X	X	X	X										ídem
Escritorio Profesional Individual			*	*	X	X	X	X	X	X										1 módulo por cada 25 m <sup>2</sup> de área de uso específico
Clínicas médicas, odontológicas, veterinarias			*	*	X	X	X	X	X	X		*								ídem
Arreglo de calzados, carteras			*	*	X	X	X	X	X	X		*								1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Viviendas Multifamiliares de interés social con unidades hasta 80 m <sup>2</sup> c/u	*	*	*	X	X	X	X	X	*	X	X	*	*							Sin exigencia de estacionamiento

CS 3	Áreas				Franjas				Sectores Especiales					Estacionamiento Mínimo exigido		
	Residenciales				Mixtas				Áreas		Ejes					
Rubros	1A	1B	2	3	1B	1B	2	3	AC	AT	AI	E	H	E	V	M

Locales de venta de:

Restaurante, con Música			*	*	*	X	X	*	*	X	*									2 módulos por cada 25 m <sup>2</sup> construidos + 1 modulo por cada 2 mesas sin cobertura.
Artículos de Caza y Pesca			*	*	*	X	X	*	*	X										1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> cubierto.
Equipamientos científicos y de Laboratorio.			*	*	*	X	X	*	*	X										ídem
Vidrios - espejos -			*	*	*	X	X	*	*	X										ídem

Junta Municipal







Conjuntos Habitacionales de interés social c/ unidades hasta 80 m <sup>2</sup> c/u	*	*	*	X	X	X	X	X	*	*	X	*	*	Sin exigencia de estacionamiento
Edificios de Departamentos	*	*	*	X	X	X	X	X	*	X	X	*	*	Según categoría del Impuesto a la Construcción a) de lujo: 1 módulo por c/ Departamento; b) Buena: 2 módulos por c/ 3 Departamentos

EQ 1	Áreas Residenciales			Mixtas Franjas				Sectores Especiales					Estacionamiento Mínimo exigido
	1A	1B	2+3	1B	1B	2	3	AC	AT	AI	EH	EVM	

Locales de:

Guarderías	■	■	*	*	X	X	X	X	X	X	X	■	1 modulo por cada 2 salas o aulas + 1 modulo por c/50 m <sup>2</sup> de Área administrativa.
Jardín de Infantes	■	■	*	*	X	X	X	X	X	X	X	■	Ídem
Pre-Escolar	■	■	*	*	X	X	X	X	X	X	X	■	Ídem
Primaria			■	■	*	X	X	X	X	X	X		1 módulo por cada sala o aula + 1 modulo por c/50 m <sup>2</sup> de Área administrativa (oficinas, sala de profesores, de reuniones, etc) Obs.: Se excluyen los salones auditorios o Salas de Teatro y Eventos
Gimnasio - Natatorio			*	*	X	X	X	X	X	X	X	■	2 módulos por cada 25 m <sup>2</sup> cubiertos
Academia de Artes, Idiomas/Instituto técnico de Oficios.			*	*	*	X	X	X	X	X	X	■	1 módulo por cada sala o aula + 1 modulo por c/50 m <sup>2</sup> de Área administrativa (oficinas, sala de profesores, de reuniones, etc.) Obs.: Se excluyen los salones auditorios o Salas de Teatro y Eventos.
Puesto de Salud, Dispensario			*	*	X	X	X	X	X	X	X	■	1 módulo por cada consultorio + 1 módulo por cada 10 m <sup>2</sup> de Sala de Espera
Instituciones/Clubes recreativos (No de alquiler)			*	*	X	X	X	X	X	X	X	■	
Biblioteca Local			*	*	X	X	X	X	X	X	X	■	1 módulo c/ 10 m <sup>2</sup> del área de salón de lectura
Instituciones Benéficas de Servicio			*	*	X	X	X	X	X	X	X	■	4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Comisarías, Puestos policiales			*	*	X	X	X	X	X	X	X	■	4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Oficinas públicas de Registro Civil, Electoral, Fiscalía Barrial, Juzgados de Paz, Correo			*	*	X	X	X	X	X	X	X	■	4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Sedes de Partidos políticos, sindicatos, gremios			*	*	X	X	X	X	X	X	X	■	4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Cooperativas			*	*	X	X	X	X	X	X	X	■	4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Plantas de transformación eléctrica de ANDE, Centrales telefónicas,	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	

<sup>4</sup> Disposiciones establecidas por la Ordenanza N° 43/1994 por instituciones educativas.







Tanques de la Red pública de agua, Estaciones de Bombeo, Plantas de Tratamiento																				
Oficinas públicas descentralizadas			*	*	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Conventos			*	*	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Centro Cultural			*	*	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Asociaciones Profesionales, Cámaras			*	*	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos

EQ 2	Áreas Residenciales				Mixtas Franjas				Sectores Especiales						Estacionamiento Mínimo exigido
	1A	1B	2	3	1B	1B	2	3	AC	AT	AI	E	H	E	

Locales de:

Instituciones Educativas Secundarias			*	*	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	2 módulos por cada sala o aula de hasta 50 m <sup>2</sup> + 1 modulo por cada 50 m <sup>2</sup> de Área administrativa (oficinas, sala de profesores, de reuniones, etc.) Obs.: Se excluyen los salones auditorios o Salas de teatro y Eventos
Universitaria Facultades (Se elimina el uso en EQ2)			*	*	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Capillas - Iglesias (hasta 200 m <sup>2</sup> de salón de culto)			*	*	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1 modulo c/ 10 asientos o 1 modulo cada 10 m <sup>2</sup> del área del salón de culto + lo que corresponda por las áreas administrativas y de apoyo según sus usos
Clinicas sin Internación (más de 2 profesionales)			*	*	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1 módulo por c/ Consultorio, Laboratorio de análisis o de imagen, 1 modulo por cada 50 m <sup>2</sup> de oficinas administrativas y depósitos, 1 módulo por c/ 3 m <sup>2</sup> de Sala de Espera.
Mercados Municipales			*	*	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Centros Municipales			*	*	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Cuartel de Bomberos			*	*	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Hogar Infantil			*	*	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Hogar de Ancianos			*	*	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Paradas terminales de Transporte Público, Taxis y Remises			*	*	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Locales de Partidos Políticos			*	*	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Instalaciones prestadoras de Servicios al Municipio			*	*	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos

EQ 3	Áreas Residenciales				Mixtas Franjas				Sectores Especiales						Estacionamiento Mínimo exigido
	1A	1B	2	3	1B	1B	2	3	AC	AT	AI	E	H	E	

Junta Municipal

Asunción



Rubros	IA	IB	2	3	IB	IB	2	3	AC	AT	AI	E	H	E	V	M
<b>Locales de servicios:</b>																
Instituciones Educativas Universitarias			*	X	X	X	X	X	X	X	X					5 módulos por cada sala o aula de hasta 50 m <sup>2</sup> + 1 modulo por c/50 m <sup>2</sup> de Área administrativa (oficinas, sala de profesores, de reuniones, etc.)
con Salas de Conferencias / Auditorios			*	X	X	X	X	X	X	X	X					1 módulo c/ 10 m <sup>2</sup> del área de salón
Cines / Teatros / Convenciones / Auditorios / Centro de Conferencias			*	X	X	X	X	X	X	X	X					1 módulo c/ 5 asientos
Iglesias y Templos (más de 200 m <sup>2</sup> de salón de cultos)			*	X	X	X	X	X	X	*	*	*	*			1 módulo c/ 10 asientos o 1 modulo cada 10 m <sup>2</sup> del área del salón + lo que corresponda por las áreas administrativas y de apoyo según sus usos
Cementerios Privados			*	*	*	*	X	X	*	*						1 módulo c/ 100 m <sup>2</sup> de la Sup. del predio
Gimnasio - Natatorio			*	X	X	X	X	X	X	X	*	*				4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Hospitales, Sanatorios, Clínicas con Internación			*	X	X	X	X	X	X	X	*					1 módulo por c/ 5 camas de internación, más los módulos que correspondan por los programas específicos (como Consultorios, Laboratorios de análisis y de imagen). 1 modulo por cada 50 m <sup>2</sup> de oficinas administrativas y depósitos. 1 módulo por c/ 3 m <sup>2</sup> de Sala de Espera.
Biblioteca			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*			1 modulo c/ 10 m <sup>2</sup> del área de salón de lectura
Centro Cultural			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*			1 módulo c/ 10 asientos o 1 modulo cada 10 m <sup>2</sup> del área del salón + lo que corresponda por las áreas administrativas y de apoyo según sus usos
Club deportivo, Campos de Deportes de Asociaciones			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*			4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Ministerios			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*			4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Cuartel de Policía			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*			4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Terminal de Transportes			*	*	X	X	X	X	X	X	X					
Correos			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*			4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Oficinas Administrativas de Entes autárquicos,			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*			4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos

**OBSERVACIONES:**

LOS RUBROS PERIódicos...

2. Para todos los programas de CS y EQ deberá incluirse el Estacionamiento para Motos (1.20x2.25), adicional a lo establecido para cada Rubro, en cantidad del 10% de módulos exigidos para vehículos livianos.

Adicional a la cantidad de módulos de vehículos livianos, según sean:

- comercios: 10%
- oficinas: 10%

*[Firma]*

Asunción



	<p>3. Establécese la <u>equivalencia</u>? del módulo de motocicletas correspondiente a dos módulos para bicicletas, en los supuestos de prever lugares para estos bicis. <u>Equivalencia: 1 módulo de vehículo liviano equivale a 2 módulos de motocicletas (1,20 x 2,00), y 1 módulo de motocicleta equivale a 2 módulos bicicletas (0,80 x 2,00).</u></p>
	<p>4. <b>Para Súpermercados:</b> El doble de la superficie del Salón de Ventas siempre y cuando esta área supere los 1.000 m<sup>2</sup> (tomadas de esta solo las áreas efectivas, descontando las áreas de cajas, de depósitos, de producción, de cámaras y administrativas que se calcularán sus respectivos indicadores. Se excluyen los baños, vestidores, circulación vertical y escaleras, etc.)</p>
	<p>5. Para determinar la cantidad de módulos se procederá a aplicar la siguiente fórmula:</p> $\text{Cantidad de Módulos} = \frac{\text{Superficie del salón de Ventas} \times 2}{25}$ <p><u>Considerando la superficie del salón de ventas como el polígono formado por la línea perimetral de la circulación de clientes. En cuanto a las estanterías, góndolas y/o refrigeradores apoyados contra el muro perimetral, se considerará la línea tangente a los mismos, así como la línea exterior a los mostradores de los sectores con atención al cliente, hasta la línea tangente a las cajas de cobro.</u></p>
	<p>6. Las áreas administrativas, depósitos, áreas de producción y otras en el uso más arriba señalado, se regirán por sus respectivas reglamentaciones.</p>
	<p>7. Cuando la superficie efectiva del salón de ventas sea de hasta 1000 m<sup>2</sup> el estacionamiento será considerado de acuerdo al tamaño del salón de ventas, por la siguiente fórmula:</p> $\text{Cantidad de Módulos} = \frac{\text{Superficie del salón de Ventas}}{25}$

**REFERENCIAS:**

En Blanco:

	Usos No Permitidos
*	Usos Condicionados
X	Usos Permitidos

AC	Área Central
AT	Área de Transición
AI	Área Industrial
EH	Eje Habitacional
EVM	Eje Villa Morra

Que, asimismo se ha tenido en cuenta la actualización de la sección del Art. 463, de las avenidas, reduciendo su campo a los anchos, en razón a que los usos ya se encuentran establecidos en otros articulados del Plan Regulador, se optó por la eliminación de estas columnas en la propuesta.

**En vista de lo expuesto, este Consejo reunido en sesión; RESUELVE:**

**1. RECOMENDAR,** aprobar el proyecto de Ordenanza correspondiente a la modificación con el objeto de la corrección, actualización y compilación de la Ordenanza N° 163/18 "Plan Regulador" cuyo texto es el siguiente:

**PROYECTO DE ORDENANZA**

**"Que corrige, compila y actualiza la Ordenanza N° 163/18 Plan Regulador de la Ciudad de Asunción"**

**Art. 1° MODIFICAR,** el Art. 10, en su numeral 1 de la Ordenanza N° 163/18 en su Título II "Régimen Urbanístico del Suelo". Capítulo I "Clasificación y Definición de Uso" que quedará redactado como sigue:

**Art. 10.1 USO RESIDENCIAL (R):** Aquel cuyo uso es prioritario y predominantemente habitacional, desarrollado en ~~diversas~~ <sup>diversas</sup> tipologías de viviendas: Vivienda Unifamiliar,





Cont. Ord. N° 106/23

*Bifamiliar, Vivienda Multifamiliar y Conjunto Habitacional.*

*Entiéndase por VIVIENDA la construcción destinada a brindar morada permanente a personas, y que cuenten, como mínimo, con los ambientes básicos para dormir, cocinar, comer, estar (separados o integrados) y local para asearse.*

*Adoptase como índice familiar 4,5 Hab./flia., y a los efectos del cálculo de densidades, los siguientes parámetros:*

*1 dormitorio = 1,5 Hab.*

*2 dormitorios = 3,0 Hab.*

*3 dormitorios = 4,5 Hab.*

*\*Para más de tres dormitorios se adoptará igualmente 4,5 habitantes.*

*Las densidades establecidas en la presente ordenanza se aplicarán en la formulación de los Planes de Desarrollo, al solo efecto estadístico, a nivel de sectores de la ciudad y en ningún caso se aplicará a nivel de lote. Los proyectos y regularizaciones presentadas para su aprobación, deberán consignar en una planilla el cálculo de la densidad correspondiente a su presentación, con fines estadísticos.*

*Créase para este efecto la Base de Datos Urbanísticos que recopilará estos datos, así como la de los demás indicadores urbanísticos pertinentes a fin de coleccionar información que posibilite la formulación de Planes Estratégicos de Desarrollo y brinde herramientas para la proyección de la inversión pública en materia de infraestructura.*

*A los efectos de la presente norma, se definen las siguientes Tipologías de Viviendas:*

- **VIVIENDA UNIFAMILIAR:** Edificación destinada a albergar 1 (una) familia, con acceso independiente, que cuenta con todos los locales básicos, de uso privativo de la familia, cuya superficie cubierta mínima no debe ser menor a 32,00 m<sup>2</sup>.
- **VIVIENDA BIFAMILIAR:** Edificación preparada para albergar 2 (dos) familias, en una sola unidad constructiva o unidades funcionalmente independientes, que cuentan cada una de ellas con los locales básicos, acceso común o independiente, asentadas ambas en un mismo lote catastrado con una sola Cta. Cte. Ctral., pudiendo acogerse al régimen de Propiedad Horizontal por Piso y Departamento.
- **VIVIENDA MULTIFAMILIAR:** Edificación preparada para albergar más de 2 (dos) familias, en un lote, con una sola Cta. Cte. Ctral. en unidades de viviendas completas e independientes funcionalmente, que se desarrollan en uno o más pisos, que pueden implantarse en forma separada, o agruparse en uno o más bloques, pudiendo acogerse al régimen de Propiedad Horizontal por Piso y Departamento.

**CONJUNTO HABITACIONAL:** Agrupamiento de viviendas unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares desarrolladas en uno o más pisos, implantados en un predio con una sola Cta. Cte. Ctral., debiendo acogerse al Régimen de Propiedad Horizontal por Piso y Departamento, y provisto de todos los servicios de infraestructura básica. La Altura de los edificios se registrará por los indicadores urbanísticos establecidos según las zonas del Plan.

**Art. 2° MODIFICAR**, el Art. 17° de la Ordenanza N° 163/18 en su Título II "Régimen Urbanístico del Suelo", Capítulo II "Áreas según Usos" que quedará redactado como sigue:

**"Art. 17°** Definir como *Junta Municipal* **Área Residencial (AR)** a aquella destinada al desarrollo de programas habitacionales y complementarios como excepcionalmente, otros programas permitidos y



Cont. Ord. N° 106/23

condicionados, definidos en esta ordenanza y sus anexos, los que en ningún caso podrán alterar las características de tranquilidad, sosiego y reposo que definen al uso habitacional.

**USO RESIDENCIAL (R):** Aquel cuyo uso es prioritario y predominantemente habitacional, desarrollado en las diversas tipologías de viviendas: Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Vivienda Multifamiliar, y Conjunto Habitacional.

Entiéndase por **VIVIENDA** la construcción destinada a brindar morada permanente a personas, y que cuenten, como mínimo, con los ambientes básicos para dormir, cocinar, comer, estar (separados o integrados), y local para asearse.

Adóptese como índice familiar 4,5 Hab/flia., y a los efectos del cálculo de densidades, los siguientes parámetros:

1 dormitorio = 1,5 Hab.

2 dormitorios = 3 Hab.

3 dormitorios = 4,5 Hab.

\*Para más de tres dormitorios se adoptará igualmente 4,5 habitantes.

Las densidades establecidas en la presente ordenanza se aplicarán en la formulación de los Planes de Desarrollo, al solo efecto estadístico, a nivel de sectores de la ciudad y en ningún caso se aplicará a nivel de lote. Los proyectos y regularizaciones presentadas para aprobación, deberán consignar en una planilla el cálculo de la densidad correspondiente a su presentación, con fines estadísticos.

**Art. 3° MODIFICAR** el Art. 36° de la Ordenanza N° 163/18 en su Título III “Área Residencial “Capítulo II “Reglamentaciones Generales para las áreas residenciales”, con el sentido de corregir y actualizarlo cuyo texto quedará redactado como sigue:

**“Art. 36°** Establecer las siguientes reglamentaciones generales para las Áreas Residenciales:

En estas áreas solo se permitirán programas habitacionales y otros programas expresamente permitidos y condicionados, definidos en esta ordenanza y sus anexos, los que en ningún caso podrán alterar las características de tranquilidad, sosiego y reposo que definen al uso habitacional

En consecuencia, no se permitirá la localización de programas que produzcan molestias al vecindario por aglomeración de personas o vehículos, por generar olores, polvos, ruidos o desperdicios de volumen; así como tampoco se permitirá la carga y descarga permanente de gran volumen e instalaciones que atenten contra la seguridad.

**NIVELES DE POLUCIÓN PERMITIDOS:** Según reglamentaciones de la Municipalidad y las recomendaciones específicas del Instituto Nacional de Tecnología, Normalización y Metrología, así como, otros organismos técnicos correspondientes conforme a la ley.

**NORMA DE PRESERVACIÓN:** Los sitios o construcciones que figuren como bienes de interés público, histórico o artístico en el registro de bienes patrimoniales, de la Municipalidad de Asunción, estarán sujetos a normas y disposiciones emanadas de la misma.

**Estacionamiento:** Según ordenanzas específicas.

En todos los predios con frentes menores o iguales a 8,00 m (ocho metros) no se exigirán áreas de estacionamiento, toda vez que la construcción no supere 2 (dos) niveles y tenga un área edificada no mayor a 360,00 m<sup>2</sup> (trescientos sesenta metros cuadrados).

Los Usos No Habitacionales localizados en las Franjas Mixtas 1 – FMI A y FMI B que tengan frente a calles con lotes, incluidos por las Áreas Residenciales deberán:

Junta Municipal  
Asunción



Cont. Ord. N° 106/23

- a) Mitigar el impacto vial producido, eliminando todo acceso vehicular al inmueble a cocheras destinadas a estos Usos no habitacionales, desde las Áreas Residenciales.
- b) Respetar un retiro adicional de edificación de 3,00 m, sobre dichas calles, a partir del tercer nivel.
- c) Adoptar las medidas urbanísticas de mitigación ambiental que sugiera fundadamente la dependencia técnica al momento de la aprobación de los planos."

### ÁREAS RESIDENCIALES DE BAJA Y MEDIA DENSIDAD.

Las actividades permitidas en las áreas Residenciales de Baja y Media Densidad (AR1 y AR2), y que por su naturaleza apunten a satisfacer las necesidades de servicios y actividades comunitarias en los barrios, tendrán carácter de condicionadas y se clasifican en:

- a) Comerciales (C).
- b) De Servicios (S).
- c) Industriales inocuas (I).
- d) Equipamientos comunitarios (EQ).

• Las actividades comerciales © y de servicios (S), previstas en el listado de actividades comerciales y servicios **CONDICIONADOS**, podrán ser habilitadas previa fiscalización y cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a) La actividad desarrollada debe ser compatible con el uso habitacional del sector.
- b) La actividad comercial a desarrollar se permitirá solamente con los tamaños máximos establecidos en esta ordenanza.
- c) Bajo ninguna circunstancia deberá producir ruidos, emitir olores, humos u otras fuentes de contaminación ambiental y, asimismo, deberá contar con el informe detallado y favorable de la Dirección de Protección Ambiental.
- d) No deberá alterar el tránsito vehicular ni la capacidad de estacionamiento del sector. La Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano determinará los casos en los cuales la Dirección de Tránsito deberá realizar un estudio pormenorizado de las condicionantes y establecer las pautas para su habilitación. Los programas a implantarse deberán contar con estacionamiento vehicular dentro de la propiedad afectada, de conformidad a lo previsto en la Ordenanza del Plan Regulador.
- e) No deberá alterar el paisaje urbano, con construcciones, modificaciones de fachada, cartelería, uso del espacio destinado al retiro u otras modificaciones que pudieran desnaturalizar la función habitacional.

Permitir en carácter **CONDICIONADO**, las actividades comerciales y servicios listados en el Anexo I.

• Se permitirán en las Áreas Residenciales de Media Densidad (AR 2) las industrias de carácter inocuo con un área máxima de 100,00 m<sup>2</sup>, debiendo especificarse detalladamente la actividad a ser desarrollada y cumplir con las condiciones previstas más arriba.

• Los equipamientos comunitarios previstos en el listado de usos **CONDICIONADOS** podrán ser habilitados previa fiscalización y cumplimiento de las siguientes condiciones:

- g) Deberá especificarse detalladamente la actividad a desarrollarse.
- h) La actividad comercial a desarrollar se permitirá solamente con los tamaños máximos establecidos en esta ordenanza.
- i) Bajo ninguna circunstancia deberá producir ruidos, emitir olores, humos u otras fuentes de contaminación ambiental y, asimismo deberá contar con el informe detallado y favorable de la dependencia técnica del área ambiental competente.



Cont. Ord. N° 106/23

- j) No deberá alterar el tránsito vehicular ni la capacidad de estacionamiento del sector. La Dirección de Tránsito deberá realizar un estudio pormenorizado del impacto vial y establecer las medidas de mitigación de dicho impacto.
- k) Las construcciones deberán adecuarse a la morfología dominante del barrio y cumplir con todos los indicadores urbanísticos previstos para la zona.
- l) Deberá someterse a estudio y dictamen favorable del Consejo del Plan Regulador en los trámites de aprobación de planos.

Permitir en carácter de **CONDICIONADO** los equipamientos comunitarios listados en el Anexo I.

### **ÁREAS RESIDENCIALES EN GENERAL.**

En las Áreas Residenciales de baja, media y alta densidad, AR1, AR2 y AR3, Sectores A y B, los usos relativos a Comercio y Servicios (Oficinas) CS y Equipamiento Comunitario e Institucional (EQ), podrán ser ubicados en cualquiera de los niveles de la construcción, y reguladas en su superficie máxima, permitidas para las diferentes zonas de usos en las que se implanten según lo establecido en la presente ordenanza y sus modificaciones. Los tamaños Máximos relativos a Industrias y 20 permanecen invariables.

En los casos de sectores afectados a Áreas Residenciales y Franjas Mixtas 1, definidos a partir de ejes de calles, bajo la figura de "...lotes con frente a la Calle / Av...", no será aplicable este beneficio a los lotes ubicados sobre las calles transversales y sus respectivos contrafrentes, aun cuando se encuentren enfrentados a un lote de categoría superior.

#### **• EXCEPCIÓN AL RETIRO EN AR1 - AR2.**

En las Áreas Residenciales de Baja y Media Densidad (AR1 y AR2) Sectores A y B, en el caso de que los fondos de los lotes midan hasta 20 metros, para construcciones destinadas a usos habitacionales, en aquellas calles que no tengan continuidad en su trazado y solo en su último tramo, cuando cuenten hasta dos niveles, no se aplicará la exigencia del retiro obligatorio.

#### **• RETIROS SOBRE LINDEROS**

Sobre Linderos: Establecer las siguientes distancias mínimas de retiros desde los linderos para las aberturas con vista a los mismos según la ubicación de las mismas, a partir de la Planta Alta, para todas las edificaciones de la ciudad.

a) Distancia mínima de 3,00 m, para aberturas ubicadas en muros paralelos a la línea de lindero, con un antepecho inferior a 1,70 m medido desde el nivel de piso terminado.

En todos los casos se respetarán las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación de locales.

En los casos en que el antepecho fuere mayor que 1,70 m de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 3,00 (tres) m.

b) Distancia mínima de 0,75 m para aberturas ubicadas en muros perpendiculares u oblicuos que formen un ángulo entre 90° a 75° con la línea del lindero y con un antepecho inferior a 1,70 m de altura medido desde el nivel de piso terminado.

En todos los casos se respetarán las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación de locales.

En los casos en que el antepecho fuere mayor que 1,70 m, de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 0,50 m.

Las aberturas que excepcionalmente se construyan sobre los muros linderos se registrarán por





Cont. Ord. N° 106/23

las condiciones y formas establecidas en los Arts. 2.020 y 2.021 del Código Civil Paraguayo.

El incumplimiento de lo previsto en cuanto a distancias mínimas será considerado falta grave y su reiteración falta gravísima.

• **Carteles y Letreros:** De acuerdo a ordenanza específica y restricciones en particular expresamente establecidas según el caso.

• **CONDICIONES PARA PROGRAMAS DE HOSPEDAJE - APART HOTEL, ETC.**

En las Áreas Residenciales de Media y Alta densidad las condiciones de uso para la implantación de los Programas Residencial, Pensión o Albergue y Apart-Hotel serán:

a) **Residencial, Pensión o Albergue:** Podrán ser admitidas en las áreas residenciales de Media y Alta Densidad (AR2 y AR3) siempre y cuando:

• Mantengan un régimen de funcionamiento de características similares y asimilables a una vivienda, con la condición de no incluir otros programas complementarios tales como confiterías, cafeterías, restaurantes, salón de fiestas, salón de convenciones/seminarios, conferencias o instalaciones para cualquier otra actividad que no sea la estrictamente habitacional o que signifiquen afluencia de vehículos y personas que ocasionen molestias al vecindario, o generen ruidos, que demanden áreas de estacionamiento o den lugar a un aumento del volumen de residuos, tal como se establece en las reglamentaciones generales de la presente ordenanza.

Podrán contar, sin embargo, con servicios de cocina y lavandería dimensionados de acuerdo a la demanda resultante de su actividad de hospedaje y siempre que sean de uso exclusivo de los residentes.

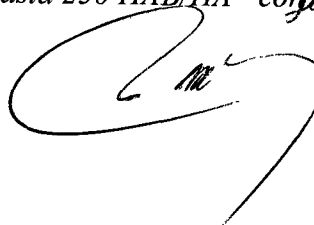


b) **APART-HOTEL:** Podrán ser admitidos en las áreas residenciales de media y alta densidad siempre y cuando estén constituidos por departamentos mínimos funcionalmente independientes, con locales o espacios básicos de: dormitorio/s, baño y una cocina o "kitchenette", y un espacio de estar-comedor, que puede estar integrado o no al dormitorio, teniendo además áreas propias y comunes, siempre y cuando su régimen de funcionamiento se asemeje o asimile al de un programa de vivienda multifamiliar, y que, además de cumplir con los indicadores urbanísticos de la zona, se ajuste a las condicionales establecidas en la presente.

La densidad para estos programas, estará dada por la cantidad de unidades previstas en cada uno de ellos.

c) Para los siguientes programas: Hotel, Apart Hotel, Residencial, Pensión, Albergue, Hostel, regirán los indicadores urbanísticos de la zona donde se implementarán. No se aplicarán los tamaños máximos de comercios y servicios a estos programas.

d) **CARTELERÍA:** Para todos los casos mencionados en los artículos 1° y 2°, la cartelera queda limitada a tipografía - corpórea o no - sin iluminación interna, adosado o incorporada a la fachada, con un ancho no mayor de 1,00 m y altura máxima de 0,20 m."

**Art. 4° MODIFICAR** el Art. 39° de la Ordenanza N° 163/18 "Plan Regulador" en su Título III "Área Residencial" Capítulo III "Áreas Residenciales de Baja Densidad ARI hasta 250 HAB/HA" ~~con el objeto de~~ cuyo texto quedará redactado como sigue:

  
  
  
Asunción





Cont. Ord. N° 106/23

**“Art. 39°** Establecer las siguientes Reglamentaciones Particulares de Uso para el Área Residencial de Baja Densidad (AR1):

**a. SECTOR “A” (ARIA):**

**USOS PERMITIDOS:** Viviendas Unifamiliares (V.U.), Viviendas Bifamiliares (VB), y Conjunto Habitacional (CH), que se ajusten a todos los indicadores urbanísticos de la zona.

**USOS CONDICIONADOS:** Viviendas Multifamiliares (VM), que se ajusten a todos los indicadores establecidos para el Sector, especialmente la Densidad Habitacional, y los usos previstos según Anexo 1 (Usos) de la presente Ordenanza y según planilla de usos específicos.

**USOS NO PERMITIDOS:** Todos los demás.

**Coefficiente de Edificabilidad:** 1,5

**Área Edificable:** Superficie del terreno x coeficiente de edificabilidad.

**Altura Máxima:** 3 Plantas sobre el nivel de vereda o 9,00 m tomados en la cota media del frente del predio.

**Tasa de Ocupación Máxima:** Hasta el 60% de la superficie total del terreno.

Establecer un margen de tolerancia admisible de hasta el 5% sobre el indicador urbanístico de la tasa de ocupación máxima permitida para todas las áreas del Municipio de Asunción. Este margen de tolerancia se aplicará solo dentro del límite legal de ocupación igual o menor al 75% de la superficie total del terreno y no permitirá en ningún caso sobrepasar dicho porcentaje.

**Retiros:**

a) 3 m mínimo desde la Línea Municipal a la Línea de Edificación.

b) Se permitirá la construcción sobre la Línea Municipal, hasta una altura no mayor de un piso siempre que se cumpla la siguiente condición:

b.1) Cuando la superficie del retiro sea superior al 15% de la superficie del terreno, se podrá construir sobre la línea municipal ocupando hasta el 50% del frente.

b.2) Si los propietarios de predios afectados por esta condición tuvieran interés en conservar el retiro mínimo de tres metros en todo el frente, se le permitirá, como criterio de compensación un 25% más de la densidad permitida para la zona.

c) Se permitirá que los edificios de hasta 2 niveles o 6,00 m de altura, se construyan sobre la línea municipal, si la longitud de los frentes de los predios de la cuadra tiene un 50% de las edificaciones existentes construidas sobre la línea municipal, exceptuándose avenidas, calles colectoras o de penetración

**Predios ubicados en esquina:** Se exigirá el retiro de 3,00 m desde la línea municipal, en un solo frente y sobre la calle más importante que será definida por la Dirección General de Desarrollo Urbano.

Se permitirá el uso de 6,00 m del frente del retiro, para estacionamiento descubierto o sin techo, siempre y cuando el mismo no se encuentre dentro del área prevista para ensanche.

**Ochavas:** Según Ordenanza N° 26.104/90 (Reglamento General de Construcción).

**Voladizos:** Solo se permitirán voladizos de balcones abiertos o marquesinas, de 2,00 m de profundidad, medidos desde la línea de edificación y sobre el retiro, siempre que el mismo no esté afectado por el ensanche de la vía, y que sea destinado a jardín.

**Carteles y Letreros:** (de acuerdo a lo dispuesto para AR1 B de la Ordenanza N° 148/12) o su



Cont. Ord. N° 106/23

sucedánea.

**Estacionamiento:** Según Anexo 1 Estacionamientos

**Tamaño máximo de la Unidad de uso:** 50,00 m<sup>2</sup>

**Límite de utilización del terreno:** 1 local de 50 m<sup>2</sup> por lote mínimo convencional de 360 m<sup>2</sup>.

**b. SECTOR "B" (AR1B):**

**USOS PERMITIDOS:** Viviendas Unifamiliares (V.U.), Viviendas Bifamiliares (VB), Conjunto Habitacional (CH), que se ajusten a todos los indicadores urbanísticos de la zona.

**USOS CONDICIONADOS:** Viviendas Multifamiliares (VM), que se ajusten a todos los indicadores establecidos para el Sector según Anexo 1 Usos.

**USOS NO PERMITIDOS:** Todos los demás.

**Coefficiente de Edificabilidad:** 1,5.

**Área Edificable:** Superficie del terreno x coeficiente de edificabilidad.

**Altura Máxima:** 3 Plantas sobre el nivel de vereda o 9 m, tomados en la cota media del frente del predio.

**Tasa de Ocupación Máxima:** Hasta el 60 % de la superficie total del terreno.

Establecer un margen de tolerancia admisible de hasta el 5 % sobre el indicador urbanístico de la tasa de ocupación máxima permitida para todas las áreas del Municipio de Asunción. Este margen de tolerancia se aplicará solo dentro del límite legal de ocupación igual o menor al 75 % de la superficie total del terreno y no permitirá en ningún caso sobrepasar dicho porcentaje.

**Retiros:**

a) 3,00 m mínimo desde la línea municipal a la línea de edificación.

b) Se permitirá la construcción sobre la línea municipal, hasta una altura no mayor de un piso siempre que se cumpla la siguiente condición:

b.1) Cuando la superficie del retiro sea superior al 15 % de la superficie del terreno, se podrá construir sobre la línea municipal ocupando hasta el 50 % del frente.

b.2) Si los propietarios de predios afectados por esta condición, tuvieran interés en conservar el retiro mínimo de tres metros en todo el frente, se le permitirá, como criterio de compensación un 25 % más de la densidad permitida para la zona.

c) Se permitirá que los edificios de hasta 2 niveles o 6,00 m de altura, se construyan sobre la línea municipal, si la longitud de los frentes de los predios de la cuadra tiene un 50 % de las edificaciones existentes construidas sobre la línea municipal, exceptuándose avenidas, calles colectoras o de penetración

**Predios ubicados en esquina:** Se exigirá el retiro de 3,00 m desde la línea municipal, en un solo frente y sobre la calle más importante que será definida por la Dirección General de Desarrollo Urbano.

Se permitirá el uso de 6 m del frente del retiro, para estacionamiento, descubierto o sin techo, siempre y cuando el mismo no se encuentre dentro del área prevista para ensanche.

**Ochavas:** Según Ordenanza N° 106/90 (Reglamento General de Construcción) o la





Cont. Ord. N° 106/23

ordenanza sucesoria.

**Voladizos:** Solo se permitirán voladizos de balcones abiertos o marquesinas, de 2,00 m de profundidad, medidos desde la línea de edificación y sobre el retiro, siempre que el mismo no esté afectado por el ensanche de la vía, y que sea destinado a jardín.

**Carteles y Letreros:** Según Ordenanza específica (N° 148/12) o su sucesoria.

**Estacionamiento:** Según Anexo 1 Estacionamientos.

**Tamaño máximo de la Unidad de uso:** 50,00 m<sup>2</sup>

**Límite de utilización del terreno:** 1 local de 50 m<sup>2</sup> por lote mínimo convencional de 360 m<sup>2</sup>.

**Excepción al Retiro:** En las Áreas Residenciales de Baja y Media Densidad (AR1 y AR2) Sectores A y B, en el caso de que los fondos de los lotes midan hasta 20,00 m, para construcciones destinadas a usos habitacionales, en aquellas calles que no tengan continuidad en su trazado y solo cuando cuenten hasta dos niveles, no se aplicará la exigencia del retiro obligatorio, en este último tramo del trazado de la calle.

Prohibir la aplicación de la equiparación de usos de lotes enfrentados para aquellos lotes que tengan frente sobre la calle Dr. César López Moreira en el tramo comprendido entre la avda. Aviadores del Chaco hasta la calle Papa Juan XXIII”.

**Art. 5° MODIFICAR** el Art. 41° de la Ordenanza N° 163/18 en su Título III “Área Residencial”, Capítulo IV “Áreas Residenciales de Media Densidad (AR2) hasta 600 HAB/HA” con el objeto de corregirlo, cuyo texto quedará redactado como sigue:

**“Art. 41°** Establecer el siguiente régimen de uso de suelo en las ÁREAS RESIDENCIALES DE MEDIA DENSIDAD (AR 2).

Establecer que, en la zona comprendida entre el Río Paraguay, Ruta Transchaco, Jardín Botánico y límite de Asunción - Mariano Roque Alonso; correspondiente a AR2 B, sea admitido el régimen de uso de suelo de las Áreas Residenciales de Alta Densidad (AR 3).

### **USOS PERMITIDOS**

Viviendas Unifamiliares (VU).

Viviendas Multifamiliares (VM): Tipo Dúplex.

Bloques Multifamiliares (BM).

Conjuntos Habitacionales (CH).

### **USOS CONDICIONADOS Y CONDICIONES DE USO:**

Comercios y Servicios de Pequeña Escala (CS 1).

Comercios y Servicios de Mediana Escala (CS 2).

Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Pequeña Escala (EQ 1).

Industrias Inocuas de Pequeña Escala (II P).

Tamaño máximo de la Unidad de uso: 100 m<sup>2</sup>.

Límite de utilización del terreno: 1 local de 100 m<sup>2</sup> por cada lote de 360 m<sup>2</sup> convencional.

Actividades comerciales y servicios según Anexo I.

Condiciones de uso

Las actividades comerciales y de servicios, previstas en el apartado precedente, podrán ser habilitadas previa fiscalización y cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a) La actividad desarrollada debe ser compatible con el uso habitacional del sector.
- b) La actividad comercial a desarrollar se permitirá solamente con los tamaños máximos



Cont. Ord. N° 106/23

establecidos en esta ordenanza.

c) Bajo ninguna circunstancia deberá producir ruidos, emitir olores, humos u otras fuentes de contaminación ambiental y, asimismo, deberá contar con el informe detallado y favorable de la Dirección de Protección Ambiental.

d) No deberá alterar el tránsito vehicular ni la capacidad de estacionamiento del sector. La Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano determinará los casos en los cuales la Dirección de Tránsito deberá realizar un estudio pormenorizado de las condicionantes y establecer las pautas para su habilitación. Los programas a implantarse deberán contar con estacionamiento vehicular dentro de la propiedad afectada, de conformidad a lo previsto en la presente Ordenanza.

e) No deberá alterar el paisaje urbano, con construcciones, modificaciones de fachada, cartelería, uso del espacio destinado al retiro u otras modificaciones que pudieran desnaturalizar la función habitacional.

Se permitirán en las Áreas Residenciales de Media Densidad (AR2) las industrias de carácter inocuo con un área máxima de 100 m<sup>2</sup>, debiendo especificarse detalladamente la actividad a ser desarrollada y cumplir con las condiciones previstas en el apartado anterior.

Permitir en carácter **CONDICIONADO** los siguientes equipamientos comunitarios en las Áreas Residenciales de Media Densidad (AR2): a) Oficinas Públicas de Registro Civil, Electoral y Políticas, b) Correo, c) Cooperativas, d) Paradas de taxis y remises, e) Instituciones de enseñanza corte y confección, peluquería, dactilografía, computación, danza, declamación, canto, música, pintura, dibujo, escultura, idiomas, f) Bibliotecas, Museos g) Instituciones Educativas: guarderías, jardín de infantes, preescolar, primaria y secundarias estas dos últimas a los efectos de la formalización de las mismas. No se permitirán nuevos proyectos en estas zonas. En caso de ampliaciones se darán solo hasta el límite del tamaño máximo de la unidad de uso para el sector, h) Comisarías y puestos policiales, i) Mercados municipales de barrios, j) Centros Municipales y Comunitarios, k) Centros de salud y dispensarios públicos, l) Instalaciones prestadoras de servicios públicos del Municipio, m) Clubes sociales de ayuda a la comunidad. En cuanto al inciso g del presente articulado se establece el plazo de un año improrrogable para la presentación de los planos de regularización para aquellas instituciones educativas del sector privado.

Los equipamientos comunitarios previstos en el apartado precedente, podrán ser habilitados previa fiscalización y cumplimiento de las siguientes condiciones:

a) Deberá especificarse detalladamente la actividad a desarrollarse.

b) Bajo ninguna circunstancia deberá producir ruidos, emitir olores, humos u otras fuentes de contaminación ambiental, y asimismo deberá contar con el informe detallado y favorable de la Dirección de Protección Ambiental.

c) No deberá alterar el tránsito vehicular ni la capacidad de estacionamiento del sector. La Dirección de Tránsito deberá realizar un estudio pormenorizado del impacto vial y establecer las medidas de mitigación de dicho impacto.

d) Las construcciones deberán adecuarse a la morfología dominante del barrio y cumplir con todos los indicadores urbanísticos previstos para la zona.

e) Deberá someterse a estudio y dictamen favorable del Consejo del Plan Regulador en los trámites de aprobación de planos.

**Condiciones de uso para la implantación de los programas Residencial, Pensión o Albergue y Apart-Hotel**

a) Residencial, Pensión o Albergue. Podrán ser admitidas en las áreas residenciales siempre y cuando:

Junta Municipal  
Asunción



Cont. Ord. N° 106/23

▪ Mantengan un régimen de funcionamiento de características similares y asimilables a una vivienda, con la condición de no incluir otros programas complementarios tales como confiterías, cafeterías, restaurantes, salón de fiestas, salón de convenciones/seminarios, conferencias o instalaciones para cualquier otra actividad que no sea la estrictamente habitacional o que signifiquen afluencia de vehículos y personas que ocasionen molestias al vecindario, o generen ruidos, que demanden áreas de estacionamiento o den lugar a un aumento del volumen de residuos, tal como se establece en las reglamentaciones generales de la Presente Ordenanza.

Podrán contar sin embargo con servicios de cocina y lavandería dimensionados de acuerdo a la demanda resultante de su actividad de hospedaje y siempre que sean de uso exclusivo de los residentes.

b) APART-HOTEL: Podrán ser admitidos en las áreas residenciales siempre y cuando estén constituidos por departamentos mínimos funcionalmente independientes, con locales o espacios básicos de: dormitorio/s, baño y una cocina o "kitchenette", y un espacio de estar-comedor, que puede estar integrado o no al dormitorio, teniendo además áreas propias y comunes, siempre y cuando su régimen de funcionamiento se asemeje o asimile al de un programa de vivienda multifamiliar, y que, además de cumplir con los indicadores urbanísticos de la zona, se ajuste a las condicionales establecidas en la presente Ordenanza.

La densidad para estos programas, estará dada por la cantidad de unidades previstas en cada uno de ellos.

c) Para los siguientes programas: Hotel, Apart Hotel, Residencial, Pensión, Albergue, Hostal, regirán los indicadores urbanísticos de la zona donde se implementarán. No se aplicarán los tamaños máximos de comercios y servicios a estos programas

d) CARTELERÍA: Para todos los casos mencionados en los artículos 1° y 2°, la cartelería queda limitada a tipografía - corpórea o no - sin iluminación interna, adosado o incorporada a la fachada, con un ancho no mayor de 1,00 m y altura máxima de 0,20 m.

**Rubros:** Según listado Usos del Anexo 1 usos.

**Tamaño máximo de la unidad de uso:** 100 m<sup>2</sup>.

**Límite de utilización del terreno:** 1 local de 100 m<sup>2</sup> por lote mínimo convencional de 360 m<sup>2</sup>.

**Usos no permitidos:** todos los demás".

**ART. 6° MODIFICAR el Art. 42° de la Ordenanza N° 163/18 en su Título III "Área Residencial" Capítulo IV "Áreas Residenciales de Media Densidad AR2 hasta 600 HAB/HA", con el objeto de su corrección, cuyo texto quedará redactado de la siguiente forma:**

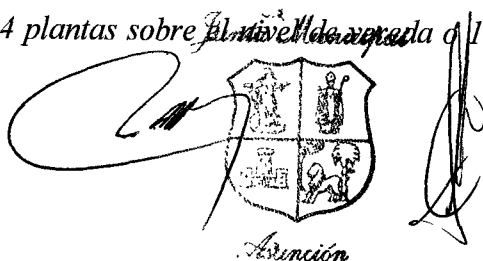
**"Art. 42° Establecer las siguientes reglamentaciones particulares de Uso para el ÁREA RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD (AR 2).**

**a- SECTOR A:**

**Coeficiente de edificabilidad:** 2,4

**Área Edificable:** Sup. del terreno x Coeficiente de edificabilidad.

**Altura:** 4 plantas sobre el nivel de la calle o 12,00 m tomado en la cota media del frente del predio.





Cont. Ord. N° 106/23

**Tasa de Ocupación Máxima:** Para viviendas unifamiliares: hasta 65 % de la superficie total del terreno.

Para viviendas multifamiliares y conjuntos habitacionales: hasta 60 % de la superficie total del terreno.

Establecer un margen de tolerancia admisible de hasta el 5 % sobre el indicador urbanístico de la tasa de ocupación máxima permitida para todas las áreas del Municipio de Asunción. Este margen de tolerancia se aplicará solo dentro del límite legal de ocupación igual o menor al 75 % de la superficie total del terreno y no permitirá en ningún caso sobrepasar dicho porcentaje.

**Retiros:**

**Sobre Calle:** 3,00 m mínimo desde la línea municipal hasta la línea de edificación. Se permitirá que los edificios de hasta 2 (dos) niveles o 6,00 m de altura se construyan sobre la línea municipal, solamente sobre calles que tengan una longitud no mayor a 400 m, y un ancho no menor a 16,00 m entre líneas municipales.

Si los propietarios de tales construcciones tuvieran interés en conservar el retiro mínimo de 3,00 m, se les permitirá, como criterio de compensación urbana, una tasa de ocupación de hasta el 75 % de la superficie del terreno, y 10 % más en la densidad permitida en la zona.

Se permitirá que los edificios de hasta 2 niveles o 6,00 m de altura se construyan sobre la línea municipal, si la longitud de los frentes de los predios de una cuadra tiene un 50% de sus edificaciones existentes construida sobre línea municipal, exceptuándose avenidas y calles que tengan una extensión mayor que 400,00 m.

**Sobre Avenida:** 6,00 m mínimo, según Cap. Red Vial.

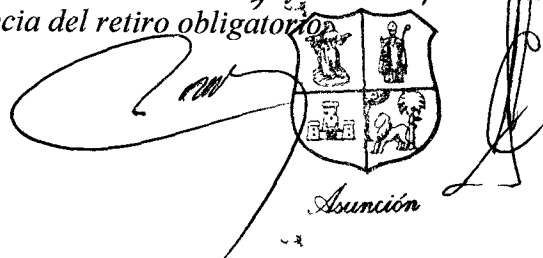
**Retiros en predios ubicados en esquina:** Se exigirá el retiro de 3,00 m, desde la línea municipal, en un solo frente y sobre la calle más importante definida por la Dirección General de Desarrollo Urbano. Si el lote tuviere uno de sus frentes con dimensión menor a 12,00 m se permitirá el retiro en el frente menor, salvo que la calle esté afectada por futuro ensanche en cuyo caso deberá dejarse obligatoriamente el retiro sobre el frente mayor.

En los lotes con frente menor superior a 15,00 m se permitirá la edificación sobre línea municipal hasta una altura de 2 (dos) niveles o 6,00 m de altura, a partir de la cual se deberá retirar 3,00 m. En todos los casos se deberá prever el retiro correspondiente en uno de los frentes. Cuando la esquina esté conformada por 2 (dos) avenidas, deberá preservarse el retiro estipulado sobre ambas avenidas.

En estos casos, en concepto de compensación, se permitirá un aumento del 20 % del área edificable y 10 % más en la densidad permitida en la zona.

Las ventanas con vistas sobre linderos deberán estar instaladas con una altura mínima de 1,70 m de antepecho.

**Excepciones al retiro:** En las Áreas Residenciales de Baja y Media Densidad (AR1 y AR2) sectores A y B, en el caso de que los fondos de los lotes midan hasta 20 metros, para construcciones destinadas a usos habitacionales, en aquellas calles que no tengan continuidad en su trazado y que no cuenten hasta dos niveles, no se aplicará la exigencia del retiro obligatorio.





Cont. Ord. N° 106/23

En los casos de sectores afectados a Áreas Residenciales y Franjas Mixtas 1, definidos a partir de ejes de calles, bajo la figura de "...lotes con frente a la calle / Av...", no será aplicable este beneficio a los lotes ubicados sobre las calles transversales, aun cuando se encuentren enfrentados a un lote de categoría superior.

**Ochavas:** Según Ordenanza N° 26.104/91 que aprueba el Reglamento de la Construcción.

**Retiro de Abertura Sobre Linderos:** Establecer las siguientes distancias mínimas de retiros desde los linderos para las aberturas con vista a los mismos según la ubicación de las mismas, a partir de la Planta Alta, para todas las edificaciones de la Ciudad:

b) Distancia mínima de 3 metros, para aberturas ubicadas en muros paralelos a la línea de lindero, con un antepecho inferior a 1,70 m medido desde el nivel de piso terminado.

En todos los casos se respetarán las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación de locales

En los casos en que el antepecho fuere mayor que 1,70 m de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 3,00 (tres) metros.

b) Distancia mínima de 0,75 metros para aberturas ubicadas en muros perpendiculares u oblicuos que formen un ángulo entre 90° a 75° con la línea del lindero y con un antepecho inferior a 1,70 m de altura medido desde el nivel de piso terminado.

En todos los casos se respetarán las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación de locales.

En los casos en que el antepecho fuere mayor que 1,70 m de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 0,50 m.

Las aberturas que excepcionalmente se construyan sobre los muros linderos se regirán por las condiciones y formas establecidas en los Arts. 2.020 y 2.021 del Código Civil Paraguayo.

El incumplimiento de lo previsto en cuanto a distancias mínimas será considerado falta grave y su reiteración falta gravísima.

**Voladizos:** Solo se permitirán voladizos de balcones abiertos o marquesinas, de 2,00 m. de profundidad, medidos desde la línea de edificación, y sobre el retiro, siempre que el mismo no esté afectado por el ensanche de la vía, y que sea destinado a jardín.

**Carteles y Letreros:** Según Ordenanza respectiva.

**Estacionamientos:**

Para Viviendas Unifamiliares (VU): Según Anexo 1 Estacionamientos

Las Viviendas Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales (VM y CH): Según Anexo 1 Estacionamientos.

Para Comercios y Servicios de pequeñas y Medianas Escala (CS 1, CS 2): Según listado de rubros Estacionamientos.

Para equipamientos comunitarios de Pequeña Escala (EQ 1): Según listado de rubros Anexo 1 Estacionamientos

Para Industrias Inocuas de Pequeña Escala (II P): Según listado de rubros Anexo 1 Usos.

En todos los casos el estacionamiento deberá estar fuera del área de retiro y dentro de la propiedad. Se permitirá estacionamientos en retiro sin cobertura y fuera del retiro de ensanche.

Se permitirá el uso de 6,00 m del retiro para estacionamiento descubierto o sin techo, siempre y cuando el mismo no se encuentre dentro del área prevista para ensanche.

**Tamaño máximo de la unidad de uso: 400 m<sup>2</sup>.**





Cont. Ord. N° 106/23

**Límite de utilización del terreno:** 1 local de 100 m<sup>2</sup> por lote mínimo convencional de 360 m<sup>2</sup>.

b.- **SECTOR "B":**

**Coefficiente de Edificabilidad:** 3,25

**Área Edificable:** Superficie del Terreno x Coeficiente de Edificabilidad.

**Altura Máxima:** 5 plantas sobre el nivel de vereda o 15 m tomado desde la cota media del frente del predio.

**Tasa de Ocupación Máxima:**

Para viviendas Unifamiliares: hasta 70 % de la superficie total del terreno.

Para viviendas multifamiliares y conjuntos habitacionales: hasta 65 % de la superficie total del terreno.

Establecer un margen de tolerancia admisible de hasta el 5 % sobre el indicador urbanístico de la Tasa de Ocupación Máxima permitida para todas las áreas del Municipio de Asunción. Este margen de tolerancia se aplicará solo dentro del límite legal de ocupación igual o menor al 75 % de la Superficie Total del Terreno y no permitirá en ningún caso sobrepasar dicho porcentaje.

**Retiros:**

**Sobre Calle:** 3,00 m mínimo desde la Línea Municipal hasta la Línea de Edificación. Se permitirá que los edificios de hasta 2 (dos) niveles o 6,00 m de altura se construyan sobre la Línea Municipal, solamente sobre calles que tengan una longitud no mayor a 400 m, y un ancho no menor a 16,00 metros líneas municipales. Si los propietarios de tales construcciones tuvieren interés en conservar el retiro mínimo de 3,00 m se les permitirá, como criterio de compensación urbana, una Tasa de Ocupación de hasta el 75% de la Superficie del Terreno, y 10% más en la Densidad permitida en la zona.

**Sobre Avenida:** 6,00 m mínimo, según Cap. Red Vial.

**Retiros en predios ubicados en esquina:** Se exigirá el retiro de 3.00 m desde la Línea Municipal, en un solo frente y sobre la calle más importante definida por la Dirección General de Desarrollo Urbano.

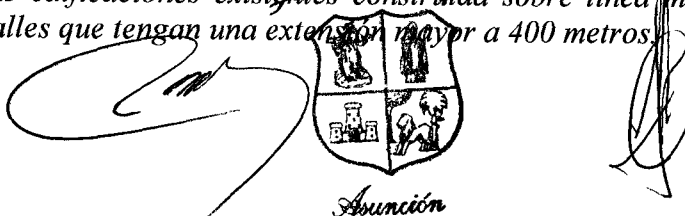
Si el lote tuviere uno de sus frentes con dimensión menor a 12,00 m, se permitirá el retiro en el frente menor, salvo que la calle esté afectada por futuro ensanche en cuyo caso deberá dejarse obligatoriamente el retiro sobre el frente mayor.

En los lotes con frente menor superior a 15,00 m se permitirá la edificación sobre Línea Municipal hasta una altura de 2 (dos) niveles o 6,00 m de altura, a partir de la cual se deberá retirar 3,00 m.

En todos los casos se deberá prever el retiro correspondiente en uno de los frentes. Cuando la esquina esté conformada por 2 (dos) avenidas, deberá preservarse el retiro estipulado sobre ambas avenidas.

En estos casos, en concepto de compensación, se permitirá un aumento del 20% del Área Edificable y 10 % más en la densidad permitida en la zona.

Se permitirá que los edificios de hasta 2 niveles o 6,00 m de altura se construyan sobre la línea municipal, si la longitud de los frentes de los predios de una cuadra tiene un 50% de sus edificaciones existentes construida sobre línea municipal, exceptuándose avenidas y calles que tengan una extensión mayor a 400 metros.







Cont. Ord. N° 106/23

**Ochavas:** Según Ordenanza N° 26.104/91 que aprueba el Reglamento de la Construcción.

**Voladizos:** Solo se permitirán voladizos de balcones abiertos o marquesinas, de 2,00m de profundidad, medidos desde la línea de edificación, y sobre el retiro, siempre que el mismo no esté afectado por el ensanche de la vía, y que sea destinado a jardín.

**Retiro de Abertura Sobre Linderos:** Establecer las siguientes distancias mínimas de retiros desde los linderos para las aberturas con vista a los mismos según la ubicación de las mismas, a partir de la Planta Alta, para todas las edificaciones de la Ciudad:

a. Distancia mínima de 3 metros, para aberturas ubicadas en muros paralelos a la línea de lindero, con un antepecho inferior a 1,70 m medido desde el nivel de piso terminado.

En todos los casos se respetarán las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación de locales

En los casos en que el antepecho fuere mayor que 1,70 m de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 3,00 (tres) metros.

b) Distancia mínima de 0,75 metros para aberturas ubicadas en muros perpendiculares u oblicuos que formen un ángulo entre 90° a 75° con la línea del lindero y con un antepecho inferior a 1,70 m de altura medido desde el nivel de piso terminado.

**Excepciones al retiro:** En las Áreas Residenciales de Baja y Media Densidad (AR1 y AR2) Sectores A y B, en el caso de que los fondos de los lotes midan hasta 20 metros, para construcciones destinadas a usos habitacionales, en aquellas calles que no tengan continuidad en su trazado y solo cuando cuenten hasta dos niveles, no se aplicará la exigencia del retiro obligatorio en el tramo final del trazado de la calle.

En los casos de sectores afectados a Áreas Residenciales y Franjas Mixtas 1, definidos a partir de ejes de calles, bajo la figura de "...lotes con frente a la Calle / Av...", no será aplicable este beneficio a los lotes ubicados sobre las calles transversales, aun cuando se encuentren enfrentados a un lote de categoría superior.

**Estacionamiento:**

Para Viviendas Unifamiliares (VU): Según Anexo 1 Estacionamientos.

Para Viviendas Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales (VM y CH): Según Anexo 1 Estacionamientos.

Para Comercios y Servicios de Pequeña y Mediana Escala (CS 1) y (CS 2): Según listado de rubros Anexo 1.

Para equipamientos Comunitarios de Pequeña Escala (EQ 1): Según listado de rubros Anexo 1 Estacionamientos.

Para Industrias Inocuas de Pequeña Escala (II P): Según listado de rubros Anexo 1 Estacionamientos.

En todos los casos el Estacionamiento deberá ubicarse fuera del área de retiro y dentro de la propiedad. Se permitirán estacionamientos en retiro sin cobertura fuera del retiro de ensanche.

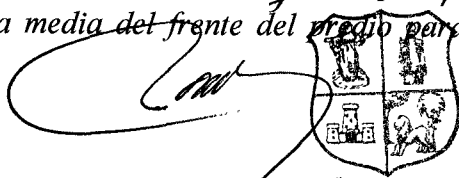
Se permitirá el uso de 6 m del retiro para estacionamiento descubierto o sin techo, siempre y cuando el mismo no se encuentre dentro del área prevista para ensanche.

**Tamaño máximo de la unidad de uso:** 100 m<sup>2</sup>

**Límite de utilización del terreno:** 1 local de 100m<sup>2</sup> por lote mínimo convencional de 360 m<sup>2</sup>.

**APARTADO MACHAÍN:**

Establecer para los usos exclusivamente habitacionales un coeficiente de edificabilidad 3,25 y una altura máxima de 5 plantas sobre el nivel de vereda o 15 m tomado desde la cota media del frente del predio para los inmuebles con frente sobre la calle **Facundo**





Cont. Ord. N° 106/23

**Machain** en el tramo comprendido entre las calles Camilo Recalde hasta la afectación de la Franja Mixta 1 de la Avda. República Argentina.

Este incremento del coeficiente y de altura máxima, será aplicado solamente a los programas de uso exclusivamente habitacional y en ningún caso se admitirá para otro uso o actividad complementaria permitida o condicionada en la zona. Para otros usos no habitacionales se regirán por los indicadores urbanísticos y régimen de uso correspondiente al **Área Residencial de Baja Densidad – Sector B (AR 1-B)**.

Las edificaciones en altura superior a tres niveles situadas en este sector sobre la calle Facundo Machain en el tramo comprendido entre las calles Camilo Recalde hasta la afectación de la Franja Mixta 1 de la Avda. República Argentina deberán respetar las siguientes características:

- a) Todas las fachadas deberán ser tratadas arquitectónicamente con igual jerarquía y calidad de materiales que las fachadas principales, aunque se trate de muros medianeros o fachadas interiores.
- b) El espacio comprendido en el área de retiro deberá mantenerse como espacio libre parquizado y forestado.
- c) Las azoteas accesibles de toda edificación en el sector deberán ser tratadas como terrazas ajardinadas en una superficie mínima de 10%, las no accesibles con techos inclinados o abovedados, deberán presentar superficies no reflejantes. En ningún caso podrán utilizarse como depósito.

**Art. 7° MODIFICAR** el Art. 44 de la Ordenanza N° 163/18 en su Título III “Área Residencial”, Capítulo V “Áreas Residenciales de Alta Densidad (AR3) hasta 1000 HAB/HA” con el objeto de corregirlo, cuyo texto quedará redactado como sigue:

**Art. 44°** Establecer el siguiente régimen de uso de suelo en las **ÁREAS RESIDENCIALES DE ALTA DENSIDAD (AR 3)**

**USOS PERMITIDOS:**

- Viviendas Unifamiliares (VU)
- Viviendas Multifamiliares (VM): tipo Dúplex.
- Bloques Multifamiliares (BM)
- Conjuntos Habitacionales (CH)

**USOS CONDICIONADOS Y CONDICIONES DE USO:**

- a) **Comercios y Servicios de Pequeña Escala (CS 1)**
- Comercios y Servicios de Mediana Escala (CS 2)**
- Comercios y Servicios de Gran Escala (CS 3)**
- Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Pequeña y Mediana Escala (EQ 1, EQ 2).**

**Rubros:** Según listado del Anexo I Usos.

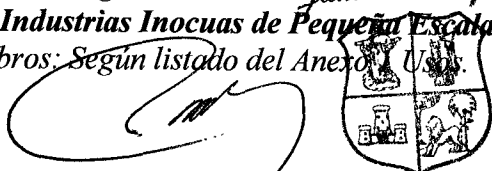
**Tasa de ocupación máxima:** hasta 65% de la superficie del terreno.

Establecer un margen de tolerancia admisible de hasta el 5% sobre el indicador urbanístico de la tasa de ocupación máxima permitida para todas las áreas del Municipio de Asunción. Este margen de tolerancia se aplicará solo dentro del límite legal de ocupación igual o menor al 75% de la superficie total del terreno y no permitirá en ningún caso sobrepasar dicho porcentaje.

Rubros: Según listado del Anexo I Usos.

- b) **Industrias Inocuas de Pequeña Escala solo (I1p):**

Rubros: Según listado del Anexo I Usos.





Cont. Ord. N° 106/23

**Tamaño máximo de la unidad de uso:** 100 m<sup>2</sup>.

**Límite de utilización del terreno:** 1 local de 100 m<sup>2</sup> por lote mínimo convencional de 360 m<sup>2</sup>.

**c) Depósitos de Pequeña y Mediana Escala (D1, D2):**

**Tamaño máximo de la unidad de uso:** hasta 10% del área edificable.

**USOS NO PERMITIDOS:** Todos los demás.

**Condiciones de uso para la implantación de los programas Residencial, Pensión o Albergue y Apart-Hotel:**

**a) Residencial, Pensión o Albergue:** Podrán ser admitidas en las áreas residenciales siempre y cuando:

- Mantengan un régimen de funcionamiento de características similares y asimilables a una vivienda, con la condición de no incluir otros programas complementarios tales como confiterías, cafeterías, restaurantes, salón de fiestas, salón de convenciones/seminarios, conferencias o instalaciones para cualquier otra actividad que no sea la estrictamente habitacional o que signifiquen afluencia de vehículos y personas que ocasionen molestias al vecindario, o generen ruidos, que demanden áreas de estacionamiento o den lugar a un aumento del volumen de residuos, tal como se establece en las reglamentaciones generales del Plan Regulador. Podrán contar sin embargo con servicios de cocina y lavandería dimensionados de acuerdo a la demanda resultante de su actividad de hospedaje y siempre que sean de uso exclusivo de los residentes.

**b) APART-HOTEL:** Podrán ser admitidos en las áreas residenciales siempre y cuando estén constituidos por departamentos mínimos funcionalmente independientes, con locales o espacios básicos de: dormitorio/s, baño y una cocina o "kitchenette", y un espacio de estar-comedor, que puede estar integrado o no al dormitorio, teniendo además áreas propias y comunes, siempre y cuando su régimen de funcionamiento se asemeje o asimile al de un programa de vivienda multifamiliar, y que, además de cumplir con los indicadores urbanísticos de la zona, se ajuste a las condicionales establecidas en la presente Ordenanza.

La densidad para estos programas, estará dada por la cantidad de unidades previstas en cada uno de ellos al solo efecto estadístico.

**c) Para los siguientes programas:** Hotel, Apart Hotel, Residencial, Pensión, Hostal, regirán los indicadores urbanísticos de la zona donde se implementarán. No se aplicarán los tamaños máximos de comercios y servicios a estos programas.

**d) CARTELERÍA:** Para todos los casos mencionados en los artículos 1° y 2°, la cartelería queda limitada a tipografía - corpórea- sin iluminación interna, adosado o incorporada a la fachada, con un ancho no mayor de 1,00 m y altura máxima de 0,20 m."

**Art. 8° MODIFICAR** el Art. 45° de la Ordenanza N° 163/18 en su Título III "Área Residencial" Capítulo V "Áreas Residenciales de Alta Densidad AR3 hasta 1000 HAB/HA", con el objeto de su corrección, cuyo texto quedará redactado de la siguiente forma:

**Art. 45°** Establecer las siguientes Reglamentaciones Particulares de Uso para el **ÁREA RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD (AR 3)**.

**a. SECTOR "A":**

**Coeficiente de Edificabilidad:** 3,25.

**Área Edificable:** Superficie del terreno x Coeficiente de edificabilidad.

**Altura Máxima:** 5 pisos ~~El 500 Municipal~~

**Tasa de Ocupación Máxima:**

Para viviendas unifamiliares hasta 75% de la superficie total del terreno.





Cont. Ord. N° 106/23

Para viviendas multifamiliares y Conjuntos habitacionales: hasta 65 % de la Superficie total del terreno.

Establecer un margen de tolerancia admisible de hasta el 5 % sobre el indicador urbanístico de la tasa de ocupación máxima permitida para todas las áreas del Municipio de Asunción. Este margen de tolerancia se aplicará solo dentro del límite legal de ocupación igual o menor al 75 % de la superficie total del terreno y no permitirá en ningún caso sobrepasar dicho porcentaje.

Retiros:

**Sobre Calle:** 3,00 m mínimo desde la línea municipal a la línea de edificación. Se permitirá que los edificios de hasta (dos), niveles o 6,00 m de altura, se construyan sobre línea municipal, solamente sobre calles que tengan una longitud no mayor a 800 m, y un ancho no menor que 16,00 m entre líneas municipales. Si los propietarios de tales construcciones tuvieran interés en conservar el retiro mínimo de 3,00 m se les permitirá, como criterio de compensación urbana, una tasa de ocupación de hasta el 75 % de la superficie del terreno, y un 10% más de la densidad permitida en la zona.

Las ventanas con vistas sobre linderos deberán estar instaladas con una altura mínima de 1,70 m de antepecho.

Sobre Avenidas: 6,00 m mínimo, según Cap. Red. Vial.

**Retiros en predios ubicados en esquinas:** Se exigirá el retiro de 3.00 m, desde la línea municipal, en un solo frente y sobre la calle más importante definida por la Dirección General de Desarrollo Urbano.

a. Si el lote tuviere uno de sus frentes con dimensión menor a 12,00 m, se permitirá el retiro en el frente menor, salvo que la calle esté afectada por futuro ensanche en cuyo caso deberá dejarse obligatoriamente el retiro sobre el frente mayor.

b. En los lotes con frente menor superior a 15,00 m se permitirá la edificación sobre línea municipal hasta una altura de 3 niveles o 9,00 m, a partir de esta altura se deberá retirar 3,00 m. En todos los casos se deberá prever el retiro en uno de los frentes.

c. Cuando la esquina esté conformada por 2 (dos) avenidas, deberá preservarse el retiro estipulado sobre ambas avenidas. En estos casos, en concepto de compensación, se permitirá un aumento del 20 % del área edificable.

Sobre linderos:

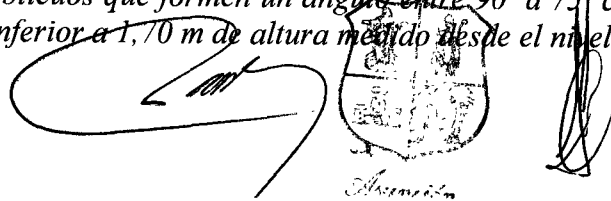
Establecer las siguientes distancias mínimas de retiros desde los linderos para las aberturas con vista a los mismos, según la ubicación de las mismas, a partir de la Planta Alta, para todas las edificaciones de la Ciudad.

a) Distancia mínima de 3,00 m, para aberturas ubicadas en muros paralelos a la línea de lindero, con un antepecho inferior a 1,70 m medido desde el nivel de piso terminado.

En todos los casos se respetarán las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación de locales.

En los casos en que el antepecho fuere mayor que 1,70 m de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 3 (tres) metros.

b) Distancia mínima de 0,75 metros para aberturas ubicadas en muros perpendiculares u oblicuos que formen un ángulo entre 90° a 75° con la línea del lindero y con un antepecho inferior a 1,70 m de altura medido desde el nivel de piso terminado.





Cont. Ord. N° 106/23

En todos los casos se respetarán las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación de locales.

En los casos en que el antepecho fuere mayor que 1,70 m de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 0,50 m.

Las aberturas que excepcionalmente se construyan sobre los muros linderos se regirán por las condiciones y formas establecidas en los Arts. 2.020 y 2.021 del Código Civil Paraguayo.

El incumplimiento de lo previsto en cuanto a distancias mínimas será considerado falta grave y su reiteración falta gravísima.

**Excepciones al retiro:** Se permitirá que los edificios de hasta 2 niveles o 6,00 m de altura, se construyan sobre la línea municipal, si la longitud de los frentes de los predios de la cuadra tiene un 50 % de las edificaciones existentes construidas sobre la línea municipal, exceptuándose avenidas, calles colectoras o de penetración y calles que tengan una extensión mayor a 800 metros.

**Ochavas:** según Ordenanza N° 26.104/91, que aprueba el Reglamento de la Construcción.

**Voladizos:** Solo se permitirán voladizos de balcones abiertos o marquesinas, de 2,00 m de profundidad, medidos desde la línea de edificación, y sobre el retiro, siempre que el mismo no esté afectado por el ensanche de la vía, y que sea destinado a jardín.

Se permitirá el uso de 6,00 m del retiro para estacionamiento descubierto o sin techo, siempre y cuando el mismo no se encuentre dentro del área prevista para ensanche.

**Carteles y Letreros:** Dentro de la propiedad y según Ordenanza respectiva.

**Estacionamiento:**

Para Viviendas Unifamiliares (VU): Según Anexo 1

Para Viviendas Multifamiliares, Bloques y Conjuntos habitacionales: Según Anexo 1 Estacionamientos.

Para Comercios y Servicios de Pequeñas, Medianas y Grandes Escalas (CS1, CS2, CS3): Según listado de Rubro Anexo 1 Estacionamientos.

Para Equipamientos Comunitarios de Pequeña y Mediana Escala (EQ1, EQ2): Según listado de rubros Anexo 1.

Para Industrias Inocuas de Pequeña Escala (II P): Según listado de rubros Anexo 1 Estacionamientos.

Para Depósitos de Pequeña y Mediana Escala: Según listado de rubros Anexo 1 Estacionamientos.

En los casos de sectores afectados a Áreas Residenciales y Franjas Mixtas 1, definidos a partir de ejes de calles, bajo la figura de "...lotes con frente a la Calle / Av...", no será aplicable este beneficio a los lotes ubicados sobre las calles transversales, aun cuando se encuentren enfrentados a un lote de categoría superior.

**b. SECTOR "B":**

Coeficiente de edificabilidad: 5,25

Área Edificable: Superficie del terreno x Coeficiente de edificabilidad.

Altura Máxima: 7 pisos o 21,00 m a excepción del área comprendida entre la Avda. Perú, ambos frentes sobre las calles Eligio Ayala, Avda. Gral. Santos, Avda. Eusebio Ayala, Avda. Pettirossi hasta Avda. Perú, que se regirá por el coeficiente de edificabilidad y la siguiente fórmula dará el número de Pisos:

$$\text{Nº de Pisos} = \frac{\text{Área Edificable}}{\text{Superficie del terreno} \times \text{\% de Tasa de Ocupación}}$$





Cont. Ord. N° 106/23

**Observación:** Se deberá ~~excluir~~ de estos límites las franjas mixtas especificadas en los Anexos correspondientes.

**Tasa de Ocupación Máxima:**

Para Viviendas Unifamiliares: hasta 75 % de la Superficie total del terreno.

Para Viviendas Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales: hasta 75 % de la Superficie total del terreno.

Establecer un margen de tolerancia admisible de hasta el 5 % sobre el indicador urbanístico de la tasa de ocupación máxima permitida para todas las áreas del Municipio de Asunción. Este margen de tolerancia se aplicará solo dentro del límite legal de ocupación igual o menor al 75 % de la superficie total del terreno y no permitirá en ningún caso sobrepasar dicho porcentaje.

**Retiros:**

**Sobre Calles:** 3,00m mínimo desde la línea municipal a la línea de edificación. Se permitirá que los edificios de hasta (dos), niveles o 6,00 m de altura, se construyan sobre línea municipal, solamente sobre calles que tengan una longitud no mayor a 800 m, y un ancho no menor que 16,00 m entre líneas municipales. Si los propietarios de tales construcciones tuvieran interés en conservar el retiro mínimo de 3,00 m se les permitirá, como criterio de compensación urbana, una tasa de ocupación de hasta el 75 % de la superficie del terreno, y un 10% más de la densidad permitida en la zona.

Las ventanas con vistas sobre linderos deberán estar instaladas con una altura mínima de 1,70 m de antepecho.

**Sobre linderos:** 3,00 m como mínimo a partir de la planta alta cuando existan vistas y aberturas de iluminación y ventilación de ambientes principales, hacia ellos. En ningún caso se permitirán aberturas que tengan vistas hacia los linderos, salvo lo previsto en los Arts. 2.020 y 2.021 del Código Civil.

**Sobre Avenidas:** 6,00 m mínimo, según Cap. Red. Vial.

**Retiros en predios ubicados en esquinas:** Se exigirá el retiro de 3.00 m desde la línea municipal, en un solo frente y sobre la calle más importante definida por la Dirección General de Desarrollo Urbano.

Si el lote tuviere uno de sus frentes con dimensión menor a 12,00 m, se permitirá el retiro en el frente menor, salvo que la calle esté afectada por futuro ensanche en cuyo caso deberá dejarse obligatoriamente el retiro sobre el frente mayor.

En los lotes con frente menor superior a 15,00 m se permitirá la edificación sobre línea municipal hasta una altura de 3 niveles o 9,00 m, a partir de esta altura se deberá retirar 3,00 m. En todos los casos se deberá prever el retiro en uno de los frentes. Cuando la esquina esté conformada por 2 (dos) avenidas, deberá preservarse el retiro estipulado sobre ambas avenidas. En estos casos, en concepto de compensación, se permitirá un aumento del 20% del área edificable y 10% más de la densidad permitida en la zona.

**Ochavas:** Según Ordenanza N° 26.104/91 que aprueba el Reglamento de la Construcción.

**Voladizos:** Solo se permitirán voladizos de balcones abiertos o marquesinas, de 2,00 m de profundidad, medidos desde la línea de edificación, y sobre el retiro, siempre que el mismo no esté afectado por el ensanche de la vía, y que sea destinado a jardín.



Asunción



Cont. Ord. N° 106/23

**Carteles y Letreros:** Dentro de la propiedad y según Ordenanza respectiva.

**Estacionamiento:**

Para Viviendas Unifamiliares (VU): Según Anexo I Estacionamientos.

Para Viviendas Multifamiliares, Bloques y Conjuntos Habitacionales (VM y CH): Según Anexo I Estacionamientos.

Para Comercios y Servicios de Pequeñas, Medianas y Grandes Escalas (CS 1), (CS 2), (CS 3): Según listado de Rubros Anexo I Estacionamientos.

Para Equipamientos Comunitarios de Pequeña y Mediana Escala (EQ 1), (EQ 2): Según listado de Rubros Anexo I Estacionamientos.

Para Industrias Inocuas de Pequeña Escala (II P): Según listados de Rubros Anexo I Estacionamientos.

Para Depósitos de Pequeñas y Medianas Escalas: Según listados de Rubros Anexo I Estacionamientos.

En todos los casos el estacionamiento deberá ubicarse fuera del área de retiro y dentro de la propiedad.

Se permitirá el uso de 6 m de retiro para estacionamiento descubierto o sin techo, siempre y cuando el mismo no se encuentre dentro del área prevista para ensanche.

En los casos de sectores afectados a Áreas Residenciales y Franjas Mixtas 1, definidos a partir de ejes de calles, bajo la figura de "...lotes con frente a la Calle / Av...", no será aplicable este beneficio a los lotes ubicados sobre las calles transversales, aun cuando se encuentren enfrentados a un lote de categoría superior.

**Art. 9°** DEJAR sin efecto el art. 51° de la Ordenanza N° 163/18, en su Título IV "Franjas Mixtas", Capítulo III "Franja Mixta I (FM1)" que quedará redactado con su numeral de la siguiente forma

**Art. 51° DEROGADO.**

**Art. 10° MODIFICAR,** el Art. 54 de la Ordenanza N° 163/18 en su Título IV "Franjas Mixtas, Capítulo "Franja Mixta I (FM1)", con el objeto de corregirlo, cuyo texto quedará redactado como sigue:

**Art. 54°** Establecer las siguientes reglamentaciones particulares de uso para la FRANJA MIXTA 1 (FM 1).

**a. FRANJA MIXTA 1-A:**

**Coefficiente de edificación:** 3 sobre avenidas y 2 sobre calles.

Sobre la Avda. Mcal. López desde Brasil hasta Sacramento, la altura máxima permitida es de hasta 12,00 m. Esta limitación se extiende hacia el interior del predio hasta los 28,00 m de longitud, medidos desde la línea municipal existente, respetando los retiros correspondientes.

En lotes que tengan frentes sobre la primera calle paralela a Mcal. López y en la manzana ubicada sobre esta Avda., en los tramos arriba indicados, la tasa de ocupación máxima permitida será de hasta el 70% de la superficie del terreno.

Áreas Edificables = Superficie del terreno x Coeficiente de edificabilidad.

N° de pisos =  $\frac{\text{Área Edificable}}{\text{Superficie del Terreno}}$

% de Tasa de Ocupación =  $\frac{\text{Superficie del Terreno}}{\text{Superficie del Terreno}}$





Cont. Ord. N° 106/23

**Tasa de ocupación máxima:** hasta 70 % de la superficie del terreno.

Establecer un margen de tolerancia admisible de hasta el 5 % sobre el indicador urbanístico de la tasa de ocupación máxima permitida para todas las áreas del Municipio de Asunción. Este margen de tolerancia se aplicará solo dentro del límite legal de ocupación igual o menor al 75 % de la superficie total del terreno y no permitirá en ningún caso sobrepasar dicho porcentaje.

**Tamaño máximo de la unidad de uso:**

Viviendas Multifamiliares, Comercios y Servicios (CS) - Equipamientos Comunitarios (EQ):  
Total del área edificable.

Depósitos e Industrias: hasta 10 % del área edificable.

**Retiros:**

Sobre calles: 3m mínimo desde la línea municipal a la línea de edificación.

Sobre avenidas: 6m mínimo, o según Cap. Red Vial. (Anexo).

**Retiros en predios ubicados en esquinas:** Las construcciones localizadas en las esquinas conformadas por la vía generadora de la Franja Mixta y las calles que la interceptan, estarán exentas del retiro sobre las calles interceptoras, hasta una altura de 9.00 m (3 niveles). En los lotes con frente menor superior a 15,00 m. Superada dicha altura, se deberá retirar 3,00 m desde la línea municipal. En caso que dicha vía sea otra avenida, se exigirán los retiros correspondientes sobre ambas avenidas. En estos casos, en concepto de compensación, se permitirá un aumento del 20 % del área edificable y 10% más de la densidad permitida en la zona.

**Retiros de linderos:**

Establecer las siguientes distancias mínimas de retiros desde los linderos para las aberturas con vista a los mismos según la ubicación de las mismas, a partir de la Planta Alta, para todas las edificaciones de la ciudad.

e) Distancia mínima de 3,00 metros, para aberturas ubicadas en muros paralelos a la línea de lindero, con un antepecho inferior a 1,70 m medido desde el nivel de piso terminado.

En todos los casos se respetarán las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación de locales.

En los casos en que el antepecho fuere mayor que 1,70 m, de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 3,00 (tres) metros.

f) Distancia mínima de 0,75 metros para aberturas ubicadas en muros perpendiculares u oblicuos que formen un ángulo entre 90° a 75° con la línea del lindero y con un antepecho inferior a 1,70 m de altura medido desde el nivel de piso terminado.

En todos los casos se respetarán las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación de locales.

En los casos en que el antepecho fuere mayor que 1,70 m, de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 0,50 m.

Las aberturas que excepcionalmente se construyan sobre los muros linderos se regirán por las condiciones y formas establecidas en los Arts. 2.020 y 2.021 del Código Civil Paraguayo.







Cont. Ord. N° 106/23

El incumplimiento de lo previsto en cuanto a distancias mínimas será considerado falta grave y su reiteración falta gravísima.

Las ventanas con vistas sobre linderos deberán estar instaladas con una altura mínima de 1,70 m de antepecho.

**Letreros:** Según Ordenanza específica.

**Ochavas:** Según Ordenanza N° 26.104/91 que aprueba el Reglamento de la Construcción.

**Voladizos:** Se permitirán voladizos de balcones abiertos o marquesinas de 2,00 m de profundidad, medidos desde la línea de edificación y sobre el retiro, siempre que el mismo no esté afectado por el ensanche de la vía, y que sea destinado a jardín.

**Estacionamiento:**

Viviendas Unifamiliares: Según Anexo I Estacionamientos

Viviendas Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales: Según Anexo I Estacionamientos

Comercios y Servicios, Equipamientos Urbano, Depósito e Industrias: Según listado de Rubros Anexo I Estacionamiento.

En todos los casos el estacionamiento deberá ubicarse fuera del área de retiro y dentro de la propiedad.

Se permitirá el uso de 6 m del retiro sobre calles para estacionamiento descubierto o sin techo, siempre y cuando el mismo no se encuentre dentro del área prevista para ensanche.

Para la FRANJA MIXTA 1 A, se establece COEFICIENTE 10 para HOTELES, siempre que se cumplan las siguientes condiciones en forma conjunta:

- a) TERRENO igual o superior a 10.000 (diez mil) metros cuadrados (una hectárea).
- b) Ceder compensaciones al espacio público.
- c) Tasa de ocupación igual o menor que el 20 % (veinte por ciento) de la superficie del terreno.
- d) Mantener la arborización existente conforme a la legislación y adjuntar el proyecto paisajístico.
- e) Presentar Estudio de Impacto Ambiental.

**b. FRANJA MIXTA 1-B:**

**Coefficiente de Edificabilidad: 5**

Área Edificable = Superficie del terreno x Coeficiente de Edificabilidad.

N° de pisos =  $\frac{\text{Área Edificable}}{\text{Superficie del Terreno}}$

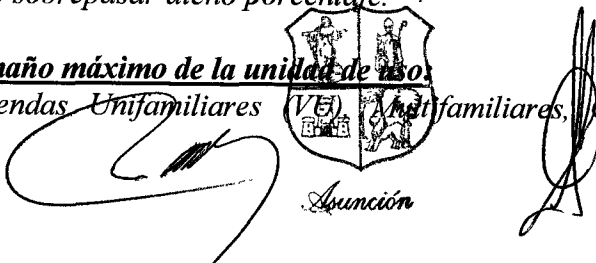
% de Tasa de Ocupación Máxima x Superficie del Terreno

**Tasa de ocupación máxima:** hasta 70% de la Superficie del terreno.

Establecer un margen de tolerancia admisible de hasta el 5% sobre el indicador urbanístico de la tasa de ocupación máxima permitida para todas las áreas del Municipio de Asunción. Este margen de tolerancia se aplicará solo dentro del límite legal de ocupación igual o menor al 75% de la superficie total del terreno y no permitirá en ningún caso sobrepasar dicho porcentaje.

**Tamaño máximo de la unidad de uso:**

Viviendas Unifamiliares, Viviendas Multifamiliares, Conjuntos Habitacionales, Comercios y





Cont. Ord. N° 106/23

Servicios (CS) - Equipamientos Comunitarios (EQ): total de área edificable.  
Depósitos e Industrias Inocuas (D, II): hasta 10% del área edificable.

**Retiros:**

Sobre calle: 3 m mínimo desde la línea municipal a la línea de edificación.

Sobre avenidas: 6 m mínimo, según Cap. Red. Vial.

**Retiros en predios ubicados en esquinas:** Las construcciones localizadas en las esquinas conformadas por la vía generadora de la Franja Mixta y las calles que la interceptan, estarán exentas del retiro sobre las calles interceptoras, hasta una altura de 9,00 m (3 niveles). En los lotes con frente menor superior a 15,00 m, superada dicha altura, se deberán retirar 3,00 m desde la línea municipal. En caso que dicha vía sea otra avenida, se exigirán los retiros correspondientes sobre ambas avenidas. En estos casos, en concepto de compensación, se permitirá un aumento del 20% del área edificable y 10% más de la densidad permitida en la zona.

**Retiros Laterales y de Fondo:** 3,00 m a partir de la planta alta cuando existan vistas y aberturas de iluminación y ventilación de ambientes principales. En ningún caso se permitirán aberturas que tengan vistas hacia los linderos, salvo lo previsto en los Arts. 2.020 y 2.021 del Código Civil.

Las ventanas con vistas sobre linderos deberán estar instaladas con una altura mínima de 1,70 m de antepecho.

**Sobre linderos:** 3,00 m desde la medianera siempre que existan aberturas de iluminación o ventilación hacia ellas.

**Ochavas:** Según Ordenanza N° 26.104/91 que aprueba el Reglamento de la Construcción.

**Voladizos:** Se permitirán voladizos de balcones abiertos o marquesinas de 2,00 m de profundidad, medidos desde la línea de edificación y sobre el retiro, siempre que el mismo no esté afectado por el ensanche de la vía, y que sea destinado a jardín.

**Estacionamiento:**

Viviendas Unifamiliares (VU): Según Anexo 1 Estacionamientos

Viviendas Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales (VM) y CH): Según Anexo 1, Estacionamientos

Comercios y Servicios, Equipamientos Urbanos, Depósitos e Industrias: según listado de Rubros Anexo 1 Estacionamientos

En todos los casos el estacionamiento deberá ubicarse fuera del área de retiro y dentro de la propiedad.

Se permitirá el uso de 6,00 m del retiro sobre calles para estacionamiento descubierta o sin techo, siempre y cuando el mismo no se encuentre dentro del área prevista para ensanche.

**Art. 11 MODIFICAR**, el Art. 59° de la Ordenanza N° 163/18 en su Título IV "Franjas Mixtas" en su Capítulo IV "Franja Mixta 2 (FM2) a fin de corregirlo, cuyo texto quedará redactado como sigue:

**Art. 59°** Establecer las siguientes Reglamentaciones Particulares de uso para las Franjas Mixtas 2 (FM2).

**Coficiente de Edificabilidad:** 5 sobre avenidas, 3 sobre calles. Aplicación según la fórmula.



Asunción



Cont. Ord. N° 106/23

**Área Edificable** = Superficie del Terreno x Coeficiente de Edificabilidad.

**N° de pisos** = Área Edificable  
% de ocupación x superficie del terreno

**Densidad:** Equivalente al doble de la densidad mayor de las áreas que atraviesa.

**Tasa de Ocupación Máxima:** hasta 75% de la superficie del terreno.

**Tamaño máximo de la unidad de uso:**

Viviendas Unifamiliares, Multifamiliares, Conjuntos Habitacionales, Comercios y Servicios (CS)- Equipamientos Comunitarios (EQ): total del área edificable.

Depósitos D1-D2-D3: hasta 20 % de área edificable.

Industrias Inocuas: hasta 20 % de área edificable.

Equipamientos Comunitarios: 100 % área edificable

**Retiros:**

Sobre calles: 3,00 m mínimo.

Sobre Avenidas: 6,00 m mínimo según Cap. Red. Vial.

Sobre Linderos: Establecer las siguientes distancias mínimas de retiros desde los linderos para las aberturas con vista a los mismos según la ubicación de las mismas, a partir de la Planta Alta, para todas las edificaciones de la Ciudad.

a) Distancia mínima de 3,00 m, para aberturas ubicadas en muros paralelos a la línea de lindero, con un antepecho inferior a 1,70 m medido desde el nivel de piso terminado.

En todos los casos se respetarán las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación de locales.

En los casos en que el antepecho fuere mayor que 1,70 m, de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 3,00 (tres) m.

b) Distancia mínima de 0,75 m para aberturas ubicadas en muros perpendiculares u oblicuos que formen un ángulo entre 90° a 75° con la línea del lindero y con un antepecho inferior a 1,70 m de altura medido desde el nivel de piso terminado.

En todos los casos se respetarán las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación de locales.

En los casos en que el antepecho fuere mayor que 1,70 m de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 0,50 m.

Las aberturas que excepcionalmente se construyan sobre los muros linderos se registrarán por las condiciones y formas establecidas en los Arts. 2.020 y 2.021 del Código Civil Paraguayo.

El incumplimiento de lo previsto en cuanto a distancias mínimas será considerado falta grave y su reiteración falta gravísima.

### **Lotes en esquina**

Las edificaciones localizadas sobre las calles que interceptan a la vía generadora de la franja mixta y hasta la primera paralela, toda vez que no superen los 100,00 m desde la línea municipal de la franja mixta, estarán exentas de retiro dentro de los 12,00 m de altura, toda vez que dicha vía no sea otra avenida, en cuyo caso registrarán los retiros correspondientes.

Retiros en predios ubicados en esquinas: Las construcciones localizadas en las esquinas conformadas por la vía generadora de la Franja Mixta y las calles que la interceptan, estarán exentas del retiro sobre las calles interceptoras, hasta una altura de 9,00 m (3 niveles). En los





Cont. Ord. N° 106/23

lotes con frente menor superior a 15.00 m, superada dicha altura, se deberán retirar 3,00 m desde la línea municipal. En caso que dicha vía sea otra avenida, se exigirán los retiros correspondientes sobre ambas avenidas. En estos casos, en concepto de compensación, se permitirá un aumento del 20% del área edificable y 10 % más de la densidad permitida en la zona.

**Letreros:** Según Ordenanza específica.

**Ochavas:** Según Ordenanza que aprueba el Reglamento de la Construcción.

**Voladizos:** Se permitirán voladizos de balcones abiertos o marquesinas de 2,00 m de profundidad, medidos desde la línea de edificación y sobre el retiro, siempre que el mismo no esté afectado por el ensanche de la vía, y que sea destinado a jardín.

**Estacionamiento:**

Para Viviendas Unifamiliares (VU): Según Anexo 1 Estacionamientos.

Para Viviendas Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales (VM y CH): Según Anexo 1 Estacionamientos.

Para Comercios y Servicios de Pequeña, Mediana y Gran Escala (CS 1, CS 2, CS 3): según listado de Rubros Anexo 1 Estacionamientos.

Para Equipamientos de Pequeña, Mediana y Gran Escala (EQ1, EQ 2, EQ 3): Según listado de Rubros Anexo 1.

Para Industrias Inocuas (II P): Según listado de Rubros Anexo 1.

Para Depósitos de Pequeña y Mediana Escala (D1, D2): un espacio para carga, descarga y maniobra de 40 m<sup>2</sup> por cada 250 m<sup>2</sup> cubierto dentro del lote.

En todos los casos el estacionamiento deberá ubicarse fuera del área de retiro y dentro de la propiedad.

Se permitirá el uso de 6,00 m del retiro sobre calles para estacionamiento descubierta o sin techo, siempre y cuando el mismo no se encuentre dentro del área prevista para ensanche.

**Art. 12° MODIFICAR** el Art. 60° de la Ordenanza N° 163/18 en su Título IV "Franjas Mixtas", Capítulo IV "Franja Mixta 2 (FM2), cuyo texto quedará redactado como sigue:

**Art. 60°** La Franja Mixta 2 que se desarrolla a lo largo de la Avenida Aviadores del Chaco, Avda. San Martín, proyección de la calle Dr. Cirilo Cáceres, calle Juan XXIII, Prócer Juan B. Acosta, Avda. Molas López, calle 34 Curuguateños, Alférez Iturbe, Overava, Eloy Páez, Avda. Santísima Trinidad, Salvador del Mundo, Punta Brava, Avda. Madame Lynch hasta su confluencia con la Avenida Aviadores del Chaco y Avenida Aviadores del Chaco hasta San Martín.

La Franja Mixta 2 que se desarrolla a lo largo de la Avda. Aviadores del Chaco, en la acera Sur, corresponderá a un polígono irregular encerrado dentro del perímetro formado por una línea imaginaria trazada, paralelamente, a 80 metros del eje de la Avda. Aviadores del Chaco y desde la Franja Mixta formada alrededor de la Avda. San Martín, hasta su intercepción con la calle Cañada. A partir de esta arteria, el polígono seguirá la siguiente línea: calle Grabadores del Cabichuí y su proyección hasta la calle Obispo Basilio López, calle Mayor Leandro Aponte y Cap. Leonardo Britos hasta la Avda. Madame Lynch y a través de esta, hasta la Avda. Aviadores del Chaco.

**Art. 13° MODIFICAR** el Art. 64° de la Ordenanza N° 163/18 en su Título IV "Franjas Mixtas" Capítulo V "Franja Mixta 3 (FM3) a fin de corregirlo y ampliarlo, cuyo texto quedará redactado como sigue:

Junta Municipal  
Asunción



Cont. Ord. N° 106/23

**Art. 64°** Establecer las siguientes Reglamentaciones Particulares de uso para las Franjas Mixtas 3 (FM 3)

**Coeficiente de Edificabilidad:**

Sobre avenida: 8, aplicación según la fórmula.  
Sobre calle: 6, aplicación según la fórmula.

**Área Edificable:** Superficie del terreno x Coeficiente de Edificabilidad.

$$\text{N° de pisos} = \frac{\text{Área Edificable}}{\% \text{ de ocupación} \times \text{Superficie del terreno}}$$

**Densidad:** Equivalente al doble de la densidad mayor de las áreas que atraviesa.

**Tasa de ocupación máxima:** hasta 75 % de la sup. del terreno.

Establecer un margen de tolerancia admisible de hasta el 5% sobre el indicador urbanístico de la tasa de ocupación máxima permitida para todas las áreas del Municipio de Asunción. Este margen de tolerancia se aplicará solo dentro del límite legal de ocupación igual o menor al 75 % de la superficie total del terreno y no permitirá en ningún caso sobrepasar dicho porcentaje.

Viviendas Unifamiliares, Viviendas Multifamiliares y Conjuntos habitacionales Comercios y Servicios (CS) - Equipamientos Comunitarios (EQ): Total del área edificable.

**Tamaño máximo de la unidad de uso:**

Comercios y Servicios de pequeña, mediana y gran escala (CS1, CS2, CS3) y EQ1, EQ2, EQ3 total del área edificable (Ord. N° 55/16)

Depósitos de Pequeña, Mediana y Gran Escala (D1, D2, D3): hasta 20% del área edificable.

Industrias Inocuas (I 1p): hasta 30% del área edificable.

**Retiros:**

Sobre avenidas: 6 m mínimo según Cap. Red Vial.  
Sobre calles: 3 m mínimo.

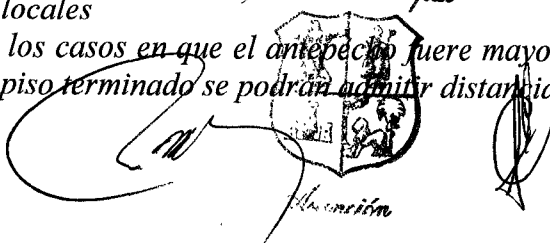
Las edificaciones localizadas sobre las calles que interceptan a la vía generadora de la Franja Mixta y hasta la primera paralela, toda vez que no superen los 100 m. desde la línea municipal de la Franja Mixta, estarán exentas de retiro dentro de los 12 m. de altura, toda vez que dicha vía no sea otra avenida, en cuyo caso regirán los retiros correspondientes.

**Sobre Linderos:** Establecer las siguientes distancias mínimas de retiros desde los linderos para las aberturas con vista a los mismos según la ubicación de las mismas, a partir de la Planta Alta, para todas las edificaciones de la Ciudad.

a) Distancia mínima de 3,00 metros, para aberturas ubicadas en muros paralelos a la línea de lindero, con un antepecho inferior a 1,70 m medido desde el nivel de piso terminado.

En todos los casos se respetarán las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación de locales

En los casos en que el antepecho fuere mayor que 1,70 m, de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 3,00 (tres) metros.





Cont. Ord. N° 106/23

**b)** Distancia mínima de 0,75 metros para aberturas ubicadas en muros perpendiculares u oblicuos que formen un ángulo entre 90° a 75° con la línea del lindero y con un antepecho inferior a 1,70 m, de altura medido desde el nivel de piso terminado.

En todos los casos se respetarán las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación de locales.

En los casos en que el antepecho fuere mayor que 1,70 m, de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 0,50 m.

Las aberturas que excepcionalmente se construyan sobre los muros linderos se regirán por las condiciones y formas establecidas en los Arts. 2.020 y 2.021 del Código Civil Paraguayo.

El incumplimiento de lo previsto en cuanto a distancias mínimas será considerado falta grave y su reiteración falta gravísima.

**Letreros:** Según Ordenanza específica.

**Voladizos:** Se permitirán voladizos de balcones abiertos o marquesinas de 2,00 m de profundidad, medidos desde la línea de edificación y sobre el retiro, siempre que el mismo no esté afectado por el ensanche de la vía, y que sea destinado a jardín.

**Ochavas:** Según Reglamento General de la Construcción.

**Estacionamiento:**

Para Viviendas Unifamiliares (VU): Según Anexo 1.

Para Viviendas Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales (VM y CH): Según Anexo 1 estacionamientos.

Para Comercios y Servicios de Pequeña, Mediana y Gran Escala (CS 1, CS2, CS3): Según listado de Rubros Anexo 1.

Para Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Pequeña, Mediana y Gran Escala (EQ 1, EQ 2, EQ 3): Según listado de Rubros Anexo 1 Estacionamientos.

Para Industrias Inocuas (IIP): Según listado de Rubros Anexo 1 Estacionamientos

Para Depósitos de Pequeña, Mediana y Gran Escala (D1, D2, D3): 1 (un) espacio para carga, descarga y maniobra de 40m<sup>2</sup> por cada 250m<sup>2</sup> cubierto dentro del lote.

En todos los casos el estacionamiento deberá ubicarse fuera del área del retiro y dentro de la propiedad.

Se permitirá el uso de 6,00 m del retiro sobre calles para estacionamiento descubierto o sin techo, siempre y cuando el mismo no se encuentre dentro del área prevista para ensanche.

**Art. 14° MODIFICAR** el Art. 69° de la Ordenanza N° 163/18 en su Título V "Área de Transición", Capítulo II "Reglamentaciones Generales para el Área de Transición". Con el objeto de corregirlo y ampliarlo, cuyo texto quedará redactado como sigue:

**Art. 69°** Establecer las siguientes Reglamentaciones Particulares de uso para el Área de Transición:

**Coeficiente de Edificabilidad:** 10, aplicación según fórmula.

**Área Edificable** = Superficie del terreno x coeficiente de edificabilidad.

**N° de Pisos** =  $\frac{\text{Área Edificable}}{\% \text{ de tasa de ocupación} \times \text{Superficie del terreno}}$

Junta Municipal  
Asunción



Cont. Ord. N° 106/23

**Tasa de ocupación máxima:** hasta 75 % de la superficie total del terreno

**Retiros:**

Sobre avenidas: 6,00 m mínimo según Cap. Red Vial.

sobre calles: Sobre línea municipal hasta una altura de 13,50 m y a partir de este nivel 4,00 m de retiro desde la línea municipal.

**Sobre linderos:**

a) Distancia mínima de 3,00 m para aberturas ubicadas en muros paralelos a la línea de lindero, con un antepecho inferior a 1,70 m medido desde el nivel de piso terminado.

En todos los casos se respetarán las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación de locales

En los casos en que el antepecho fuere mayor que 1,70 m de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 3,00 (tres) metros.

b) Distancia mínima de 0,75 metros para aberturas ubicadas en muros perpendiculares u oblicuos que formen un ángulo entre 90° a 75° con la línea del lindero y con un antepecho inferior a 1,70 m de altura medido desde el nivel de piso terminado.

En todos los casos se respetarán las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación de locales.

En los casos en que el antepecho fuere mayor que 1,70 m de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 0,50 m.

Las aberturas que excepcionalmente se construyan sobre los muros linderos se regirán por las condiciones y formas establecidas en los Arts. 2.020 y 2.021 del Código Civil Paraguayo.

El incumplimiento de lo previsto en cuanto a distancias mínimas será considerado falta grave y su reiteración falta gravísima.

**Letreros:** Según Ordenanza respectiva.

**Voladizos:** Según Ordenanza Reglamento de la Construcción.

**Ochava:** Según Ordenanza Reglamento de la Construcción.

**Estacionamiento:**

Para Viviendas Unifamiliares (VU): Según Anexo 1.

Para Viviendas Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales (VM y CH): Según Anexo 1.

Para Comercios y Servicios de Pequeña, Mediana y Gran Escala (CS 1, CS 2 y CS 3): según listado de Rubros Anexo 1.

Para Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Pequeña, Mediana y Gran Escala (EQ 1, EQ 2, EQ 3): Según listado de Rubros Anexos 1.

Para Depósitos de Pequeña, Mediana y Gran Escala (D1, D2, D3): un espacio para carga, descarga y maniobra de 40 m<sup>2</sup> por cada 250 m<sup>2</sup> cubierto dentro del lote.

Para Industrias Inocuas de Pequeña Escala (IIP): Según listado de Rubros Anexo 1 Estacionamientos.

En todos los casos el estacionamiento deberá ubicarse fuera del área del retiro y dentro de la propiedad.

Se permitirá el uso de ~~6,00 m del retiro~~ sobre calles para estacionamiento descubierto o sin techo, siempre y cuando el mismo ~~no~~ se encuentre dentro del área prevista para ensanche.

Art. 15° MODIFICAR el Art. 72° de la Ordenanza N° 163/18 en su Título VI "Área



Cont. Ord. N° 106/23

Industrial”, Capítulo I “Definición y Clasificación”, a los efectos de corregirla y ampliarla

Art. 72° Las condiciones de uso que regirán serán las siguientes:

**Coeficiente de Edificabilidad:**

Sobre avenidas: 5

Sobre calles: 3

**Tasa de ocupación Máxima:** 75% de la Sup. del Terreno.

Para los usos Industriales el área cubierta no podrá ser mayor al 50 % del área total del predio.

Establecer un margen de tolerancia admisible de hasta el 5 % sobre el indicador urbanístico de la tasa de ocupación máxima permitida para todas las áreas del Municipio de Asunción. Este margen de tolerancia se aplicará solo dentro del límite legal de ocupación igual o menor al 75 % de la superficie total del terreno y no permitirá en ningún caso sobrepasar dicho porcentaje.

Para los usos industriales, en el caso de contar con chimeneas, las instalaciones deberán cumplir los requisitos de altura de acuerdo a lo establecido a las normas sanitarias.

**Retiros:** Para los Usos Industriales: 10,00 m a partir de la línea municipal a la línea de edificación.

Para los demás Usos: 3,00 m sobre calle y 6,00 m sobre avenidas (s/ Cap. Red Vial).

Art. 16° MODIFICAR el Art. 79° de la Ordenanza N° 163/18 en su Título VI “Área Industrial” Capítulo I “Definición y Clasificación”, en el sentido de corregirlo y ampliarlo, cuyo texto quedará redactado como sigue:

Art. 79° Áreas Industriales (AI 1) admitirán los siguientes usos:

**1. USOS PERMITIDOS:**

**Usos Industriales:**

- Industrias Inocuas de Pequeña Escala (I1 P).
- Industrias Molestas de Pequeña Escala (I1 M).
- Industrias Molestas de Mediana Escala (I2 M).
- Industrias Inocuas de Mediana Escala (I2 P).
- Industrias Inocuas de Gran Escala (I3 P).

**Depósitos:**

- Depósitos de Pequeña Escala (D1) hasta de 100 m².
- Depósitos de Mediana y Gran Escala: más de 100 m².
- Templos.

**2. USOS CONDICIONADOS:**

**Uso habitacional:** viviendas multifamiliares. Viviendas unifamiliares.

**Uso Comercial y de Servicio:**

- Comercios y Servicios Vecinal (CS 1).
- Comercios y Servicios Barriales (CS 2).
- Comercios y Servicios Zonal (CS 3).
- Equipamientos Comunitarios: EQ 1 y EQ 2.

*[Firma manuscrita]*



*[Firma manuscrita]*





Cont. Ord. N° 106/23

**USOS NO PERMITIDOS:** Todos los demás.

Las condiciones de uso que regirán serán las siguientes:

**Coeficiente de edificabilidad:**

Sobre avenida: 5

Sobre calle: 3

**Tasa de ocupación Máxima:** 75% de la Sup. del Terreno.

Para los usos Industriales el área cubierta no podrá ser mayor al 50% del área total del predio.

Establecer un margen de tolerancia admisible de hasta el 5% sobre el indicador urbanístico de la tasa de ocupación máxima permitida para todas las áreas del Municipio de Asunción. Este margen de tolerancia se aplicará solo dentro del límite legal de ocupación igual o menor al 75 % de la superficie total del terreno y no permitirá en ningún caso sobrepasar dicho porcentaje.

Para los usos industriales, en el caso de contar con chimeneas, las instalaciones deberán cumplir los requisitos de altura de acuerdo a lo establecido a las normas sanitarias.

**Retiros:** Para los Usos Industriales: 10,00 m a partir de la línea municipal a la línea de edificación.

Para los demás Usos: 3,00 m sobre calle y 6,00 m sobre avenidas (s/ Cap. Red Vial).

- **Ochavas:** Según Ordenanza “Reglamento General de la Construcción”.
- **Voladizos:** solo se permitirán voladizos de balcones abierto o marquesinas de 2.00 m de profundidad medidos desde línea de edificación.
- **Linderos:** 3,00 m como mínimo cuando tengan aberturas de iluminación y ventilación hacia ellas.
- **Cartelería:** según ordenanza respectiva, considerada esta zona según los indicadores previstos para las áreas industriales.
- **Estacionamiento:** según Anexo 1.

**Art. 17° MODIFICAR** el Art. 86 de la Ordenanza N° 163/18, en su Título VII “Zonas de Urbanización Concertada”, Capítulo I “Definición y Generalidades”, en el sentido de corregirlo, cuyo texto quedará redactado como sigue:

**Art. 86°** Podrán presentar proyectos para su tratamiento en ZUC, los propietarios de inmuebles privados que reúnan los requisitos establecidos en los Artículos 81° y 82° de la presente que cumplan asimismo con las exigencias del Artículo 84°. El Ejecutivo Municipal, a iniciativa propia, podrá igualmente plantear proyectos que, reuniendo los requisitos expresados en los artículos enunciados precedentemente, interesen su concreción a los objetivos estratégicos definidos en el Plan Director de Desarrollo Urbano Ambiental.

**Art. 18° MODIFICAR** el Art. 81 en su numeral 2 (121.2) de la Ordenanza N° 163/18 en su Título VIII “Ejes Habitacionales”, Capítulo I “Ejes Habitacionales sobre las

Junta Municipal



Asunción



Cont. Ord. N° 106/23

Avenidas Guido Boggiani, Primer Presidente, Santísima Trinidad, Dr. Felipe Molas López y Santa Teresa” en el sentido de corregirlo y ampliarlo, cuyo texto quedará redactado como sigue:

**121.2. INDICADORES URBANÍSTICOS:**

Tasa de ocupación máxima TOM

Para Viviendas Unifamiliares y Bifamiliares 70 %

Para Viviendas Multifamiliares, Uso condicionados y Usos mixtos 60 %

Para Conjuntos Habitacionales se regirá por la Ordenanza respectiva.

Margen de Tolerancia 5 %

\*Coeficiente de Edificabilidad

Ubicación	Dimensiones	Uso Residencial	Uso Mixto	Uso No Residencial
Sobre Avenida	Mayor o igual que 600 m <sup>2</sup> y/o frente mayor que 15 m.	10,5	5,85- hasta 35% del área edificable para uso no residencial	1,5
	Las demás dimensiones	5,85	2,4- hasta 35% del área edificable para uso no residencial	1,5*
Sobre Calle	Mayor o igual que 600 m <sup>2</sup> y/o frente mayor que 15 m.	3,5	2,4- hasta 25% del área edificable para uso no residencial	1,5
	Las demás dimensiones	2,4	1,5- hasta 25% del área edificable para uso no residencial	1,5

\*Sobre la Avenida Boggiani coeficiente 2.

Área Edificable según siguiente fórmula:

**AE= Superficie Total del Terreno x Coeficiente de Edificación.**

**Retiros de Frente:**

**Sobre Avenida:** 6 (seis) metros entre la línea municipal y la edificación, salvo que se establezca otra dimensión en ordenanza particularizada.

**Sobre Calle:** 3 (tres) metros desde la línea municipal (LM) a la línea de edificación (LE) en todo el frente.

Se admitirá con carácter optativo y solo en calles con ancho mayor o igual a 14,00 (catorce) metros entre líneas municipales (LM) la edificación sobre línea municipal (LM) hasta una longitud de 6 (seis) metros medida en el frente del lote. Esta edificación no podrá superar los 3 (tres) metros de altura, o 1 (un) nivel o planta. El resto de la edificación deberá mantener un retiro mínimo de 3 (tres) metros desde la línea municipal (LM) a la línea de edificación (LE).

Los retiros de frente en ningún caso serán menores a 15,00 m<sup>2</sup>, y deberán estar parquizados y/o forestados, como mínimo en un 60% de su superficie.

Las edificaciones localizadas sobre las calles que interceptan a la vía generadora del Eje hasta la primera paralela toda vez que no superen los 100 metros desde la línea municipal del Eje estarán exentas de retiro hasta los 9,00 metros de altura a partir de los cuales el retiro será 3,00 (tres) metros siempre que dicha vía no sea avenida, en cuyo caso regirán los retiros correspondientes.

Junta Municipal  
 Asunción



Cont. Ord. N° 106/23

**De los retiros en lotes de esquina:** se exigirá el retiro 3 (tres) metros desde la línea municipal (LM) sobre el frente menor, o en su defecto a solicitud del propietario en el frente mayor, admitiéndose sobre el otro frente, edificación sobre Línea Municipal (LM) hasta una altura máxima de **12,00 (doce) metros o 4 (cuatro) niveles** a partir del cual la edificación deberá retirarse 3,00 (tres) metros, siempre que el frente menor no corresponda a avenida en cuyo caso el retiro sobre la misma es obligatorio.

En todos los casos se deberá preservar el retiro en uno de los frentes. En casos que la esquina esté formada por 2 avenidas se deberá prever el retiro correspondiente estipulado sobre ambas vías.

**Retiros Laterales y de Fondo:** Las ventanas con vistas sobre linderos deberán estar instaladas con una altura mínima de 1,70 metros de antepecho.

Se permitirá el uso de 6,00 m, del frente del retiro, para estacionamiento descubierto o sin techo, siempre y cuando el mismo no se encuentre dentro del área prevista para ensanche.

Se establecen según el programa o rubro en el anexo.

**Art. 19° MODIFICAR** el Art. 121 en su numeral 3 (121.3) de la Ordenanza N° 163/18 en su Título VIII “Ejes Habitacionales”, Capítulo I “Ejes Habitacionales sobre las Avenidas Guido Boggiani, Primer Presidente, Santísima Trinidad, Dr. Felipe Molas López y Santa Teresa”, en el sentido de actualizarlo al texto de la Ordenanza modificatoria de este numeral la Ordenanza 288/20, cuyo texto quedará redactado como sigue:

**121.3. Límites de Altura:** En la Avenida Primer Presidente, en el tramo comprendido entre la calle Tapuá y la Avenida Madame Lynch, se establecen los siguientes sectores de aplicación del régimen de altura. a) Sector comprendido entre la calle Tapuá, hasta las calles Cnel. Eulalio Facetti-Agricultor Paraguayo; la altura está dada por las resultas del área edificable, sin límite de altura. b) Sector comprendido entre las calles Cnel. Eulalio Facetti-Agricultor Paraguayo hasta la calle Marcelo Onieva; la altura máxima será de 5 plantas contadas desde el nivel de vereda. c) Sector comprendido entre la Calle Marcelo Onieva y la Avenida Madame Lynch; la altura está dada por las resultas del área edificable, sin límite de altura.

En la Avenida Molas López, los valores del Eje Habitacional regirán para aquellas propiedades cuyos frentes se hallan sobre la avenida, no así para las que cuentan con frente sobre las calles transversales y paralelas, aunque constituyan la misma manzana, estos lotes se regirán por los valores correspondientes en cuanto a coeficiente y altura máxima a la zona AR2B (Área Residencial Media Densidad 2B). Los demás indicadores se regirán por los establecidos para el Eje Habitacional.

**Art. 20° DEJAR**, sin efecto el Artículo 264 de la Ordenanza N° 163/18 en su Título XIII “Áreas de Uso Específico”, Capítulo XIII “Villa Morra y Recoleta”, cuyo texto deberá mantener su numeración y deberá quedar redactado como sigue:

**Art. 264° DEROGADO**

**Art. 21° MODIFICAR** el artículo 270 de la Ordenanza N° 163/18 en su Título XIII “Áreas de Uso Específico”, Capítulo XIII “Villa Morra y Recoleta”, en el sentido de corregirlo y modificarlo, cuyo texto deberá quedar redactado como sigue:

**Art. 270°** Establecer las siguientes Reglamentaciones Particulares de Uso para los Ejes Villa Morra, y la calle J. Eulogio Estigarribia, en el tramo comprendido entre las calles Cruz del Defensor hasta Tte. Zotti, ~~acera Sur-Oeste~~ y desde la calle Tte. Zotti hasta la calle Legión Civil Extranjera ~~ambas aceras~~, como sigue:





Cont. Ord. N° 106/23

**COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:**

*Para Ejes Villa Morra:*

*3,25 para uso habitacional*

*1,8 para uso mixto y no habitacional*

**ÁREA EDIFICABLE:** *Superficie del terreno x Coeficiente de Edificabilidad.*

**ALTURA MÁXIMA:**

*Para Ejes Villa Morra*

*5 pisos o 15,00 m, con un margen de tolerancia de hasta el 15%.*

**TASA DE OCUPACIÓN MÁXIMA:**

*Para Viviendas Unifamiliares: hasta 75 % de la superficie total del terreno.*

*Para Viviendas Multifamiliares y Conjuntos habitacionales: hasta 65 % de la superficie total del terreno.*

*Para Comercios, Equipamientos y Usos Mixtos: hasta 60 % de la superficie total del terreno.*

*Que, en las demás Áreas Residenciales del Sector respetarán el retiro obligatorio de los 3,00 m, desde la Línea Municipal, hacia el interior del predio, que deberá ser destinado."*

**Art. 22° MODIFICAR** el artículo 273 en su Título XIII "Áreas de Uso Específico", Capítulo XIII "Villa Morra y Recoleta", en el sentido de corregirlo, cuyo texto deberá quedar redactado como sigue:

**Art. 273°** *Las iglesias, escuelas y canales de televisión existentes en este sector desde el año 2005, podrán permanecer, siempre que se ajusten a todos los indicadores urbanísticos de la zona, no permitiéndose nuevas implantaciones. Los proyectos de ampliación serán aprobados solamente en estricta observancia de la normativa vigente.*

**Art. 23° MODIFICAR**, el artículo 277 en su Título XIII "Áreas de Uso Específico", Capítulo XIII "Villa Morra y Recoleta", en el sentido de corregirlo, cuyo texto deberá quedar redactado como sigue:

**Art. 277°** *Serán consideradas faltas gravísimas, las relativas al incumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 277°, que establece los indicadores urbanísticos para los sectores "ejes Villa Morra", y Artículo N° 268° Inc. d, que establece una franja de retiro de la línea de edificación sobre el Arroyo Mburica'o mí."*

**Art. 24° MODIFICAR**, el artículo 278 en su Título XIII "Áreas de Uso Específico", Capítulo XII "Villa Morra y Recoleta", en el sentido de corregirlo, cuyo texto deberá quedar redactado como sigue:

**Art. 278°** *Serán consideradas faltas graves, las relativas al incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 268° Inc. b y c, sobre cartelería; y Artículo 302° en lo relativo a Equipamiento - Comunitario existente y Usos de suelo".*

**Art. 25° MODIFICAR**, el artículo 279 de la Ordenanza N° 163/18 en su Título XIII "Áreas de Uso Específico", Capítulo XII "Villa Morra y Recoleta", en el sentido de corregirlo, cuyo texto deberá quedar redactado como sigue:

  
Asunción



Cont. Ord. N° 106/23

**Art. 279°** Será considerado **falta leve**, la relativa al incumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 268° Inc. "e", sobre arborización de veredas.

**Art. 26° MODIFICAR**, el artículo 281 de la Ordenanza N° 163/18 en su Título XIII "Áreas de Uso Específico", Capítulo XIV "Centro Cultural Guaraní", con el objeto de corregirlo y ampliarlo, cuyo texto quedará redactado como sigue:

**Art. 281°** Establecer los siguientes indicadores de aplicación para el área de uso específico como sigue:

Coeficiente de Edificabilidad: 3 (tres).

Altura Máxima: Definida por la estructura actual del edificio hasta un máximo de 12,00 metros.

Tasa de Ocupación Máxima: De acuerdo a la Ley Orgánica Municipal N° 3.966/10.

Retiros: Definida por la estructura actual del edificio en la parte aprobada.

Voladizos / Marquesinas: No se permitirá ningún tipo de estructura que sobresalga del plano conformado por las fachadas actuales de los edificios.

Ochava: Definida por la estructura actual del edificio en la sección aprobada, luego de acuerdo a las disposiciones del Reglamento General de la Construcción.

Cartelería: Se permitirán Letreros adosados o pintados solamente identificatorios, tamaño máximo según Ordenanza respectiva. Banderolas removibles como anuncio de eventos de acuerdo a la misma ordenanza.

Estacionamiento: 1 módulo c/ 10 m<sup>2</sup> a ser imputados al bloque de Centro Cultural y de Convenciones con relación a éste y a ser implementado en el predio con Cta. Cte. Ctral. N° 14-0042-01 destinado a estacionamiento complementario.

- Régimen de uso: Establecer como uso permitido del Complejo a los siguientes: Centro Cultural, Teatro, Salón de Eventos temáticos y Expo - Ferias culturales. Como actividades de apoyo de estos usos: oficina administrativa, Café-Bar y Edificio destinado a Estacionamientos. Asimismo, serán condicionados los demás usos que constan en la Planilla correspondientes a "Eje Villa Morra" para dicha zona con las condiciones de uso establecidas en la misma. Usos no permitidos: Todos los demás."

**Art. 27° MODIFICAR** el artículo 282 de la Ordenanza N° 163/18 en su Título XIII "Áreas de Uso Específico", Capítulo XIV "Centro Cultural Guaraní", con el objeto de corregirlo y ampliarlo, cuyo texto quedará redactado como sigue:

**Art. 282° Preservación de la construcción**: No deberá afectarse la estructura patrimonial de la construcción con demoliciones o intervenciones que menoscaben su valor. Las intervenciones dentro de la estructura edilicia solo serán permitidas cuando estas signifiquen disminuirla, eliminando partes agregadas o construcciones independientes de la estructura edilicia principal que no cuenten con valor patrimonial arquitectónico.

Así tampoco podrá destinarse a otros fines que no sean el de apoyo como estacionamiento al predio con Cta. Cte. Ctral 14-0042-01.

**Art. 28° MODIFICAR**, los artículos 290, 291 y 292 de la Ordenanza N° 163/18 en su Título XIII "Áreas de Uso Específico", Capítulo XVI "Centro de Almacenamiento Temporal y

Junta Municipal  
Asunción



Cont. Ord. N° 106/23

Distribución de Mercaderías”, a los efectos de reemplazar su texto y actualizarlo conforme a su Ordenanza modificatoria 264/19 por la cual se modifica el Capítulo XVI de la Ordenanza N° 163/18 “Que Unifica y Actualiza el Plan Regulador de la Ciudad de Asunción”, en sus Arts. 290, 291, 292 y 293, que deberá quedar redactado como sigue:

**Art. 290°** Establecer la Área de Uso Específico “Complejo Médico”.

**Art. 291°** Delimitar como área de uso específico “Complejo Médico” al inmueble Identificado con la Cta. Cte. Ctral. N° 15-0063-25 Matrícula N° 32.939-U-A06 con una superficie total del terreno de 9 has. 3143 m<sup>2</sup>, 7679 cm<sup>2</sup>, ubicado en la calle Listo Valois y Tte. Alejandro Monges.

**Art. 292°** Establecer los siguientes indicadores de aplicación para el área de uso específico como sigue:

**Coficiente de Edificabilidad:** 4

**Área Edificable:** Superficie del terreno x Coficiente de edificabilidad.

**Altura Máxima:** 10 niveles

**Tasa de ocupación Máxima:** hasta 75 % de la superficie total del terreno.

**Retiros:** Sobre Calles: 3.00 m; Sobre Avenidas: 6.00 m, Sobre linderos: 5.00 m como mínimo, que deberá destinarse exclusivamente a Área Verde (malla de vegetación arbórea).

**Estacionamiento:**

**Para Depósitos de Pequeña, Mediana y Gran Escala:** Área de Carga/Descarga de 50m<sup>2</sup> por cada 1.000 m<sup>2</sup>.

**Para Comercios y Servicios de Pequeña, Mediana y Gran Escala (CSI, CS2 y CS3):** 1 módulo por cada 50m<sup>2</sup> de superficie comercial.

**Para Hospital con internación:** 1 módulo por cada 5 camas de internación, más los módulos que correspondan por los programas específicos (como consultorios, laboratorios de análisis clínicos o de imágenes, etc.). 1 módulo por cada 50 m<sup>2</sup> de oficinas administrativas y depósitos.

**Usos:**

**PERMITIDOS:** El de Complejo Médico, el uso Hospital, así como todas las actividades de Apoyo de este uso: Oficinas administrativas, Cafeterías, Laboratorios, Centros de Rehabilitación y de Imágenes, Bloques de atención ambulatoria y de internación, edificios de estacionamiento, etc.

Establecer como uso permitido el de equipamiento comunitario de pequeño, mediano y gran porte (881, 882, EQ3)

**CONDICIONADOS:** Comercios y Servicios de pequeña, mediana y gran escala (CSI, CSI y CS3).

**COMPATIBLES:** Universidad, Centro de Convenciones y todos aquellos de usos afines a los programas de salud.

Depósitos de Apoyo Pequeña, Mediana y Gran Escala (DI, D2, D3)

**INCOMPATIBLES:** Cementerios, Industrias Molestas, Nocivas y Peligrosas y todos los demás usos no especificados.

**Ochava:** de acuerdo a las disposiciones del Reglamento General de la Construcción, Ordenanza N° 26.104/90 o su sucedánea.

**Cartelería:** de acuerdo a los tamaños y especificaciones para las FM2 de la Ordenanza 148/12 “Cartelería” o su sucedánea.

Establecer la obligatoriedad de la presentación del Estudio de Impacto Vial de y la Licencia Ambiental, debiendo ser implementadas las medidas mitigatorias establecidas para la operación y funcionamiento del Complejo Médico y sus actividades anexas.

**Art. 293°** “Condiciones de uso: El desarrollo de las actividades en el “Complejo Médico” deberá realizarse de forma que no ocasionar molestias al vecindario, ya sea por emitir fuertes ruidos, basuras, olores, humos, o congestiónamiento vial”.



Cont. Ord. N° 106/23

**Art. 29° MODIFICAR** el artículo 295 de la Ordenanza N° 163/18 en su Título XIII "Áreas de Uso Específico", Capítulo XVII "Universidad Americana", con el objeto de corregirlo y ampliarlo, cuyo texto quedará redactado como sigue:

**Art. 295°** Cualquier modificación de uso en las Ctas. Ctes. Ctrales. Nos. 12-0765-05/11/12/13/14/15 y 16, que no sea como edificio de estacionamiento de uso exclusivo de la Universidad Americana, cancelara la vigencia del Art. 294° de la presente ordenanza; y las construcciones erigidas en contravención no serán reputadas como pertenecientes a la zona de uso específico "Universidad Americana", no pudiendo aplicarse para la ampliación de ésta.

**Art. 30° MODIFICAR** el Art. 302 de la Ordenanza N° 163/18, en su Título XIII "Áreas de Uso Específico" en su Capítulo XVIII "Casino, Salas de Juegos y Apuestas" en el sentido de corregirla, cuyo texto quedará redactado como sigue:

**Art. 302°** En caso de infracción a lo estipulado en esta ordenanza, se aplicarán las siguientes sanciones: multa, suspensión de actividades, inhabilitación, clausura y decomiso.

Los montos, escalas y plazos de las sanciones se aplicarán conforme a lo fijado por la Ordenanza Municipal N° 131400.

2. Serán consideradas faltas leves las violaciones a lo dispuesto en los siguientes artículos de la presente ordenanza: Artículos 300 y 301

b. Serán también consideradas como falta grave: la reincidencia en la comisión de las faltas leves.

c. Son consideradas faltas gravísimas la concurrencia de faltas graves y la presencia de menores de edad en el establecimiento, en caso de reincidencia de esta última disposición, será la clausura del local.

Se aplicará la sanción de clausura cuando no se subsanare la transgresión que diera origen a la aplicación de la sanción de inhabilitación para aquellos locales que contasen con Licencia para el efecto o de suspensión de actividades para aquellos que funcionasen sin la misma, en su caso.

**Art. 31° MODIFICAR** el artículo 317 de la Ordenanza N° 163/18 en su Título XIV "Zonas Militares", con el objeto de corregirlo y actualizarlo, cuyo texto quedará redactado como sigue:

**Art. 317°** Declarar como Micro - Sectores Militares a los siguientes asentamientos puntuales:

a) Dirección de Servicio de Reclutamiento y Movilización: Avda. Eusebio Ayala y Santa Cruz de la Sierra.

b) Dirección de Subsistencia del Ejército: Avda. Artigas y Cusmanich.

c) Instituto Geográfico Militar: Avda. Artigas y Vía Férrea.

d) Disertren: Avda. Choferes del Chaco c/ Pacheco.

**Art. 32° MODIFICAR** los artículos 370, 371, 372 y 378 de la Ordenanza N° 163/18, en su Título XVI "Servicios de Infraestructura", Capítulo I "Red Vial", a los efectos de corregirlo, actualizarlo y ampliarlo; cuyo texto quedará redactado de la siguiente forma:

**Art. 370°** Determinar cómo avenida de penetración, a las siguientes vías:





Cont. Ord. N° 106/23

1. Avenida Artigas
2. Avenida España, Aviadores del Chaco
3. Avenida Mcal. López
4. Avenida Eusebio Ayala
5. Avenida Fdo. de la Mora – Próceres de Mayo – Rodríguez de Francia – Ygatimí
6. Avenida José F. Bogado – 1° de Marzo
7. Avenida Guido Boggiani
8. Av. Transchaco
9. Av. Primer Presidente desde Av. Transchaco hasta la Av. Costanera Norte
10. Av. Santa Teresa
11. Av. Ñu Guazú

Para las construcciones que se realicen sobre la Avda. Eusebio Ayala, en toda su extensión, se establece un retiro de 17,50 m desde el eje de la arteria.

Establecer el ancho entre líneas de edificación para la Avda. España y Aviadores del Chaco e/ Brasil y Avda. Madame Lynch de la siguiente manera:

Tramo Brasil - Perú: 32,00 m

Tramo Perú - Gral. Santos: 32,00 m

Tramo Gral. Santos - Brasilia: 32,00 m

Tramo Brasilia - Sacramento: 34,00 m

Tramo Sacramento - San Martín: 35,00 m

Tramo San Martín - Madame Lynch: 44,00 m

**Art. 371°** Determinar cómo avenidas de circunvalación a las siguientes vías:

1. Avenida Defensores del Chaco.
2. Avenida Madame Lynch.
3. Avenida Primer Presidente tramo Mme. Lynch hasta Transchaco.
4. Avenida José A. Flores (Costanera Sur).
5. Avenida Serafina Dávalos (Costanera Norte).

**Art. 372°** Determinar cómo avenidas interconectoras, a las siguientes vías:

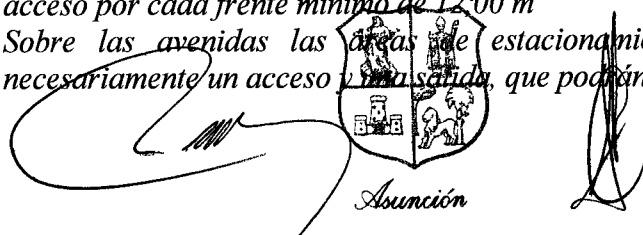
1. Avenida De la Victoria – RI 18 Pitiantuta
2. Avenida San Martín, República Argentina
3. Avenida Choferes del Chaco, Médicos del Chaco
4. Avenida Santísimo Sacramento
5. Avenida Brasilia
6. Avenida Kubitschek
7. Avenida Bruno Guggiari
8. Avenida Gral. Santos - Juan D. Perón
9. Avenida Venezuela
10. Avenida Perú - Salto del Guairá
11. Av. Felipe Molas López
12. Av. Santísima Trinidad

**Art. 378°** Establecer como área de uso restringido a las bocacalles, prohibiéndose en las mismas:

Estacionamientos de vehículos y la colocación de cualquier objeto, con excepción de columnas de servicios públicos y señalizaciones viales.

Establecer que los accesos vehiculares en los predios tengan un ancho máximo de 6,00 m y un acceso por cada frente mínimo de 12,00 m

Sobre las avenidas las áreas de estacionamientos dentro del predio deberán tener necesariamente un acceso y una salida, que podrán o no coincidir en una sola vía."







Cont. Ord. N° 106/23

**Art. 33° DEJAR** sin efecto el artículo 410 de la Ordenanza N° 163/18, en su Título XVI "Servicios de Infraestructura", Capítulo VI "Transporte", cuyo texto deberá mantener su numeración y quedar redactado de la siguiente forma:

**Art. 410° DEROGADO**

**Art. 34° MODIFICAR** los artículos 429, 430 y 433 de la Ordenanza N° 163/18 en su Título XVII "Estacionamientos", Capítulo I "Requerimientos Técnicos para Estacionamiento", en el sentido de corregirlos y ampliarlos, cuyo texto quedará redactado de la siguiente manera:

**Art. 429° ÁREAS DE CIRCULACIÓN VEHICULAR**

Las áreas de circulación de vehículos se construirán conforme a las siguientes normas:

- Deben ser pavimentadas con adoquines de H°, Hormigón, o Asfalto (no se permitirá el uso de materiales sueltos, ej.: pedregullo).
- Deben señalizarse, conforme al Reglamento General de Tránsito.
- Serán de sentido único todas las menores de 5,50 m. de ancho En caso de imposibilidad de plantear el sentido único se establecerá la circulación por turno, para los cual cada nivel deberá estar equipado con sistemas automáticos de detección y fijación de prioridad de paso (semáforos con timbre).

**Art. 430° ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO.**

Las áreas de Estacionamiento de vehículos se construirán conforme a las siguientes normas:

- Podrán ser pavimentadas o como mínimo contar con una capa de mezcla estabilizada de piedra triturada 3ra., 4ta. y 6ta.
- Deben contar con topes de rueda, dispuestos de tal manera a evitar daños de los vehículos con los muros o divisorias.
- Los lugares de estacionamiento deben contar con instalaciones eléctricas que den una adecuada iluminación.
- El ancho de la dársena debe ser conforme a la siguiente tabla:

ÁNGULO DE COLOCACIÓN	DÁRSENAS ANCHO / LARGO	ANCHO MÍNIMO PARA CARRILES DE CIRCULACIÓN
45°	2,30 m / 5,00 m	3,00 m
60°	2,40 m / 5,00 m	4,00 m
90°	2,50 m / 5,00 m	5,00 m
90°	3,00 m / 5,00 m	5,00 m
90°	3,50 m / 5,00 m	4,50 m
90°	4,00 m / 5,00 m	4,00 m
90°	5,00 m / 5,00 m	3,00 m

En caso de que el Estacionamiento estuviere ubicado en esquina, las entradas y salidas se construirán fuera del área afectada por la ochava, siendo el área afectada por la ochava la superficie comprendida entre la línea de ochava propiamente dicha y las perpendiculares desde ambos vértices de la ochava hasta la línea de cordón de la acera y la línea de cordón de acera entre estos puntos de intersección.

**Art. 433° MÓDULOS ESPECIALES:**

- Módulos para discapacitados: deberá contemplarse dos módulos obligatorios para

*(Firma)*  
  
*(Firma)*  
 Asunción



Cont. Ord. N° 106/23

PCD por cada 25 módulos exigibles, de estos el 50% deberá ser indicado para uso exclusivo de discapacitados permanentes y el otro 50% deberá ser indicado para uso exclusivo de discapacitados temporales. En caso de ser abiertos deberán contar con las siguientes dimensiones: 3,50 m x 5,00 m. En el caso de ser cerrados serán de 3,50 m x 6,50 m.

- Estacionamiento para Motocicletas: Para programas comerciales y de servicios deberá preverse el 20% de los estacionamientos requeridos para ser destinados a motocicletas. El tamaño del módulo será de 1,20 m x 2,25 m.

- Las moto-carros deberán ser calculados como los módulos correspondientes a los vehículos livianos.

- Para todos los programas de CS y EQ deberá incluirse el Estacionamiento para Motos (1,20 x 2,25 m), adicional a lo establecido para cada Rubro, en cantidad del 20% de módulos exigidos para vehículos livianos.

- Para Usos Residenciales se podrá sustituir hasta un 10% de los módulos VL requeridos por módulos de motos, a razón de 2 módulos de motos por cada módulo VL.

- Establécese la equivalencia del módulo de motocicletas correspondiente a dos módulos para bicicletas, en los supuestos de prever lugares para estos bicis.

- Para Supermercados: El doble de la superficie del Salón de Ventas siempre y cuando esta área supere los 1.000 m<sup>2</sup> (tomadas de esta solo las áreas efectivas, descontando las áreas de cajas, de depósitos, de producción, de cámaras y administrativas que se calcularán sus respectivos indicadores. Se excluyen los baños, vestidores, circulación vertical y escaleras, etc.)

- Para determinar la cantidad de módulos se procederá a aplicar la siguiente fórmula:

$$\text{Cantidad de Módulos} = \frac{\text{Superficie del salón de Ventas} \times 2}{25}$$

- Las áreas administrativas, depósitos, áreas de producción y otras en el uso más arriba señalado, se regirán por sus respectivas reglamentaciones.

- Cuando la superficie efectiva del salón de ventas sea de hasta 1000 m<sup>2</sup> el estacionamiento será considerado de acuerdo al tamaño del salón de ventas, por la siguiente fórmula:

$$\text{Cantidad de Módulos} = \frac{\text{Superficie del salón de Ventas}}{25}$$

**Art. 35° DEJAR sin efecto el artículo 435 in totum, incluyendo sus numerales 1, 2 y 3, en su Título XVIII "Propuestas", cuyo texto deberá mantener su numeración y quedar redactado de la siguiente forma:**

**Art. 435° DEROGADO**

**Art. 435.1 DEROGADO**

**Art. 435.2 DEROGADO**

**Art. 435.3 DEROGADO**

**Art. 36° MODIFICAR el artículo 437 de la Ordenanza N° 163/18 en su Título XIX "De las Excepciones a las Limitaciones establecidas en el Plan Regulador, en su Capítulo I "Régimen de Excepcionalidades", cuyo texto quedará redactado como sigue:**

**Art. 437°** Considerando la concurrencia de los factores mencionados más arriba, el Consejo del Plan Regulador podrá admitir excepciones a los límites normales como sigue:

a) Área Central, Franja Mixta 2 y Área Industrial hasta los siguientes límites:  
Coeficiente: hasta 60% más que el coeficiente de la zona.



Cont. Ord. N° 106/23

Usos: hasta 20% a lo establecido en cada sector.

Para las Franjas Mixtas 2 y 3, se admitirá un valor superior al 30% más de la densidad de las franjas.

Para Área de Transición, se admitirán los mismos incrementos de usos y densidad, no así en los de altura, que podrán permitir incrementos de hasta 20% de las alturas permitidas en la zona.

Para los proyectos que cumplan con la condición del Numeral N° 07, se le compensará incrementando el coeficiente de edificabilidad al 100% del permitido para la zona.

b) Para la Franja Mixta 1 y Áreas Residenciales 2 y 3 el Consejo del Plan Regulador podrá admitir los siguientes valores:

Coeficiente: hasta 40% más que el coeficiente de la zona.

Densidad: hasta 50% más que la densidad establecida para las zonas.

Los valores excedidos no afectarán zonas de retiro, ni construcciones de valor patrimonial artístico, histórico o público; ni alteraciones del ambiente natural, así como tampoco superarán limitaciones establecidas en otras ordenanzas.

Para las zonas de influencia de las áreas de usos específicos se aplicarán las condiciones exigidas para las áreas colindantes, salvo que sean AR1.

Para los proyectos que cumplan con la condición del Numeral N° 07, se le compensará incrementando el coeficiente de edificabilidad al 100% del permitido para la zona. En este caso las superficies destinadas a estacionamiento ubicados a partir de la planta baja de los Edificios en altura de uso habitacional, comercial o mixto, no serán computados para el cálculo del área edificable.

**Art. 37° MODIFICAR**, los artículos 443, en sus incisos a, b, c, d, e y g, 444 y 444.1 en su Título XIX "De las Excepciones a las Limitaciones establecidas en el Plan Regulador", Capítulo III "Régimen de Incentivos", con el agregado modificatorio del inciso c (AR2A) de la Ordenanza N° 68/22 y modificatoria N° 85/23, cuyo texto quedará redactado como sigue:

**Art. 443°** La superficie destinada a estacionamiento ubicados a partir de la planta baja de los Edificios en altura de uso habitacional, comercial o mixto, no serán computados para el cálculo del área edificable ni la altura.

- En aquellos predios ubicados en áreas residenciales AR2 y AR3, cuyos frentes se ubiquen sobre avenidas, podrá otorgarse un incremento en la altura máxima del edificio, establecida en este capítulo, hasta dos niveles más de lo permitido para aquellos con frente sobre calles, y de hasta 10% más del coeficiente de la zona respectiva. Tampoco serán aplicables en aquellos predios ubicados en AR2 y AR3 con frentes sobre calle cuyo ancho no tenga un mínimo de 12 metros.

**Incentivo urbanístico:** La Tasa de Ocupación Máxima en los niveles destinados a estacionamientos será de hasta el 75 %, respetándose para el resto de la construcción la Tasa de Ocupación establecida para la zona de implantación del proyecto; asimismo podrán acceder hasta el 30% más del Área Edificable establecida para la zona del Plan Regulador, como se detalla:

a) Área Residencial de Baja Densidad Sector A (AR1 A):

- Un incremento de hasta el 40% del coeficiente establecido para la zona limitado a un crecimiento de hasta un nivel más de lo permitido para la misma ( $h_{max} = PB + 3$ ), a



condición que el nivel de Planta Baja sea destinado a estacionamientos, siempre y cuando se prevea el 10% más de la cantidad de módulos de estacionamiento requeridos para el proyecto.

- Además de los niveles mencionados en el párrafo anterior, en la azotea podrá plantearse hasta el 40% de la superficie construida del nivel anterior, para áreas comunes del edificio.

**b) Área Residencial de Baja Densidad Sector B (AR1 B):**

- Un incremento de hasta el 10% del coeficiente establecido para la zona limitado a un crecimiento de hasta dos niveles más de lo permitido para la misma ( $h_{max} = PB + 4$ ) siempre y cuando el nivel de Planta Baja sea destinado a estacionamientos y se prevea 10% más de la cantidad de módulos de estacionamiento requeridos para el proyecto.
- Además de los niveles mencionados en el párrafo anterior, en la azotea podrá plantearse hasta el 40% de la superficie construida del nivel anterior, para áreas comunes del edificio, para lo cual se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros.

**c) Área Residencial de Media Densidad Sector A (AR2 A):**

- Un incremento de hasta el 15% del coeficiente establecido para la zona, limitado a un crecimiento de hasta tres niveles más de lo permitido para la misma ( $h_{max} = PB + 6$ ) siempre y cuando el nivel de Planta Baja sea destinado a estacionamientos y se prevea 10% más de la cantidad de módulos de estacionamiento requeridos para el proyecto.
- Además de los niveles mencionados en el párrafo anterior, en la azotea podrá plantearse hasta el 50% de la superficie construida del nivel anterior, para áreas comunes del edificio, para lo cual se deberá prever un retiro adicional del frente de 3 metros.
- De superarse la altura máxima permitida para la zona (**4 pisos sobre el nivel de vereda o 12,00 m tomados de la cota media del frente del predio**) deberán prever un retiro adicional de 3 m, lo que representan, 6 metros desde la línea municipal.
- Este beneficio no será aplicable al área residencial de media densidad sector A (AR2A) comprendida en el siguiente perímetro de las siguientes calles: Rio Blanco, Rio Apa, Heriberto Gómez de la Fuente, proyección virtual de Koeyu, Koeyu, Prócer Agustín Yegros, hasta Sub Tte. Marcelino Ayala y las manzanas identificadas como 15-0820 y 15-0821.

**d) Área Residencial de Media Densidad Sector B (AR2 B):**

- Un incremento de hasta el 20% del coeficiente establecido para la zona limitado a un crecimiento de hasta tres niveles más de lo permitido para la misma ( $h_{max} = PB + 7$ ) siempre y cuando el nivel de Planta Baja sea destinado a estacionamientos y se prevea 10% más de la cantidad de módulos de estacionamiento requeridos para el proyecto.
- En caso de superarse la altura máxima permitida para la zona (5 pisos sobre el nivel de vereda o 15 m tomado desde la cota media del frente del predio) se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros, lo que representan 6 metros desde la línea municipal).
- Además de los niveles mencionados en el párrafo anterior, en la azotea podrá plantearse hasta el 50% de la superficie construida del nivel anterior, para áreas comunes del edificio, para el cual se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros.

**c) Área Residencial de Alta Densidad Sector A (AR3 A):**

- Un incremento de hasta el 20% del coeficiente establecido para la zona limitado a un crecimiento de hasta tres niveles más de lo permitido para la zona siempre ( $h_{máx} = PB +$

Junta Municipal  
Asunción



Cont. Ord. N° 106/23

8) y cuando el nivel de Planta Baja sea destinado a estacionamientos y se prevea 10% más de la cantidad de módulos de estacionamiento requeridos para el proyecto.

- En caso de superarse la altura máxima permitida para la zona (5 pisos sobre el nivel de vereda o 15 m tomado desde la cota media del frente del predio) se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros, lo que representan 6 metros desde la línea municipal).
- Además de los niveles mencionados en el párrafo anterior, en la azotea podrá plantearse hasta el 50% de la superficie construida del nivel anterior, para usos compatibles con las áreas comunes del edificio, para el cual se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros.

**f) Área Residencial de Alta Densidad Sector B (AR3 B):**

- Un incremento de hasta el 20% del coeficiente establecido para la zona limitado a un crecimiento de hasta tres niveles más de lo permitido para la zona siempre ( $h_{m\acute{a}x} = PB + 10$ ) y cuando el nivel de Planta Baja sea destinado a estacionamientos y se prevea 10% más de la cantidad de módulos de estacionamiento requeridos para el proyecto.
- En caso de superarse la altura máxima permitida para la zona (7 pisos sobre el nivel de vereda o 21 m tomado desde la cota media del frente del predio) se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros, lo que representan 6 metros desde la línea municipal).
- Además de los niveles mencionados en el párrafo anterior, en la azotea podrá plantearse hasta el 50% de la superficie construida del nivel anterior, para usos compatibles con las áreas comunes del edificio, para el cual se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros.
- Este beneficio no será aplicable al área residencia de alta densidad (AR3) comprenda en el siguiente perímetro de las avenidas: ESPAÑA, PERÚ, ARTIGAS, GRAL. SANTOS.




g) Para las demás zonas se permitirá un incremento de hasta el 30% del coeficiente permitido para la misma, sin limitación de altura, siempre y cuando se prevea 30% más de la cantidad de módulos de estacionamientos requeridos para el proyecto. En la azotea podrá plantearse hasta el 50% de la superficie construida del nivel anterior, para usos compatibles con las áreas comunes del edificio.

**Incentivo tributario:** Para el cálculo del impuesto a la construcción de las superficies destinadas a estacionamiento, en relación a los costos por metro cuadrado de construcción, las mismas serán tasadas por un monto equivalente al 50% sobre los valores establecidos en la ordenanza tributaria.

**Art. 444° INCENTIVO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS DE USO PÚBLICO DESTINADOS A ESTACIONAMIENTOS:**

- Los edificios destinados a uso exclusivo de estacionamientos podrán ser ubicados en todas las zonas del plan regulador a excepción del área residencial de baja densidad (ARIA)
- Respecto a los indicadores urbanísticos la tasa de ocupación máxima será de hasta el 75%. El coeficiente de edificabilidad estará dado por el coeficiente establecido para la zona del Plan Regulador donde se encuentre el inmueble, más el 30% del mismo sin limitación de altura.

444.1 Respecto a los indicadores urbanísticos, la tasa de ocupación máxima será de hasta el 75%. El área de edificabilidad estará dada por el coeficiente establecido para la zona

  
  
Asunción 



Cont. Ord. N° 106/23

del Plan Regulador donde se encuentre el inmueble, más el 30% del mismo sin limitación de altura.

**Art. 38° MODIFICAR** el artículo 445, en su numeral 1, del Título XIX “De las Excepciones a las Limitaciones establecidas en el Plan Regulador”, Capítulo III “Régimen de Incentivos”, con el agregado modificadorio de la Ordenanza N° 272/20, cuyo texto quedará redactado como sigue:

**445.1.** El Monto adicional por el derecho a construir de los metros cuadrados que son concedidos a través del régimen de excepcionalidades previstos en el presente Título XIX, Capítulos I y II, III serán calculado de la siguiente forma: Tres (3) jornales para programas habitacionales y Cinco (5) Jornales para programas de Comercio o Servicios por cada metro cuadrado de construcción que supere los valores normales establecidos en el Plan Regulador cuya recaudación deberá ser imputada al “Fondo Municipal para Programas de Interés Urbanístico” .

**Art. 39° MODIFICAR** el artículo 454 de la Ordenanza N° 163/18 en su Título XX “Área Central”, cuyo texto quedará redactado de la siguiente forma

**Art. 454°** El régimen de uso de suelo en el Área Central, es como sigue:

Usos permitidos:

Habitacional: Viviendas Unifamiliares y multifamiliares. Hotelería y afines.

Comercial, Servicios y Equipamientos Generales:

Clasificación CS 1, CS 2 y Condicionado: CS 3.

Asistenciales: Consultorios Médicos - Odontológicos - Veterinarios-Laboratorios (mínima Escala) de análisis clínicos-Radiologías-Farmacias.

Culturales

Usos condicionados:

Comercios y Servicios de Gran Escala (CS 3).

Depósitos de Pequeña Escala (D1). De apoyo al local comercial o de servicio.

Usos permitidos:

Los demás no incluidos en los artículos precedentes.

**Art. 40° MODIFICAR** el Art. 461° “Del Anexo I” de la Ordenanza N° 163/18, cuyo texto quedará redactado de la siguiente manera

**Art. 461°** Del Anexo I

**ANEXO I - PLANILLA DE USO GENERAL**

CS 1	Áreas			Franjas				Sectores Especiales				Estacionamiento Mínimo exigido	
	Residenciales			Mixtas				Áreas		Ejes			
Rubros	1A	1B	2 <sup>a</sup> 3	1B	1B	2	3	AC	AT	AI	EH	EVM	

**Locales de venta de:**

Alimentos: carne, pescado, verduras, frutas, pan, pastas, comestibles en gral.	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Art. de Limpieza	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Librería, papelería, juguetería, Fotocopias, Impresiones	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo hasta 100 m <sup>2</sup> de área const. (incl. locales complem.) + 1 módulo x c/50 m <sup>2</sup> const. (p/ más de 100 m <sup>2</sup> const.)
Perfumería, Cosméticos	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> construidos

Junta Municipal  
 Asunción



Cont. Ord. N° 106/23

Farmacia, Artículos Medicinales, Suplementos	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Mercería, lencería, regalos, bijoutería	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo hasta 100 m <sup>2</sup> de área const. (incl. locales complem.) + 1 módulo x c/50 m <sup>2</sup> const. (p/ más de 100 m <sup>2</sup> const.)
Kioskos	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Artículos artesanales, regalos souvenirs y de decoración	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo hasta 100 m <sup>2</sup> de área const. (incl. locales complem.) + 1 módulo x c/50 m <sup>2</sup> const. (p/ más de 100 m <sup>2</sup> const.)
Plantas, peces, floricultura, viveros	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Venta de accesorios para computadoras y celulares	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	idem

**Locales de Servicios:**

Arreglo de relojes y joyas, joyería, relojería	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Arreglo de calzados y bolsos	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	idem
Arreglo de electrodomésticos, secadoras, celulares			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	idem
Cerrajería, plomería	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	idem
Peluquería, manicura, estética, masajes, cosmetología	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo hasta 100 m <sup>2</sup> de área const. (incl. locales complem.) + 1 módulo x c/50 m <sup>2</sup> const. (p/ más de 100 m <sup>2</sup> const.)
Bicicletería, venta de accesorios			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Confección de prendas de vestir: modista, sastre	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	idem
Hojalatería			*	*	X	X	X	X	X	X	X			idem
Consultorios (hasta 2 Profesionales): médicos, odontólogos, veterinarios	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo x c/ Consultorio o Escritorio + 1 módulo por c/ 3 m <sup>2</sup> de Sala de Espera.
Mecánica Dental		*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo hasta 100 m <sup>2</sup> de área const. (incl. locales complem.) + 1 módulo x c/50 m <sup>2</sup> const. (p/ más de 100 m <sup>2</sup> const.)
Escritorios profesionales unipersonales: Oficinas administrativas, Comisionistas	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo x c/ Consultorio o Escritorio
Estudio fotográfico. Accesorios	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Florería, floricultura, vivero	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	idem
Galería de arte, enmarcados			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	idem
Agencia de empleos			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	idem
Lavandería, Tintorería			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	idem
Cabinas telefónicas, Locutorios	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	idem

*Junta Municipal*



CS 2	Áreas Residenciales				Franjas Mixtas				Sectores Especiales					Estacionamiento Mínimo exigido
	1A	1B	2	3	1B	1B	2	3	AC	AT	AI	EH	EVM	

**Locales de venta de:**

Animales domésticos, Veterinarias y afines			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo por cada 25 m <sup>2</sup> construidos
Antigüedades, Artesanía		*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Galerías de Arte, Exposiciones			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	ídem
Despensas, Autoservicios, Panaderías, Ferias		*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo p/Veh. Liv. x c/ 25 m <sup>2</sup> de salón de ventas + 2 módulos para motos por cada 25 m <sup>2</sup> construidos
Ropas, Tiendas, Roperías		*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Electrodomésticos, Artículos y Artefactos Eléctricos y Electrónicos			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	ídem
Artículos Deportivos			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	ídem
Bebidas, Cigarrillos, Bodegas			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	Sin estacionamiento hasta 25 m <sup>2</sup> cubiertos, mayores a 25 m <sup>2</sup> cubiertos 1 módulo x c/ 50 m <sup>2</sup>
Muebles de: Madera, Mimbre, Metal, etc.			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Repuestos y Equipamiento de autos				*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	ídem
Discos - Cassettes			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	ídem
Artículos Dentales, Material Odontológico, Instrumentos y Aparatos médicos, hospitalarios, ortopédicos, Equipamientos Científicos y de Laboratorio.			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	ídem
Bijoutería - Cosméticos		*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	ídem
Ferretería, Bazar, Artefactos de Iluminación y del Hogar			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	ídem
Zapatería, Artículos de cuero		*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	ídem
Boutique, Venta de prendas de vestir		*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo por cada 25 m <sup>2</sup> de área del salón
Restaurant sin música			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	2 módulos por cada 25 m <sup>2</sup> construidos + 1 módulo por cada 3 mesas sin cobertura
Heladería, Confitería, Cafetería		*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo p/Veh. Liv. x c/ 25 m <sup>2</sup> de salón de ventas + 2 módulos para motos por cada 25 m <sup>2</sup> construidos
Bar, copetín, hamburguesería, pizzería			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	2 módulos por cada 25 m <sup>2</sup> construidos + 1 módulo por cada 3 mesas sin cobertura

Junta Municipal  
Asunción





Supermercados				*	X	X	X	X	X	X	X	*	Superficie de salón de ventas de hasta 1.000 m <sup>2</sup> ; debe proveer la superficie equivalente + 1 módulo por c/50 m <sup>2</sup> de áreas administrativas y de producción + 1 modulo p/ vehic. de carga por c/ 250 m <sup>2</sup> de Depósitos y, el área de maniobra y descarga se ubicará dentro del predio.
				*	X	X	X	X	X	X	X	*	Superficie de salón de ventas mayor a 1000 m <sup>2</sup> , debe proveer el doble de superficie del salón de ventas + 1 modulo por c/50 m <sup>2</sup> de áreas administrativas y de producción + 1 modulo p/ vehic. de carga por c/ 250 m <sup>2</sup> de Depósitos y, el área de maniobra y descarga se ubicará dentro del predio.
Rotisería, Comidas para llevar		*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	1 módulo p/Veh. Liv. x c/ 25m <sup>2</sup> de salón de ventas + 2 módulos para motos por cada 25 m <sup>2</sup> construidos
Vidrios, espejos, cuadros		*	*	*	*	*	X	X	X	X	X	*	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Estación de Servicio y Expendio de Combustibles						X	X	X	X	X	X	*	2 módulos por cada boca de expendio más lo que corresponda por c/u de los programas complementarios
Ópticas / Ventas de Anteojos / Lentes			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Herrería / Hojalatería				*	X	X	X	X	X	X	X		idem
Cotillón			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	1 módulo por cada 25 m <sup>2</sup> cubiertos

**Locales de**

**Servicios:**

Cobranzas de Servicios			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Arreglo de artefactos eléctricos, electrónicos, electrodomésticos			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Salón de Eventos Infantiles - Sin música			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	2 módulos por cada 25 m <sup>2</sup> construidos + 1 modulo por cada 2 mesas (con o sin techo)
Agencias de Revistas y Periódicos			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	Sin estacionamiento hasta 50 m <sup>2</sup> cubiertos, mayores a 50 m <sup>2</sup> cubiertos 1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup>
Gimnasio			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	1 módulo cada 25 m <sup>2</sup> de salón
Sauna / Masaje / SPA			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	2 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Peluquerías			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	3 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos.
Laboratorios de Análisis Clínicos			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
DVD y Video Club			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	1 módulo por cada 25 m <sup>2</sup> construidos
Agencias de Bancos, Financieras y Casas de Cambios					X	X	X	X	X	X	X	*	Acceso/salida diferenciados al área de estacionamientos para: a) clientes: 2 módulos por cada 25 m <sup>2</sup> de áreas de cajeros, espera y atención al público; b)

Junta Municipal
   
 Asunción





Arreglo de calzados, carteras			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Viviendas Multifamiliares de interés social con unidades hasta 80 m <sup>2</sup> c/u	*	*	*	X	X	X	X	X	*	X	X	*	*	Sin exigencia de estacionamiento

CS 3	Áreas				Franjas				Sectores Especiales					Estacionamiento Mínimo exigido
	Residenciales				Mixtas				Áreas		Ejes			
Rubros	1A	1B	2	3	1B	1B	2	3	AC	AT	AI	EH	EVM	

**Locales de venta de:**

Restaurante, con Música			*	*	*	X	X	*	*	X	*	2 módulos por cada 25 m <sup>2</sup> construidos + 1 modulo por cada 2 mesas sin cobertura.	
Artículos de Caza y Pesca			*	*	*	X	X	*	*	X	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> cubierto.		
Equipamientos científicos y de Laboratorio.			*	*	*	X	X	*	*	X	idem		
Vidrios - espejos - marcos			*	*	*	X	X	*	*	X	*	idem	
Artículos Sanitarios			*	*	*	X	X	*	*	X	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> cubierto (+ 1 módulo adicional por c/25 m <sup>2</sup> que sup. c/sup.) + 1 modulo c/ 250 m <sup>2</sup> de DEPÓSITO		
Vehículos y Maquinarias, nuevos o usados (Playas) s/Ord. Especifica.			*	*	*	X	X	*	*	X	*	1 módulo por cada 25 m <sup>2</sup> de oficinas; todos los vehículos en exposición deben estacionarse dentro del predio y se permite el uso sin cobertura del área de retiro para exposición de vehículos.	
Productos agro-veterinarios			*	*	*	X	X	*	*	X	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> cubierto		
Artículos u Objetos Usados			*	*	*	X	X	*	*	X	idem		
Materiales de Construcción			*	*	*	X	X	*	*	X	1 módulo para veh. Liv. por cada 50 m <sup>2</sup> de oficinas + 1 modulo para Veh. de carga (3x19) por c/ 500 m <sup>2</sup> de Depósito (con o sin cobertura) + 1 modulo para veh. de carga (3x7) por c/250 m <sup>2</sup> de área de exposición de materiales y 40 m <sup>2</sup> para área de carga y descarga. Todos los vehículos deben estacionarse dentro del predio y fuera de área de retiro. También serán considerados como usos permitidos en las A.I.		
Decoración y afines, muebles, cortinas, alfombras, empapelados, accesorios			*	*	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo hasta 100 m <sup>2</sup> de área const. (incl. locales complem.) + 1 módulo x c/50 m <sup>2</sup> const. (p/ más de 100 m <sup>2</sup> const.)

**Locales de Servicios:**

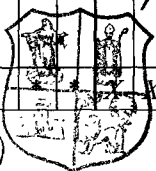
Inmobiliarias /Alquiler de Inmuebles			*	*	X	X	*	*	X	*	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> cubiertos.
--------------------------------------	--	--	---	---	---	---	---	---	---	---	--

Junta Municipal  
  
 Asunción



Papelería /Empresa Gráfica /Imprenta			✓*	*	*	X	X	*	*	X	*	1 mod. c/50 m <sup>2</sup> oficinas + 1 mod. de 3x7 por cada 500 m <sup>2</sup> de área de producción + 1 mod. p/motos x c/150 m <sup>2</sup> de área de producción
Cajonería Fúnebre (sin salón velatorio)				*	*	X	X	*	*	X		1 módulo de 25 m <sup>2</sup> por cada coche fúnebre + 1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> cubiertos.
Funeraria con Salones Velatorios			✓*	*	*	X	X	X	X	X		4 módulos por c/ 25 m <sup>2</sup> de salones velatorios y áreas de espera.
Publicitarias (Publicidad)			✓*	*	*	*	X	X	*	*	X	1 módulo por cada 25 m <sup>2</sup> construido + 1 módulo para veh. de carga (3x7) por c/ 200 m <sup>2</sup> de área de taller de producción. Para sus vehículos de propaganda deberán contar con un parque cerrado de estacionamiento.
Radio emisoras / Estación de T.V.				*	*	X	X	*	*	X	*	1 módulo por cada 25 m <sup>2</sup> construidos.
Bancos / Financieras / Casas de Cambio			✓*	*	*	X	X	*	*	X		Acceso/salida diferenciados para a) clientes: 2 módulos por cada 25 m <sup>2</sup> áreas de cajeros, espera y atención al público, b) funcionarios: 1 modulo cada 25 m <sup>2</sup> de oficinas + 1 módulo adicional por c/ 25 m <sup>2</sup> construidos a partir de 1000 m <sup>2</sup> . Además deberán incorporar 2 módulos para camiones transportadores de caudales.
Bolsa de Valores				*	*	X	X	*	*	X		1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Casa de Remate			✓*	*	*	X	X	*	*	X		1 módulo por cada 25 m <sup>2</sup> de oficinas y exposición + 1 módulo 3x7 por cada 250 m <sup>2</sup> de depósitos.
Casa de Empeños / Préstamos Prendarios				*	*	X	X	*	*	X		ídem
Alquiler de Autos			✓*	*	*	*	X	X	*	*	X	1 módulo por cada 25 m <sup>2</sup> de oficinas; todos los vehículos de alquiler deben estacionarse en un parque cerrado.
Alquiler para fiestas				*	*	*	X	X	*	*	X	4 módulos por cada 25 m <sup>2</sup> área de salón de recepción.
Alquiler de Enseres para fiestas				*	*	*	X	X	*	*	X	1 módulo por cada 25 m <sup>2</sup> de oficinas, más 1 módulo para veh. de carga (3x7) por cada 200 m <sup>2</sup> de Depósitos.
Discoteca / Pub / Karaoke			✓*	*	*	X	X	*	*	X		El triple de la superficie cubierta
Salón de Eventos con música				X	X	X	X	X	X	X		El doble de la superficie cubierta
Empresas de Importaciones - Exportaciones						X	X	X	*	*	X	1 módulo por c/ 50 m <sup>2</sup> + 40 m <sup>2</sup> área de carga y descarga dentro del predio. Por depósitos 1 módulo 3x7 por cada 250 m <sup>2</sup> .
Oficinas				X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo por c/ 50 m <sup>2</sup> de

Junta Municipal



Asunción





EQ 1	Áreas Residenciales				Mixtas Franjas				Sectores Especiales						Estacionamiento Mínimo exigido
	1A	1B	2	3	1B	1B	2	3	AC	AT	AI	EH	EVM		
Rubros	1A	1B	2	3	1B	1B	2	3	AC	AT	AI	EH	EVM		
<b>Locales de:</b>															
Guarderías	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X			*	1 módulo por cada 2 salas o aulas + 1 módulo por c/50 m <sup>2</sup> de Área administrativa.
Jardín de Infantes	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X			*	Ídem
Pre-Escolar	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X			*	Ídem
Primaria			*	*	*	X	X	X	X	X	X				1 módulo por cada sala o aula + 1 módulo por c/50 m <sup>2</sup> de Área administrativa (oficinas, sala de profesores, de reuniones, etc) Obs.: Se excluyen los salones auditorios o Salas de Teatro y Eventos
Gimnasio - Natatorio			*	*	X	X	X	X	X	X	X			*	2 módulos por cada 25 m <sup>2</sup> cubiertos
Academia de Artes, Idiomas/Instituto técnico de Oficios.		*	*	*	X	X	X	X	X	X	X			*	1 módulo por cada sala o aula + 1 módulo por c/50 m <sup>2</sup> de Área administrativa (oficinas, sala de profesores, de reuniones, etc.) Obs.: Se excluyen los salones auditorios o Salas de Teatro y Eventos.
Puesto de Salud, Dispensario			*	*	X	X	X	X	X	X	X			*	1 módulo por cada consultorio + 1 módulo por cada 10 m <sup>2</sup> de Sala de Espera
Instituciones/Clubes recreativos (No de alquiler)			*	*	X	X	X	X	X	X	X			*	
Biblioteca Local			*	*	X	X	X	X	X	X	X			*	1 módulo c/ 10 m <sup>2</sup> del área de salón de lectura
Instituciones Benéficas de Servicio			*	*	X	X	X	X	X	X	X			*	4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Comisarias, Puestos policiales			*	*	X	X	X	X	X	X	X			*	4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Oficinas públicas de Registro Civil, Electoral, Fiscalía Barrial, Juzgados de Paz, Correo			*	*	X	X	X	X	X	X	X			*	4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Sedes de Partidos políticos, sindicatos, gremios			*	*	X	X	X	X	X	X	X			*	4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Cooperativas			*	*	X	X	X	X	X	X	X			*	4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Plantas de transformación eléctrica de ANDE, Centrales telefónicas, Tanques de la Red pública de agua, Estaciones de Bombeo, Plantas de Tratamiento	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
Oficinas públicas descentralizadas			*	*	X	X	X	X	X	X	X			*	4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Conventos			*	*	X	X	X	X	X	X	X			*	4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Centro Cultural			*	*	X	X	X	X	X	X	X			*	4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Asociaciones Profesionales, Cámaras			*	*	X	X	X	X	X	X	X			*	4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos

Asunción



EQ 2	Áreas Residenciales				Mixtas Franjas				Sectores Especiales						Estacionamiento Mínimo exigido
	1A	1B	2	3	1B	1B	2	3	AC	AT	AI	EH	EVM		

Locales de:

Instituciones Educativas Secundarias			*	*	*	*	*	X	X	X	X		*	2 módulos por cada sala o aula de hasta 50 m <sup>2</sup> + 1 modulo por cada 50 m <sup>2</sup> de Área administrativa (oficinas, sala de profesores, de reuniones, etc.) Obs.: Se excluyen los salones auditorios o Salas de teatro y Eventos
Universitaria Facultades (Se elimina el uso en EQ2)														
Capillas - Iglesias (hasta 200 m <sup>2</sup> de salón de culto)			*	*	*	*	*	X	X	X	X		*	1 módulo c/ 10 asientos o 1 modulo cada 10 m <sup>2</sup> del área del salón de culto + lo que corresponda por las áreas administrativas y de apoyo según sus usos
Clínicas sin Internación (más de 2 profesionales)			*	*	*	*	*	X	X	X	*	*		1 módulo por c/ Consultorio, Laboratorio de análisis o de imagen, 1 modulo por cada 50 m <sup>2</sup> de oficinas administrativas y depósitos, 1 módulo por c/ 3 m <sup>2</sup> de Sala de Espera.
Mercados Municipales			*	*	*	*	*	X	X	X	*	*		
Centros Municipales			*	*	*	*	*	X	X	X	*	*		4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Cuartel de Bomberos			*	*	*	*	*	X	X	X	*	*		4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Hogar Infantil			*	*	*	*	*	X	X	X	*	*		4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Hogar de Ancianos			*	*	*	*	*	X	X	X	*	*		4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Paradas terminales de Transporte Público, Taxis y Remises			*	*	*	*	*	X	X	X	*			
Locales de Partidos Políticos			*	*	*	*	*	X	X	X	*	*		4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Instalaciones prestadoras de Servicios al Municipio			*	*	*	*	*	X	X	X	*	*		4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos

EQ 3	Áreas Residenciales				Mixtas Franjas				Sectores Especiales						Estacionamiento Mínimo exigido
	1A	1B	2	3	1B	1B	2	3	AC	AT	AI	EH	EVM		

Locales de servicios:

Instituciones Educativas Universitarias			*	*	X	X	X	X	X	X	X	X		5 módulos por cada sala o aula de hasta 50 m <sup>2</sup> + 1 modulo por c/50 m <sup>2</sup> de Área administrativa (oficinas, sala de profesores, de reuniones, etc)
con Salas de Conferencias / Auditorios			*	*	X	X	X	X	X	X	X	X		1 módulo c/ 10 m <sup>2</sup> del área de salón

Junta Municipal
   
 Asunción



Cines / Teatros / Convenciones / Auditorios / Centro de Conferencias				*	X	X	X	X	X	X	X			1 módulo c/ 5 asientos
Iglesias y Templos (más de 200 m <sup>2</sup> de salón de cultos)				*	X	X	X	X	X	*	X	*	*	1 módulo c/ 10 asientos o 1 modulo cada 10 m <sup>2</sup> del área del salón + lo que corresponda por las áreas administrativas y de apoyo según sus usos
Cementerios Privados				*	*	*	X	X	*	*				1 modulo c/ 100 m <sup>2</sup> de la Sup. del predio
Gimnasio - Natatorio				*	X	X	X	X	X	X	*	*		4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Hospitales, Sanatorios, Clínicas con Internación				*	X	X	X	X	X	X	*			1 módulo por c/ 5 camas de internación, más los módulos que correspondan por los programas específicos (como Consultorios, Laboratorios de análisis y de imagen). 1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> de oficinas administrativas y depósitos. 1 módulo por c/ 3 m <sup>2</sup> de Sala de Espera.
Biblioteca				*	*	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo c/ 10 m <sup>2</sup> del área de salón de lectura
Centro Cultural				*	*	X	X	X	X	X	X	*	*	1 modulo c/ 10 asientos o 1 modulo cada 10 m <sup>2</sup> del área del salón + lo que corresponda por las áreas administrativas y de apoyo según sus usos
Club deportivo, Campos de Deportes de Asociaciones				*	*	X	X	X	X	X	X	*	*	4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Ministerios				*	*	X	X	X	X	X	X	*	*	4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Cuartel de Policía				*	*	X	X	X	X	X	X	*	*	4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Terminal de Transportes				*	*	X	X	X	X	X	X			
Correos				*	*	X	X	X	X	X	X	*	*	4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Oficinas Administrativas de Entes autárquicos				*	*	X	X	X	X	X	X	*	*	4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos

OBSERVACIONES	1. Para todos los programas de CS y EQ deberá incluirse el Estacionamiento para Motos (1.20x2.25), adicional a lo establecido para cada Rubro, en cantidad del 10% de módulos exigidos para vehículos livianos. Adicional a la cantidad de módulos de vehículos livianos, según sean: - comercios 20%, - oficinas 10%
	2. Establécese la equivalencia del módulo de motocicletas correspondiente a dos módulos para bicicletas, en los supuestos de prever lugares para estos bicis. Equivalencia: 1 módulo de vehículo liviano equivale a 2 módulos de motocicletas (1,20 x 2,30), y 1 módulo de motocicleta equivale a 2 módulos bicicletas (0,80 x 2,00)
	4. <b>Para Supermercados:</b> El doble de la superficie del Salón de Ventas siempre y cuando esta área supere los 1.000 m <sup>2</sup> (tomadas de esta solo las áreas efectivas, descontando las áreas de cajas, de depósitos, de producción, de cámaras administrativas que se calcularán sus respectivos indicadores. Se excluyen los baños, vestidores, circulación vertical y escaleras, etc.)
	5. Para determinar la cantidad de módulos se procederá a aplicar la siguiente fórmula:

Abunción





	<b>Cantidad de Módulos = <math>\frac{\text{Superficie del salón de Ventas} \times 2}{25}</math></b>
	Considerando la superficie del salón de ventas como el polígono formado por la línea perimetral de la circulación de clientes. En cuanto a las estanterías, góndolas y/o refrigeradores apoyados contra el muro perimetral, se considerará la línea tangente a los mismos, así como la línea exterior a los mostradores de los sectores con atención al cliente, hasta la línea tangente a las cajas de cobro.
	6. Las áreas administrativas, depósitos, áreas de producción y otras en el uso más arriba señalado, se regirán por sus respectivas reglamentaciones.
	7. Cuando la superficie efectiva del salón de ventas sea de hasta 1000 m <sup>2</sup> el estacionamiento será considerado de acuerdo al tamaño del salón de ventas, por la siguiente fórmula:
	<b>Cantidad de Módulos = <math>\frac{\text{Superficie del salón de Ventas}}{25}</math></b>

**REFERENCIAS:**

En Blanco:

	Usos <del>Nb</del> Permitidos
*	Usos Condicionados
X	Usos Permitidos

AC	Área Central
AT	Área de Transición
AI	Área Industrial
EH	Eje Habitacional
EVM	Eje Villa Morra

**ART. 41° MODIFICAR** el artículo N° 462 "Anexo II" en sus apartados "AR3 A" agregando el numeral 15 de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza N° 205/19, "FMI A" agregando el numeral 17 de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza N° 255/22 y "FM 1 B" agregando el numeral 27 en consonancia con lo establecido en la Ordenanza N° 55/22.

**A) AREAS RESIDENCIALES- (AR3). SECTOR "A"**

15. Establecer para aquellos inmuebles enclavados en el sector AR2B que cuenten con frente sobre la calle R.I 6 Boquerón, en el tramo comprendido entre la Avenida Eusebio Ayala y la calle Antonio Taboada, la calificación zonal de AR3 A.

**B) FRANJA MIXTA. FRANJA MIXTA 1 - FMI, SECTOR "A"**

17. Avenida Madame Lynch (vera este), en el tramo comprendido entre la calle Alejo Silva hasta la Avenida Aviadores del Chaco, exceptuando las manzanas identificadas con el número 14-1772 afectadas al área industrial 3 (AI3). Ord. N° 255/2019

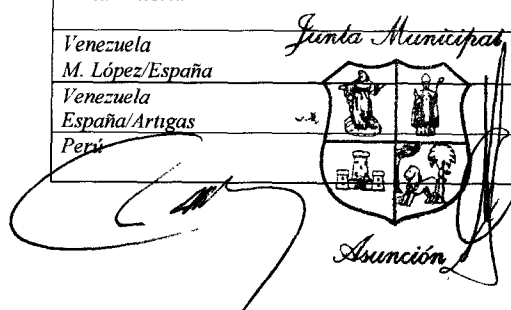
**C) FRANJA MIXTA. FRANJA MIXTA 1 - FMI, SECTOR "B"**

27. Avda. Mcal. López, desde Prócer Carlos Argüello hasta Denis Roa.

**Art. 41° MODIFICAR** el Art. 463 de la Ordenanza N° 163/18, a los efectos de ampliarla y actualizarla, cuyo texto quedará redactado como sigue:

**AVENIDAS INTERCONECTORAS**

Avenidas	Dimensión
San Martín	25 m e/LM
Rca. Argentina	35 m e/LE
Choferes del Chaco / Médicos del Chaco. Tramo Eusebio Ayala/Fdo de la Mora	25 m e/LM 36 m e/LE
Médicos del Chaco Tramo Fdo de la Mora / Limite con Lambaré	Calle.
Simo Sacramento	25 m e/LM 35 m e/LE
Brasilia	28 m e/LM 40 m e/LE
Kubuschek	25 m e/LM 35 m e/LE
Bruno Guggiari	25 m e/LM 35 m e/LE
Gral Santos	25 m e/LM
Juan D. Perón	35 m e/LE
De la Victoria	25 m e/LM 35 m e/LE
Venezuela	23 m e/LM
M. López/España	23 m e/LE
Venezuela	22 m e/LM
España/Artigas	34 m e/LE
Perú	28 m e/LE
	28,00 e/ LM





**AVENIDAS DE CIRCUNVALACIÓN**

<b>Avenidas</b>	<b>Dimensión E/LM</b>
Defensores del Chaco	55,00 m e/LM 75,00 m e/LE
Madame Lynch	45,00 m e/LM e/ LE 45,00 m + 12,00 m = 47,00 m? R: 6,00 m desde la nueva LM (Ord. 3/97)
Primer Presidente	35,00 m e/LM 45,00 m e/LE

**ANCHOS PARA RETIROS EN AVENIDAS**

<b>AVENIDA</b>	<b>TRAMO</b>	<b>ANCHO en metros (entre Líneas municipales)</b>	<b>ANCHO en metros (entre Líneas de Edificación)</b>
ESPAÑA	Tacuarí - Brasil	15,00	32,00
	Brasil - Perú	15,60	
	Perú - Gral. Santos	13,90	
	Gral. Santos - Brasilia	14,00	
	Brasilia - Sacramento	16,00	
	Sacramento - San Martín	17,00	
Av. Aviadores Del Chaco	San Martín / Mme. Lynch	26,30	44,00
Av. MCAL. LÓPEZ: s/ Art. 54°	Brasil/Mme. Lynch	30,00	42,00
	Brasil/Sacramento	Altura máxima 12,00 m. hasta los 28,00 m	
GUIDO BOGGIANI	San Martín / RI 4 Curupayty	26,00	32,00
	Vera Norte	Desde el Eje	13,25
	Vera Sur	Desde el Eje	12,75
	RI 4 Curupayty / E. Ayala	30,00	32,00
EUSEBIO AYALA s/ Art. 370°	17,50 m desde el eje de la Avenida - hasta 2 niveles de altura	35,00	35,00
	25,00 m desde el eje de la Avenida - para los demás niveles		50,00
FERNANDO DE LA MORA		32,00	32,00
JOSÉ F. BOGADO	Av. G. R. Francia / Brasil	16,60	22,60
	Brasil / Av. Perón	26,00	38,00
SANTA TERESA		35,00	47,00
SANTÍSIMA TRINIDAD		23,00	35,00
MOLAS LÓPEZ	Artigas-San Pedro	18,00	26,00
	San Pedro-Aviadores del Chaco	25,00	37,00
PRÓCERES DE MAYO	E. Ayala / G. R. Francia	22,00	22,00
	Gral. Santos	32,00	32,00
DE LA VICTORIA	Fdo. De La Mora / E. Ayala	25,00	35,00

Asunción



Cont. Ord. N° 106/23

		23,00	23,00
GASPAR R. DE FRANCIA	Colón / Próceres de Mayo – Vera Norte	Desde el Eje	11,60
	Colón / Próceres de Mayo – Vera Sur	Desde el Eje	11,40
CARLOS A. LÓPEZ		25,00	35,00
CRISTÓBAL COLÓN	Plazoleta del Puerto – Av. C. A. López	16,00	16,00
	Av. C. A. López - Bañado	22,00	32,00
ITÁ YBATÉ		50,00	62,00
SAN MARTÍN - RCA. ARGENTINA		25,00	35,00
CHOFERES DEL CHACO - MÉDICOS DEL CHACO		25,00	36,00
STMO. SACRAMENTO		25,00	35,00
KUBITSCHKEK – BRUNO GUGGIARI		25,00	35,00
GRAL. SANTOS - JUAN PERÓN		25,00	35,00

VENEZUELA	Mcal. López / España	2223,00	23,00
	España / Artigas	22,00	34,00
PERÚ		28,00	28,00
DEFENSORES DEL CHACO		35,00	45,00
MADAME LYNCH	Ord. N° 3/97		6,00 m desde la nueva LM
PRIMER PRESIDENTE		35,00	45,00
ARTIGAS		38,00	38,00
R.I. 18 PITIANTUTA	E. Ayala – Pancha Garmendia	23,00	32,00
	Pancha Garmendia - Boggiani	23,00	32,00
	Boggiani – Mcal. López	16,00	22,00

**Art. 42°: DE FORMA**

Que, se ha recibido el informe sobre la publicación realizada en la web de la Corporación Legislativa, el cual expresa: "Por el presente me dirijo a usted y, por su intermedio, a donde corresponda a fin de informar sobre la actualización de la página web con los datos del Plan Regulador.

La actualización se dio de la siguiente manera: a partir del 24 de julio del corriente fue publicada en la Web Institucional hasta la fecha, dejando constancia de que NO HUBO COMENTARIOS NI OBSERVACIÓN, referente a las modificaciones, la misma está ubicada como una ventana emergente al costado de la página, una vez ingresado en dicha opción se deriva a una página con el artículo "N° 464 del Plan Regulador". Además, dentro del mismo link contiene las propuestas de modificación consensuadas con la Comisión de Planificación y Ordenamiento Territorial, de algunos de los artículos de la Ordenanza N° 63/18 del Plan Regulador de la ciudad de Asunción.

Asunción



Cont. Ord. N° 106/23

Adjuntamos las impresiones de pantalla de las actualizaciones realizadas. Sin otro particular, le saludo atentamente”.

Que, el **Informe Técnico N° 97/2023**, remitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano, expresa cuanto sigue: “Al respecto informo cuanto sigue: 1. Las Comisiones de referencia solicitan la redacción del parecer técnico, aludido en el Art. 464° de la Ord. N° 163/18, al respecto informo sobre el proyecto de Ordenanza remitido: “Que corrige, compila y actualiza la Ordenanza N° 163/18, Plan Regulador de la Ciudad de Asunción”.

2. El presente informe se realiza con el criterio de modificar solamente los artículos que requieren ajuste, dejando firmes los artículos no mencionados, en su redacción original; como sigue:

a. **Art. 1°** que modifica el Art. 10.1, en el apartado “VIVIENDA UNIFAMILIAR” deberá suprimirse la siguiente frase: “...cuya superficie cubierta mínima no debe ser menor a 32,00 m<sup>2</sup>”, en razón a que en el siguiente articulado modificatorio del Art. 17° se deja sin efecto la individualización de la superficie de 32,00 m<sup>2</sup> como superficie mínima para Vivienda Unifamiliar.

b. **PROPUESTA DE INCLUSIÓN:** Modificar el Art. 37 del Cap. II “Reglamentaciones Generales para las Áreas Residenciales” Título III “Área Residencial, que quedará redactado como sigue: Establecer como ÁREAS RESIDENCIALES DE BAJA DENSIDAD a los sectores que se especifican en el Anexo 2.

En estas áreas residenciales en ambas aceras de las calles o avenidas que sirvan de límite entre ellas, pasarán a ser regidas por los Indicadores Urbanísticos correspondientes al Área superior.

Para la aplicación del régimen más arriba señalado deberán ser consideradas en orden ascendente de acuerdo al siguiente orden gradativo: AR1-A, AR1-B, AR2-A, AR2-B, AR3-A y AR3-B. Esta gradación mencionada es al solo efecto de definir el término “superior” del párrafo anterior. Las zonas afectadas por este criterio, replicarán las mismas en todos los indicadores afectados”.

Se solicita esta aclaración, atendiendo a que corresponde dejar en claro que los sectores afectados por el criterio “espejo” asumen todos los indicadores del área superior, con el claro propósito de homogeneizar ambas veras de la calle que sirve de interfase entre zonas. Esta propuesta se realiza a los efectos de aclarar las dudas interpretativas que han surgido con respecto a este articulado.

c. **Art. 8°** Que modifica el Art. 45° en el apartado ochavas, en el sentido de eliminar la mención realizada al número de Ordenanza del Reglamento General de Construcciones – 26.104/91, en razón de dejar la disposición vigente, aunque el número de Ordenanza se modifique.

d. **Art. 10°** Que modifica el Art. 54° en el apartado b. Franja Mixta 1 – B, Coeficiente de Edificabilidad, eliminando la frase “3 sobre Calle”, en consideración a que este agregado vulneraría el principio de derecho adquirido en relación a los lotes ubicados sobre Calle, reduciendo el Coeficiente de Edificabilidad de 5 a 3 lo que alteraría significativamente el paisaje urbano consolidado.

e. **PROPUESTA DE INCLUSIÓN:** Modificar el Art. 57° del Cap. IV Franja Mixta 2 Título IV Franjas Mixtas, en el sentido de eliminar la mención de número de Ordenanza, quedando redactado como sigue:

Art. 57° Los predios ubicados en las vías inmediatas a las FM2, y enfrentados con estos se regirán por los mismos indicadores urbanísticos de FM2, en lo relativo a Usos (Permitidos, Condicionados y Condiciones de Uso), Coeficiente de Edificabilidad, Número de Pisos, Tamaño Máximo de Unidad de Uso y Estacionamientos.

Junta Municipal  
Asunción



Cont. Ord. N° 106/23

Los demás indicadores como ser Densidad, Tasa de Ocupación Máxima, Retiros/Ochavas/Voladizos, deberán ajustarse al régimen de suelo establecido para las Áreas en las cuales se hallasen implantados.

**f. Art. 20°** Que modifica el Título VI "Área Industrial" Capítulo I "Definición y Clasificación", Art. 79° agregando la definición del AI3:

Definir como Áreas Industriales 3 (AI 3), a aquellas zonas destinadas a absorber las actividades industriales inocuas de pequeña y mediana escala, y sus usos complementarios de carácter comercial y mixto de mediana y gran escala.

Esta definición de AI3, se transcribe de lo establecido en el Art. 3° de la Ord. N° 281/2013.

**g. Art. 23°** Que modifica el Título VIII Ejes Habitacionales, Capítulo I Ejes Habitacionales sobre las Avenidas Guido Boggiani, Primer Presidente, Santísima Trinidad, Dr. Felipe Molas López y Santa Teresa, en el apartado correspondiente a "De los retiros en lotes de esquina", quedando redactado como sigue:

**"De los retiros en lotes de esquina:** se exigirá el retiro 3 (tres) metros desde la línea municipal (LM), para los lotes con frente mayor a 15,00 m, sobre el frente menor, o en su defecto a solicitud del propietario en el frente mayor, admitiéndose sobre el otro frente, edificación sobre Línea Municipal (LM) hasta una altura máxima de 12,00 (doce) metros o 4 (cuatro) niveles a partir del cual la edificación deberá retirarse 3,00 (tres) metros, siempre que el frente menor no corresponda a avenida en cuyo caso el retiro sobre la misma es obligatorio.

En todos los casos se deberá preservar el retiro en uno de los frentes. En casos que la esquina esté formada por 2 avenidas se deberá prever el retiro correspondiente estipulado sobre ambas vías."

**h. Art. 44°** Que modifica el Título XVII Estacionamientos en su Capítulo I Requerimientos Técnicos para Estacionamiento" en su Art. 434.2, a fin de modificar el articulado ampliándolo como sigue:

Eximir del requisito de estacionamiento a aquellas edificaciones de Uso habitacional tipo Mono ambiente, siempre y cuando el tamaño máximo de estas unidades no supere los 30 m<sup>2</sup> y formen parte de un edificio que contemple otras tipologías mayores (1 Dorm., 2 Dorm. y 3 Dorm) y representen estos monoambientes hasta el 40 % (cuarenta por cien) de las unidades que conforman el edificio.

- Se ve la necesidad de establecer una limitación a los efectos de precautelar de estacionamientos inducidos en la vía pública, y el diseño y la funcionalidad de los edificios de Uso Habitacional.

**i. Art. 50°** Que modifica los artículos 445° en su Numeral 1 del Título XIX "De las Excepciones a las Limitaciones Establecidas en el Plan Regulador", Capítulo III "Régimen de Incentivo" quedando redactado como sigue:

El monto adicional por el derecho a construir de los metros cuadrados que son concedidos a través del régimen de las excepciones a las limitaciones establecidas en el Plan Regulador, previstos en el presente Título XIX Capítulo I, II y III serán calculados de la siguiente forma: 1 (un) jornal para programas habitacionales, 3 (tres) jornales para programas de comercio o servicios, en relación a los beneficios establecidos en los Capítulos I y II Excepcionalidades, y III Incentivo, por cada metro cuadrado de construcción que supere los valores normales establecidos en el Plan Regulador, cuya recaudación deberá ser imputada al "Fondo Municipal para Programas de Interés Urbanístico".

  
  
  
Asunción



Cont. Ord. N° 106/23

**j. Art. 51°** Que modifica el Art. 461° del Anexo I de la Ordenanza N° 163/18 en el apartado CS3 agregando a Uso Hotel el siguiente texto: Hoteles – Apart Hotel.

**k. PROPUESTA DE INCLUSIÓN: Art. 466°** DEROGAR las Ordenanzas N° 97/2023, N° 96/2023, N° 86/2023, N° 85/2023, N° 55/2022, N° 272/2020, N° 286/2020, N° 288/2020, N° 205/2019, N° 254/2019, N° 255/2019, N° 264/2019.

**l. ART. 52°** Se plantean ajustes al texto propuesto, quedando redactado de la siguiente forma:

a. MODIFICAR, el artículo N° 462 “Anexo II” en sus apartados “AR1 B” en su Numeral 2, “AR2 B” modificando el numeral 9 y agregando el numeral 13, “AR3 A” agregando el numeral 15, AR3 B agregando el numeral 10 y 11 de acuerdo a lo establecido en las Ordenanzas 205/19, 96/2023 y 97/2023, “FM1 A” agregando el numeral 17 de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza 255/22 y “FM 1 B” agregando el numeral 27 en consonancia con lo establecido en la Ordenanza N° 55/22 y ampliar el articulado agregando los apartados “Área Industrial” en consonancia con las Ordenanzas N°s 42/2011, 281/2013 y 255/2019 y el “Eje Habitacional” del texto de sus respectivos capítulos cuyo texto quedará redactado como sigue:

**A) ÁREAS RESIDENCIALES – (AR1) SECTOR B**

02. Sector comprendido entre la Avda. San Martín, Avda. Molas López, Dr. Jerónimo Zubizarreta, Avda. Stma. Trinidad, Prócer Ramón Zavala, Prócer Juan B. Acosta, San Juan XXIII, Narciso R. Colmán, Dr. Cesar López Moreira, Federación Rusa, Avd. San Martín y el Sector comprendido entre Dr. Cesar López Moreira, Agustín Barrios, Avda. San Martín, Dr. Salvador Dentice hasta Dr. Cesar López Moreira.

Se excluye de esta delimitación la Franja Mixta 1 generada por la Avdas. San Martín y los Ejes Habitacionales generados por la Avenidas Molas López y Santísima Trinidad.

**B) ÁREAS RESIDENCIALES- (AR2). SECTOR B**

9. Avda. Madame Lynch, Aviadores del Chaco, Arroyo Itay, Alejo Silva, Profesor Dos Santos, Arturo Pereira, Santa Teresa hasta Avda. Madame Lynch, excluyendo el perímetro comprendido entre Tte. 1° Nicolás Cazenave, Cnel. Alejo Silva, Don José Pappalardo, límite con la ciudad de Luque.

13. En la Avenida Molas López, los valores del Eje Habitacional regirán para aquellas propiedades cuyos frentes se hallan sobre la avenida, no así para las que cuentan con frente sobre las calles transversales y paralelas, aunque constituyan la misma manzana, estos lotes se regirán por los valores correspondientes en cuanto a coeficiente y altura máxima a la zona AR2B (Área Residencial de Media Densidad 2 B). Los demás indicadores se regirán por los establecidos para el Eje Habitacional.

**C) ÁREAS RESIDENCIALES- (AR3). SECTOR “A”**

15. Establecer para aquellos inmuebles enclavados en el sector AR2B que cuenten con frente sobre la calle R.I. 6 Boquerón, en el tramo comprendido entre la Avenida Eusebio Ayala y la calle Antonio Taboada, la calificación zonal de AR3 A.

**D) ÁREAS RESIDENCIALES (AR3) SECTOR “B”**

10. Establécese que las Manzanas 15-0278 y 15-0279 ubicadas en el sector comprendido entre las calles Dr. César López Moreira, Papa San Juan XXIII, Avda. San Martín, Profesor Dr. Salvador Dentice hasta César López Moreira -excluyéndose a los lotes afectados a la Franja Mixta generada por la Avda. San Martín- cuenten con la categoría zonal del Área Residencial de Alta Densidad sector B (AR3 B). Exceptúase de la aplicación





Cont. Ord. N° 106/23

de los beneficios establecidos en los artículos 37° y concordantes a los lotes con frente sobre la calle Dr. Salvador Dentice.

11. Tte. 1° Nicolás Cazenave; Cnel. Alejo Silva, Don José Pappalardo, límite con la ciudad de Luque.

E) FRANJA MIXTA. FRANJA MIXTA 1 - FMI, SECTOR "A"

17. Avenida Madame Lynch (vera este), en el tramo comprendido entre la calle Alejo Silva hasta la Avenida Aviadores del Chaco, exceptuando las manzanas identificadas con el número 14-1772 afectadas al área industrial 3 (AI3).

F) FRANJA MIXTA. FRANJA MIXTA 1 - FMI, SECTOR "B"

27. Avda. Mcal. López, desde Prócer Carlos Argüello hasta Denis Roa.

G) ÁREAS INDUSTRIALES

ÁREA INDUSTRIAL 1 (AI 1)

a. Avda. José Gervasio Artigas, desde Perú y Artigas, Vía Férrea, Vía Férrea hasta Rodis Segovia, Rodis Segovia hasta Avda Felipe Molas López, Avda Felipe Molas López hasta Avenida Artigas, excluyendo los lotes con frente sobre la Avenida Molas López, Artigas hasta Vía Férrea.

b. Fernando de la Mora, proyección de primera calle paralela lado Norte de Defensores del Chaco, calle sin nombre, Cacique Caracará, Tte. José López, Dr. Montanaro, Eusebio Ayala, Defensores del Chaco, hasta Fernando de la Mora.

c. Proyección de la calle Francis Morice, Francis Morice, Tte. Víctor Heyn, Defensores del Chaco, calle sin nombre, Soriano González, Moisés Bertoni, Sgto. Cándido Silva, Tte. Máximo Pérez, proyección de M. Talavera, Sucre, calle sin nombre, San Jorge, Ramón I. Cardozo, Joel Estigarribia, Cnel. Martínez, calle sin nombre, Defensores del Chaco, Dr. Félix Paiva hasta proyección de la calle Francis Morice.

ÁREA INDUSTRIAL 2 (AI 2):

a. Desde la Calle Punta Brava, Límite norte de la Franja Mixta 2 (FM 2) generada por la Avda. Aviadores del Chaco; calle Monseñor Escrivá de Balaguer primera paralela a la Avda. Madame Lynch hasta la intersección con las calles Avda. Primer Presidente; Avda. Primer Presidente hasta la primera calle paralela al oeste de la Avda. Madame Lynch; hasta su intersección con la calle Tte. Mónico Candia Mendieta; la calle Tte. Mónico Candia Mendieta, calle Overava hasta la Calle Reservistas de la Guerra del Chaco; Reservistas de la Guerra del Chaco hasta la calle Tte. Andrés Insfrán, por esta hasta su intersección con la calle Tte. Luis Miranda; Tte. Luis Miranda hasta la calle Tte. 2° Manuel Pino González; la calle Tte. 2° Manuel Pino González, calle Diagonal La Piedad una calle Sin Nombre que linda con la manzana 15-0929 en su lado Este, por esta calle Sin Nombre hasta la Vía Férrea, por esta hasta la calle Cap. Prudente Britos; Cap. Prudente Britos hasta la calle Yaguarón y su proyección virtual hasta la calle 27 de noviembre; y por esta hasta la Avda. Transchaco; Avda. Transchaco hasta la Avda. Dr. Esteban Semidei; Avda. Dr. Esteban Semidei hasta la Vía Férrea; Vía Férrea hacia el este hasta el antiguo trazado de la Avda. Madame Lynch y su continuación hasta la Calle Punta Brava, límite con la Franja Mixta 2 generada por la Avda. Aviadores del Chaco.





Cont. Ord. N° 106/23

b. Prolongación virtual de la calle 27 de Noviembre hasta 100 m de la Avda. Transchaco; desde este punto una línea virtual paralela a la Avda. Transchaco hasta empalmar con una calle Sin Nombre (primera paralela a la Transchaco) límite oeste de la manzana 15-1311 bordeando esta manzana y la manzana 15-1310 hasta empalmar con la calle Fernando Oca Delvalle, la calle Fernando Oca Delvalle hasta Alejandro Monges, Alejandro Monges hasta Fernando Oca Delvalle, Fernando Oca Delvalle hasta la calle Robustiano Quintana (límite con el Municipio de Mariano Roque Alonso), Soldado Robustiano Quintana hasta la Calle Tataré, Tataré hasta Sgto. 1° Tomás Lombardo, Sgto. 1° Tomás Lombardo hasta Ocara Poty Cue mí, por esta hasta su intersección con la calle Esteban Semidei y por esta hasta la Avda. Transchaco.

ÁREA INDUSTRIAL 3 (AI 3):

Avda. Santa Teresa, Cnel. Escurra, proyección de Tte. Ángel Velazco, Tte. Ángel Velazco, proyección de Tte. Velazco hasta Avda. Aviadores del Chaco, Avda. Aviadores del Chaco, Avda. Madame Lynch, Cnel. Alejo Silva incluso las Manzanas N° 14 - 1772, Tte. Cazenave, calle sin nombre, Cabrera Haedo, J. Pablo Gorostiaga, calle sin nombre, hasta límite del Cementerio del Este, Avda. Madame Lynch.

3. Esta Unidad, habiendo analizado los fundamentos expuestos, considera que estas inclusiones y/o modificaciones resultan necesarias para la correcta interpretación y aplicabilidad de la normativa dentro del consenso marco que ha surgido en las reuniones previas.

A DPU para remitir a DGG, y posteriormente a las Comisiones de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial y Legislación de la Junta Municipal". Fdo. Arq. Carlos Schroeder."

Por tanto;

LA JUNTA MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE ASUNCIÓN, REUNIDA EN CONCEJO

ORDENA:

Art. 1°: MODIFICAR el Numeral 1 del Art. 10°, de la Ordenanza N° 163/18, en su Título II "Régimen Urbanístico del Suelo", Capítulo I, "Clasificación y Definición de Uso", en los siguientes términos:

Art. 10.1 USO RESIDENCIAL (R): Aquel cuyo uso es prioritario y predominantemente habitacional, desarrollado en las diversas tipologías de viviendas: Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Vivienda Multifamiliar y Conjunto Habitacional.

Entiéndase por VIVIENDA la construcción destinada a brindar morada permanente a personas y que cuenten, como mínimo, con los ambientes básicos para dormir, cocinar, comer, estar (separados o integrados) y local para asearse.

Adóptese como índice familiar 4,5 Hab./flia., y a los efectos del cálculo de densidades, los siguientes parámetros:

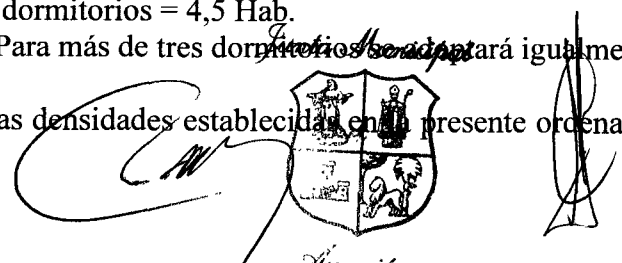
1 dormitorio = 1,5 Hab.

2 dormitorios = 3,0 Hab.

3 dormitorios = 4,5 Hab.

\*Para más de tres dormitorios se adoptará igualmente 4,5 habitantes.

Las densidades establecidas en la presente ordenanza se aplicarán en la formulación de los







Cont. Ord. N° 106/23

planes de desarrollo, al solo efecto estadístico, a nivel de sectores de la ciudad y en ningún caso se aplicará a nivel de lote. Los proyectos y regularizaciones presentadas para su aprobación, deberán consignar en una planilla el cálculo de la densidad correspondiente a su presentación, con fines estadísticos.

Créase para este efecto la Base de Datos Urbanísticos que recopilará estos datos, así como la de los demás indicadores urbanísticos pertinentes a fin de coleccionar información que posibilite la formulación de planes estratégicos de desarrollo y brinde herramientas para la proyección de la inversión pública en materia de infraestructura.

A los efectos de la presente norma, se definen las siguientes tipologías de viviendas:

- **VIVIENDA UNIFAMILIAR:** Edificación destinada a albergar 1 (una) familia, con acceso independiente, que cuenta con todos los locales básicos, de uso privativo de la familia.
- **VIVIENDA BIFAMILIAR:** Edificación preparada para albergar 2 (dos) familias, en una sola unidad constructiva o unidades funcionalmente independientes, que cuentan cada una de ellas con los locales básicos, acceso común o independiente, asentadas ambas en un mismo lote catastrado con una sola Cta. Cte. Ctral., pudiendo acogerse al Régimen de Propiedad Horizontal por Piso y Departamento.
- **VIVIENDA MULTIFAMILIAR:** Edificación preparada para albergar más de 2 (dos) familias, en un lote, con una sola Cta. Cte. Ctral. en unidades de viviendas completas e independientes funcionalmente, que se desarrollan en uno o más pisos, que pueden implantarse en forma separada, o agruparse en uno o más bloques, pudiendo acogerse al Régimen de Propiedad Horizontal por Piso y Departamento.

**CONJUNTO HABITACIONAL:** Agrupamiento de viviendas unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares desarrolladas en uno o más pisos, implantados en un predio con una sola Cta. Cte. Ctral., debiendo acogerse al Régimen de Propiedad Horizontal por Piso y Departamento, y provisto de todos los servicios de infraestructura básica. La altura de los edificios se regirá por los indicadores urbanísticos establecidos según las zonas del plan.


**Art. 2°:** MODIFICAR el Art. 17° de la Ordenanza N° 163/18, en su Título II “Régimen Urbanístico del Suelo”, Capítulo II “Áreas según Usos”, en los siguientes términos:

**Art. 17°:** Definir como Área Residencial (AR) a aquella destinada al desarrollo de programas habitacionales y complementarias como excepcionalmente, otros programas permitidos y condicionados, definidos en esta ordenanza y sus anexos, los que en ningún caso podrán alterar las características de tranquilidad, sosiego y reposo que definen al uso habitacional.

**USO RESIDENCIAL (R):** Aquel cuyo uso es prioritario y predominantemente habitacional, desarrollado en las diversas tipologías de viviendas: Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Vivienda Multifamiliar, y Conjunto Habitacional.

Entiéndase por **VIVIENDA**, la construcción destinada a brindar morada permanente a personas y que cuenten, como mínimo, con los ambientes básicos para dormir, cocinar, comer, estar (separados o integrados) y local para asearse.

Adóptese como índice familiar 4,5 Hab/flia, y a los efectos del cálculo de densidades, los siguientes parámetros:

*Junta Municipal*  
  
*Asunción*



Cont. Ord. N° 106/23

1 dormitorio = 1,5 Hab.

2 dormitorios = 3 Hab.

3 dormitorios = 4,5 Hab.

\*Para más de tres dormitorios se adoptará igualmente 4,5 habitantes.

Las densidades establecidas en la presente ordenanza se aplicarán en la formulación de los planes de desarrollo, al solo efecto estadístico, a nivel de sectores de la ciudad y en ningún caso se aplicará a nivel de lote. Los proyectos y regularizaciones presentadas para aprobación, deberán consignar en una planilla el cálculo de la densidad correspondiente a su presentación, con fines estadísticos.

**Art. 3°:** MODIFICAR el Art. 36° de la Ordenanza N° 163/18 en su Título III “Área Residencial “Capítulo II “Reglamentaciones Generales para las áreas residenciales”, en el sentido de corregir y actualizar, en los siguientes términos:

**Art. 36°:** Establecer las siguientes reglamentaciones generales para las Áreas Residenciales:

En estas áreas solo se permitirán programas habitacionales y otros programas expresamente permitidos y condicionados, definidos en esta ordenanza y sus anexos, los que en ningún caso podrán alterar las características de tranquilidad, sosiego y reposo que definen al uso habitacional.

En consecuencia, no se permitirá la localización de programas que produzcan molestias al vecindario por aglomeración de personas o vehículos, por generar olores, polvos, ruidos o desperdicios de volumen; así como tampoco se permitirá la carga y descarga permanente de gran volumen e instalaciones que atenten contra la seguridad.

**NIVELES DE POLUCIÓN PERMITIDOS:** Según reglamentaciones de la Municipalidad y las recomendaciones específicas del Instituto Nacional de Tecnología, Normalización y Metrología, así como, otros organismos técnicos correspondientes conforme a la ley.

**NORMA DE PRESERVACIÓN:** Los sitios o construcciones que figuren como bienes de interés público, histórico o artístico, en el registro de bienes patrimoniales de la Municipalidad de Asunción, estarán sujetos a normas y disposiciones emanadas de la misma.

**Estacionamiento:** Según ordenanzas específicas.

En todos los predios con frentes menores o iguales a 8,00m (ocho metros) no se exigirán áreas de estacionamiento, toda vez que la construcción no supere 2 (dos) niveles y tenga un área edificada no mayor a 360,00 m<sup>2</sup> (trescientos sesenta metros cuadrados).

Los Usos No Habitacionales localizados en las Franjas Mixtas 1 – FM1 A y FM1 B que tengan frente a calles con lotes regidos por las Áreas Residenciales deberán:

- a) Mitigar el impacto vial producido, eliminando todo acceso vehicular al inmueble a cocheras destinadas a estos usos no habitacionales, desde las Áreas Residenciales.
- b) Respetar un retiro adicional de edificación de 3,00 m, sobre dichas calles, a partir del tercer nivel.
- c) Adoptar las medidas urbanísticas de mitigación ambiental que sugiera fundadamente la dependencia técnica al momento de la aprobación de los planos.

### ÁREAS RESIDENCIALES DE BAJA Y MEDIA DENSIDAD

Las actividades permitidas en las Áreas Residenciales de Baja y Media Densidad (AR1 y AR2) y que por su naturaleza apuntan a satisfacer las necesidades de servicios y actividades comunitarias en los barrios, tendrán carácter de condicionadas y se clasifican en:

Junta Municipal  
Asunción



Cont. Ord. N° 106/23

- a) Comerciales (C).
- b) De Servicios (S).
- c) Industriales inocuas (I).
- d) Equipamientos comunitarios (EQ).

• Las actividades comerciales © y de servicios (S), previstas en el listado de actividades comerciales y servicios CONDICIONADOS, podrán ser habilitadas previa fiscalización y cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a) La actividad desarrollada debe ser compatible con el uso habitacional del sector.
- b) La actividad comercial a desarrollar se permitirá solamente con los tamaños máximos establecidos en esta ordenanza.
- c) Bajo ninguna circunstancia deberá producir ruidos, emitir olores, humos u otras fuentes de contaminación ambiental y, asimismo, deberá contar con el informe detallado y favorable de la Dirección de Protección Ambiental.
- d) No deberá alterar el tránsito vehicular ni la capacidad de estacionamiento del sector. La Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano determinará los casos en los cuales la Dirección de Tránsito deberá realizar un estudio pormenorizado de las condicionantes y establecer las pautas para su habilitación. Los programas a implantarse deberán contar con estacionamiento vehicular dentro de la propiedad afectada, de conformidad a lo previsto en la Ordenanza del Plan Regulador.
- e) No deberá alterar el paisaje urbano, con construcciones, modificaciones de fachada, cartelería, uso del espacio destinado al retiro u otras modificaciones que pudieran desnaturalizar la función habitacional.

Permitir en carácter CONDICIONADO, las actividades comerciales y servicios listados en el Anexo I.

• Se permitirán en las Áreas Residenciales de Media Densidad (AR 2) las industrias de carácter inocuo con un área máxima de 100,00 m<sup>2</sup>, debiendo especificarse detalladamente la actividad a ser desarrollada y cumplir con las condiciones previstas más arriba.

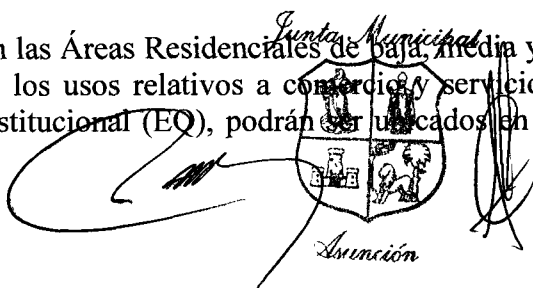
• Los equipamientos comunitarios previstos en el listado de usos CONDICIONADOS podrán ser habilitados previa fiscalización y cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a) Deberá especificarse detalladamente la actividad a desarrollarse.
- b) La actividad comercial a desarrollar se permitirá solamente con los tamaños máximos establecidos en esta ordenanza.
- c) Bajo ninguna circunstancia deberá producir ruidos, emitir olores, humos u otras fuentes de contaminación ambiental y, asimismo, deberá contar con el informe detallado y favorable de la dependencia técnica del área ambiental competente.
- d) No deberá alterar el tránsito vehicular ni la capacidad de estacionamiento del sector. La Dirección de Tránsito deberá realizar un estudio pormenorizado del impacto vial y establecer las medidas de mitigación de dicho impacto.
- e) Las construcciones deberán adecuarse a la morfología dominante del barrio y cumplir con todos los indicadores urbanísticos previstos para la zona.
- f) Deberá someterse a estudio y dictamen favorable del Consejo del Plan Regulador en los trámites de aprobación de planos.

Permitir en carácter de CONDICIONADO los equipamientos comunitarios listados en el Anexo I.

### ÁREAS RESIDENCIALES EN GENERAL

En las Áreas Residenciales de baja, media y alta densidad, AR1, AR2 y AR3, Sectores A y B, los usos relativos a comercio y servicios (oficinas) CS y equipamiento comunitario e institucional (EQ), podrán ser ubicados en cualquiera de los niveles de la construcción, y





Cont. Ord. N° 106/23

regulados en su superficie máxima, permitidas para las diferentes zonas de usos en las que se implanten según lo establecido en la presente ordenanza y sus modificaciones. Los tamaños máximos relativos a industrias y 20 permanecen invariables.

En los casos de sectores afectados a Áreas Residenciales y Franjas Mixtas 1, definidos a partir de ejes de calles, bajo la figura de "...lotes con frente a la Calle / Av...", no será aplicable este beneficio a los lotes ubicados sobre las calles transversales y sus respectivos contrafrentes, aun cuando se encuentren enfrentados a un lote de categoría superior.

- **EXCEPCIÓN AL RETIRO EN AR1 - AR2**

En las Áreas Residenciales de Baja y Media Densidad (AR1 y AR2) Sectores A y B, en el caso de que los fondos de los lotes midan hasta 20 metros, para construcciones destinadas a usos habitacionales, en aquellas calles que no tengan continuidad en su trazado y solo en su último tramo, cuando cuenten hasta dos niveles, no se aplicará la exigencia del retiro obligatorio.

- **RETIROS SOBRE LINDEROS**

**Sobre Linderos:** Establecer las siguientes distancias mínimas de retiros desde los linderos para las aberturas con vista a los mismos según la ubicación de las mismas, a partir de la Planta Alta, para todas las edificaciones de la ciudad.

a) Distancia mínima de 3,00 m para aberturas ubicadas en muros paralelos a la línea de lindero, con un antepecho inferior a 1,70 m, medido desde el nivel de piso terminado.

En todos los casos se respetarán las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación de locales.

En los casos en que el antepecho fuere mayor que 1,70 m de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 3,00 (tres) m.

b) Distancia mínima de 0,75 m para aberturas ubicadas en muros perpendiculares u oblicuos que formen un ángulo entre 90° a 75° con la línea del lindero y con un antepecho inferior a 1,70 m de altura medido desde el nivel de piso terminado.

En todos los casos se respetarán las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación de locales.

En los casos en que el antepecho fuere mayor que 1,70 m, de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 0,50 m.

Las aberturas que excepcionalmente se construyan sobre los muros linderos se regirán por las condiciones y formas establecidas en los Arts. 2.020 y 2.021 del Código Civil Paraguayo.

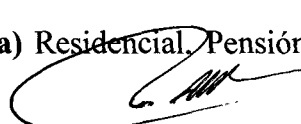

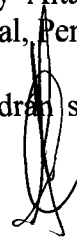
El incumplimiento de lo previsto en cuanto a distancias mínimas será considerado falta grave y su reiteración falta gravísima.

- **Carteles y Letreros:** De acuerdo a ordenanza específica y restricciones en particular, expresamente establecidas según el caso.

- **CONDICIONES PARA PROGRAMAS DE HOSPEDAJE - APART HOTEL, ETC.**

En las Áreas Residenciales de Media y Alta densidad las condiciones de uso para la implantación de los Programas Residencial, Pensión o Albergue y Apart Hotel serán:

a) Residencial, Pensión o Albergue Podrán ser admitidas en las áreas Residenciales de

  
  
  
Asunción



Cont. Ord. N° 106/23

Media y Alta Densidad (AR2 y AR3) siempre y cuando:

- Mantengan un régimen de funcionamiento de características similares y asimilables a una vivienda, con la condición de no incluir otros programas complementarios tales como confiterías, cafeterías, restaurantes, salón de fiestas, salón de convenciones/seminarios, conferencias o instalaciones para cualquier otra actividad que no sea la estrictamente habitacional o que signifiquen afluencia de vehículos y personas que ocasionen molestias al vecindario, o generen ruidos, que demanden áreas de estacionamiento o den lugar a un aumento del volumen de residuos, tal como se establece en las reglamentaciones generales de la presente ordenanza.

Podrán contar sin embargo con servicios de cocina y lavandería dimensionados de acuerdo a la demanda resultante de su actividad de hospedaje y siempre que sean de uso exclusivo de los residentes.

b) APART HOTEL: Podrán ser admitidos en las áreas residenciales de media y alta densidad siempre y cuando estén constituidos por departamentos mínimos funcionalmente independientes, con locales o espacios básicos de: dormitorio/s, baño y una cocina o “kitchenette”, y un espacio de estar-comedor, que puede estar integrado o no al dormitorio, teniendo además áreas propias y comunes, siempre y cuando su régimen de funcionamiento se asemeje o asimile al de un programa de vivienda multifamiliar, y que, además de cumplir con los indicadores urbanísticos de la zona, se ajuste a las condicionales establecidas en la presente.

La densidad para estos programas, estará dada por la cantidad de unidades previstas en cada uno de ellos.

c) Para los siguientes programas: Hotel, Apart Hotel, Residencial, Pensión, Albergue, Hostal, regirán los indicadores urbanísticos de la zona donde se implementarán. No se aplicarán los tamaños máximos de comercios y servicios a estos programas.

d) CARTELERÍA: Para todos los casos mencionados en los artículos 1° y 2°, la cartelería queda limitada a tipografía - corpórea o no - sin iluminación interna, adosado o incorporada a la fachada, con un ancho no mayor de 1,00 m y altura máxima de 0,20 m.

**Art. 4°:** MODIFICAR el Art. 39° de la Ordenanza 163/18 “Plan Regulador” en su Título III “Área Residencial” Capítulo III “Áreas Residenciales de Baja Densidad AR1 hasta 250 HAB/HA” con el objeto de corregir, en los siguientes términos:

**Art. 39°:** Establecer las siguientes reglamentaciones particulares de uso para el Área Residencial de Baja Densidad (AR1):

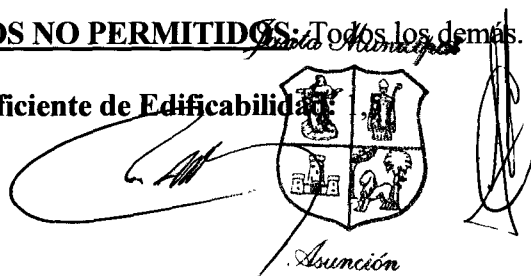
a. SECTOR “A” (AR1A):

**USOS PERMITIDOS:** Viviendas Unifamiliares (V.U.), Viviendas Bifamiliares (VB), y Conjunto Habitacional (CH), que se ajusten a todos los indicadores urbanísticos de la zona.

**USOS CONDICIONADOS:** Viviendas Multifamiliares (VM), que se ajusten a todos los indicadores establecidos para el Sector, especialmente la Densidad Habitacional, y los usos previstos según Anexo 1 (Usos) de la presente Ordenanza y según planilla de usos específicos.

**USOS NO PERMITIDOS:** Todos los demás.

Coefficiente de Edificabilidad:





Cont. Ord. N° 106/23

**Área Edificable:** Superficie del terreno x coeficiente de edificabilidad.

**Altura Máxima:** 3 Plantas sobre el nivel de vereda o 9,00 m tomados en la cota media del frente del predio.

**Tasa de Ocupación Máxima:** Hasta el 60 % de la superficie total del terreno.

Establecer un margen de tolerancia admisible de hasta el 5% sobre el indicador urbanístico de la tasa de ocupación máxima permitida para todas las áreas del Municipio de Asunción. Este margen de tolerancia se aplicará solo dentro del límite legal de ocupación igual o menor al 75 % de la superficie total del terreno y no permitirá en ningún caso sobrepasar dicho porcentaje.

**Retiros:**

a) 3 m mínimo desde la Línea Municipal a la Línea de Edificación.

b) Se permitirá la construcción sobre la Línea Municipal, hasta una altura no mayor de un piso siempre que se cumpla la siguiente condición:

b.1) Cuando la superficie del retiro sea superior al 15 % de la superficie del terreno, se podrá construir sobre la línea municipal ocupando hasta el 50 % del frente.

b.2) Si los propietarios de predios afectados por esta condición tuvieran interés en conservar el retiro mínimo de tres metros en todo el frente, se le permitirá, como criterio de compensación un 25 % más de la densidad permitida para la zona.

c) Se permitirá que los edificios de hasta 2 niveles o 6,00 m de altura, se construyan sobre la línea municipal, si la longitud de los frentes de los predios de la cuadra tiene un 50 % de las edificaciones existentes construidas sobre la línea municipal, exceptuándose avenidas, calles colectoras o de penetración

**Predios ubicados en esquina:** Se exigirá el retiro de 3,00 m desde la línea municipal, en un solo frente y sobre la calle más importante que será definida por la Dirección General de Desarrollo Urbano.

Se permitirá el uso de 6,00 m del frente del retiro, para estacionamiento descubierto o sin techo, siempre y cuando el mismo no se encuentre dentro del área prevista para ensanche.

**Ochavas:** Según Ordenanza N° 26.104/90 (Reglamento General de Construcción).

**Voladizos:** Solo se permitirán voladizos de balcones abiertos o marquesinas, de 2,00 m de profundidad, medidos desde la línea de edificación y sobre el retiro, siempre que el mismo no esté afectado por el ensanche de la vía, y que sea destinado a jardín.

**Carteles y Letreros:** (de acuerdo a lo dispuesto para AR1 B de la Ordenanza N° 148/12) o su sucedánea.

**Estacionamiento:** Según Anexo 1 Estacionamientos

**Tamaño máximo de la Unidad de uso:** 50,00 m<sup>2</sup>

**Límite de utilización del terreno:** 1 local de 50 m<sup>2</sup> por lote mínimo convencional de 360 m<sup>2</sup>.

**b. SECTOR "B" (AR1B):**

**USOS PERMITIDOS:** Viviendas Unifamiliares (V.U.), Viviendas Bifamiliares (VB), Conjunto Habitacional (CH), que se ajusten a todos los indicadores urbanísticos de la zona.

**USOS CONDICIONADOS:** Viviendas Multifamiliares (VM), que se ajusten a todos los indicadores establecidos para el Sector según Anexo 1 Usos.



Cont. Ord. N° 106/23

**USOS NO PERMITIDOS:** Todos los demás.

**Coefficiente de Edificabilidad:** 1,5

**Área Edificable:** Superficie del terreno x coeficiente de edificabilidad.

**Altura Máxima:** 3 Plantas sobre el nivel de vereda o 9 m, tomados en la cota media del frente del predio.

**Tasa de Ocupación Máxima:** Hasta el 60 % de la superficie total del terreno.  
Establecer un margen de tolerancia admisible de hasta el 5 % sobre el indicador urbanístico de la tasa de ocupación máxima permitida para todas las áreas del Municipio de Asunción. Este margen de tolerancia se aplicará solo dentro del límite legal de ocupación igual o menor al 75 % de la superficie total del terreno y no permitirá en ningún caso sobrepasar dicho porcentaje.

**Retiros:**

- a) 3,00 m mínimo desde la línea municipal a la línea de edificación.
- b) Se permitirá la construcción sobre la línea municipal, hasta una altura no mayor de un piso siempre que se cumpla la siguiente condición:
  - b.1) Cuando la superficie del retiro sea superior al 15 % de la superficie del terreno, se podrá construir sobre la línea municipal ocupando hasta el 50 % del frente.
  - b.2) Si los propietarios de predios afectados por esta condición, tuvieran interés en conservar el retiro mínimo de tres metros en todo el frente, se le permitirá, como criterio de compensación un 25 % más de la densidad permitida para la zona.
- c) Se permitirá que los edificios de hasta 2 niveles o 6,00 m de altura, se construyan sobre la línea municipal, si la longitud de los frentes de los predios de la cuadra tiene un 50% de las edificaciones existentes construidas sobre la línea municipal, exceptuándose avenidas, calles colectoras o de penetración.

**Predios ubicados en esquina:** Se exigirá el retiro de 3,00 m desde la línea municipal, en un solo frente y sobre la calle más importante que será definida por la Dirección General de Desarrollo Urbano.

Se permitirá el uso de 6 m del frente del retiro, para estacionamiento, descubierto o sin techo, siempre y cuando el mismo no se encuentre dentro del área prevista para ensanche.

**Ochavas:** Según Ordenanza N° 26.104/90 (Reglamento General de Construcción) o la ordenanza sucedánea.

**Voladizos:** Solo se permitirán voladizos de balcones abiertos o marquesinas, de 2,00 m de profundidad, medidos desde la línea de edificación y sobre el retiro, siempre que el mismo no esté afectado por el ensanche de la vía, y que sea destinado a jardín.

**Carteles y Letreros:** Según ordenanza específica (N° 148/12) o su sucedánea.

**Estacionamiento:** Según Anexo 1 Estacionamientos.

**Tamaño máximo de la Unidad de uso:** 50,00 m<sup>2</sup>

**Límite de utilización del terreno:** 1 local de 50 m<sup>2</sup> por lote mínimo convencional de 360 m<sup>2</sup>.

**Excepción al Retiro:** En las Áreas Residenciales de Baja y Media Densidad (AR1 y AR2) Sectores A y B, en el caso de que los fondos de los lotes midan hasta 20,00 m, para construcciones destinadas a usos habitacionales, en aquellas calles que no tengan

Junta Municipal  
Asunción



Cont. Ord. N° 106/23

continuidad en su trazado y solo cuando cuenten hasta dos niveles, no se aplicará la exigencia del retiro obligatorio, en este último tramo del trazado de la calle.

Prohibir la aplicación de la equiparación de usos de lotes enfrentados para aquellos lotes que tengan frente sobre la calle Dr. César López Moreira en el tramo comprendido entre la Avda. Aviadores del Chaco hasta la calle Agustín Barrios.

**Art. 5°:** MODIFICAR el Art. 41° de la Ordenanza 163/18, en su Título III “Área Residencial”, Capítulo IV “Áreas Residenciales de Media Densidad (AR2) hasta 600 HAB/HA” con el objeto de corregir, en los siguientes términos:

**Art. 41°:** Establecer el siguiente régimen de uso de suelo en las ÁREAS RESIDENCIALES DE MEDIA DENSIDAD (AR 2).

Establecer que, en la zona comprendida entre el Río Paraguay, Ruta Transchaco, Jardín Botánico y límite de Asunción - Mariano Roque Alonso; correspondiente a AR2 B, sea admitido el régimen de uso de suelo de las Áreas Residenciales de Alta Densidad (AR 3).

#### USOS PERMITIDOS

Viviendas Unifamiliares (VU).

Viviendas Multifamiliares (VM): Tipo Dúplex.

Bloques Multifamiliares (BM).

Conjuntos Habitacionales (CH).

#### USOS CONDICIONADOS Y CONDICIONES DE USO:

Comercios y Servicios de Pequeña Escala (CS 1).

Comercios y Servicios de Mediana Escala (CS 2).

Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Pequeña Escala (EQ 1).

Industrias Inocuas de Pequeña Escala (II P).

Tamaño máximo de la Unidad de uso: 100 m<sup>2</sup>.

Límite de utilización del terreno: 1 local de 100 m<sup>2</sup> por cada lote de 360 m<sup>2</sup> convencional.

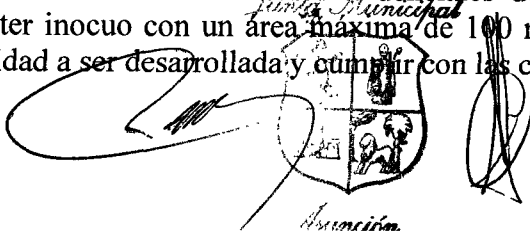
Actividades comerciales y servicios según Anexo I.

Condiciones de uso

Las actividades comerciales y de servicios, previstas en el apartado precedente, podrán ser habilitadas previa fiscalización y cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a) La actividad desarrollada debe ser compatible con el uso habitacional del sector.
- b) La actividad comercial a desarrollar se permitirá solamente con los tamaños máximos establecidos en esta ordenanza.
- c) Bajo ninguna circunstancia deberá producir ruidos, emitir olores, humos u otras fuentes de contaminación ambiental y, asimismo, deberá contar con el informe detallado y favorable de la Dirección de Protección Ambiental.
- d) No deberá alterar el tránsito vehicular ni la capacidad de estacionamiento del sector. La Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano determinará los casos en los cuales la Dirección de Tránsito deberá realizar un estudio pormenorizado de las condicionantes y establecer las pautas para su habilitación. Los programas a implantarse deberán contar con estacionamiento vehicular dentro de la propiedad afectada, de conformidad a lo previsto en la presente ordenanza.
- e) No deberá alterar el paisaje urbano, con construcciones, modificaciones de fachada, cartelería, uso del espacio destinado al retiro u otras modificaciones que pudieran desnaturalizar la función habitacional.

Se permitirán en las Áreas Residenciales de Media Densidad (AR2) las industrias de carácter inocuo con un área máxima de 100 m<sup>2</sup>, debiendo especificarse detalladamente la actividad a ser desarrollada y cumplir con las condiciones previstas en el apartado anterior.







Cont. Ord. N° 106/23

Permitir en carácter **CONDICIONADO** los siguientes equipamientos comunitarios en las Áreas Residenciales de **Meda** Densidad (AR2): **a)** Oficinas Públicas de Registro Civil, Electoral y Políticas, **b)** Correo, **c)** Cooperativas, **d)** Paradas de taxis y remises, **e)** Instituciones de enseñanza corte y confección, peluquería, dactilografía, computación, danza, declamación, canto, música, pintura, dibujo, escultura, idiomas, **f)** Bibliotecas, Museos **g)** Instituciones Educativas: guarderías, jardín de infantes, preescolar, primaria y secundarias estas dos últimas a los efectos de la formalización de las mismas. No se permitirán nuevos proyectos en estas zonas. En caso de ampliaciones se darán solo hasta el límite del tamaño máximo de la unidad de uso para el sector, **h)** Comisarías y puestos policiales, **i)** Mercados municipales de barrios, **j)** Centros Municipales y Comunitarios, **k)** Centros de salud y dispensarios públicos, **l)** Instalaciones prestadoras de servicios públicos del Municipio, **m)** Clubes sociales de ayuda a la comunidad. En cuanto al inciso g del presente articulado se establece el plazo de un año improrrogable para la presentación de los planos de regularización para aquellas instituciones educativas del sector privado.

Los equipamientos comunitarios previstos en el apartado precedente, podrán ser habilitados previa fiscalización y cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a) Deberá especificarse detalladamente la actividad a desarrollarse.
- b) Bajo ninguna circunstancia deberá producir ruidos, emitir olores, humos u otras fuentes de contaminación ambiental, y asimismo deberá contar con el informe detallado y favorable de la Dirección de Protección Ambiental.
- c) No deberá alterar el tránsito vehicular ni la capacidad de estacionamiento del sector. La Dirección de Tránsito deberá realizar un estudio pormenorizado del impacto vial y establecer las medidas de mitigación de dicho impacto.
- d) Las construcciones deberán adecuarse a la morfología dominante del barrio y cumplir con todos los indicadores urbanísticos previstos para la zona.
- e) Deberá someterse a estudio y dictamen favorable del Consejo del Plan Regulador en los trámites de aprobación de planos.

### **Condiciones de uso para la implantación de los Programas Residencial, Pensión o Albergue y Apart-Hotel**

**a) Residencial, Pensión o Albergue:** Podrán ser admitidas en las áreas residenciales siempre y cuando:

- Mantengan un régimen de funcionamiento de características similares y asimilables a una vivienda, con la condición de no incluir otros programas complementarios tales como confiterías, cafeterías, restaurantes, salón de fiestas, salón de convenciones/seminarios, conferencias o instalaciones para cualquier otra actividad que no sea la estrictamente habitacional o que signifiquen afluencia de vehículos y personas que ocasionen molestias al vecindario, o generen ruidos, que demanden áreas de estacionamiento o den lugar a un aumento del volumen de residuos, tal como se establece en las reglamentaciones generales de la Presente Ordenanza.

Podrán contar sin embargo con servicios de cocina y lavandería dimensionados de acuerdo a la demanda resultante de su actividad de hospedaje y siempre que sean de uso exclusivo de los residentes.

**b) Apart Hotel:** Podrán ser admitidos en las áreas residenciales siempre y cuando estén constituidos por departamentos mínimos funcionalmente independientes, con locales o espacios básicos de: dormitorios, baño y una cocina o "kitchenette", y un espacio de estar-comedor, que puede estar integrado o no al dormitorio, teniendo además áreas propias y comunes, siempre y cuando su régimen de funcionamiento se asemeje o asimile al de un



Cont. Ord. N° 106/23

programa de vivienda multifamiliar, y que, además de cumplir con los indicadores urbanísticos de la zona, se ajuste a las condicionales establecidas en la presente Ordenanza.

La densidad para estos programas, estará dada por la cantidad de unidades previstas en cada uno de ellos.

c) Para los siguientes programas: Hotel, Apart Hotel, Residencial, Pensión, Albergue, Hostal, regirán los indicadores urbanísticos de la zona donde se implementarán. No se aplicarán los tamaños máximos de comercios y servicios a estos programas

d) Cartelería: Para todos los casos mencionados en los artículos 1° y 2°, la cartelería queda limitada a tipografía - corpórea o no - sin iluminación interna, adosado o incorporada a la fachada, con un ancho no mayor de 1,00 m y altura máxima de 0,20m.

Rubros: Según listado Usos del Anexo 1 usos.

Tamaño máximo de la unidad de uso: 100 m<sup>2</sup>

Límite de utilización del terreno: 1 local de 100m<sup>2</sup> por lote mínimo convencional de 360m<sup>2</sup>.

Usos no permitidos: todos los demás.

**Art. 6°:** MODIFICAR el Art. 42° de la Ordenanza N° 163/18 en su Título III “Área Residencial” Capítulo IV “Áreas Residenciales de Media Densidad AR2 hasta 600 HAB/HA”, con el objeto de su corrección, en los siguientes términos:

**Art. 42°:** Establecer las siguientes reglamentaciones particulares de Uso para el ÁREA RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD (AR 2).

a. SECTOR A:

Coefficiente de edificabilidad: 2,4

Área Edificable: Sup. del terreno x Coeficiente de edificabilidad.

Altura: 4 plantas sobre el nivel de vereda o 12,00 m tomado en la cota media del frente del predio.

Tasa de Ocupación Máxima: Para viviendas unifamiliares: hasta 65 % de la superficie total del terreno.

Para viviendas multifamiliares y conjuntos habitacionales: hasta 60 % de la superficie total del terreno.

Establecer un margen de tolerancia admisible de hasta el 5 % sobre el indicador urbanístico de la tasa de ocupación máxima permitida para todas las áreas del Municipio de Asunción. Este margen de tolerancia se aplicará solo dentro del límite legal de ocupación igual o menor al 75 % de la superficie total del terreno y no permitirá en ningún caso sobrepasar dicho porcentaje.

Retiros:

Sobre Calle: 3,00 m mínimo desde la línea municipal hasta la línea de edificación. Se permitirá que los edificios de hasta (dos) niveles o 6,00 m de altura se construyan sobre la línea municipal, solamente sobre calles que tengan una longitud no mayor a 400 m, y un

Junta Municipal  
Asunción



Cont. Ord. N° 106/23

ancho no menor a 16,00 m entre líneas municipales.

Si los propietarios de tales construcciones tuvieran interés en conservar el retiro mínimo de 3,00 m, se les permitirá, como criterio de compensación urbana, una tasa de ocupación de hasta el 75 % de la superficie del terreno, y 10 % más en la densidad permitida en la zona.

Se permitirá que los edificios de hasta 2 niveles o 6,00 m de altura se construyan sobre la línea municipal, si la longitud de los frentes de los predios de una cuadra tiene un 50% de sus edificaciones existentes construida sobre línea municipal, exceptuándose avenidas y calles que tengan una extensión mayor que 400,00 m.

**Sobre Avenida:** 6,00 m mínimo, según Cap. Red Vial.

**Retiros en predios ubicados en esquina:** Se exigirá el retiro de 3,00 m, desde la línea municipal, en un solo frente y sobre la calle más importante definida por la Dirección General de Desarrollo Urbano. Si el lote tuviere uno de sus frentes con dimensión menor a 12,00 m se permitirá el retiro en el frente menor, salvo que la calle esté afectada por futuro ensanche en cuyo caso deberá dejarse obligatoriamente el retiro sobre el frente mayor.

En los lotes con frente menor superior a 15,00 m se permitirá la edificación sobre línea municipal hasta una altura de 2 (dos) niveles o 6,00 m de altura, a partir de la cual se deberá retirar 3,00 m. En todos los casos se deberá prever el retiro correspondiente en uno de los frentes. Cuando la esquina esté conformada por 2 (dos) avenidas, deberá preservarse el retiro estipulado sobre ambas avenidas.

En estos casos, en concepto de compensación, se permitirá un aumento del 20 % del área edificable y 10 % más en la densidad permitida en la zona.

Las ventanas con vistas sobre linderos deberán estar instaladas con una altura mínima de 1,70 m de antepecho.

**Excepciones al retiro:** En las Áreas Residenciales de Baja y Media Densidad (AR1 y AR2) sectores A y B, en el caso de que los fondos de los lotes midan hasta 20 metros, para construcciones destinadas a usos habitacionales, en aquellas calles que no tengan continuidad en su trazado y solo cuando cuenten hasta dos niveles, no se aplicará la exigencia del retiro obligatorio.

En los casos de sectores afectados a Áreas Residenciales y Franjas Mixtas 1, definidos a partir de ejes de calles, bajo la figura de "...lotes con frente a la Calle / Av...", no será aplicable este beneficio a los lotes ubicados sobre las calles transversales, aun cuando se encuentren enfrentados a un lote de categoría superior.

**Ochavas:** Según Ordenanza N° 26.104/91 que aprueba el Reglamento de la Construcción.

**Retiro de Abertura Sobre Linderos:** Establecer las siguientes distancias mínimas de retiros desde los linderos para las aberturas con vista a los mismos según la ubicación de las mismas, a partir de la Planta Alta, para todas las edificaciones de la Ciudad:

a) Distancia mínima de 3 metros, para aberturas ubicadas en muros paralelos a la línea de lindero, con un antepecho inferior a 1,70 m medido desde el nivel de piso terminado.

En todos los casos se respetarán las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación de locales

En los casos en que el antepecho fuere mayor que 1,70 m de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 3,00 (tres) metros.



Cont. Ord. N° 106/23

b) Distancia mínima de 0,75 metros para aberturas ubicadas en muros perpendiculares u oblicuos que formen un ángulo entre 90° a 75° con la línea del lindero y con un antepecho inferior a 1,70 m de altura medido desde el nivel de piso terminado.

En todos los casos se respetarán las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación de locales.

En los casos en que el antepecho fuere mayor que 1,70 m de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 0,50 m.

Las aberturas que excepcionalmente se construyan sobre los muros linderos se regirán por las condiciones y formas establecidas en los Arts. 2.020 y 2.021 del Código Civil Paraguayo.

El incumplimiento de lo previsto en cuanto a distancias mínimas será considerado falta grave y su reiteración falta gravísima.

**Voladizos:** Solo se permitirán voladizos de balcones abiertos o marquesinas, de 2,00 m. de profundidad, medidos desde la línea de edificación, y sobre el retiro, siempre que el mismo no esté afectado por el ensanche de la vía, y que sea destinado a jardín.

**Carteles y Letreros:** Según Ordenanza respectiva.

**Estacionamientos:**

Para Viviendas Unifamiliares (VU): Según Anexo 1 Estacionamientos

Las Viviendas Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales (VM y CH): Según Anexo 1 Estacionamientos.

Para Comercios y Servicios de pequeñas y Medianas Escala (CS 1, CS 2): Según listado de rubros Estacionamientos.

Para equipamientos comunitarios de Pequeña Escala (EQ 1): Según listado de rubros Anexo 1 Estacionamientos

Para Industrias Inocuas de Pequeña Escala (II P): Según listado de rubros Anexo 1 Usos.

En todos los casos el estacionamiento deberá estar fuera del área de retiro y dentro de la propiedad. Se permitirá estacionamientos en retiro sin cobertura y fuera del retiro de ensanche. Se permitirá el uso de 6,00 m del retiro para estacionamiento descubierto o sin techo, siempre y cuando el mismo no se encuentre dentro del área prevista para ensanche.

**Tamaño máximo de la unidad de uso:** 100 m<sup>2</sup>.

**Límite de utilización del terreno:** 1 local de 100 m<sup>2</sup> por lote mínimo convencional de 360 m<sup>2</sup>.

b. SECTOR "B":

**Coeficiente de Edificabilidad:** 3,25

**Área Edificable:** Superficie del Terreno x Coeficiente de Edificabilidad.

**Altura Máxima:** 5 plantas sobre el nivel de vereda o 15 m tomado desde la cota media del frente del predio.

**Tasa de Ocupación Máxima:**

Para viviendas Unifamiliares: hasta 70 % de la superficie total del terreno.

Para viviendas multifamiliares y conjuntos habitacionales: hasta 65 % de la superficie total del terreno.

Establecer un margen de tolerancia admisible de hasta el 5 % sobre el indicador urbanístico de la Tasa de Ocupación Máxima permitida para todas las áreas del Municipio de

Junta Municipal  
Asunción



Cont. Ord. N° 106/23

Asunción. Este margen de tolerancia se aplicará solo dentro del límite legal de ocupación igual o menor al 75% de la Superficie Total del Terreno y no permitirá en ningún caso sobrepasar dicho porcentaje.

**Retiros:**

**Sobre Calle:** 3,00 m mínimo desde la Línea Municipal hasta la Línea de Edificación. Se permitirá que los edificios de hasta 2 (dos) niveles o 6,00 m de altura se construyan sobre la Línea Municipal, solamente sobre calles que tengan una longitud no mayor a 400 m, y un ancho no menor a 16,00 metros líneas municipales. Si los propietarios de tales construcciones tuvieran interés en conservar el retiro mínimo de 3,00 m se les permitirá, como criterio de compensación urbana, una Tasa de Ocupación de hasta el 75 % de la Superficie del Terreno, y 10 % más en la Densidad permitida en la zona.

**Sobre Avenida:** 6,00 m mínimo, según Cap. Red Vial.

**Retiros en predios ubicados en esquina:** Se exigirá el retiro de 3,00 m desde la Línea Municipal, en un solo frente y sobre la calle más importante definida por la Dirección General de Desarrollo Urbano.

Si el lote tuviere uno de sus frentes con dimensión menor a 12,00 m, se permitirá el retiro en el frente menor, salvo que la calle esté afectada por futuro ensanche en cuyo caso deberá dejarse obligatoriamente el retiro sobre el frente mayor.

En los lotes con frente menor superior a 15,00 m se permitirá la edificación sobre Línea Municipal hasta una altura de 2 (dos) niveles o 6,00 m de altura, a partir de la cual se deberá retirar 3,00 m.

En todos los casos se deberá prever el retiro correspondiente en uno de los frentes. Cuando la esquina esté conformada por 2 (dos) avenidas, deberá preservarse el retiro estipulado sobre ambas avenidas.

En estos casos, en concepto de compensación, se permitirá un aumento del 20 % del Área Edificable y 10 % más en la Densidad permitida en la zona.

Se permitirá que los edificios de hasta 2 niveles o 6,00 m de altura se construyan sobre la línea municipal, si la longitud de los frentes de los predios de una cuadra tiene un 50% de sus edificaciones existentes construida sobre línea municipal, exceptuándose avenidas y calles que tengan una extensión mayor a 400 metros.

**Ochavas:** Según ordenanza que aprueba el Reglamento de la Construcción.

**Voladizos:** Solo se permitirán voladizos de balcones abiertos o marquesinas, de 2,00m de profundidad, medidos desde la línea de edificación, y sobre el retiro, siempre que el mismo no esté afectado por el ensanche de la vía, y que sea destinado a jardín.

**Retiro de Abertura Sobre Linderos:** Establecer las siguientes distancias mínimas de retiros desde los linderos para las aberturas con vista a los mismos según la ubicación de las mismas, a partir de la Planta Alta, para todas las edificaciones de la Ciudad:

a. Distancia mínima de 3 metros, para aberturas ubicadas en muros paralelos a la línea de lindero, con un antepecho inferior a 1,70 m medido desde el nivel de piso terminado.

En todos los casos se respetarán las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación de locales

En los casos en que el antepecho fuere mayor que 1,70 m de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 3,00 (tres) metros.

b) Distancia mínima de 0,75 metros para aberturas ubicadas en muros perpendiculares u

Junta Municipal  
Asunción



Cont. Ord. N° 106/23

oblicuos que formen un ángulo entre 90° a 75° con la línea del lindero y con un antepecho inferior a 1,70 m de altura medido desde el nivel de piso terminado.

**Excepciones al retiro:** En las Áreas Residenciales de Baja y Media Densidad (AR1 y AR2) Sectores A y B, en el caso de que los fondos de los lotes midan hasta 20 metros, para construcciones destinadas a usos habitacionales, en aquellas calles que no tengan continuidad en su trazado y solo cuando cuenten hasta dos niveles, no se aplicará la exigencia del retiro obligatorio en el tramo final del trazado de la calle.

En los casos de sectores afectados a Áreas Residenciales y Franjas Mixtas 1, definidos a partir de ejes de calles, bajo la figura de "...lotes con frente a la Calle / Av...", no será aplicable este beneficio a los lotes ubicados sobre las calles transversales, aun cuando se encuentren enfrentados a un lote de categoría superior.

**Estacionamiento:**

Para Viviendas Unifamiliares (VU): Según Anexo 1 Estacionamientos.

Para Viviendas Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales (VM y CH): Según Anexo 1 Estacionamientos.

Para Comercios y Servicios de Pequeña y Mediana Escala (CS 1) y (CS 2): Según listado de rubros Anexo 1.

Para equipamientos Comunitarios de Pequeña Escala (EQ 1): Según listado de rubros Anexo 1 Estacionamientos.

Para Industrias Inocuas de Pequeña Escala (II P): Según listado de rubros Anexo 1 Estacionamientos.

En todos los casos el Estacionamiento deberá ubicarse fuera del área de retiro y dentro de la propiedad. Se permitirán estacionamientos en retiro sin cobertura fuera del retiro de ensanche.

Se permitirá el uso de 6 m del retiro para estacionamiento descubierto o sin techo, siempre y cuando el mismo no se encuentre dentro del área prevista para ensanche.

**Tamaño máximo de la unidad de uso:** 100 m<sup>2</sup>.

**Límite de utilización del terreno:** 1 local de 100 m<sup>2</sup> por lote mínimo convencional de 360 m<sup>2</sup>.

**APARTADO MACHAÍN:**

Establecer para los usos exclusivamente habitacionales un coeficiente de edificabilidad 3,25 y una altura máxima de 5 plantas sobre el nivel de vereda o 15 m tomado desde la cota media del frente del predio para los inmuebles con frente sobre la calle **Facundo Machaín** en el tramo comprendido entre las calles Camilo Recalde hasta la afectación de la Franja Mixta 1 de la Avda. República Argentina.

Este incremento del coeficiente y de altura máxima, será aplicado solamente a los programas de uso exclusivamente habitacional y en ningún caso se admitirá para otro uso o actividad complementaria permitida o condicionada en la zona. Para otros usos no habitacionales se regirán por los indicadores Urbanísticos y régimen de uso correspondiente al **Área Residencial de Baja Densidad – Sector B (AR 1-B)**.

Las edificaciones en altura superior a tres niveles situadas en este sector sobre la calle Facundo Machaín en el tramo comprendido entre las calles Camilo Recalde hasta la

Junta Municipal  
Asunción



Cont. Ord. N° 106/23

afectación de la Franja Mixta 1 de la Avda. República Argentina deberán respetar las siguientes características:

- a) Todas las fachadas deberán ser tratadas arquitectónicamente con igual jerarquía y calidad de materiales que las fachadas principales, aunque se trate de muros medianeros o fachadas interiores.
- b) El espacio comprendido en el área de retiro deberá mantenerse como espacio libre parqueizado y forestado.
- c) Las azoteas accesibles de toda edificación en el sector deberán ser tratadas como terrazas ajardinadas en una superficie mínima de 10 %, las no accesibles con techos inclinados o abovedados, deberán presentar superficies no reflejantes. En ningún caso podrán utilizarse como depósito.

**Art. 7°:** MODIFICAR el Art. 44 de la Ordenanza N° 163/18 en su Título III “Área Residencial”, Capítulo V “Áreas Residenciales de Alta Densidad (AR3) hasta 1000 HAB/HA” con el objeto de corregir, en los siguientes términos:

**Art. 44°:** Establecer el siguiente régimen de uso de suelo en las ÁREAS RESIDENCIALES DE ALTA DENSIDAD (AR 3)

**USOS PERMITIDOS:**

- Viviendas Unifamiliares (VU)
- Viviendas Multifamiliares (VM): tipo dúplex.
- Bloques Multifamiliares (BM)
- Conjuntos Habitacionales (CH)

**USOS CONDICIONADOS Y CONDICIONES DE USO:**

- a) Comercios y Servicios de Pequeña Escala (CS 1)
- Comercios y Servicios de Mediana Escala (CS 2)
- Comercios y Servicios de Gran Escala (CS 3)
- Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Pequeña y Mediana Escala (EQ 1, EQ 2).

**Rubros:** Según listado del Anexo I Usos.

**Tasa de ocupación máxima:** hasta 65% de la superficie del terreno.

Establecer un margen de tolerancia admisible de hasta el 5% sobre el indicador urbanístico de la tasa de ocupación máxima permitida para todas las áreas del Municipio de Asunción. Este margen de tolerancia se aplicará solo dentro del límite legal de ocupación igual o menor al 75% de la superficie total del terreno y no permitirá en ningún caso sobrepasar dicho porcentaje.

**Rubros:** Según listado del Anexo 1 Usos.

- b) Industrias Inocuas de Pequeña Escala solo (I1p):

Rubros: Según listado del Anexo 1 Usos.

**Tamaño máximo de la unidad de uso:** 100 m<sup>2</sup>.

**Límite de utilización del terreno:** 1 local de 100 m<sup>2</sup> por lote mínimo convencional de 360 m<sup>2</sup>.

- c) Depósitos de Pequeña y Mediana Escala (D1, D2):

Tamaño máximo de la unidad de uso: hasta 10 % del área edificable.

**USOS NO PERMITIDOS:** Todos los demás.

Condiciones de uso para la implantación de los Programas Residencial, Pensión o Albergue y Apart Hotel:





Cont. Ord. N° 106/23

- a) Residencial, Pensión o Albergue: Podrán ser admitidas en las áreas residenciales siempre y cuando:
- Mantengan un régimen de funcionamiento de características similares y asimilables a una vivienda, con la condición de no incluir otros programas complementarios tales como confiterías, cafeterías, restaurantes, salón de fiestas, salón de convenciones/seminarios, conferencias o instalaciones para cualquier otra actividad que no sea la estrictamente habitacional o que signifiquen afluencia de vehículos y personas que ocasionen molestias al vecindario, o generen ruidos, que demanden áreas de estacionamiento o den lugar a un aumento del volumen de residuos, tal como se establece en las reglamentaciones generales del Plan Regulador. Podrán contar, sin embargo, con servicios de cocina y lavandería dimensionados de acuerdo a la demanda resultante de su actividad de hospedaje y siempre que sean de uso exclusivo de los residentes.
- b) Apart Hotel: Podrán ser admitidos en las áreas residenciales siempre y cuando estén constituidos por departamentos mínimos funcionalmente independientes, con locales o espacios básicos de: dormitorio/s, baño y una cocina o “kitchenette”, y un espacio de estar-comedor, que puede estar integrado o no al dormitorio, teniendo además áreas propias y comunes, siempre y cuando su régimen de funcionamiento se asemeje o asimile al de un programa de vivienda multifamiliar y que, además de cumplir con los indicadores urbanísticos de la zona, se ajuste a las condicionales establecidas en la presente ordenanza. La densidad para estos programas estará dada por la cantidad de unidades previstas en cada uno de ellos al solo efecto estadístico.
- c) Para los siguientes programas: Hotel, Apart Hotel, Residencial, Pensión, Hostal, regirán los indicadores urbanísticos de la zona donde se implementarán. No se aplicarán los tamaños máximos de comercios y servicios a estos programas.
- d) Cartelería: Para todos los casos mencionados en los artículos 1° y 2°, la cartelería queda limitada a tipografía - corpórea- sin iluminación interna, adosada o incorporada a la fachada, con un ancho no mayor de 1,00 m y altura máxima de 0,20 m.

**Art. 8°:** MODIFICAR el Art. 45° de la Ordenanza N° 163/18 en su Título III “Área Residencial” Capítulo V “Áreas Residenciales de Alta Densidad AR3 hasta 1000 HAB/HA”, con el objeto de su corrección, en los siguientes términos:

**Art. 45°:** Establecer las siguientes Reglamentaciones Particulares de Uso para el ÁREA RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD (AR 3):

**a. SECTOR “A”:**

Coefficiente de Edificabilidad: 3,25.

Área Edificable: Superficie del terreno x Coeficiente de edificabilidad.

Altura Máxima: 5 pisos o 15,00 m.

Tasa de Ocupación Máxima: ~\*

Para viviendas unifamiliares: hasta 75 % de la superficie total del terreno.

Para viviendas multifamiliares y conjuntos habitacionales: hasta 65 % de la superficie total del terreno.

Establecer un margen de tolerancia admisible de hasta el 5 % sobre el indicador urbanístico de la tasa de ocupación máxima permitida para todas las áreas del Municipio de Asunción. Este margen de tolerancia se aplicará solo dentro del límite legal de ocupación igual o menor al 75 % de la superficie total del terreno y no permitirá en ningún caso sobrepasar dicho porcentaje.

Retiros:

**Sobre Calle:** 3,00 m mínimo desde la línea municipal a la línea de edificación. Se permitirá que los edificios de hasta (dos) niveles o 6,00 m de altura, se construyan sobre línea municipal solamente sobre ~~calles~~ que tengan una longitud no mayor a 800 m, y un ancho







Cont. Ord. N° 106/23

no menor que 16,00 m entre líneas municipales. Si los propietarios de tales construcciones tuvieran interés en conservar el retiro mínimo de 3,00 m se les permitirá, como criterio de compensación urbana, una tasa de ocupación de hasta el 75 % de la superficie del terreno, y un 10 % más de la densidad permitida en la zona.

Las ventanas con vistas sobre linderos deberán estar instaladas con una altura mínima de 1,70 m de antepecho.

Sobre Avenidas: 6,00 m mínimo, según Cap. Red. Vial.

**Retiros en predios ubicados en esquinas:** Se exigirá el retiro de 3.00 m, desde la línea municipal, en un solo frente y sobre la calle más importante definida por la Dirección General de Desarrollo Urbano.

a. Si el lote tuviere uno de sus frentes con dimensión menor a 12,00m, se permitirá el retiro en el frente menor, salvo que la calle esté afectada por futuro ensanche en cuyo caso deberá dejarse obligatoriamente el retiro sobre el frente mayor.

b. En los lotes con frente menor superior a 15,00 m se permitirá la edificación sobre línea municipal hasta una altura de 3 niveles o 9,00m, a partir de esta altura se deberá retirar 3,00 m. En todos los casos, se deberá prever el retiro en uno de los frentes.

c. Cuando la esquina esté conformada por 2 (dos) avenidas, deberá preservarse el retiro estipulado sobre ambas avenidas. En estos casos, en concepto de compensación, se permitirá un aumento del 20% del área edificable.

**Sobre linderos:**

Establecer las siguientes distancias mínimas de retiros desde los linderos para las aberturas con vista a los mismos, según la ubicación de las mismas, a partir de la Planta Alta, para todas las edificaciones de la Ciudad.

a) Distancia mínima de 3,00 m, para aberturas ubicadas en muros paralelos a la línea de lindero, con un antepecho inferior a 1,70 m medido desde el nivel de piso terminado.

En todos los casos se respetarán las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación de locales.

En los casos en que el antepecho fuere mayor que 1,70 m de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 3 (tres) metros.

b) Distancia mínima de 0,75 metros para aberturas ubicadas en muros perpendiculares u oblicuos que formen un ángulo entre 90° a 75° con la línea del lindero y con un antepecho inferior a 1,70 m de altura medido desde el nivel de piso terminado.

En todos los casos se respetarán las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación de locales.

En los casos en que el antepecho fuere mayor que 1,70 m de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 0,50 m.

Las aberturas que excepcionalmente se construyan sobre los muros linderos se regirán por las condiciones y formas establecidas en los Arts. 2.020 y 2.021 del Código Civil Paraguayo.

*Junta Municipal*  
  
*Asunción*



Cont. Ord. N° 106/23

El incumplimiento de lo previsto en cuanto a distancias mínimas será considerado falta grave y su reiteración falta gravísima.

**Excepciones al retiro:** Se permitirá que los edificios de hasta 2 niveles o 6,00 m de altura, se construyan sobre la línea municipal, si la longitud de los frentes de los predios de la cuadra tiene un 50 % de las edificaciones existentes construidas sobre la línea municipal, exceptuándose avenidas, calles colectoras o de penetración y calles que tengan una extensión mayor a 800 metros.

**Ochavas:** según ordenanza que aprueba el Reglamento de la Construcción.

**Voladizos:** Solo se permitirán voladizos de balcones abiertos o marquesinas, de 2,00 m de profundidad, medidos desde la línea de edificación, y sobre el retiro, siempre que el mismo no esté afectado por el ensanche de la vía, y que sea destinado a jardín.

Se permitirá el uso de 6,00 m del retiro para estacionamiento descubierto o sin techo, siempre y cuando el mismo no se encuentre dentro del área prevista para ensanche.

**Carteles y Letreros:** Dentro de la propiedad y según ordenanza respectiva.

**Estacionamiento:**

Para Viviendas Unifamiliares (VU): Según Anexo 1

Para Viviendas Multifamiliares, Bloques y Conjuntos habitacionales: Según Anexo 1 Estacionamientos.

Para Comercios y Servicios de Pequeñas, Medianas y Grandes Escalas (CS1, CS2, CS3): Según listado de Rubro Anexo 1 Estacionamientos.

Para Equipamientos Comunitarios de Pequeña y Mediana Escala (EQ1, EQ2): Según listado de rubros Anexo 1.

Para Industrias Inocuas de Pequeña Escala (I1 P): Según listado de rubros Anexo I Estacionamientos.

Para Depósitos de Pequeña y Mediana Escala: Según listado de rubros Anexo I Estacionamientos.

En los casos de sectores afectados a Áreas Residenciales y Franjas Mixtas 1, definidos a partir de ejes de calles, bajo la figura de "...lotes con frente a la Calle / Av...", no será aplicable este beneficio a los lotes ubicados sobre las calles transversales, aun cuando se encuentren enfrentados a un lote de categoría superior.

**b. SECTOR "B":**

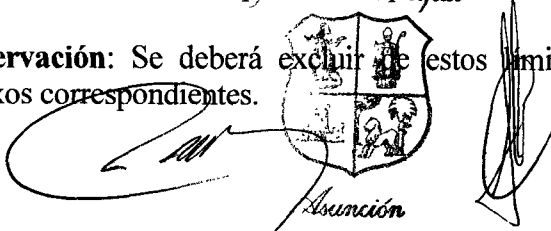
Coefficiente de edificabilidad: 5,25

Área Edificable: Superficie del terreno x Coeficiente de edificabilidad.

Altura Máxima: 7 pisos o 21,00 m a excepción del área comprendida entre la Avda. Perú, ambos frentes sobre las calles Eligio Ayala, Avda. Gral. Santos, Avda. Eusebio Ayala, Avda. Pettirossi hasta Avda. Perú, que se regirá por el coeficiente de edificabilidad y la siguiente fórmula dará el número de pisos:

$$\text{Nº de Pisos} = \frac{\text{Área Edificable}}{\text{Superficie del terreno} \times \text{Tasa de Ocupación}}$$

**Observación:** Se deberá excluir de estos límites las franjas mixtas especificadas en los Anexos correspondientes.





Cont. Ord. N° 106/23

**Tasa de Ocupación Máxima:**

Para Viviendas Unifamiliares: hasta 75 % de la superficie total del terreno.

Para Viviendas Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales: hasta 75 % de la superficie total del terreno.

**Retiros:**

**Sobre Calles:** 3,00 m mínimo desde la línea municipal a la línea de edificación. Se permitirá que los edificios de hasta (dos), niveles o 6,00 m de altura, se construyan sobre línea municipal, solamente sobre calles que tengan una longitud no mayor a 800 m, y un ancho no menor que 16,00 m entre líneas municipales. Si los propietarios de tales construcciones tuvieran interés en conservar el retiro mínimo de 3,00 m se les permitirá, como criterio de compensación urbana, una tasa de ocupación de hasta el 75 % de la superficie del terreno, y un 10 % más de la densidad permitida en la zona.

Las ventanas con vistas sobre linderos deberán estar instaladas con una altura mínima de 1,70 m de antepecho.

**Sobre linderos:** 3,00 m como mínimo a partir de la planta alta cuando existan vistas y aberturas de iluminación y ventilación de ambientes principales, hacia ellos. En ningún caso se permitirán aberturas que tengan vistas hacia los linderos, salvo lo previsto en los Arts. 2.020 y 2.021 del Código Civil.

**Sobre Avenidas:** 6,00 m mínimo, según Cap. Red. Vial.

**Retiros en predios ubicados en esquinas:** Se exigirá el retiro de 3.00 m desde la línea municipal, en un solo frente y sobre la calle más importante definida por la Dirección General de Desarrollo Urbano.

Si el lote tuviere uno de sus frentes con dimensión menor a 12,00 m, se permitirá el retiro en el frente menor, salvo que la calle esté afectada por futuro ensanche en cuyo caso deberá dejarse obligatoriamente el retiro sobre el frente mayor.

En los lotes con frente menor superior a 15,00 m se permitirá la edificación sobre línea municipal hasta una altura de 3 niveles o 9,00 m, a partir de esta altura se deberá retirar 3,00 m. En todos los casos se deberá prever el retiro en uno de los frentes. Cuando la esquina esté conformada por 2 (dos) avenidas, deberá preservarse el retiro estipulado sobre ambas avenidas. En estos casos, en concepto de compensación, se permitirá un aumento del 20 % del área edificable y 10 % más de la densidad permitida en la zona.

**Ochavas:** Según ordenanza que aprueba el Reglamento de la Construcción.

**Voladizos:** Solo se permitirán voladizos de balcones abiertos o marquesinas, de 2,00 m de profundidad, medidos desde la línea de edificación, y sobre el retiro, siempre que el mismo no esté afectado por el ensanche de la vía, y que sea destinado a jardín.

**Carteles y Letreros:** Dentro de la propiedad y según Ordenanza respectiva.

**Estacionamiento:**

Para Viviendas Unifamiliares: Según Anexo 1 Estacionamientos.

Para Viviendas Multifamiliares, Bloques y Conjuntos Habitacionales (VM y CH): Según Anexo I Estacionamientos.

Para Comercios y Servicios de Pequeñas, Medianas y Grandes Escalas (CS 1), (CS 2), (CS 3):



Cont. Ord. N° 106/23

Según listado de Rubros Anexo I Estacionamientos.

Para Equipamientos Comunitarios de Pequeña y Mediana Escala (EQ 1), (EQ 2): Según listado de Rubros Anexo 1 Estacionamientos.

Para Industrias Inocuas de Pequeña Escala (II P): Según listados de Rubros Anexo I Estacionamientos.

Para Depósitos de Pequeñas y Medianas Escalas: Según listados de Rubros Anexo I Estacionamientos.

En todos los casos el estacionamiento deberá ubicarse fuera del área de retiro y dentro de la propiedad.

Se permitirá el uso de 6 m del retiro para estacionamiento descubierto o sin techo, siempre y cuando el mismo no se encuentre dentro del área prevista para ensanche.

En los casos de sectores afectados a Áreas Residenciales y Franjas Mixtas 1, definidos a partir de ejes de calles, bajo la figura de "...lotes con frente a la Calle / Av...", no será aplicable este beneficio a los lotes ubicados sobre las calles transversales, aun cuando se encuentren enfrentados a un lote de categoría superior.

**Art. 9°:** DEJAR sin efecto el Art. 51° de la Ordenanza N° 163/18, en su Título IV "Franjas Mixtas", Capítulo III "Franja Mixta I (FM1)" que quedará redactado con su numeral en los siguientes términos:

**Art. 51°: DEROGADO**

**Art. 10°:** MODIFICAR el Art. 54 de la Ordenanza N° 163/18 en su Título IV "Franjas Mixtas, Capítulo "Franja Mixta 1 (FM1)", con el objeto de corregir, en los siguientes términos:

**Art. 54°:** Establecer las siguientes reglamentaciones particulares de uso para la FRANJA MIXTA 1 (FM 1).

**a. FRANJA MIXTA 1-A:**

**Coefficiente de edificación:** 3 sobre avenidas y 2 sobre calles.

Sobre la Avda. Mcal. López, desde Brasil hasta Sacramento, la altura máxima permitida es de hasta 12,00 m. Esta limitación se extiende hacia el interior del predio hasta los 28,00 m de longitud, medidos desde la línea municipal existente, respetando los retiros correspondientes.

En lotes que tengan frentes sobre la primera calle paralela a Mcal. López y en la manzana ubicada sobre esta Avda., en los tramos arriba indicados, la tasa de ocupación máxima permitida será de hasta el 70 % de la superficie del terreno.

Áreas Edificables = Superficie del terreno x Coeficiente de edificabilidad.

N° de pisos =  $\frac{\text{Área Edificable}}{\% \text{ de Tasa de Ocupación} \times \text{Superficie del Terreno}}$

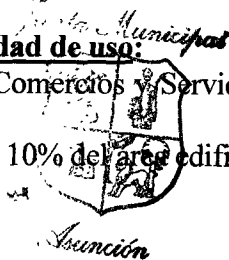
**Tasa de ocupación máxima:** hasta 70 % de la superficie del terreno.

Establecer un margen de tolerancia admisible de hasta el 5 % sobre el indicador urbanístico de la tasa de ocupación máxima permitida para todas las áreas del Municipio de Asunción. Este margen de tolerancia se aplicará solo dentro del límite legal de ocupación igual o menor al 75 % de la superficie total del terreno y no permitirá en ningún caso sobrepasar dicho porcentaje.

**Tamaño máximo de la unidad de uso:**

Viviendas Multifamiliares, Comercios y Servicios (CS) - Equipamientos Comunitarios (EQ): Total del área edificable.

Depósitos e Industrias: hasta 10% del área edificable.





Cont. Ord. N° 106/23

**Retiros:**

Sobre calles: 3 m mínimo desde la línea municipal a la línea de edificación.  
Sobre avenidas: 6 m mínimo, o según Cap. Red Vial. (Anexo).

**Retiros en predios ubicados en esquinas:** Las construcciones localizadas en las esquinas conformadas por la vía generadora de la Franja Mixta y las calles que la interceptan, estarán exentas del retiro sobre las calles interceptoras, hasta una altura de 9.00 m (3 niveles). En los lotes con frente menor superior a 15,00 m. Superada dicha altura, se deberá retirar 3,00 m desde la línea municipal. En caso que dicha vía sea otra avenida, se exigirán los retiros correspondientes sobre ambas avenidas. En estos casos, en concepto de compensación, se permitirá un aumento del 20 % del área edificable y 10 % más de la densidad permitida en la zona.

**Retiros de linderos:**

Establecer las siguientes distancias mínimas de retiros desde los linderos para las aberturas con vista a los mismos según la ubicación de las mismas, a partir de la Planta Alta, para todas las edificaciones de la ciudad.

a) Distancia mínima de 3,00 metros, para aberturas ubicadas en muros paralelos a la línea de lindero, con un antepecho inferior a 1,70 m medido desde el nivel de piso terminado.

En todos los casos se respetarán las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación de locales.

En los casos en que el antepecho fuere mayor que 1,70 m, de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 3,00 (tres) metros.

b) Distancia mínima de 0,75 metros para aberturas ubicadas en muros perpendiculares u oblicuos que formen un ángulo entre 90° a 75° con la línea del lindero y con un antepecho inferior a 1,70 m de altura medido desde el nivel de piso terminado.

En todos los casos se respetarán las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación de locales.

En los casos en que el antepecho fuere mayor que 1,70 m, de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 0,50 m.

Las aberturas que excepcionalmente se construyan sobre los muros linderos se regirán por las condiciones y formas establecidas en los Arts. 2.020 y 2.021 del Código Civil Paraguayo.

El incumplimiento de lo previsto en cuanto a distancias mínimas será considerado falta grave y su reiteración falta gravísima.

Las ventanas con vistas sobre linderos deberán estar instaladas con una altura mínima de 1,70 m. de antepecho.

**Letreros:** Según ordenanza específica.

**Ochavas:** Según Ordenanza N° 26.104/91 que aprueba el Reglamento de la Construcción.

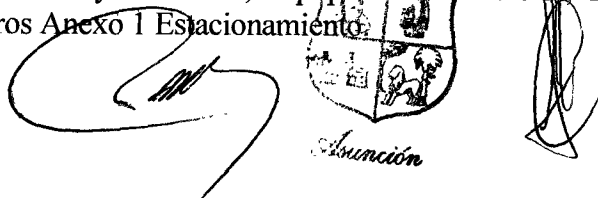
**Voladizos:** Se permitirán voladizos de balcones abiertos o marquesinas de 2,00 m de profundidad, medidos desde la línea de edificación y sobre el retiro, siempre que el mismo no esté afectado por el ensanche de la vía, y que sea destinado a jardín.

**Estacionamiento:**

Viviendas Unifamiliares: Según Anexo 1 Estacionamientos

Viviendas Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales: Según Anexo 1 Estacionamientos

Comercios y Servicios, Equipamientos Urbano, Depósito e Industrias: Según listado de Rubros Anexo 1 Estacionamiento.





Cont. Ord. N° 106/23

En todos los casos el estacionamiento deberá ubicarse fuera del área de retiro y dentro de la propiedad.

Se permitirá el uso de 6 m del retiro sobre calles para estacionamiento descubierto o sin techo, siempre y cuando el mismo no se encuentre dentro del área prevista para ensanche.

Para la FRANJA MIXTA 1 A, se establece COEFICIENTE 10 para HOTELES, siempre que se cumplan las siguientes condiciones en forma conjunta:

- a) TERRENO igual o superior a 10.000 (diez mil) metros cuadrados (una hectárea).
- b) Ceder compensaciones al espacio público.
- c) Tasa de ocupación igual o menor que el 20 % (veinte por ciento) de la superficie del terreno.
- d) Mantener la arborización existente conforme a la legislación y adjuntar el proyecto paisajístico.
- e) Presentar Estudio de Impacto Ambiental.

**b. FRANJA MIXTA 1-B:**

**Coefficiente de Edificabilidad:** 5 sobre avenida

Área Edificable = Superficie del terreno x Coeficiente de Edificabilidad.

N° de pisos =  $\frac{\text{Área Edificable}}{\% \text{ de Tasa de Ocupación} \times \text{Superficie del Terreno}}$

**Tasa de ocupación máxima:** hasta 70 % de la Superficie del terreno.

Establecer un margen de tolerancia admisible de hasta el 5 % sobre el indicador urbanístico de la tasa de ocupación máxima permitida para todas las áreas del Municipio de Asunción. Este margen de tolerancia se aplicará solo dentro del límite legal de ocupación igual o menor al 75% de la superficie total del terreno y no permitirá en ningún caso sobrepasar dicho porcentaje.

**Tamaño máximo de la unidad de uso:**

Viviendas Unifamiliares (VU), Multifamiliares, Conjuntos Habitacionales, Comercios y Servicios (CS) - Equipamientos Comunitarios (EQ): total de área edificable.

Depósitos e Industrias Inocuas (D, I1): hasta 10% del área edificable.

**Retiros:**

Sobre calle: 3 m mínimo desde la línea municipal a la línea de edificación.

Sobre avenidas: 6 m mínimo, según Cap. Red. Vial.

**Retiros en predios ubicados en esquinas:** Las construcciones localizadas en las esquinas conformadas por la vía generadora de la Franja Mixta y las calles que la interceptan, estarán exentas del retiro sobre las calles interceptoras, hasta una altura de 9,00 m (3 niveles). En los lotes con frente menor superior a 15,00 m, superada dicha altura, se deberán retirar 3,00 m desde la línea municipal. En caso que dicha vía sea otra avenida, se exigirán los retiros correspondientes sobre ambas avenidas. En estos casos, en concepto de compensación, se permitirá un aumento del 20% del área edificable y 10% más de la densidad permitida en la zona.

**Retiros Laterales y de Fondo:** 3,00 m a partir de la planta alta cuando existan vistas y aberturas de iluminación y ventilación de ambientes principales. En ningún caso se permitirán aberturas que tengan vistas hacia los linderos, salvo lo previsto en los Arts. 2.020 y 2.021 del Código Civil.





Cont. Ord. N° 106/23

Las ventanas con vistas sobre linderos deberán estar instaladas con una altura mínima de 1,70 m de antepecho.

**Sobre linderos:** 3,00 m desde la medianera siempre que existan aberturas de iluminación o ventilación hacia ellas.

**Ochavas:** Según Ordenanza N° 26.104/91 que aprueba el Reglamento de la Construcción.

**Voladizos:** Se permitirán voladizos de balcones abiertos o marquesinas de 2,00 m de profundidad, medidos desde la línea de edificación y sobre el retiro, siempre que el mismo no esté afectado por el ensanche de la vía, y que sea destinado a jardín.

**Estacionamiento:**

Viviendas Unifamiliares (VU): Según Anexo 1 Estacionamientos

Viviendas Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales (VM) y CH): Según Anexo 1, Estacionamientos

Comercios y Servicios, Equipamientos Urbanos, Depósitos e Industrias: según listado de Rubros Anexo 1 Estacionamientos

En todos los casos el estacionamiento deberá ubicarse fuera del área de retiro y dentro de la propiedad.

Se permitirá el uso de 6,00 m del retiro sobre calles para estacionamiento descubierto o sin techo, siempre y cuando el mismo no se encuentre dentro del área prevista para ensanche.

**Art. 11°:** MODIFICAR el Art. 59° de la Ordenanza N° 163/18 en su Título IV “Franjas Mixtas” en su Capítulo IV “Franja Mixta 2 (FM2)” a fin de corregir, en los siguientes términos:

**Art. 59°:** Establecer las siguientes reglamentaciones particulares de uso para las Franjas Mixtas 2 (FM2).

**Coefficiente de Edificabilidad:** 5 sobre avenidas, 3 sobre calles. Aplicación según la fórmula.

**Área Edificable** = Superficie del Terreno x Coeficiente de Edificabilidad.

**N° de pisos** =  $\frac{\text{Área Edificable}}{\% \text{ de ocupación} \times \text{superficie del terreno}}$

**Densidad:** Equivalente al doble de la densidad mayor de las áreas que atraviesa.

**Tasa de Ocupación Máxima:** hasta 75 % de la superficie del terreno.

**Tamaño máximo de la unidad de uso:**

Viviendas Unifamiliares, Multifamiliares, Conjuntos Habitacionales, Comercios y Servicios (CS)- Equipamientos Comunitarios (EQ): total del área edificable.

Depósitos D1-D2-D3: hasta 20 % de área edificable.

Industrias Inocuas: hasta 20 % de área edificable.

Equipamientos Comunitarios: 100% área edificable

**Retiros:**

Sobre calles: 3,00 m mínimo.

Sobre Avenidas: 6,00 m mínimo según Cap. Red. Vial.

Sobre Linderos: Establecer las siguientes distancias mínimas de retiros desde los linderos para las aberturas con vista a los mismos según la ubicación de las mismas, a partir de la Planta Alta, para todas las edificaciones de la Ciudad.



Cont. Ord. N° 106/23

a) Distancia mínima de 3,00 m, para aberturas ubicadas en muros paralelos a la línea de lindero, con un antepecho inferior a 1,70 m medido desde el nivel de piso terminado.

En todos los casos se respetarán las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación de locales.

En los casos en que el antepecho fuere mayor que 1,70 m, de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 3,00 (tres) m.

b) Distancia mínima de 0,75 m para aberturas ubicadas en muros perpendiculares u oblicuos que formen un ángulo entre 90° a 75° con la línea del lindero y con un antepecho inferior a 1,70 m de altura medido desde el nivel de piso terminado.

En todos los casos se respetarán las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación de locales.

En los casos en que el antepecho fuere mayor que 1,70 m de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 0,50 m.

Las aberturas que excepcionalmente se construyan sobre los muros linderos se regirán por las condiciones y formas establecidas en los Arts. 2.020 y 2.021 del Código Civil Paraguayo.

El incumplimiento de lo previsto en cuanto a distancias mínimas será considerado falta grave y su reiteración falta gravísima.

#### **Lotes en esquina**

Las edificaciones localizadas sobre las calles que interceptan a la vía generadora de la franja mixta y hasta la primera paralela, toda vez que no superen los 100,00 m desde la línea municipal de la franja mixta, estarán exentas de retiro dentro de los 12,00 m de altura, toda vez que dicha vía no sea otra avenida, en cuyo caso regirán los retiros correspondientes.

Retiros en predios ubicados en esquinas: Las construcciones localizadas en las esquinas conformadas por la vía generadora de la Franja Mixta y las calles que la interceptan, estarán exentas del retiro sobre las calles interceptoras, hasta una altura de 9,00 m (3 niveles). En los lotes con frente menor superior a 15,00 m, superada dicha altura, se deberán retirar 3,00 m desde la línea municipal. En caso que dicha vía sea otra avenida, se exigirán los retiros correspondientes sobre ambas avenidas. En estos casos, en concepto de compensación, se permitirá un aumento del 20% del área edificable y 10% más de la densidad permitida en la zona.

**Letreros:** Según Ordenanza específica.

**Ochavas:** Según ordenanza que aprueba el Reglamento de la Construcción.

**Voladizos:** Se permitirán voladizos de balcones abiertos o marquesinas de 2,00 m de profundidad, medidos desde la línea de edificación y sobre el retiro, siempre que el mismo no esté afectado por el ensanche de la vía, y que sea destinado a jardín.

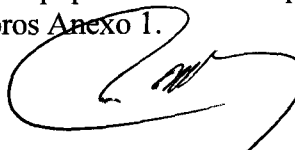


#### **Estacionamiento:**

Para Viviendas Unifamiliares (VU): Según Anexo 1 Estacionamientos.

Para Viviendas Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales (VM y CH): Según Anexo 1 Estacionamientos.

Para Comercios y Servicios de Pequeña, Mediana y Gran Escala (CS 1, CS 2, CS 3): según listado de Rubros Anexo 1 Estacionamientos.

Para Equipamientos de Pequeña, Mediana y Gran Escala (EQ1, EQ 2, EQ 3): Según listado de Rubros Anexo 1.

  
  
Asunción 





Cont. Ord. N° 106/23

Para Industrias Inocuas (I1 P): Según listado de Rubros Anexo 1.

Para Depósitos de Pequeña y Mediana Escala (D1, D2): un espacio para carga, descarga y maniobra de 40 m<sup>2</sup> por cada 250 m<sup>2</sup> cubierto dentro del lote.

En todos los casos el estacionamiento deberá ubicarse fuera del área de retiro y dentro de la propiedad.

Se permitirá el uso de 6,00 m del retiro sobre calles para estacionamiento descubierta o sin techo, siempre y cuando el mismo no se encuentre dentro del área prevista para ensanche.

**Art. 12°:** MODIFICAR el Art. 60° de la Ordenanza N° 163/18 en su Título IV “Franjas Mixtas”, Capítulo IV “Franja Mixta 2 (FM2)”, en los siguientes términos:

**Art. 60°:** La Franja Mixta 2 que se desarrolla a lo largo de la Avenida Aviadores del Chaco, Avda. San Martín, proyección de la calle Dr. Cirilo Cáceres, calle Juan XXIII, Prócer Juan B. Acosta, Avda. Molas López, 34 Curuguateños, Alférez Iturbe, Overava, Eloy Páez, Avda. Santísima Trinidad, Salvador del Mundo, Punta Brava, Avda. Madame Lynch hasta su confluencia con la Avenida Aviadores del Chaco y Avenida Aviadores del Chaco hasta San Martín.

La Franja Mixta 2 que se desarrolla a lo largo de la Avda. Aviadores del Chaco, en la acera Sur, corresponderá a un polígono irregular encerrado dentro del perímetro formado por una línea imaginaria trazada, paralelamente, a 80 metros del eje de la Avda. Aviadores del Chaco y desde la Franja Mixta formada alrededor de la Avda. San Martín, hasta su intercepción con la calle Cañada. A partir de esta arteria, el polígono seguirá la siguiente línea: calle Grabadores del Cabichuí í y su proyección hasta la calle Obispo Basilio López, calle Mayor Leandro Aponte y Cap. Leonardo Britos hasta la Avda. Madame Lynch y a través de esta, hasta la Avda. Aviadores del Chaco.

**Art. 13°:** MODIFICAR el Art. 64° de la Ordenanza N° 163/18 en su Título IV “Franjas Mixtas” Capítulo V “Franja Mixta 3 (FM3)”, a fin de corregir y ampliar, en los siguientes términos:

**Art. 64°:** Establecer las siguientes reglamentaciones particulares de uso para las Franjas Mixtas 3 (FM 3)

**Coefficiente de Edificabilidad:**

Sobre avenida: 8, aplicación según la fórmula.

Sobre calle: 6, aplicación según la fórmula.

**Área Edificable:** Superficie del terreno x coeficiente de edificabilidad

**N° de pisos =** 
$$\frac{\text{Área Edificable}}{\% \text{ de ocupación} \times \text{Superficie del terreno}}$$

**Densidad:** Equivalente al doble de la densidad mayor de las áreas que atraviesa.

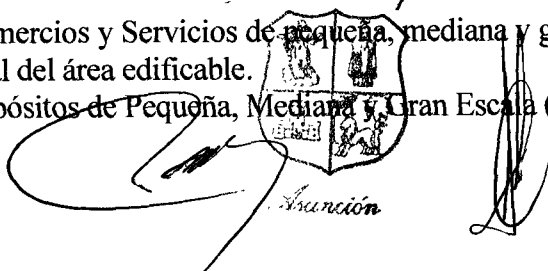
**Tasa de ocupación máxima:** hasta 75% de la sup. del terreno.

Viviendas Unifamiliares, Viviendas Multifamiliares y Conjuntos habitacionales Comercios y Servicios (CS) - Equipamientos Comunitarios (EQ): Total del área edificable.

**Tamaño máximo de la unidad de uso:**

Comercios y Servicios de pequeña, mediana y gran escala (CS1, CS2, CS3) y EQ1, EQ2, EQ3 total del área edificable.

Depósitos de Pequeña, Mediana y Gran Escala (D1, D2, D3): hasta 20% del área edificable.





Cont. Ord. N° 106/23

Industrias Inocuas (I 1p): hasta 30% del área edificable.

**Retiros:**

Sobre avenidas: 6 m mínimo según Cap. Red Vial.

Sobre calles: 3 m mínimo.

Las edificaciones localizadas sobre las calles que interceptan a la vía generadora de la Franja Mixta y hasta la primera paralela, toda vez que no superen los 100 m. desde la línea municipal de la Franja Mixta, estarán exentas de retiro dentro de los 12 m. de altura, toda vez que dicha vía no sea otra avenida, en cuyo caso registrarán los retiros correspondientes.

**Sobre Linderos:** Establecer las siguientes distancias mínimas de retiros desde los linderos para las aberturas con vista a los mismos según la ubicación de las mismas, a partir de la Planta Alta, para todas las edificaciones de la Ciudad.

a) Distancia mínima de 3,00 metros, para aberturas ubicadas en muros paralelos a la línea de lindero, con un antepecho inferior a 1,70 m medido desde el nivel de piso terminado.

En todos los casos se respetarán las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación de locales

En los casos en que el antepecho fuere mayor que 1,70 m, de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 3,00 (tres) metros.

b) Distancia mínima de 0,75 metros para aberturas ubicadas en muros perpendiculares u oblicuos que formen un ángulo entre 90° a 75° con la línea del lindero y con un antepecho inferior a 1,70 m, de altura medido desde el nivel de piso terminado.

En todos los casos se respetarán las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación de locales.

En los casos en que el antepecho fuere mayor que 1,70 m, de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 0,50 m.

Las aberturas que excepcionalmente se construyan sobre los muros linderos se registrarán por las condiciones y formas establecidas en los Arts. 2.020 y 2.021 del Código Civil Paraguayo.

El incumplimiento de lo previsto en cuanto a distancias mínimas será considerado falta grave y su reiteración falta gravísima.

**Letreiros:** Según Ordenanza específica.

**Voladizos:** Se permitirán voladizos de balcones abiertos o marquesinas de 2,00 m de profundidad, medidos desde la línea de edificación y sobre el retiro, siempre que el mismo no esté afectado por el ensanche de la vía, y que sea destinado a jardín.

**Ochavas:** Según Reglamento General de la Construcción.

**Estacionamiento:**

Para Viviendas Unifamiliares (VU): Según Anexo 1.

Para Viviendas Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales (VM y CH): Según Anexo 1 estacionamientos.

Para Comercios y Servicios de Pequeña, Mediana y Gran Escala (CS 1, CS2, CS3): Según listado de Rubros Anexo 1.

Para Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Pequeña, Mediana y Gran Escala (EQ 1, EQ 2, EQ 3): Según listado de Rubros Anexo 1 Estacionamientos.

Para Industrias Inocuas (I1P): Según listado de Rubros Anexo 1 Estacionamientos

Para Depósitos de Pequeña, Mediana y Gran Escala (D1, D2, D3): 1 (un) espacio para carga, descarga y maniobra de 40 m<sup>2</sup> por cada 250 m<sup>2</sup> cubierto dentro del lote.



Cont. Ord. N° 106/23

En todos los casos el estacionamiento deberá ubicarse fuera del área del retiro y dentro de la propiedad.

Se permitirá el uso de 6,00 m del retiro sobre calles para estacionamiento descubierto o sin techo, siempre y cuando el mismo no se encuentre dentro del área prevista para ensanche.

**Art. 14°:** MODIFICAR el Art. 64° de la Ordenanza N° 163/18 en su Título IV “Franjas Mixtas” Capítulo V “Franja Mixta 3 (FM3)”, a fin de corregir y ampliar, en los siguientes términos:

**Art. 64°:** Establecer las siguientes reglamentaciones particulares de uso para las Franjas Mixtas 3 (FM 3):

**Coefficiente de Edificabilidad:**

Sobre avenida: 8, aplicación según la fórmula.

Sobre calle: 6, aplicación según la fórmula.

**Área Edificable:** Superficie del terreno x coeficiente de edificabilidad

**N° de pisos =** 
$$\frac{\text{Área Edificable}}{\% \text{ de ocupación} \times \text{Superficie del terreno}}$$

**Densidad:** Equivalente al doble de la densidad mayor de las áreas que atraviesa.

**Tasa de ocupación máxima:** hasta 75 % de la sup. del terreno.

Viviendas Unifamiliares, Viviendas Multifamiliares y Conjuntos habitacionales Comercios y Servicios (CS) - Equipamientos Comunitarios (EQ): Total del área edificable.

**Tamaño máximo de la unidad de uso:**

Comercios y Servicios de pequeña, mediana y gran escala (CS1, CS2, CS3) y EQ1, EQ2, EQ3 total del área edificable.

Depósitos de Pequeña, Mediana y Gran Escala (D1, D2, D3): hasta 20% del área edificable.

Industrias Inocuas (I 1p): hasta 30 % del área edificable.

**Retiros:**

Sobre avenidas: 6 m mínimo según Cap. Red Vial.

Sobre calles: 3 m mínimo.

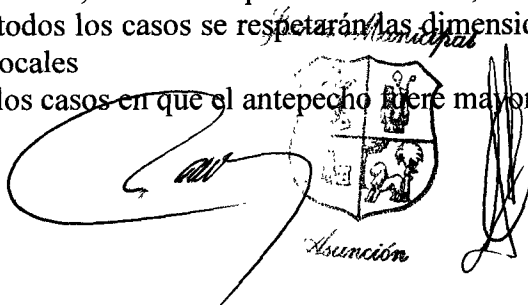
Las edificaciones localizadas sobre las calles que interceptan a la vía generadora de la Franja Mixta y hasta la primera paralela, toda vez que no superen los 100 m. desde la línea municipal de la Franja Mixta, estarán exentas de retiro dentro de los 12 m. de altura, toda vez que dicha vía no sea otra avenida, en cuyo caso regirán los retiros correspondientes.

**Sobre Linderos:** Establecer las siguientes distancias mínimas de retiros desde los linderos para las aberturas con vista a los mismos según la ubicación de las mismas, a partir de la Planta Alta, para todas las edificaciones de la Ciudad.

**a)** Distancia mínima de 3,00 metros, para aberturas ubicadas en muros paralelos a la línea de lindero, con un antepecho inferior a 1,70 m medido desde el nivel de piso terminado.

En todos los casos se respetarán las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación de locales

En los casos en que el antepecho fuese mayor que 1,70 m, de altura medido desde el nivel





Cont. Ord. N° 106/23

de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 3,00 (tres) metros.

**b)** Distancia mínima de 0,75 metros para aberturas ubicadas en muros perpendiculares u oblicuos que formen un ángulo entre 90° a 75° con la línea del lindero y con un antepecho inferior a 1,70 m, de altura medido desde el nivel de piso terminado.

En todos los casos se respetarán las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación de locales.

En los casos en que el antepecho fuere mayor que 1,70 m, de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 0,50 m.

Las aberturas que excepcionalmente se construyan sobre los muros linderos se regirán por las condiciones y formas establecidas en los Arts. 2.020 y 2.021 del Código Civil Paraguayo.

El incumplimiento de lo previsto en cuanto a distancias mínimas será considerado falta grave y su reiteración falta gravísima.

**Letreros:** Según ordenanza específica.

**Voladizos:** Se permitirán voladizos de balcones abiertos o marquesinas de 2,00 m de profundidad, medidos desde la línea de edificación y sobre el retiro, siempre que el mismo no esté afectado por el ensanche de la vía, y que sea destinado a jardín.

**Ochavas:** Según Reglamento General de la Construcción.

**Estacionamiento:**

Para Viviendas Unifamiliares (VU): Según Anexo 1.

Para Viviendas Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales (VM y CH): Según Anexo 1 estacionamientos.

Para Comercios y Servicios de Pequeña, Mediana y Gran Escala (CS 1, CS2, CS3): Según listado de Rubros Anexo 1.

Para Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Pequeña, Mediana y Gran Escala (EQ 1, EQ 2, EQ 3): Según listado de Rubros Anexo 1 Estacionamientos.

Para Industrias Inocuas (IIP): Según listado de Rubros Anexo 1 Estacionamientos

Para Depósitos de Pequeña, Mediana y Gran Escala (D1, D2, D3): 1 (un) espacio para carga, descarga y maniobra de 40m<sup>2</sup> por cada 250m<sup>2</sup> cubierto dentro del lote.

En todos los casos el estacionamiento deberá ubicarse fuera del área del retiro y dentro de la propiedad.

Se permitirá el uso de 6,00 m del retiro sobre calles para estacionamiento descubierto o sin techo, siempre y cuando el mismo no se encuentre dentro del área prevista para ensanche.

**Art. 15°:** MODIFICAR el Art. 71° de la Ordenanza N° 163/18 en su Título VI “Área Industrial”, Capítulo I “Definición y Clasificación”, a los efectos de corregir, en los siguientes términos:

**Art. 71°:** Clasificar a las Áreas Industriales (AI), según sus características, intensidad de uso, o envergadura de los programas en ellas implantada en las siguientes categorías:

Área Industrial 1 (AI1)

Área Industrial 2 (AI2)

Área Industrial 3 (AI3)

**Art. 16°:** MODIFICAR el Art. 72° de la Ordenanza N° 163/18 en su Título VI “Área Industrial”, Capítulo I “Definición y Clasificación”, a los efectos de corregir y ampliar, en los siguientes términos:



Cont. Ord. N° 106/23

**Art. 72°:** Las condiciones de uso para el Área Industrial 2 (AI2) que regirán serán las siguientes:

**AI 2**

**Coficiente de Edificabilidad:**

Sobre avenidas: 5

Sobre calles: 3

**Tasa de ocupación Máxima:** 75 % de la Sup. del Terreno.

Para los usos industriales el área cubierta no podrá ser mayor al 50 % del área total del predio.

Establecer un margen de tolerancia admisible de hasta el 5 % sobre el indicador urbanístico de la tasa de ocupación máxima permitida para todas las áreas del Municipio de Asunción. Este margen de tolerancia se aplicará solo dentro del límite legal de ocupación igual o menor al 75 % de la superficie total del terreno y no permitirá en ningún caso sobrepasar dicho porcentaje.

Para los usos industriales, en el caso de contar con chimeneas, las instalaciones deberán cumplir los requisitos de altura de acuerdo a lo establecido a las normas sanitarias.

**Retiros:** Para los usos industriales: 10,00 m a partir de la línea municipal a la línea de edificación.

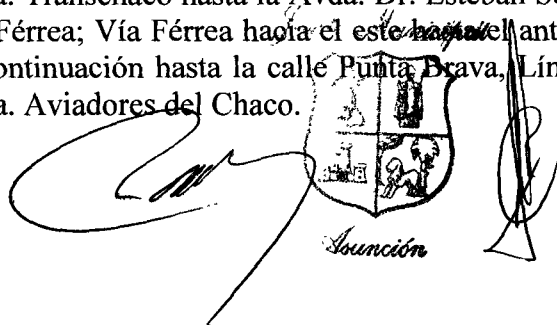
Para los demás usos: 3,00 m sobre calle y 6,00 m sobre avenidas (s/ Cap. Red Vial).

**Art. 17°:** **MODIFICAR** el Art. 73° de la Ordenanza N° 163/18 en su Título VI “Área Industrial”, Capítulo I “Definición y Clasificación”, a los efectos de corregir y ampliar, en los siguientes términos:

**Art. 73°:** Definir como Área Industrial 2 (AI2) a aquellos sitios destinados a absorber las actividades industriales de mayor escala, y que se constituirán en ejes impulsores de la expansión lineal de estas actividades.

**Delimitar el Área Industrial 2 (AI 2):**

1. Desde la Calle Punta Brava, límite norte de la Franja Mixta 2 (FM 2) generada por la Avda. Aviadores del Chaco; calle Monseñor Escrivá de Balaguer primera paralela a la Avda. Madame Lynch hasta la intersección con las calles Avda. Primer Presidente; Avda. Primer Presidente hasta la primera calle paralela al oeste de la Avda. Madame Lynch; hasta su intersección con la calle Tte. Mónico Candia Mendieta; la calle Tte. Mónico Candia Mendieta, calle Overava hasta la Calle Reservistas de la Guerra del Chaco; Reservistas de la Guerra del Chaco hasta la calle Tte. Andrés Insfrán, por esta hasta su intersección con la calle Tte. Luis Miranda; Tte. Luis Miranda hasta la calle Tte. 2° Manuel Pino González; la calle Tte. 2° Manuel Pino González, calle Diagonal La Piedad, una calle sin nombre que linda con la Manzana 15-0929 en su lado este, por esta calle sin nombre hasta la Vía Férrea, por esta hasta la calle Cap. Prudente Britos; Cap. Prudente Britos hasta la calle Yaguarón y su proyección virtual hasta la calle 27 de Noviembre; y por esta hasta la Avda. Transchaco; Avda. Transchaco hasta la Avda. Dr. Esteban Semidei; Avda. Dr. Esteban Semidei hasta la Vía Férrea; Vía Férrea hacia el este hasta el antiguo trazado de la Avda. Madame Lynch y su continuación hasta la calle Punta Brava, Límite con la Franja Mixta 2 generada por la Avda. Aviadores del Chaco.





Cont. Ord. N° 106/23

2. Prolongación virtual de la calle 27 de Noviembre hasta 100 m de la Avda. Transchaco; desde este punto una línea virtual paralela a la Avda. Transchaco hasta empalmar con una calle sin nombre (primera paralela a la Transchaco) límite oeste de la manzana 15-1311 bordeando esta manzana y la manzana 15-1310 hasta empalmar con la calle Fernando Oca Delvalle, la calle Fernando Oca Delvalle hasta Alejandro Monges, Alejandro Monges hasta Fernando Oca Delvalle, Fernando Oca Delvalle hasta la calle Robustiano Quintana (límite con el Municipio de Mariano Roque Alonso), Soldado Robustiano Quintana hasta la Calle Tataré, Tataré hasta Sgto. 1° Tomás Lombardo, Sgto. 1° Tomás Lombardo hasta Ocara Poty Cue mí, por esta hasta su intersección con la calle Esteban Semidei y por esta hasta la Avda. Transchaco.

**Art. 18°:** MODIFICAR el Art. 75° de la Ordenanza N° 163/18 en su Título VI “Área Industrial”, Capítulo I “Definición y Clasificación”, a los efectos de corregir y ampliar, en los siguientes términos:

**Art. 75°:** Las condiciones de uso que regirán para el Área Industrial 1 (AI 1), serán las siguientes:

Coefficiente de edificabilidad: Sobre avenidas: 5  
Sobre calles: 3

Tasa de Ocupación Máxima: 75 % de la Sup. del terreno

Para los usos industriales, el área cubierta no podrá ser mayor al 50 % del área total del predio. Establecer un margen de tolerancia admisible de hasta el 5 % sobre el indicador urbanístico de la tasa de ocupación máxima permitida para todas las áreas del Municipio de Asunción. Este margen de tolerancia se aplicará solo dentro del límite legal de ocupación igual o menor al 75% de la superficie total del terreno y no permitirá en ningún caso sobrepasar dicho porcentaje.

Para los usos industriales, en el caso de contar con chimeneas, las instalaciones deberán cumplir los requisitos de altura de acuerdo a lo establecido a las normas sanitarias.

Retiros: Para los usos industriales: 10,00 m a partir de la línea municipal a la línea de edificación.

Para los demás usos: 3,00 m sobre calle y 6,00 m sobre avenidas (s/ Cap. Red Vial).

**Art. 19°:** MODIFICAR el Art. 79° de la Ordenanza N° 163/18 en su Título VI “Área Industrial” Capítulo I “Definición y Clasificación”, en el sentido de corregir y ampliar, en los siguientes términos:

**Art. 79°:** Áreas Industriales (AI 1) admitirán los siguientes usos:

**1. USOS PERMITIDOS:**

**Usos Industriales:**

- Industrias Inocuas de Pequeña Escala (I1 P).
- Industrias Molestas de Pequeña Escala (I1 M).
- Industrias Molestas de Mediana Escala (I2 M).
- Industrias Inocuas de Mediana Escala (I2 P).
- Industrias Inocuas de Gran Escala (I3 P).



Cont. Ord. N° 106/23

**Depósitos:**

Depósitos de Pequeña Escala (D1) hasta de 100 m<sup>2</sup>.

Depósitos de Mediana y Gran Escala: más de 100 m<sup>2</sup>.

Templos.

**2. USOS CONDICIONADOS:**

**Uso habitacional:** viviendas multifamiliares. Viviendas unifamiliares.

**Uso Comercial y de Servicio:**

Comercios y Servicios Vecinal (CS 1).

Comercios y Servicios Barrial (CS 2).

Comercios y Servicios Zonal (CS 3).

Equipamientos Comunitarios: EQ 1, EQ 2.

**USOS NO PERMITIDOS:** Todos los demás.

Las condiciones de uso que regirán serán las siguientes:

**Coefficiente de edificabilidad:** Sobre avenida: 5

Sobre calle: 3

**Tasa de ocupación Máxima:** 75% de la Sup. del Terreno.

Para los usos Industriales el área cubierta no podrá ser mayor al 50 % del área total del predio. Establecer un margen de tolerancia admisible de hasta el 5 % sobre el indicador urbanístico de la tasa de ocupación máxima permitida para todas las áreas del Municipio de Asunción. Este margen de tolerancia se aplicará solo dentro del límite legal de ocupación igual o menor al 75 % de la superficie total del terreno y no permitirá en ningún caso sobrepasar dicho porcentaje.

Para los usos industriales, en el caso de contar con chimeneas, las instalaciones deberán cumplir los requisitos de altura de acuerdo a lo establecido a las normas sanitarias.

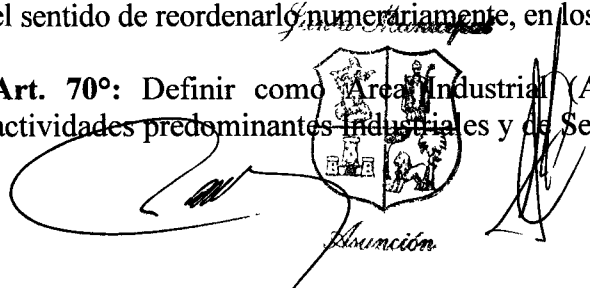
**Retiros:** Para los Usos Industriales: 10,00 m a partir de la línea municipal a la línea de edificación.

Para los demás usos: 3,00 m sobre calle y 6,00 m sobre avenidas (s/ Cap. Red Vial).

- **Ochavas:** Según Ordenanza “Reglamento General de la Construcción”.
- **Voladizos:** solo se permitirán voladizos de balcones abierto o marquesinas de 2.00 m de profundidad medidos desde línea de edificación.
- **Linderos:** 3,00 m como mínimo cuando tengan aberturas de iluminación y ventilación hacia ellas.
- **Cartelería:** según ordenanza respectiva, considerada esta zona según los indicadores previstos para las áreas industriales.
- **Estacionamiento:** según Anexo 1.

**Art. 20°:** MODIFICAR el Título VI “Área Industrial”, Capítulo I “Definición y Clasificación”, en el sentido de reordenarlo ~~numéricamente~~, en los siguientes términos:

**Art. 70°:** Definir como Área Industrial (AI), o Eje de Desarrollo Industrial; a las actividades predominantes industriales y de Servicios de carácter no polutivos, de depósitos





Cont. Ord. N° 106/23

y otros usos que demande un área considerable para su desarrollo y que generan un tráfico vehicular pesado.

**Art. 71°:** Clasificar a las Áreas Industriales (AI), según sus características, intensidad de uso, o envergadura de los programas en ellas implantada en las siguientes categorías:

Área Industrial 1 (AI1)  
Área Industrial 2 (AI2)  
Área Industrial e (AI3)

**Art. 72°:** Definir como Área Industrial 1 (AI 1), a aquellos sitios destinados a absorber las actividades industriales y sus complementarios de menor escala.

**Art. 73°:** Delimitar el Área Industrial 1 (AI 1) a las siguientes Avdas.:

a. Avda. José Gervasio Artigas, límite del Parque Caballero, lado este, Bahía de Asunción, Bañado Norte, Primer Presidente, Gral. Delgado, A. Ravizza, su proyección hasta Caracas, Caracas, Santísima Trinidad, Rodis Segovia, su proyección hasta Vía Férrea, Vía Férrea, hasta Perú y Artigas.

b. Fernando de la Mora, proyección de primera calle paralela lado norte de Defensores del Chaco, calle sin nombre, Cacique Caracará, Tte. José López, Dr. Montanaro, Eusebio Ayala, Defensores del Chaco, hasta Fernando de la Mora.

c. Proyección de la calle Francis Morice, Francis Morice, Tte. Víctor Heyn, Defensores del Chaco, calle sin nombre, Soriano González, Moisés Bertoni, Sgto. Cándido Silva, Tte. Máximo Pérez, proyección de M. Talavera, Sucre, calle sin nombre, San Jorge, Ramón I. Cardozo, Joel Estigarribia, Cnel. Martínez, calle sin nombre, Defensores del Chaco, Dr. Félix Paiva hasta proyección de la calle Francis Morice.

**Art. 74°:** Las condiciones de uso que regirán para el Área Industrial 1 (AI 1), serán las siguientes:

**Coefficiente de edificabilidad:** Sobre avenidas: 5  
Sobre calles: 3

**Tasa de Ocupación Máxima:** 75 % de la Sup. del terreno.

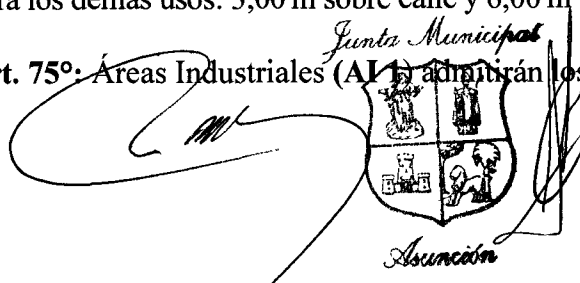
Para los usos industriales el área cubierta no podrá ser mayor al 50 % del área total del predio. Establecer un margen de tolerancia admisible de hasta el 5 % sobre el indicador urbanístico de la tasa de ocupación máxima permitida para todas las áreas del Municipio de Asunción. Este margen de tolerancia se aplicará solo dentro del límite legal de ocupación igual o menor al 75 % de la superficie total del terreno y no permitirá en ningún caso sobrepasar dicho porcentaje.

Para los usos industriales, en el caso de contar con chimeneas, las instalaciones deberán cumplir los requisitos de altura de acuerdo a lo establecido a las normas sanitarias.

Retiros: Para los Usos Industriales: 10,00 m a partir de la línea municipal a la línea de edificación.

Para los demás usos: 3,00 m sobre calle y 6,00 m sobre avenidas (s/ Cap. Red Vial).

**Art. 75°:** Áreas Industriales (AI 1) admitirán los siguientes usos:







Cont. Ord. N° 106/23

**1. USOS PERMITIDOS:**

**Usos Industriales:**

Industrias Inocuas de Pequeña Escala (I1 P).  
Industrias Molestas de Pequeña Escala (I1 M).  
Industrias Molestas de Mediana Escala (I2 M).  
Templos.

**DEPÓSITOS:**

Depósitos de Pequeña Escala (D1) hasta de 100 m<sup>2</sup>.  
Depósitos de Mediana y Gran Escala: más de 100 m<sup>2</sup>.

**2. USOS COMPLEMENTARIOS:**

**Uso habitacional:** Viviendas unifamiliares.

**Uso Comercial y de Servicio:**

Comercios y Servicios Vecinales (CS 1).  
Comercios y Servicios Barriales (CS 2).  
Comercios y Servicios Zonales (CS 3).  
Equipamientos Comunitarios: EQ 1, EQ 2.

**3. USOS CONDICIONADOS:**

**Uso habitacional:** viviendas multifamiliares.

**Uso Industrial:**

Industrias Inocuas de Mediana Escala (I2 P).  
Industrias Inocuas de Gran Escala (I3 P).

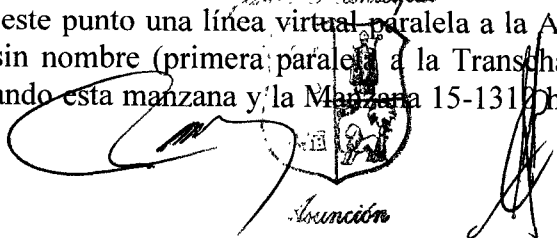
**4. USOS NO PERMITIDOS:** Todos los demás.

**Art. 76°:** Definir como Área Industrial 2 (AI2) a aquellos sitios destinados a absorber las actividades industriales de mayor escala, y que se constituirán en ejes impulsores de la expansión lineal de estas actividades.

Delimitar el Área Industrial 2 (AI 2):

1. Desde la Calle Punta Brava, Límite norte de la Franja Mixta 2 (FM 2) generada por la Avda. Aviadores del Chaco; calle Monseñor Escrivá de Balaguer primera paralela a la Avda. Madame Lynch hasta la intersección con las calles Avda. Primer Presidente; Avda. Primer Presidente hasta la primera calle paralela al oeste de la Avda. Madame Lynch; hasta su intersección con la calle Tte. Mónico Candia Mendieta; la calle Tte. Mónico Candia Mendieta, calle Overava hasta la calle Reservistas de la Guerra del Chaco; Reservistas de la Guerra del Chaco hasta la calle Tte. Andrés Insfrán, por esta hasta su intersección con la calle Tte. Luis Miranda; Tte. Luis Miranda hasta la calle Tte. 2° Manuel Pino González; la calle Tte. 2° Manuel Pino González, calle Diagonal La Piedad, una calle sin nombre que linda con la Manzana 15-0929 en su lado este, por esta calle sin nombre hasta la Vía Férrea, por esta hasta la calle Cap. Prudente Britos; Cap. Prudente Britos hasta la calle Yaguarón y su proyección virtual hasta la calle 27 de Noviembre; y por esta hasta la Avda. Transchaco; Avda. Transchaco hasta la Avda. Dr. Esteban Semidei; Avda. Dr. Esteban Semidei hasta la Vía Férrea; Vía Férrea hacia el este hasta el antiguo trazado de la Avda. Madame Lynch y su continuación hasta la calle Punta Brava, Límite con la Franja Mixta 2 generada por la Avda. Aviadores del Chaco.

2. Prolongación virtual de la calle 27 de Noviembre hasta 100 m de la Avda. Transchaco; desde este punto una línea virtual paralela a la Avda. Transchaco hasta empalmar con una calle sin nombre (primera paralela a la Transchaco) límite oeste de la manzana 15-1311 bordeando esta manzana y la Manzana 15-1310 hasta empalmar con la calle Fernando Oca





Cont. Ord. N° 106/23

Delvalle, la calle Fernando Oca Delvalle hasta Alejandro Monges, Alejandro Monges hasta Fernando Oca Delvalle, Fernando Oca Delvalle hasta la calle Robustiano Quintana (límite con el Municipio de Mariano Roque Alonso), Soldado Robustiano Quintana hasta la calle Tataré, Tataré hasta Sgto. 1° Tomás Lombardo, Sgto. 1° Tomás Lombardo hasta Ocara Poty Cue mí, por esta hasta su intersección con la calle Esteban Semidei y por esta hasta la Avda. Transchaco.

**Art. 77°:** Las condiciones de uso que regirán para el **AI 2**, serán las siguientes:

**Coefficiente de edificabilidad:**

**Sobre avenidas: 5**

**Sobre calles: 3**

**Tasa de Ocupación Máxima:** 75 % de la Sup. del terreno

Para los usos industriales el área cubierta no podrá ser mayor al 50 % del área total del predio. Establecer un margen de tolerancia admisible de hasta el 5% sobre el indicador urbanístico de la tasa de ocupación máxima permitida para todas las áreas del Municipio de Asunción. Este margen de tolerancia se aplicará solo dentro del límite legal de ocupación igual o menor al 75 % de la superficie total del terreno y no permitirá en ningún caso sobrepasar dicho porcentaje.

Para los usos industriales, en el caso de contar con chimeneas, las instalaciones deberán cumplir los requisitos de altura de acuerdo a lo establecido a las normas sanitarias.

**Retiros:** Para los Usos Industriales: 10,00 m a partir de la línea municipal a la línea de edificación.

**Para los demás usos:** 3,00 m sobre calle y 6,00 m sobre avenidas (s/ Cap. Red Vial).

**Art. 78°:** Las Áreas Industriales 2 (**AI 2**) admitirán los siguientes usos:

**USOS PERMITIDOS:**

Industrias Inocuas de Pequeña Escala (I1 P).

Industrias Molestas de Pequeña Escala (I1 M).

Industrias Molestas de Mediana Escala (I2 M).

Industrias Molestas de Gran Escala (I3 M).

Templos

**DEPÓSITOS:**

Depósitos de pequeña escala (D1).

Depósitos de gran escala (D2).

**USOS PERMITIDOS COMPLEMENTARIOS:**

Uso Habitacional: Viviendas unifamiliares.

Uso Comercial y de Servicios: Comercios y Servicios (CS1, CS2, CS3).

Equipamientos Comunitarios (EQ1, EQ2).

**USOS CONDICIONADOS:**

Uso Habitacional: viviendas multifamiliares.

**USOS NO PERMITIDOS:** Todos los demás.

**Art. 79°:** Definir como Áreas Industriales 3 (**AI 3**), a aquellas zonas destinadas a absorber las actividades industriales inocuas de pequeña y mediana escala, y sus usos complementarios de carácter comercial y mixto de mediana y gran escala.

*Junta Municipal*  
  
*Asunción*



Cont. Ord. N° 106/23

Establecer el siguiente régimen urbanístico para la AI 3:

- Área de afectación: Avda. Santa Teresa, Cnel. Ecurra, proyección de Tte. Ángel Velazco, Tte. Ángel Velazco, proyección de Tte. Velazco hasta Avda. Aviadores del Chaco, Avda. Aviadores del Chaco, Avda. Madame Lynch, Cnel. Alejo Silva incluso la Manzana N° 14 - 1772, Tte. Cazenave, calle sin nombre, Cabrera Haedo, J. Pablo Gorostiaga, calle sin nombre, hasta límite del Cementerio del Este, Avda. Madame Lynch.

**Observación:** Para facilitar la comprensión del territorio afectado a esta AI 3, se mencionan como límites a las calles y no las limitaciones geográficas con las otras áreas. Por lo tanto, deben excluirse de ellas las Franjas Mixtas, y las Áreas de Uso Específico, ya especificadas en los demás Anexos.

**USOS PERMITIDOS:**

Depósitos de pequeña, mediana y gran escala (D1-D2-D3).  
Industrias Inocuas de Pequeña Escala (I1P).  
Industrias Molestas de Pequeña Escala (I1M).  
Industrias Molestas de Mediana Escala (I2M).  
Templos

**USOS COMPLEMENTARIOS:** Comercial y de Servicio de Pequeña, Mediana y Gran Escala (CS1, CS2, CS3) según el listado de rubros del Anexo 1.

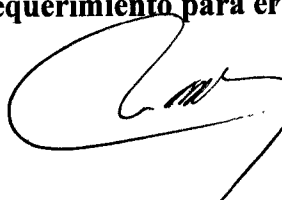


**USOS CONDICIONADOS:** Vivienda Unifamiliar, Vivienda Bi-familiar, Vivienda Multifamiliar – Bloque y Conjunto Habitacional VM - CH.

**NO PERMITIDOS:** Todos los demás.

- **Coefficiente de edificabilidad:** Sobre avenida: 5,00  
Sobre calle: 3,00.
- **Área Edificable:** Superficie del terreno x Coeficiente de edificabilidad.
- **Tasa de Ocupación Máxima:** hasta 75 % de la Superficie total del terreno.
- **Retiros:**  
Sobre Calles: 3,00 m.  
Sobre Avenida: 6,00 m (según Capítulo de Red Vial)
- **Ochavas:** Según Ord. N° 26.104/91 “Reglamento General de la Construcción”.
- **Voladizos:** solo se permitirán voladizos de balcones abierto o marquesinas de 2.00 m de profundidad medidos desde línea de edificación.
- **Linderos:** 3 m como mínimo cuando tengan aberturas de iluminación y ventilación hacia ellas.
- **Cartelería:** según ordenanza respectiva, considerada esta zona según los indicadores previstos para las áreas industriales.
- **Estacionamiento:** según Anexo 1.

Para la instalación de actividades que generen efluentes líquidos que sean vertidos en el curso de agua (arroyo) de la zona, las mismas deberán contar con planta de tratamiento a fin de evitar la contaminación del curso.

**Art. 80°: ESTACIONAMIENTOS PARA USO INDUSTRIAL:**  
**Requerimiento para el cálculo de estacionamientos en Industrias:**

  
  
  
Asunción



**A) Por tamaño construido**

Tipo de Industria:	Tamaño	Estacionamiento Mínimo (*)
Micro Industrias	hasta 100 m <sup>2</sup> afectados al uso industrial.	2 mód. p/motos (1,25 m x 2,50 m) 2 mód. p/veh. livianos
De pequeña escala	De 101 m <sup>2</sup> a 500 m <sup>2</sup> afectados al uso industrial.	4 mód. p/ motos (1,25 m x 2,5 m) 2 módulos p/ veh. livianos 1 mód. p/veh. de carga (3,00 x 7,00m)
De mediana escala	de 501 m <sup>2</sup> a 1.000 m <sup>2</sup> construidos	8 módulos para motos (1,25 m x 2,5 m) 4 módulos p/veh. livianos 2 módulos p/veh. carga de (3 m x 7 m)
De gran escala	De más de 1.000 m <sup>2</sup> construidos.	20 módulos para motos (1,25 m x 2,5 m) 10 módulos p/veh. livianos 4 módulos p/veh. carga de (3 m x 7 m) 1 módulo p/veh. carga de (3 m x 19 m)

(\*) Estos son los valores mínimos, a los cuales deberán adicionarse los valores resultantes del cálculo de áreas respectivo. En todos los casos, las áreas de estacionamiento, carga y descarga se ubicarán dentro del predio y fuera del área de retiro; el área de maniobra podrá utilizar el área de retiro, pero siempre se realizará dentro del predio.

**B) Por discriminación de usos. Para Programas de Industrias Específicas con áreas detalladas**

Área de:	Tasa	Módulo	Estacionamiento Mínimo (*1)
Provisión y Almacenamiento de materia prima.	1 módulo c/1.000 m <sup>2</sup>	3 m x 19 m	190 m <sup>2</sup> p/ área de maniobra, carga/descarga dentro del lote. (*2)
Producción y Depósito de producto terminado.	1 módulo c/500 m <sup>2</sup>	3 m x 7 m	40 m <sup>2</sup> p/ área de maniobra, carga/descarga dentro del lote. (*2)
Administración	1 módulo c/ 50 m <sup>2</sup>	2,50 m x 5 m	Con capacidad de maniobra propia dentro del lote.
Comercialización mayorista	1 módulo c/ 200 m <sup>2</sup>	3 m x 7 m	Con capacidad de maniobra propia dentro del lote.
Comercialización minorista	1 módulo c/ 50 m <sup>2</sup>	2,50 m x 5 m	Con capacidad de maniobra propia dentro del lote.

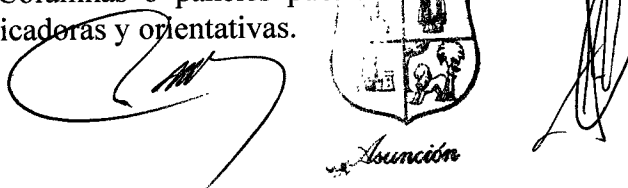
(\*1) Estos son los valores mínimos, a los cuales deberán adicionarse los valores resultantes del cálculo de áreas respectivo. En todos los casos, las áreas de estacionamiento, carga y descarga se ubicarán dentro del predio y fuera del área de retiro; el área de maniobra podrá utilizar el área de retiro, pero siempre se realizará dentro del predio.

(\*2) La cantidad de módulos para motos se fijará:

- Para las áreas de depósitos y de producción, 1 cada 150 m<sup>2</sup>.
- Para las áreas administrativas y de comercialización, igual a la cantidad de módulos resultantes del cálculo del estacionamiento de vehículos livianos.

**Carteles Publicitarios, Rótulos, Letreros**

- Con o sin iluminación, hasta 3 m<sup>2</sup> de superficie.
- Altura mínima: 2,50 m Retiro: 0,60 m del plano vertical del cordón de vereda.
- Columnas o paneles publicitarios: llevarán obligatoriamente, señalizaciones urbanas, indicaderas y orientativas.





Cont. Ord. N° 106/23

**Art. 21°:** MODIFICAR el Art. 85° de la Ordenanza N° 163/18, en su Título VII “Zonas de Urbanización Concertada”, Capítulo I “Definición y Generalidades”, en el sentido de corregir, en los siguientes términos:

**Art. 85°:** El tratamiento de los proyectos a ser implementados en las ZUC estará a cargo del Consejo del Plan Regulador, en primera instancia. El Consejo elevará su dictamen, con todos los requerimientos expuestos en el Artículo 84°, a la Junta Municipal, a los efectos de su aprobación o rechazo.

**Art. 22°:** MODIFICAR el Art. 86° de la Ordenanza N° 163/18, en su Título VII “Zonas de Urbanización Concertada”, Capítulo I “Definición y Generalidades”, en el sentido de corregir, en los siguientes términos:

**Art. 86°:** Podrán presentar proyectos para su tratamiento en ZUC, los propietarios de inmuebles privados que reúnan los requisitos establecidos en los Artículos 81° y 82° de la presente, que cumplan asimismo con las exigencias del Artículo 84°. El Ejecutivo Municipal, a iniciativa propia, podrá igualmente plantear proyectos que, reuniendo los requisitos expresados en los artículos enunciados precedentemente, interesen su concreción a los objetivos estratégicos definidos en el Plan Director de Desarrollo Urbano Ambiental.

**Art. 23°:** MODIFICAR el Numeral 2 (121.2) del Art. 121° de la Ordenanza N° 163/18, en su Título VIII “Ejes Habitacionales”, Capítulo I “Ejes Habitacionales sobre las Avenidas Guido Boggiani, Primer Presidente, Santísima Trinidad, Dr. Felipe Molas López y Santa Teresa” en el sentido de corregir y ampliar, en los siguientes términos:

**121.2. INDICADORES URBANÍSTICOS:**

Tasa de ocupación máxima TOM

Para Viviendas Unifamiliares y Bifamiliares 70 %

Para Viviendas Multifamiliares, Uso condicionados y Usos mixtos 60 %

Para Conjuntos Habitacionales se regirá por la Ordenanza respectiva.

Margen de Tolerancia 5 %

\*Coeficiente de Edificabilidad

Ubicación	Dimensiones	Uso Residencial	Uso Mixto	Uso No Residencial
Sobre Avenida	Mayor o igual que 600 m <sup>2</sup> y/o frente mayor que 15 m.	10,5	7 hasta 35% del área edificable para uso no residencial (2)	1,5
	Las demás dimensiones*	5,85	4 hasta 35% del área edificable para uso no residencial (2)	1,5
Sobre Calle	Mayor o igual que 600 m <sup>2</sup> y/o frente mayor que 15 m.	3,5	2,4- hasta 25% del área edificable para uso no residencial	1,5
	Las demás dimensiones	2,4	1,5- hasta 25% del área edificable para uso no residencial	1,5

(\*1) Sobre la Avenida Boggiani, el coeficiente será de 2,0

(\*2) Sobre la Avenida Boggiani 60% del área edificable para uso no residencial.

Área Edificable según siguiente fórmula:

Junta Municipal



Asunción



Cont. Ord. N° 106/23

**AE= Superficie Total del Terreno x Coeficiente de Edificación.**

**Retiros de Frente:**

**Sobre Avenida:** 6 (seis) metros entre la línea municipal y la edificación, salvo que se establezca otra dimensión en ordenanza particularizada.

**Sobre Calle:** 3 (tres) metros desde la línea municipal (LM) a la línea de edificación (LE) en todo el frente.

Se admitirá con carácter optativo y solo en calles con ancho mayor o igual a 14,00 (catorce) metros entre líneas municipales (LM) la edificación sobre línea municipal (LM) hasta una longitud de 6 (seis) metros medida en el frente del lote. Esta edificación no podrá superar los 3 (tres) metros de altura, o 1 (un) nivel o planta. El resto de la edificación deberá mantener un retiro mínimo de 3 (tres) metros desde la línea municipal (LM) a la línea de edificación (LE).

Los retiros de frente en ningún caso serán menores a 15,00 m<sup>2</sup>, y deberán estar parqueizados y/o forestados, como mínimo en un 60 % de su superficie.

Las edificaciones localizadas sobre las calles que interceptan a la vía generadora del eje hasta la primera paralela, toda vez que no superen los 100 metros desde la línea municipal del eje estarán exentas de retiro hasta los **9,00 metros** de altura a partir de los cuales el retiro será 3,00 (tres) metros, siempre que dicha vía no sea avenida, en cuyo caso registrarán los retiros correspondientes.

**De los retiros en lotes de esquina:** se exigirá el retiro 3 (tres) metros desde la línea municipal (LM) para lotes con frente mayor a 15,00 metros sobre el frente menor, o en su defecto a solicitud del propietario en el frente mayor, admitiéndose sobre el otro frente, edificación sobre Línea Municipal (LM) hasta una altura máxima de **12,00 (doce) metros o 4 (cuatro) niveles** a partir del cual la edificación deberá retirarse 3,00 (tres) metros, siempre que el frente menor no corresponda a avenida en cuyo caso el retiro sobre la misma es obligatorio.

En todos los casos se deberá preservar el retiro en uno de los frentes. En casos que la esquina esté formada por 2 avenidas se deberá prever el retiro correspondiente estipulado sobre ambas vías.

**Retiros Laterales y de Fondo:** Las ventanas con vistas sobre linderos deberán estar instaladas con una altura mínima de 1,70 metros de antepecho.

Se permitirá el uso de 6,00 m, del frente del retiro, para estacionamiento descubierto o sin techo, siempre y cuando el mismo no se encuentre dentro del área prevista para ensanche.

Se establecen según el programa o rubro en el anexo.

**Art. 24°:** MODIFICAR el Numeral 3 (121.3) del Art. 121 de la Ordenanza N° 163/18, en su Título VIII “Ejes Habitacionales”, Capítulo I “Ejes Habitacionales sobre las Avenidas Guido Boggiani, Primer Presidente, Santísima Trinidad, Dr. Felipe Molas López y Santa Teresa”, en el sentido de actualizar al texto de la ordenanza modificatoria de este numeral, la Ordenanza N° 288/20, en los siguientes términos:

**121.3 Límites de Altura:** En la Avenida Primer Presidente, en el tramo comprendido entre la calle Tapuá y la Avenida Madame Lynch, se establecen los siguientes sectores de aplicación del régimen de altura: a) Sector comprendido entre la calle Tapuá, hasta las calles Cnel. Eulalio Facetti-Agricultor Paraguayo; la altura está dada por los resultados del área edificable, sin límite de altura b) Sector comprendido entre las calles Cnel. Eulalio



Cont. Ord. N° 106/23

Facetti-Agricultor Paraguayo hasta la calle Marcelo Onieva; la altura máxima será de 5 plantas contadas desde el nivel de vereda. e) Sector comprendido entre la calle Marcelo Onieva y la Avenida Madama Lynch; la altura está dada por las resultas del área edificable, sin límite de altura.

En la Avenida Molas López, los valores del eje habitacional regirán para aquellas propiedades cuyos frentes se hallan sobre la avenida, no así para las que cuentan con frente sobre las calles transversales y paralelas, aunque constituyan la misma manzana, estos lotes se regirán por los valores correspondientes en cuanto a coeficiente y altura máxima a la zona AR2B (Área Residencial Media Densidad 2B). Los demás indicadores se regirán por los establecidos para el eje habitacional.

**Art. 25°:** MODIFICAR el Art. 176° de la Ordenanza N° 163/18 en su Título XI “Áreas Verdes”, en el sentido de ampliar, en los siguientes términos:

**Art. 176°:** Clasificar a las Áreas Verdes - Recreativas Públicas, según su umbral de uso en: De uso diario: Ej.: plaza de barrio y paseos amenos. De uso ocasional: Ej.: parques, jardines, complejos deportivos, balnearios, plazoletas y parklets.

**Art. 26°:** MODIFICAR el Art. 177° de la Ordenanza N° 163/18 en su Título XI “Áreas Verdes”, en el sentido de ampliar, en los siguientes términos:

**Art. 177°:** Establecer como superficie mínima 1.500 m<sup>2</sup> y máxima 21.000 m<sup>2</sup> (2,1 has.) para plazas.

Para plazoletas, parklets: superficie máxima de 1.500 m<sup>2</sup>

**Art. 27°:** MODIFICAR el Art. 190° de la Ordenanza N° 163/18 en su Título XII “Área Educación y Salud”, Capítulo I “Educación”, en el sentido de modificar, en los siguientes términos:

**Art. 190°:** Considerar como programas incompatibles los siguientes: Industrias con emisión de ruido, humo, olores o gases, etc.

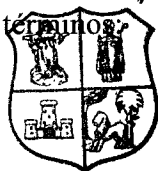
- Talleres mecánicos
- Aserraderos
- Bares y Clubes nocturnos
- Salones de juegos de azar
- Moteles urbanos o Moteles de alta rotatividad
- Estaciones de servicio

**Art. 28°:** MODIFICAR el Art. 205° de la Ordenanza N° 163/18 en su Título XIII “Áreas de Uso Específico”, Capítulo I “Terminal de Ómnibus”, en el sentido de modificar, en los siguientes términos:

**Art. 205°:** Sobre estacionamiento de vehículos: Se exigirán los siguientes requisitos: a) Viviendas Unifamiliares: deberán tener como mínimo un lugar para estacionar 1 vehículo. b) Viviendas Multifamiliares: deberán tener como mínimo 2 unidades de estacionamiento por cada 3 unidades de vivienda. c) Comercios y Servicios: Según listado de Rubros Anexo 1. d) Uso Mixto: 50 % de lo requerido según Anexo 1 Estacionamientos.

**Art. 29°:** DEJAR, sin efecto el Art. 264° de la Ordenanza N° 163/18 en su Título XIII “Áreas de Uso Específico”, Capítulo I “Terminal de Ómnibus”, cuyo texto deberá mantener su numeración y en los siguientes términos:

**Art. 264°:** DEROGADO





Cont. Ord. N° 106/23

**Art. 30°:** MODIFICAR el Art. 270° de la Ordenanza N° 163/18 en su Título XIII “Áreas de Uso Específico”, Capítulo XIII “Villa Morra y Recoleta”, en el sentido de corregir y modificar, en los siguientes términos:

**Art. 270°:** Establecer las siguientes reglamentaciones particulares de uso para los ejes Villa Morra y la calle J. Eulogio Estigarribia, en el tramo comprendido entre las calles Cruz del Defensor hasta Tte. Zotti, acera sur-oeste y desde la calle Tte. Zotti hasta la calle Legión Civil Extranjera, ambas aceras, como sigue:

**COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:**

Para ejes Villa Morra:

3,25 m para uso habitacional.

1,8 m para uso mixto y no habitacional.

**ÁREA EDIFICABLE:** Superficie del terreno x coeficiente de edificabilidad.

**ALTURA MÁXIMA:**

Para ejes Villa Morra

5 pisos o 15,00 m, con un margen de tolerancia de hasta el 15 %.

**TASA DE OCUPACIÓN MÁXIMA:**

Para viviendas unifamiliares: hasta 75 % de la superficie total del terreno.

Para viviendas multifamiliares y conjuntos habitacionales: hasta 65 % de la superficie total del terreno.

Para comercios, equipamientos y usos mixtos: hasta 60 % de la superficie total del terreno.

Que, en las demás áreas residenciales del sector respetarán el retiro obligatorio de los 3,00 m, desde la línea municipal, hacia el interior del predio, que deberá ser destinado.

**Art. 31°:** MODIFICAR el Art. 273° en su Título XIII “Áreas de Uso Específico”, Capítulo XIII “Villa Morra y Recoleta”, en el sentido de corregir, en los siguientes términos:

**Art. 273°:** Las iglesias, escuelas y canales de televisión existentes en este sector desde el año 2005 podrán permanecer, siempre que se ajusten a todos los indicadores urbanísticos de la zona, no permitiéndose nuevas implantaciones. Los proyectos de ampliación serán aprobados solamente en estricta observancia de la normativa vigente.

**Art. 32°:** MODIFICAR el Art. 277° en su Título XIII “Áreas de Uso Específico”, Capítulo XIII “Villa Morra y Recoleta”, en el sentido de corregir, en los siguientes términos:

**Art. 277°:** Serán consideradas **faltas gravísimas**, las relativas al incumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 277°, que establece los indicadores urbanísticos para los sectores “ejes Villa Morra”, y Artículo N° 268° Inc. “d”, que establece una franja de retiro de la línea de edificación sobre el Arroyo Mburica’o mí.”

**Art. 33°:** MODIFICAR el Art. 278 en su Título XIII “Áreas de Uso Específico”, Capítulo XII “Villa Morra y Recoleta”, en el sentido de corregir, en los siguientes términos:

**Art. 278°:** Serán consideradas **faltas graves**, las relativas al incumplimiento de lo dispuesto en el Art. 268° Inc. “b” sobre cartelería; y Artículo 273° en lo relativo a







Cont. Ord. N° 106/23

Equipamiento - Comunitario existente y Usos de suelo.

**Art. 34°:** MODIFICAR el Art. 279° de la Ordenanza N° 163/18 en su Título XIII “Áreas de Uso Específico”, Capítulo XII “Villa Morra y Recoleta”, en el sentido de corregir, en los siguientes términos:

**Art. 279°:** Será considerada **falta leve**, la relativa al incumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 268° Inc. “e”, sobre arborización de veredas.

**Art. 35°:** MODIFICAR el Art. 281° de la Ordenanza N° 163/18 en su Título XIII “Áreas de Uso Específico”, Capítulo XIV “Centro Cultural Guaraní”, con el objeto de corregir y ampliar, en los siguientes términos:

**Art. 281°:** Establecer los siguientes indicadores de aplicación para el área de uso específico como sigue:

Coefficiente de Edificabilidad: 3 (tres).

Altura Máxima: Definida por la estructura actual del edificio hasta un máximo de 12,00 metros.

Tasa de Ocupación Máxima: De acuerdo a la Ley Orgánica Municipal N° 3.966/10.

Retiros: Definida por la estructura actual del edificio en la parte aprobada.

Voladizos / Marquesinas: No se permitirá ningún tipo de estructura que sobresalga del plano conformado por las fachadas actuales de los edificios.

Ochava: Definida por la estructura actual del edificio en la sección aprobada, luego de acuerdo a las disposiciones del Reglamento General de la Construcción.

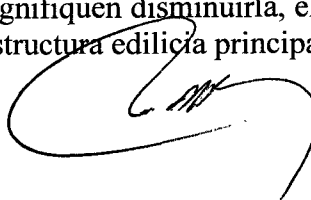

Cartelería: Se permitirán Letreros adosados o pintados solamente identificatorios, tamaño máximo según Ordenanza respectiva. Banderolas removibles como anuncio de eventos de acuerdo a la misma Ordenanza.

Estacionamiento: 1 módulo c/ 10 m<sup>2</sup> a ser imputados al bloque de Centro Cultural y de Convenciones con relación a éste y a ser implementado en el predio con Cta. Cte. Ctral. N° 14-0042-01 destinado a estacionamiento complementario.

- Régimen de uso: Establecer como uso permitido del complejo a los siguientes: Centro Cultural, Teatro, Salón de Eventos temáticos y Expo - Ferias culturales. Como actividades de apoyo de estos usos: oficina administrativa, café-bar y edificio destinado a estacionamientos. Asimismo, serán condicionados los demás usos que constan en la planilla correspondientes a “eje Villa Morra” para dicha zona con las condiciones de uso establecidas en la misma. Usos no permitidos: todos los demás.

**Art. 36°:** MODIFICAR el Art. 282° de la Ordenanza N° 163/18 en su Título XIII “Áreas de Uso Específico”, Capítulo XIV “Centro Cultural Guaraní”, con el objeto de corregir y ampliar, en los siguientes términos:

**Art. 282°: Preservación de la construcción:** No deberá afectarse la estructura patrimonial de la construcción con demoliciones o intervenciones que menoscaben su valor. Las intervenciones dentro de la estructura edilicia solo serán permitidas cuando estas signifiquen disminuirla, eliminando partes agregadas o construcciones independientes de la estructura edilicia principal que no cuenten con valor patrimonial arquitectónico.

  
  
Asunción



Así tampoco podrá destinarse a otros fines que no sean el de apoyo como estacionamiento al predio con Cta. Cte. Ctral 14-0042-01.

**Art. 37°:** MODIFICAR los Arts. 290°, 291° y 292° de la Ordenanza N° 163/18 en su Título XIII “Áreas de Uso Específico”, Capítulo XVI “Centro de Almacenamiento Temporal y Distribución de Mercaderías”, a los efectos de reemplazar su texto y actualizarlos conforme a su ordenanza modificatoria, la Ordenanza N° 264/19, por la cual se modifica el Capítulo XVI de la Ordenanza N° 163/18 “Que unifica y actualiza el Plan Regulador de la Ciudad de Asunción”, en sus Arts. 290°, 291°, 292° y 293°, en los siguientes términos:

**Art. 290°:** Establecer el área de uso específico “Complejo Médico”.

**Art. 291°:** Delimitar como área de uso específico “Complejo Médico” al inmueble identificado con la Cta. Cte. Ctral. N° 15-0063-25, Matrícula N° 32.939-U-A06, con una superficie total del terreno de 9 has. 3143 m<sup>2</sup>, 7679 cm<sup>2</sup>, ubicado en la calle Listo Valois y Tte. Alejandro Monges.

**Art. 292°:** Establecer los siguientes indicadores de aplicación para el área de uso específico como sigue:

**Coefficiente de Edificabilidad:** 4

**Área Edificable:** Superficie del terreno x coeficiente de edificabilidad.

**Altura Máxima:** 10 niveles

**Tasa de ocupación Máxima:** hasta 75 % de la superficie total del terreno.

**Retiros:** Sobre calles: 3.00 m; sobre avenidas: 6.00 m; sobre linderos: 5.00 m como mínimo, que deberá destinarse exclusivamente a área verde (malla de vegetación arbórea).

**Estacionamiento:**

**Para depósitos de pequeña, mediana y gran escala:** Área de carga/descarga de 50 m<sup>2</sup> por cada 1.000 m<sup>2</sup>.

**Para comercios y servicios de pequeña, mediana y gran escala (CSI, CS2 y CS3):** 1 módulo por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie comercial.

**Para hospital con internación:** 1 módulo por cada 5 camas de internación, más los módulos que correspondan por los programas específicos (como consultorios, laboratorios de análisis clínicos o de imágenes, etc.). 1 módulo por cada 50 m<sup>2</sup> de oficinas administrativas y depósitos.

**Usos:**

**PERMITIDOS:** El de Complejo Médico, el uso hospital, así como todas las actividades de apoyo de este uso: Oficinas administrativas, cafeterías, laboratorios, Centros de Rehabilitación y de Imágenes, bloques de atención ambulatoria y de internación, edificios de estacionamiento, etc.

Establecer como uso permitido el de equipamiento comunitario de pequeño, mediano y gran porte (881, 882, EQ3)

**CONDICIONADOS:** Comercios y servicios de pequeña, mediana y gran escala (CS1, CSI y CS3).

**COMPATIBLES:** Universidad, Centro de Convenciones y todos aquellos de usos afines a los programas de salud.

Depósitos de apoyo de pequeña, mediana y gran escala (D1, D2, D3)

**INCOMPATIBLES:** Cementerios, industrias molestas, nocivas y peligrosas y todos los demás usos no especificados.



Cont. Ord. N° 106/23

**Ochava:** de acuerdo a las disposiciones del Reglamento General de la Construcción, Ordenanza N° 26.104/90 o su sucedánea.

**Cartelería:** de acuerdo a los tamaños y especificaciones para las FM2 de la Ordenanza N° 148/12 "Cartelería" o su sucedánea.

Establecer la obligatoriedad de la presentación del estudio de impacto vial de y la Licencia Ambiental, debiendo ser implementadas las medidas mitigatorias establecidas para la operación y funcionamiento del Complejo Médico y sus actividades anexas.

**Art. 293°:** Condiciones de uso: El desarrollo de las actividades en el "Complejo Médico" deberá realizarse de forma a no ocasionar molestias al vecindario, ya sea por emitir fuertes ruidos, basuras, olores, humos, o congestiónamiento vial.

**Art. 38°:** MODIFICAR el Art. 295 de la Ordenanza N° 163/18 en su Título XIII "Áreas de Uso Específico", Capítulo XVII "Universidad Americana", con el objeto de corregir y ampliar, en los siguientes términos:

**Art. 295°:** Cualquier modificación de uso en las Ctas. Ctes. Ctrales. N°s 12-0765-05/11/12/13/14/15 y 16, que no sea como edificio de estacionamiento de uso exclusivo de la Universidad Americana, cancelará la vigencia del Art. 294° de la presente ordenanza; y las construcciones erigidas en contravención no serán reputadas como pertenecientes a la zona de uso específico "Universidad Americana", no pudiendo aplicarse para la ampliación de esta.

**Art. 39°:** MODIFICAR el Art. 302° de la Ordenanza N° 163/18, en su Título XIII "Áreas de Uso Específico" en su Capítulo XVIII "Casino, Salas de Juegos y Apuestas" en el sentido de corregir, en los siguientes términos:

**Art. 302°:** En caso de infracción a lo estipulado en esta ordenanza, se aplicarán las siguientes sanciones: multa, suspensión de actividades, inhabilitación, clausura y decomiso. Los montos, escalas y plazos de las sanciones se aplicarán conforme a lo fijado por la Ordenanza Municipal N° 131/00.

a. Serán consideradas faltas leves las violaciones a lo dispuesto en los siguientes artículos de la presente ordenanza: Artículos 300° y 301°.

b. Será también considerada como falta grave la reincidencia en la comisión de las faltas leves.

c. Son consideradas faltas gravísimas la concurrencia de faltas graves y la presencia de menores de edad en el establecimiento; en caso de reincidencia de esta última disposición, será la clausura del local.

Se aplicará la sanción de clausura cuando no se subsanare la transgresión que diera origen a la aplicación de la sanción de inhabilitación para aquellos locales que contasen con licencia para el efecto o de suspensión de actividades para aquellos que funcionasen sin la misma, en su caso.

**Art. 40°:** MODIFICAR el Art. 317° de la Ordenanza N° 163/18 en su Título XIV "Zonas Militares", con el objeto de corregir y actualizar, en los siguientes términos:

**Art. 317°:** Declarar como Micro - Sectores Militares a los siguientes asentamientos puntuales:

a) Dirección de Servicio de Reclutamiento y Movilización: Avda. Eusebio Ayala y Santa Cruz de la Sierra

b) Dirección de Subsistencia del Ejército Avda. Artigas y Cusmanich.

*Junta Municipal*  
  
*Asunción*



Cont. Ord. N° 106/23

- c) Instituto Geográfico Militar: Avda. Artigas y Vía Férrea.
- d) Disertren: Avda. Choferes del Chaco c/ Pacheco.

**Art. 41°:** MODIFICAR los Arts. 370°, 371°, 372° y 378° de la Ordenanza N° 163/18, en su Título XVI “Servicios de Infraestructura”, Capítulo I “Red Vial”, a los efectos de corregir, actualizar y ampliar, en los siguientes términos:

**Art. 370°:** Determinar como avenidas de penetración, a las siguientes vías:

1. Avenida Artigas
2. Avenida España, Aviadores del Chaco
3. Avenida Mcal. López
4. Avenida Eusebio Ayala
5. Avenida Fdo. de la Mora – Próceres de Mayo – Rodríguez de Francia – Ygatimí
6. Avenida José F. Bogado – 1° de Marzo
7. Avenida Guido Boggiani
8. Avenida Transchaco
9. Avenida Primer Presidente desde Av. Transchaco hasta la Av. Costanera Norte
10. Avenida Santa Teresa
11. Avenida Ñu Guazú

Para las construcciones que se realicen sobre la Avda. Eusebio Ayala, en toda su extensión, se establece un retiro de 17,50 m desde el eje de la arteria.

Establecer el ancho entre líneas de edificación para la Avda. España y Aviadores del Chaco e/ Brasil y Avda. Madame Lynch de la siguiente manera:

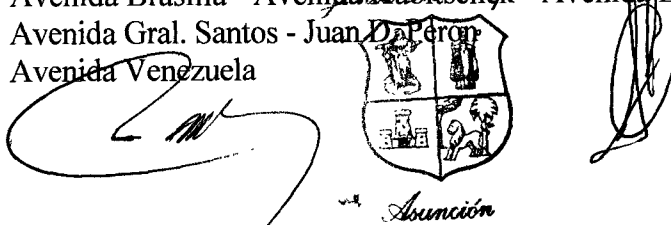
Tramo Brasil - Perú:	32,00 m
Tramo Perú - Gral. Santos:	32,00 m
Tramo Gral. Santos - Brasilia:	32,00 m
Tramo Brasilia - Sacramento:	34,00 m
Tramo Sacramento - San Martín:	35,00 m
Tramo San Martín - Madame Lynch:	44,00 m

**Art. 371°:** Determinar como avenidas de circunvalación a las siguientes vías:

1. Avenida Defensores del Chaco
2. Avenida Madame Lynch
3. Avenida Primer Presidente, tramo Madame Lynch hasta Transchaco.
4. Avenida José A. Flores (Costanera Norte Tramo 1)
5. Avenida Serafina Dávalos (Costanera Norte Tramo 2)
6. Avenida Semidei
7. Avenida Costanera Sur

**Art. 372°:** Determinar como avenidas interconectoras, a las siguientes vías:

1. Avenida De la Victoria – RI 18 “Pitiantuta”
2. Avenida San Martín, República Argentina
3. Avenida Choferes del Chaco, Médicos del Chaco
4. Avenida Santísimo Sacramento - Avenida Choferes del Chaco - Médicos del Chaco
5. Avenida Brasilia - Avenida Juan De Perón - Avenida Bruno Guggiari
6. Avenida Gral. Santos - Juan De Perón
7. Avenida Venezuela





Cont. Ord. N° 106/23

- 8. Avenida Perú - Salto del Guairá
- 9. Av. Felipe Molas López
- 10. Av. Santísima Trinidad

**Art. 378°:** Establecer como área de uso restringido a las bocacalles, prohibiéndose en las mismas:

- Estacionamientos de vehículos y la colocación de cualquier objeto, con excepción de columnas de servicios públicos y señalizaciones viales.
- Establecer que los accesos vehiculares en los predios tengan un ancho máximo de 6,00 m y un acceso por cada frente mínimo de 12,00 m.
- Sobre las avenidas las áreas de estacionamientos dentro del predio deberán tener necesariamente un acceso y una salida, que podrán o no coincidir en una sola vía.

**Art. 42°:** **DEJAR** sin efecto el **Art. 410°** de la **Ordenanza N° 163/18**, en su **Título XVI “Servicios de Infraestructura”, Capítulo VI “Transporte”,** cuyo texto deberá mantener su numeración y en los siguientes términos:

**Art. 410°: DEROGADO**

**Art. 43°:** **MODIFICAR** el **Art. 414°** de la **Ordenanza N° 163/18** en su **Título XVI “Servicios de Infraestructura”, Capítulo VII “Infraestructura de Servicios”,** en el sentido de corregir y ampliar, en los siguientes términos:

**Art. 414°:** La infraestructura de los Servicios Urbanos está dada por:

- a) Los servicios de agua corriente, servidas por ESSAP.
- b) El alcantarillado sanitario servido por ESSAP.
- c) El alcantarillado pluvial, servido por la Municipalidad de Asunción.
- d) Los servicios de luz y fuerza, servidos por la ANDE.
- e) Los servicios de recolección de basuras, servidos por la MUNICIPALIDAD.
- f) Los servicios de limpieza urbana, servidos por la MUNICIPALIDAD.

**Art. 44°:** **MODIFICAR** los **Arts. 429°, 430°, 433° y 434°** de la **Ordenanza N° 163/18** en su **Título XVII “Estacionamientos”, Capítulo I “Requerimientos Técnicos para Estacionamiento”,** en el sentido de corregir y ampliar, en los siguientes términos:

**Art. 429°: ÁREAS DE CIRCULACIÓN VEHICULAR**

Las áreas de circulación de vehículos se construirán conforme a las siguientes normas:

- Deben ser pavimentadas con adoquines de Hormigón o Asfalto (no se permitirá el uso de materiales sueltos, ej.: pedregullo).
- Deben señalizarse conforme al Reglamento General de Tránsito.
- Serán de sentido único todas las menores de 5,50 m de ancho. En caso de imposibilidad de plantear el sentido único, se establecerá la circulación por turno, para lo cual cada nivel deberá estar equipado con sistemas automáticos de detección y fijación de prioridad de paso (semáforos con timbre).
- En los tramos de doble sentido, a la salida o inicio de las rampas, estas deberán contar con un ancho mínimo de 6,50 m.

**Art. 430°: ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO**

Las áreas de estacionamiento de vehículos se construirán conforme a las siguientes normas:

- Podrán ser pavimentadas o como mínimo contar con una capa de mezcla estabilizada de piedra triturada 3°, 4° y 6°.



Cont. Ord. N° 106/23

- Deben contar con topes de rueda, dispuestos de tal manera a evitar daños de los vehículos con los muros o divisorias.
- Los lugares de estacionamiento deben contar con instalaciones eléctricas que den una adecuada iluminación.
- El ancho de la dársena debe ser conforme a la siguiente tabla:

ÁNGULO DE COLOCACIÓN	DÁRSENAS ANCHO / LARGO	ANCHO MÍNIMO PARA CARRILES DE CIRCULACIÓN
45°	2,30 m / 5,00 m	3,00 m
60°	2,40 m / 5,00 m	4,00 m
90°	2,50 m / 5,00 m	5,00 m
90°	3,00 m / 5,00 m	5,00 m
90°	3,50 m / 5,00 m	4,50 m
90°	4,00 m / 5,00 m	4,00 m
90°	5,00 m / 5,00 m	3,00 m

En caso de que el estacionamiento estuviere ubicado en esquina, las entradas y salidas se construirán fuera del área afectada por la ochava, siendo el área afectada por la ochava la superficie comprendida entre la línea de ochava propiamente dicha y las perpendiculares desde ambos vértices de la ochava hasta la línea de cordón de la acera y la línea de cordón de acera entre estos puntos de intersección.

Estará permitida la instalación de sistemas de estacionamientos mecanizados, debiendo respetarse los demás parámetros constructivos que hacen al estacionamiento en general.

**Art. 433°: MÓDULOS ESPECIALES:**

- Módulos para discapacitados: deberán contemplarse dos módulos obligatorios para PCD por cada 25 módulos exigibles, de estos el 50 % deberá ser indicado para uso exclusivo de discapacitados permanentes, y el otro 50 % deberá ser indicado para uso exclusivo de discapacitados temporales. En caso de ser abiertos deberán contar con las siguientes dimensiones: 3,50 m x 5,00 m. En el caso de ser cerrados serán de 3,50 m x 6,50 m.
- Estacionamiento para motocicletas: Para programas comerciales y de servicios deberá preverse el 20 % de los estacionamientos requeridos para ser destinados a motocicletas. El tamaño del módulo será de 1,20 m x 2,25 m.
- Los motocarros deberán ser calculados como los módulos correspondientes a los vehículos livianos.
- Para todos los programas de CS y EQ deberá incluirse el Estacionamiento para motos (1,20 m x 2,25 m), adicional a lo establecido para cada rubro, en cantidad del 20 % de módulos exigidos para vehículos livianos.
- Para usos residenciales se podrá sustituir hasta un 10 % de los módulos VL requeridos por módulos de motos, a razón de 2 módulos de motos por cada módulo VL.
- Establécese la equivalencia del módulo de motocicletas correspondiente a dos módulos para bicicletas, en los supuestos de prever lugares para estos bicis.
- Para supermercados: El doble de la superficie del salón de ventas, siempre y cuando esta área supere los 1.000 m<sup>2</sup> (tomadas de esta solo las áreas efectivas, descontando las áreas de cajas, de depósitos, de producción, de cámaras y administrativas que se calcularán sus respectivos indicadores. Se excluyen los baños, vestidores, circulación vertical y escaleras, etc.).
- Para determinar la cantidad de módulos se procederá a aplicar la siguiente fórmula:  
Cantidad de Módulos =  $\frac{\text{Superficie del salón de Ventas} \times 2}{25}$





Cont. Ord. N° 106/23

- Las áreas administrativas, depósitos, áreas de producción y otras en el uso más arriba señalado, se registrarán por sus respectivas reglamentaciones.
- Cuando la superficie efectiva del salón de ventas sea de hasta 1000 m<sup>2</sup> el estacionamiento será considerado de acuerdo al tamaño del salón de ventas, por la siguiente fórmula:

$$\text{Cantidad de Módulos} = \frac{\text{Superficie del salón de venta}}{25}$$

**Art. 434.2°:** Eximir del requisito de estacionamiento a aquellas edificaciones de uso habitacional que contemplen la tipología tipo mono ambiente, siempre y cuando el tamaño máximo de estas unidades no superen los 30 m<sup>2</sup>, formen parte de un edificio que contemple otras tipologías mayores (1 dormitorio, 2 dormitorios y/o 3 dormitorios) y representen estos monoambientes hasta el 40 % (cuarenta por cien) de las unidades que conformen el edificio. Las demás tipologías insertas en el edificio de referencia deberán prever los estacionamientos requeridos.

**Art. 434.3:** Reducir en un 50 % los estacionamientos requeridos según Anexo 1 para aquellas edificaciones que se encuentren sobre las avenidas de penetración definidas en el Artículo 370° y que sean de uso mixto en el siguiente porcentaje de distribución:

Uso	Residencial (R)	Comercial y de Servicios (CS)
Mínimo	70% del área edificable	15% del área edificable
Máximo	85% del área edificable	30% del área edificable

**Art. 45°:** DEJAR sin efecto el Art. 435° in totum, incluyendo sus **Numerales 1, 2 y 3**, en su **Título XVIII “Propuestas”**, cuyo texto deberá mantener su numeración y en los siguientes términos:

**Art. 435°: DEROGADO**

**Art. 435.1: DEROGADO**

**Art. 435.2°: DEROGADO**

**Art. 435.3: DEROGADO**

**Art. 46°:** MODIFICAR el Art. 436.2 en su apartado “**Franja Mixta 1 y Áreas Residenciales 2 y 3**”, en su **Título XIX “De las Excepciones a las Limitaciones establecidas en el Plan Regulador”**, **Capítulo I “Régimen de Excepcionalidades”**, en los siguientes términos:

**436.2. FRANJA MIXTA 1 Y ÁREAS RESIDENCIALES 2 Y 3.**

01. Terreno con frente igual o superior a 36 metros lineales.
02. Superficie del terreno igual o superior a cuatro veces a la mínima establecida en la Ley N° 3.966/2010 (360,00 m<sup>2</sup>), es decir un total de 1.440,00 m<sup>2</sup>.
03. Desnivel igual o mayor a 2,50 m, sobre los frentes en el caso de una esquina o, generalmente, en el ancho y en el fondo del terreno.
04. Compensaciones libradas al uso público. Estas podrán determinarse de común acuerdo con el Consejo del Plan Regulador que podrán afectar plantas libres, entrepisos, pasajes peatonales o superficies del edificio accesibles al público que para tales efectos no serán inferiores a 360,00 m<sup>2</sup>, lo mismo que refugios peatonales, cruces a desnivel, parques infantiles o equipamientos urbanos. Las superficies cedidas en este concepto deberán estar



Cont. Ord. N° 106/23

convenientemente catastradas y concedidas por escritura pública debidamente inscrita bajo la figura de servidumbre de uso, a favor de la Municipalidad de Asunción.

05. Ubicación del terreno frente a plazas, parques y avenidas con paseos centrales igual o superior a 6,00 m de ancho.

06. Contar con un edificio de valor patrimonial, artístico, histórico o público dentro del terreno de acuerdo a la calificación y dictamen de la Intendencia Municipal.

07. Proyectos que aumenten los lugares de estacionamientos válidos a partir del 60% más de lo requerido por Ordenanza, siempre y cuando utilicen para el efecto no más del 25% del área del terreno, medido en planta baja, exceptuando los subsuelos.

El Numeral 07 no será aplicable para las Áreas Residenciales 2 Sectores A - B.

**Art. 47°:** MODIFICAR el Art. 437° de la Ordenanza N° 163/18 en su Título XIX “De las Excepciones a las Limitaciones establecidas en el Plan Regulador”, en su Capítulo I “Régimen de Excepcionalidades”, en los siguientes términos:

**Art. 437°:** Considerando la concurrencia de los factores mencionados más arriba, el Consejo del Plan Regulador podrá admitir exceder los límites normales como sigue:

a) Área Central, Franja Mixta 2 y 3 y Área Industrial hasta los siguientes límites:

Coficiente: hasta 60 % más que el coeficiente de la zona.

Usos: hasta 20 % a lo establecido en cada sector.

Para las Franjas Mixtas 2 y 3, se admitirá un valor superior al 30% más de la densidad de las franjas.

Para Área de Transición, se admitirán los mismos incrementos de usos y densidad, no así en los de altura, que podrán permitir incrementos de hasta 20 % de las alturas permitidas en la zona.

Para los proyectos que cumplan con la condición del Numeral N° 07, se le compensará incrementando el coeficiente de edificabilidad al 100 % del permitido para la zona.

b) Para la Franja Mixta 1 y Áreas Residenciales 2 y 3 el Consejo del Plan Regulador podrá admitir los siguientes valores:

Coficiente: hasta 40 % más que el coeficiente de la zona.

Densidad: hasta 50 % más que la densidad establecida para las zonas.

Los valores excedidos no afectarán zonas de retiro, ni construcciones de valor patrimonial artístico, histórico o público, ni alteraciones del ambiente natural, así como tampoco superarán limitaciones establecidas en otras ordenanzas.

Para las zonas de influencia de las áreas de usos específicos se aplicarán las condiciones exigidas para las áreas colindantes, salvo que sean ARI.

Para los proyectos que cumplan con la condición del Numeral N° 07, se le compensará incrementando el coeficiente de edificabilidad al 100 % del permitido para la zona. En este caso, las superficies destinadas a estacionamiento ubicados a partir de la planta baja de los Edificios en altura de uso habitacional, comercial o mixto, no serán computados para el cálculo del área edificable.

**Art. 48°:** MODIFICAR los Arts. 443°, en sus Incisos “a”, “b”, “c”, “d”, “e” y “g”, y 444° en su Título XIX “De las Excepciones a las Limitaciones establecidas en el Plan Regulador”, Capítulo III “Régimen de Incentivos”, con el agregado modificatorio del Inciso “c” (AR2A) de la Ordenanza N° 68/22 modificatoria N° 85/23, en los siguientes términos:

**Art. 443°:** La superficie destinada a estacionamientos ubicados a partir de la planta baja de los edificios en altura de uso habitacional, comercial o mixto, no serán computados para el





cálculo del área edificable ni la altura.

- En aquellos predios ubicados en áreas residenciales AR2 y AR3, cuyos frentes se ubiquen sobre avenidas, podrá otorgarse un incremento en la altura máxima del edificio, establecida en este capítulo, hasta dos niveles más de lo permitido para aquellos con frente sobre calles, y de hasta 10 % más del coeficiente de la zona respectiva.

**Incentivo urbanístico:** La tasa de ocupación máxima en los niveles destinados a estacionamientos será de hasta el 75 %, respetándose para el resto de la construcción la tasa de ocupación establecida para la zona de implantación del proyecto; asimismo podrán acceder hasta el 30 % más del área edificable establecida para la zona del Plan Regulador, como se detalla:

**a) Área Residencial de Baja Densidad Sector A (AR1 A):**

- Un incremento de hasta el 10 % del coeficiente establecido para la zona limitado a un crecimiento de hasta un nivel más de lo permitido para la misma (**hmax = PB + 3**), a condición que el nivel de Planta Baja sea destinado a estacionamientos, siempre y cuando se prevea el 10 % más de la cantidad de módulos de estacionamiento requeridos para el proyecto.
- Además de los niveles mencionados en el párrafo anterior, en la azotea podrá plantearse hasta el 40 % de la superficie construida del nivel anterior, para áreas comunes del edificio, para lo cual se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros.

**b) Área Residencial de Baja Densidad Sector B (AR1 B):**

- Un incremento de hasta el 10 % del coeficiente establecido para la zona limitado a un crecimiento de hasta dos niveles más de lo permitido para la misma (**hmax = PB + 4**) siempre y cuando el nivel de Planta Baja sea destinado a estacionamientos y se prevea 10 % más de la cantidad de módulos de estacionamiento requeridos para el proyecto.
- Además de los niveles mencionados en el párrafo anterior, en la azotea podrá plantearse hasta el 40 % de la superficie construida del nivel anterior, para áreas comunes del edificio, para lo cual se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros.

**c) Área Residencial de Media Densidad Sector A (AR2 A):**

- Un incremento de hasta el 15 % del coeficiente establecido para la zona, limitado a un crecimiento de hasta tres niveles más de lo permitido para la misma (**hmax = PB + 6**) siempre y cuando el nivel de Planta Baja sea destinado a estacionamientos y se prevea 10% más de la cantidad de módulos de estacionamiento requeridos para el proyecto.
- Además de los niveles mencionados en el párrafo anterior, en la azotea podrá plantearse hasta el 50 % de la superficie construida del nivel anterior, para áreas comunes del edificio, para lo cual se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros.
- De superarse la altura máxima permitida para la zona (4 pisos sobre el nivel de vereda o 12,00 m tomados desde la cota media del frente del predio) deberán prever un retiro adicional de 3 m, lo que representan, 6 metros desde la línea municipal.
- Este beneficio no será aplicable al área residencial de media densidad sector A (AR2 A) comprendida en el siguiente perímetro de las siguientes calles: Rio Blanco, Rio Apa, Heriberto Gómez de la Fuente, proyección virtual de Koeyu, Koeyu, Prócer Agustín Yegros, hasta Sub Tte. Marcelino Ayala y las manzanas identificadas como 15-0820 y 15-0821.

**d) Área Residencial de Media Densidad Sector B (AR2 B):**





- Un incremento de hasta el 20 % del coeficiente establecido para la zona limitado a un crecimiento de hasta tres niveles más de lo permitido para la misma (**h<sub>max</sub> = PB + 7**) siempre y cuando el nivel de Planta Baja sea destinado a estacionamientos y se prevea 10 % más de la cantidad de módulos de estacionamiento requeridos para el proyecto.
- En caso de superarse la altura máxima permitida para la zona (5 pisos sobre el nivel de vereda o 15 m tomado desde la cota media del frente del predio) se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros, lo que representan 6 metros desde la línea municipal).
- Además de los niveles mencionados en el párrafo anterior, en la azotea podrá plantearse hasta el 50 % de la superficie construida del nivel anterior, para áreas comunes del edificio, para el cual se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros.

**e) Área Residencial de Alta Densidad Sector A (AR3 A):**

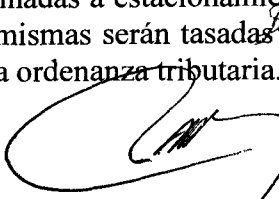


- Un incremento de hasta el 20 % del coeficiente establecido para la zona limitado a un crecimiento de hasta tres niveles más de lo permitido para la zona siempre (**h<sub>máx</sub> = PB + 8**) y cuando el nivel de Planta Baja sea destinado a estacionamientos y se prevea 10 % más de la cantidad de módulos de estacionamiento requeridos para el proyecto.
- En caso de superarse la altura máxima permitida para la zona (**5 pisos sobre el nivel de vereda o 15 m tomado desde la cota media del frente del predio**) se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros, lo que representan 6 metros desde la línea municipal).
- Además de los niveles mencionados en el párrafo anterior, en la azotea podrá plantearse hasta el 50 % de la superficie construida del nivel anterior, para usos compatibles con las áreas comunes del edificio, para el cual se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros.

**f) Área Residencial de Alta Densidad Sector B (AR3 B):**

- Un incremento de hasta el 20 % del coeficiente establecido para la zona limitado a un crecimiento de hasta tres niveles más de lo permitido para la zona siempre (**h<sub>máx</sub> = PB + 10**) y cuando el nivel de Planta Baja sea destinado a estacionamientos y se prevea 10 % más de la cantidad de módulos de estacionamiento requeridos para el proyecto.
- En caso de superarse la altura máxima permitida para la zona (**7 pisos sobre el nivel de vereda o 21 m tomado desde la cota media del frente del predio**) se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros, lo que representan 6 metros desde la línea municipal).
- Además de los niveles mencionados en el párrafo anterior, en la azotea podrá plantearse hasta el 50 % de la superficie construida del nivel anterior, para usos compatibles con las áreas comunes del edificio, para el cual se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros.
- Este beneficio no será aplicable al área residencia de alta densidad (AR3) comprenda en el siguiente perímetro de las avenidas: España, Perú, Artigas, Gral. Santos.

**g)** Para las demás zonas se permitirá un incremento de hasta el 30 % del coeficiente permitido para la misma, sin limitación de altura, siempre y cuando se prevea 30 % más de la cantidad de módulos de estacionamientos requeridos para el proyecto. En la azotea podrá plantearse hasta el 50 % de la superficie construida del nivel anterior, para usos compatibles con las áreas comunes del edificio.

**Incentivo tributario:** Para el cálculo del impuesto a la construcción de las superficies destinadas a estacionamiento, en relación a los costos por metro cuadrado de construcción, las mismas serán tasadas por un monto equivalente al 50 % sobre los valores establecidos en la ordenanza tributaria.

  
  
  
Asunción



Cont. Ord. N° 106/23

**Art. 49°:** MODIFICAR los Arts. 444°, del Título XIX “De las Excepciones a las Limitaciones establecidas en el Plan Regulador”, Capítulo III “Régimen de Incentivos”, en los siguientes términos:

**Art. 444°: INCENTIVO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS DE USO PÚBLICO DESTINADOS A ESTACIONAMIENTOS:**

- Los edificios destinados a uso exclusivo de estacionamientos podrán ser ubicados en todas las zonas del plan regulador a excepción del área residencial de baja densidad (AR1A) y (AR1B).
- Respecto a los indicadores urbanísticos la tasa de ocupación máxima será de hasta el 75 %. El coeficiente de edificabilidad estará dado por el coeficiente establecido para la zona del Plan Regulador donde se encuentre el inmueble, más el 30 % del mismo sin limitación de altura.

**Art. 50°:** MODIFICAR los Numerales 1 y 2 del Art. 445°, del Título XIX “De las Excepciones a las Limitaciones establecidas en el Plan Regulador”, Capítulo III “Régimen de Incentivos”, con el agregado modificatorio de las Ordenanzas N° 272/20, y N° 288/20, en los siguientes términos:

**445.1.** El Monto adicional por el derecho a construir de los metros cuadrados que son concedidos a través del régimen de las excepciones a las limitaciones establecidas en el Plan Regulador, previstos en el Título XIX, Capítulos I, II y III serán calculados de la siguiente forma: Un (1) jornal para programas habitacionales y tres (3) jornales para programas de comercio o servicios en relación a los beneficios establecidos en los Capítulos I y II (Excepcionalidades) y III (Incentivos) por cada metro cuadrado de construcción que supere los valores normales establecidos en el Plan Regulador cuya recaudación deberá ser imputada al “Fondo Municipal para Programas de Interés Urbanístico”.

**445.2.** Prohibir la aplicación conjunta y sumativa en los procesos de aprobación de planos, de los distintos beneficios establecidos en esta ordenanza que signifiquen el aumento del área edificable y/o de los coeficientes constructivos.

En relación a los beneficios establecidos en el Artículo 42° (calle Facundo Machaín) y/o en el caso de utilizar otros beneficios que signifiquen aumento del coeficiente o área edificable, para su respectivo cálculo deberá utilizarse el coeficiente zonal no aumentado.

**Art. 51°:** MODIFICAR el Art. 454° de la Ordenanza N° 163/18 en su Título XX “Área Central”, en los siguientes términos:

**Art. 454°:** El régimen de uso de suelo en el Área Central, es como sigue:

Usos permitidos:

Habitacional: Viviendas unifamiliares y multifamiliares. Hotelería y afines.

Comercial, Servicios y Equipamientos Generales:

Clasificación CS 1, CS 2 y Condicionado: CS 3.

Asistenciales: Consultorios Médicos - Odontológicos - Veterinarios-Laboratorios (mínima Escala) de análisis clínicos-Radiologías-Farmacias.

Culturales

Usos condicionados:

Comercios y Servicios de Gran Escala (CS 3).

Depósitos de Pequeña Escala (CS 1) al local comercial o de servicio.

Usos permitidos:

Los demás no incluidos en los artículos precedentes.





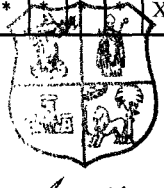
Cont. Ord. N° 106/23

Art. 52°: MODIFICAR el Art. 461° “Del Anexo I” de la Ordenanza N° 163/18, en los siguientes términos:

Art. 461° Del Anexo I

ANEXO I - PLANILLA DE USO GENERAL

CS 1	Áreas				Franjas				Sectores Especiales					Estacionamiento mínimo exigido
	Residenciales				Mixtas				Áreas			Ejes		
	1A	1B	2	3	1B	1B	2	3	AC	AT	AI	EH	EVM	
<b>Locales de venta de:</b>														
Alimentos: carne, pescado, verduras, frutas, pan, pastas, comestibles en gral.	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Art. de limpieza		*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Librería, papelería, juguetería, fotocopias, impresiones	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo hasta 100 m <sup>2</sup> de área const. (incl. locales complem.) + 1 módulo x c/50 m <sup>2</sup> const. (p/ más de 100 m <sup>2</sup> const.)
Perfumería, Cosméticos		*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Farmacia, Artículos Medicinales, Suplementos		*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Mercería, lencería, regalos, bijoutería	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo hasta 100 m <sup>2</sup> de área const (incl. locales complem.) + 1 módulo x c/50 m <sup>2</sup> const. (p/ más de 100 m <sup>2</sup> const.)
Kioskos	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Artículos artesanales, regalos souvenirs y de decoración	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo hasta 100 m <sup>2</sup> de área const (incl. locales complem.) + 1 módulo x c/50 m <sup>2</sup> const. (p/ más de 100 m <sup>2</sup> const.)
Plantas, peces, floricultura, viveros		*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Venta de accesorios para computadoras y celulares		*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	ídem
<b>Locales de Servicios:</b>														
Arreglo de relojes y joyas, joyería, relojería		*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Arreglo de calzados y bolsos	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	ídem
Arreglo de electrodomésticos, secadoras, celulares			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	ídem
Cerrajería, plomería	*		*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	ídem
Peluquería, manicura, estética, masajes, cosmetología	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo hasta 100 m <sup>2</sup> de área const. (incl. locales complem.) + 1 módulo x c/50 m <sup>2</sup> const. (p/ más de 100 m <sup>2</sup> const.)
Bicicletería, venta de accesorios			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Confección de prendas de vestir: modista, sastre	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	ídem
Hojalatería			*	*	X	X	X	X	X	X	X			ídem
Consultorios (hasta 2 profesionales): médicos, odontólogos, veterinarios	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo x c/ Consultorio o Escritorio + 1 módulo por c/ 3 m <sup>2</sup> de Sala de Espera.
Mecánica Dental		*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo hasta 100 m <sup>2</sup> de área const. (incl. locales complem.) + 1 módulo x c/50 m <sup>2</sup> const. (p/ más de 100 m <sup>2</sup> const.)
Escritorios profesionales unipersonales: Oficinas administrativas, Comisionistas	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo x c/ Consultorio o Escritorio
Estudio fotográfico. Accesorios	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Florería, floricultura, vivero		*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	ídem
Galería de arte, enmarcados			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	ídem
Agencia de empleos			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	ídem
Lavandería, Tintorería			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	ídem
Cabinas telefónicas, Locutorios	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	ídem





CS 2	Áreas Residenciales				Franjas Mixtas				Sectores Especiales					Estacionamiento mínimo exigido
	1A	1B	2	3	1B	1B	2	3	AC	AT	AI	EH	EVM	

Locales de venta de:

Animales domésticos, veterinarias y afines			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo por cada 25 m <sup>2</sup> construidos
Antigüedades, artesanía		*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Galerías de Arte, exposiciones			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	ídem
Dispensas, autoservicios, panaderías, ferías		*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo p/Veh. Liv. x c/ 25 m <sup>2</sup> de salón de ventas + 2 módulos para motos por cada 25 m <sup>2</sup> construidos
Ropas, tiendas, roperías		*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Electrodomésticos, artículos y artefactos eléctricos y electrónicos			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	ídem
Artículos deportivos			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	ídem
Bebidas, cigarrillos, bodegas			*	*	X	X	X	X	X	X	X		*	Sin estacionamiento hasta 25 m <sup>2</sup> cubiertos, mayores a 25 m <sup>2</sup> cubiertos 1 módulo x c/ 50 m <sup>2</sup>
Muebles de: madera, mimbre, metal, etc.			*	*	X	X	X	X	X	X	X		*	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Repuestos y equipamiento de autos				*	X	X	X	X	X	X	X			ídem
Discos - cassettes			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	ídem
Artículos dentales, material odontológico, instrumentos y aparatos médicos, hospitalarios, ortopédicos, equipamientos científicos y de laboratorio.			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	ídem
Bijoutería - Cosméticos		*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	ídem
Ferretería, Bazar, Artefactos de Iluminación y del Hogar			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	ídem
Zapatería, Artículos de cuero		*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	ídem
Boutique, Venta de prendas de vestir		*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo por cada 25 m <sup>2</sup> de área del salón
Restaurant sin música			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	2 módulos por cada 25 m <sup>2</sup> construidos + 1 modulo por cada 3 mesas sin cobertura
Heladería, Confitería, Cafetería		*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo p/veh. liv. x c/ 25 m <sup>2</sup> de salón de ventas + 2 módulos para motos por cada 25 m <sup>2</sup> construidos
Bar, copetín, hamburguesería, pizzería		*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	2 módulos por cada 25 m <sup>2</sup> construidos + 1 módulo por cada 3 mesas sin cobertura
Supermercados			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	Superficie de salón de ventas de hasta 1.000 m <sup>2</sup> : debe proveer la superficie equivalente + 1 modulo por c/50 m <sup>2</sup> de áreas administrativas y de producción + 1 modulo p/ vehic de carga por c/ 250 m <sup>2</sup> de depósitos y, el área de maniobra y descarga se ubicará dentro del predio. Superficie de salón de ventas mayor a 1000 m <sup>2</sup> , debe proveer el doble de superficie del salón de ventas + 1 modulo por c/50 m <sup>2</sup> de áreas administrativas y de producción + 1 modulo p/ vehic. de carga por c/ 250 m <sup>2</sup> de depósitos y, el área de maniobra y descarga se ubicará dentro del predio
Rotisería, comidas para llevar		*	*	*	X	X	X	X	X	X	X		*	1 módulo p/Veh. Liv. x c/ 25 m <sup>2</sup> de salón de ventas + 2 módulos para motos por cada 25 m <sup>2</sup> construidos
Vidrios, espejos, cuadros		*	*	*	*	*	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Estación de Servicio y Expendio de Combustibles						X	X	X	X	X	X	*	*	2 módulos por cada boca de expendio más lo que corresponda por c/u de los programas complementarios
Ópticas / Ventas de Anteojos / Lentes			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Herrería / Hojalatería					X	X	X	X	X	X	X			ídem
Cotillón					X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo por cada 25 m <sup>2</sup> cubiertos

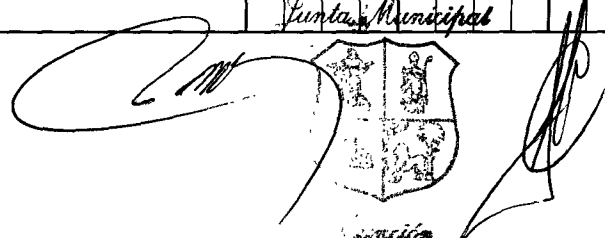






Locales de Servicios:														
Cobranzas de Servicios			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Arreglo de artefactos eléctricos, electrónicos, electrodomésticos			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Salón de eventos infantiles - sin música			*	*	X	X	X	X	X	X	X		*	2 módulos por cada 25 m <sup>2</sup> construidos + 1 módulo por cada 2 mesas (con o sin techo)
Agencias de revistas y periódicos	*		*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	Sin estacionamiento hasta 50 m <sup>2</sup> cubiertos, mayores a 50 m <sup>2</sup> cubiertos 1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup>
Gimnasio			*	*	X	X	X	X	X	X	X		*	1 módulo cada 25 m <sup>2</sup> de salón
Sauna / Masaje / SPA			*	*	X	X	X	X	X	X	X		*	2 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Peluquerías			*	*	X	X	X	X	X	X	X		*	3 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos.
Laboratorios de Análisis Clínicos			*	*	X	X	X	X	X	X	X		*	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
DVD y Video Club			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo por cada 25 m <sup>2</sup> construidos
Agencias de Bancos, Financieras y Casas de Cambios				*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	Acceso/salida diferenciados al área de estacionamientos para: a) clientes: 2 módulos por cada 25 m <sup>2</sup> de áreas de cajeros, espera y atención al público; b) funcionarios: 1 módulo cada 25 m <sup>2</sup> construidos + 1 módulo adicional por c/ 25 m <sup>2</sup> a partir de 400 m <sup>2</sup> . Además deberán incorporar 2 módulos para camiones transportadores de caudales
Agencias de Viajes (Publicidad y Cambios)			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> construido
Publicitarias (Publicidad)				*	X	X	X	X	X	X	X			1 módulo por cada 25 m <sup>2</sup> construido + 1 módulo para veh. de carga (3x7) por c/ 200 m <sup>2</sup> de área de taller de producción. Para sus vehículos de propaganda deberán contar con un parque cerrado de estacionamiento.
Lavadero de Autos			*	*	X	X	X	X	X	X	X			4 módulos por cada unidad de lavado
Gomería			*	*	X	X	X	X	X	X	X			1 módulo cada 50 m <sup>2</sup> (con o sin cobertura) del área de trabajo
Talleres: Mecánico/ de Chapería/ de Electricidad del automóvil (s/Ord. específica)			*	*	*	X	X	X	X	X	X			1 módulo cada 25 m <sup>2</sup> (con o sin cobertura) del área de trabajo
Cambio de Aceites y Lubricantes			*	*	*	X	X	X	X	X	X	*		2 módulos por cada box con elevador o fosa
Tornería / Rectificaciones Taller Metalúrgico			*	*	*	X	X	X	X	X	X			1 módulo cada 50 m <sup>2</sup> (con o sin cobertura) del área de trabajo
Empresa de Auxilio y Remolque de vehículos			*	*	*	X	X	*	*	X	X			1 módulo por oficina + parque cerrado para albergar todos los vehículos de servicio (Grúas y Remolques) dentro del predio y fuera de área de retiro.
Tapicería			*	X	X	X	X	X	X	X	X			1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Decoración			*	X	X	X	X	X	X	X	X	*		ídem
Laboratorio de Productos Naturales, Botica			*	X	X	X	X	X	X	X	X			ídem
Alquiler de Autos			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*		1 módulo por cada 25 m <sup>2</sup> de oficinas; todos los vehículos de alquiler deben estacionarse en un parque cerrado
Alquiler de Enceres para fiestas			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*		1 módulo por cada 25 m <sup>2</sup> de oficinas, más 1 módulo para veh de carga (3x7) y otro adicional por cada 200 m <sup>2</sup> de depósitos
Estudios Fotográficos - Filmaciones			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*		1 módulo por cada 25 m <sup>2</sup> construidos
Casa de Empeños / Préstamos Prendarios			*	X	X	X	X	X	X	X	X			ídem
Escritorio Profesional Individual			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*		1 módulo por cada 25 m <sup>2</sup> de área de uso específico
Clínicas médicas, odontológicas, veterinarias			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	ídem
Arreglo de calzados, carteras			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Viviendas Multifamiliares de interés social con unidades hasta 80 m <sup>2</sup> c/u	*	*	*	X	X	X	X	X	*	X	X	*	*	Sin exigencia de estacionamiento

Junta Municipal





CS 3	Áreas Residenciales			Franjas Mixtas				Sectores Especiales					Estacionamiento Mínimo exigido
	1A	1B	2 <sup>3</sup>	1B	1B	2	3	AC	AT	AI	EH	EVM	

**Locales de venta de.**

Restaurante, con música			*	*	*	X	X	*	*	X	*			2 módulos por cada 25 m <sup>2</sup> construidos + 1 módulo por cada 2 mesas sin cobertura.
Artículos de caza y pesca			*	*	*	X	X	*	*	X				1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> cubierto.
Equipamientos científicos y de laboratorio			*	*	*	X	X	*	*	X				ídem
Vidrios - espejos - marcos			*	*	*	X	X	*	*	X		*		ídem
Artículos Sanitarios			*	*	*	X	X	*	*	X				1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> cubierto (+ 1 módulo adicional por c/25 m <sup>2</sup> que sup. c/sup) + 1 módulo c/ 250 m <sup>2</sup> de DEPÓSITO
Vehículos y Maquinarias, nuevos o usados (playas) s/Ord. específica.			*	*	*	X	X	*	*	X	*			1 módulo por cada 25 m <sup>2</sup> de oficinas, todos los vehículos en exposición deben estacionarse dentro del predio y se permite el uso sin cobertura del área de retiro para exposición de vehículos.
Productos agro-veterinarios			*	*	*	X	X	*	*	X				1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> cubierto
Artículos u objetos usados			*	*	*	X	X	*	*	X				ídem
Materiales de construcción			*	*	*	X	X			*	X			1 módulo para veh. Liv. por cada 50 m <sup>2</sup> de oficinas + 1 módulo para Veh. de carga (3x19) por c/ 500 m <sup>2</sup> de depósito (con o sin cobertura) + 1 módulo para veh. de carga (3x7) por c/250 m <sup>2</sup> de área de exposición de materiales y 40 m <sup>2</sup> para área de carga y descarga. Todos los vehículos deben estacionarse dentro del predio y fuera de área de retiro. También serán considerados como usos permitidos en las A.I.
Decoración y afines, muebles, cortinas, alfombras, empapelados, accesorios			*	*	X	X	X	X	X	X	*	*		1 módulo hasta 100 m <sup>2</sup> de área const. (incl. locales complem.) + 1 módulo x c/50 m <sup>2</sup> const. (p/ más de 100 m <sup>2</sup> const)

**Locales de Servicios:**

Inmobiliarias /Alquiler de Inmuebles			*	*	*	X	X	*	*	X	*			1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> cubiertos.
Papelería /Empresa Gráfica /Imprenta			*	*	*	X	X	*	*	X	*			1 mod.c/50 m <sup>2</sup> oficinas + 1 mod de 3x7 por cada 500 m <sup>2</sup> de área de producción + 1 mod p/motos x c/150 m <sup>2</sup> de área de producción
Cajonería fúnebre (sin salón velatorio)			*	*	*	X	X	*	*	X				1 módulo de 25 m <sup>2</sup> por cada coche fúnebre + 1 modulo por cada 50 m <sup>2</sup> cubiertos.
Funeraria con salones velatorios			*	*	*	X	X	X	X	X				4 módulos por c/ 25 m <sup>2</sup> de salones velatorios y áreas de espera.
Publicitarias (Publicidad)			*	*	*	X	X	*	*	X				1 módulo por cada 25 m <sup>2</sup> construido + 1 modulo para veh de carga (3x7) por c/ 200 m <sup>2</sup> de área de taller de producción. Para sus vehículos de propaganda deberán contar con un parque cerrado de estacionamiento.
Radio emisoras / Estación de T.V			*	*	*	X	X	*	*	X		*		1 módulo por cada 25 m <sup>2</sup> construidos.
Bancos / Financieras / Casas de Cambio			*	*	*	X	X	*	*	X				Acceso/salida diferenciados para a) clientes. 2 módulos por cada 25 m <sup>2</sup> áreas de cajeros, espera y atención al público, b) funcionarios: 1 módulo cada 25 m <sup>2</sup> de oficinas + 1 módulo adicional por c/ 25 m <sup>2</sup> construidos a partir de 1000 m <sup>2</sup> . Además deberán incorporar 2 módulos para camiones transportadores de caudales.
Bolsa de Valores			*	*	*	X	X	*	*	X				1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Casa de Remate			*	*	*	X	X	*	*	X				1 módulo por cada 25 m <sup>2</sup> de oficinas y exposición + 1 módulo 3x7 por cada 250 m <sup>2</sup> de depósitos
Casa de Empeños / Préstamos Prendarios			*	*	*	X	X	*	*	X				ídem
Alquiler de Autos			*	*	*	X	X	*	*	X	*			1 módulo por cada 25 m <sup>2</sup> de oficinas; todos los vehículos de alquiler deben estacionarse en un parque cerrado.
Alquiler para fiestas			*	*	*	X	X	*	*	X				4 módulos por cada 25 m <sup>2</sup> área de salón de recepción.
Alquiler de Enseres para fiestas			*	*	*	X	X	*	*	X				1 módulo por cada 25 m <sup>2</sup> de oficinas, más 1 modulo para veh de carga (3x7) por cada 200 m <sup>2</sup> de depósitos





Cont. Ord. N° 106/23

Discoteca / Pub / Karaoke					*	*	X	X	*	*	X			El triple de la superficie cubierta
Salón de Eventos con música					X	X	X	X	X	X	X			El doble de la superficie cubierta
Empresas de importaciones - Exportaciones				*	*	*	X	X	*	*	X	*		1 módulo por c/ 50 m <sup>2</sup> + 40 m <sup>2</sup> área de carga y descarga dentro del predio. Por depósitos 1 módulo 3x7 por cada 250 m <sup>2</sup> .
Oficinas Administrativas			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo por c/ 50 m <sup>2</sup> de oficinas
Hoteles/Apart Hoteles					*	*	X	X	*	*	X	*	*	1 módulo por cada 3 habitaciones
Locales de alojamientos / pensiones			*	*	*	*	X	X	*	*	X	*	*	1 módulo por cada 4 habitaciones
Playa de Estacionamiento	*	*	*	*	*	*	X	X	*	*	X	*	*	sin requerimiento
Lavadero de automóviles					*	*	*	X	X	*	*	X	*	4 módulos por cada unidad de lavado
Cambio de aceites y lubricantes					*	*	*	X	X	X	X	X		2 módulos por cada box con elevador o fosa
Desarmaderos							*	X				X		1 módulo por c/ 25 m <sup>2</sup> cubiertos, los vehículos en desarme deberán ubicarse dentro del predio y fuera de área de retiro y aceras. Se admitirá como uso permitido en las A.I.
Juegos electrónicos /Pull			*	*	X	X	X	X	*	*	X			1 módulo por c/ 25 m <sup>2</sup> de salón
Casinos					*	*	X	X	*	*	X	*	*	2 módulo por c/ 25 m <sup>2</sup> de salón
Decoración y Afines (iluminación, cortinas, alfombras, etc.)				*	X	X	X	X	*	*	X	*	*	1 módulo por c/ 25 m <sup>2</sup> de salón de exposición o ventas.
Cotillón				*	X	X	X	X	*	*	X			Ídem
Instrumentos musicales				*	*	*	X	X	*	*	X	*	*	2 módulos por c/ 25 m <sup>2</sup> de salón
Empresas adjudicatarias				*	*	*	X	X	*	*	X			1 módulo por c/ 50 m <sup>2</sup> de oficinas y áreas administrativas
Canchas de fútbol de alquiler	*	*	*	*	*	*	X	X	*	*	X	*	*	4 módulos por c/ cancha
Canchas de paddle/squash de alquiler	*	*	*	*	*	*	X	X	*	*	X	*	*	2 módulos por c/ cancha
Empresas: de seguridad privada, de transporte de caudales, de transporte de mercaderías y courier			*	*	*	*	X	X	*	*	X	*	*	1 módulo por c/ 25 m <sup>2</sup> cubiertos + parque cerrado para albergar todos los vehículos de servicio (patrullas, camiones blindados, camionetas y camiones de reparto) dentro del predio y fuera de área de retiro
Empresas consultoras y auditoras			*	*	*	*	X	X	*	*	X		*	Ídem
Conjuntos habitacionales de interés social c/ unidades hasta 80 m <sup>2</sup> c/u	*	*	*	X	X	X	X	X	*	*	X	*	*	Sin exigencia de estacionamiento
Edificios de departamentos	*	*	*	X	X	X	X	X	*	X	X	*	*	Según categoría del Impuesto a la Construcción a) de lujo. 1 módulo por c/ Departamento; b) Buena: 2 módulos por c/ 3 Departamentos

EQ 1	Áreas Residenciales				Mixtas Franjas				Sectores Especiales					Estacionamiento Mínimo exigido
	1A	1B	2	3	1B	1B	2	3	AC	AT	AI	EH	EVM	

Locales de:

Guarderías	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X		*	1 módulo por cada 2 salas o aulas + 1 módulo por c/50 m <sup>2</sup> de área administrativa
Jardín de Infantes	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X		*	Ídem
Pre-Escolar	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X		*	Ídem
Primaria			*	*	*	X	X	X	X	X	X		*	1 módulo por cada sala o aula + 1 módulo por c/50 m <sup>2</sup> de Área administrativa (oficinas, sala de profesores, de reuniones, etc) Obs.: Se excluyen los salones auditorios o salas de teatro y eventos
Gimnasio - Natatorio			*	*	X	X	X	X	X	X	X		*	2 módulos por cada 25 m <sup>2</sup> cubiertos
Academia de Artes, Idiomas/Instituto técnico de Oficios	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X		*	1 módulo por cada sala o aula + 1 módulo por c/50 m <sup>2</sup> de área administrativa (oficinas, sala de profesores, de reuniones, etc) Obs.: Se excluyen los salones auditorios o salas de teatro y eventos.
Puesto de Salud, dispensario			*	*	X	X	X	X	X	X	X		*	1 módulo por cada consultorio + 1 módulo por cada 10 m <sup>2</sup> de sala de espera

Junta Municipal  
 Asunción





Cont. Ord. N° 106/23

Instituciones/Clubes recreativos (No de alquiler)			*	*	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	*
Biblioteca Local			*	*	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	*
Instituciones Benéficas de Servicio			*	*	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	*
Comisarias, Puestos policiales			*	*	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	*
Oficinas públicas de Registro Civil, Electoral, Fiscalía Barrial, Juzgados de Paz, Correo			*	*	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	*
Sedes de Partidos políticos, sindicatos, gremios			*	*	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	*
Cooperativas			*	*	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	*
Plantas de transformación eléctrica de ANDE, Centrales telefónicas, Tanques de la Red pública de agua, Estaciones de Bombeo, Plantas de Tratamiento	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Oficinas públicas descentralizadas			*	*	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	*
Conventos			*	*	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	*
Centro Cultural			*	*	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	*
Asociaciones Profesionales, Cámaras			*	*	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	*

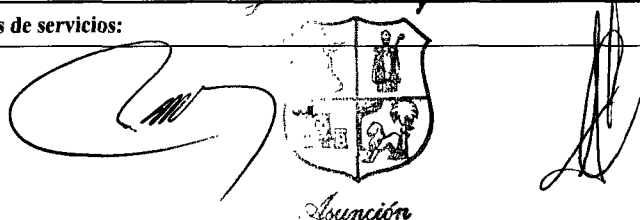
EQ 2	Áreas Residenciales				Mixtas Franjas				Sectores Especiales					Estacionamiento Mínimo exigido
	1A	1B	2	3	1B	1B	2	3	AC	AT	AI	EH	EVM	

Locales de:

Instituciones Educativas Secundarias			*	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*
Universitaria Facultades (Se elimina el uso en EQ2)															
Capillas - Iglesias (hasta 200 m <sup>2</sup> de salón de culto)	*	*	*	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*
Clinicas sin Internación (más de 2 profesionales)			*	*	*	*	*	X	X	X	X	*	*	*	*
Mercados Municipales			*	*	*	*	*	X	X	X	X	*	*	*	*
Centros Municipales			*	*	*	*	*	X	X	X	X	*	*	*	*
Cuartel de Bomberos			*	*	*	*	*	X	X	X	X	*	*	*	*
Hogar Infantil			*	*	*	*	*	X	X	X	X	*	*	*	*
Hogar de Ancianos			*	*	*	*	*	X	X	X	X	*	*	*	*
Paradas terminales de Transporte Público, Taxis y Remises			*	*	*	*	*	X	X	X	X	*	*	*	*
Locales de Partidos Políticos			*	*	*	*	*	X	X	X	X	*	*	*	*
Instalaciones prestadoras de Servicios al Municipio			*	*	*	*	*	X	X	X	X	*	*	*	*

EQ 3	Áreas Residenciales				Mixtas Franjas				Sectores Especiales					Estacionamiento Mínimo exigido
	1A	1B	2	3	1B	1B	2	3	AC	AT	AI	EH	EVM	

Locales de servicios:





Instituciones Educativas Universitarias				*	X	X	X	X	X	X	X									5 módulos por cada sala o aula de hasta 50 m <sup>2</sup> + 1 módulo por c/50 m <sup>2</sup> de Área administrativa (oficinas, sala de profesores, de reuniones, etc.)
con Salas de Conferencias / Auditorios				*	X	X	X	X	X	X	X									1 módulo c/ 10 m <sup>2</sup> del área de salón
Cines / Teatros / Convenciones / Auditorios / Centro de Conferencias				*	X	X	X	X	X	X	X									1 módulo c/ 5 asientos
Iglesias y Templos (más de 200 m <sup>2</sup> de salón de cultos)				*	X	X	X	X	X	*	X	*	*							1 módulo c/ 10 asientos o 1 módulo cada 10 m <sup>2</sup> del área del salón + lo que corresponda por las áreas administrativas y de apoyo según sus usos
Cementerios Privados				*	*	*	X	X	*	*										1 modulo c/ 100 m <sup>2</sup> de la Sup. del predio
Gimnasio - Natatorio				*	X	X	X	X	X	X	*	*								4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Hospitales, Sanatorios, Clínicas con Internación				*	X	X	X	X	X	X	*									1 módulo por c/ 5 camas de internación, más los módulos que correspondan por los programas específicos (como Consultorios, Laboratorios de análisis y de imagen). 1 módulo por cada 50 m <sup>2</sup> de oficinas administrativas y depósitos. 1 módulo por c/ 3 m <sup>2</sup> de sala de espera.
Biblioteca				*	*	X	X	X	X	X	X	*	*							1 módulo c/ 10 m <sup>2</sup> del área de salón de lectura
Centro Cultural				*	*	X	X	X	X	X	X	*	*							1 módulo c/ 10 asientos o 1 módulo cada 10 m <sup>2</sup> del área del salón + lo que corresponda por las áreas administrativas y de apoyo según sus usos
Club deportivo, Campos de Deportes de Asociaciones				*	*	X	X	X	X	X	X	*	*							4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Ministerios				*	*	X	X	X	X	X	X	*	*							4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Cuartel de Policía				*	*	X	X	X	X	X	X	*	*							4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Terminal de Transportes				*	*	X	X	X	X	X	X									
Correos				*	*	X	X	X	X	X	X	*	*							4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos
Oficinas Administrativas de Entes autárquicos,				*	*	X	X	X	X	X	X	*	*							4 módulos por cada 50 m <sup>2</sup> construidos

**REFERENCIAS:**

En Blanco

	Usos No Permitidos
*	Usos Condicionados
X	Usos Permitidos

<b>AC</b>	Área Central
<b>AT</b>	Área de Transición
<b>AI</b>	Área Industrial
<b>EH</b>	Eje Habitacional
<b>EVM</b>	Eje Villa Morra

**Art. 53°:** MODIFICAR el Art. N° 462 "Anexo II" en sus apartados "AR1 B" en su Numeral 2, "AR2 B" modificando el Numeral 9 y agregando el Numeral 13, "AR3 A" agregando el Numeral 15, AR3 B agregando el Numeral 10 y 11 de acuerdo a lo establecido en las Ordenanzas N° 205/19, N° 96/2023 y N° 97/2023, "FM1 A" agregando el Numeral 17 de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza N° 255/22 y "FM 1 B" agregando el Numeral 27 en consonancia con lo establecido en la Ordenanza N° 55/22 y ampliar el articulado agregando los apartados "Área Industrial" en consonancia con las Ordenanzas N° 42/2011, N° 281/2013 y N° 255/2019 y el "Eje Habitacional" del texto de sus respectivos capítulos en los siguientes términos:

**A) ÁREAS RESIDENCIALES – (AR1). SECTOR "B"**

**02.** Sector comprendido entre la Avda. San Martín, Avda. Molas López, Dr. Jerónimo Zubizarreta, Avda. Stma. Trinidad, Prócer Ramón Zavala, Prócer Juan B. Acosta, San Juan XXIII, Narciso R. Colmán, Dr. César López Moreira, Federación Rusa, Avd. San Martín y el sector comprendido entre Dr. César López Moreira, Agustín Barrios, Avda. San Martín, Dr. Salvador Dentice hasta Dr. César López Moreira.

Se excluye de esta delimitación la Franja N° 1 generada por la Avdas. San Martín y los ejes habitacionales generados por la Avda. Molas López y Santísima Trinidad.

**B) ÁREAS RESIDENCIALES – (AR2). SECTOR "B"**





9. Avda. Madame Lynch, Aviadores del Chaco, Arroyo Itay, Alejo Silva, Profesor Dos Santos, Arturo Pereira, Santa Teresa hasta Avda. Madame Lynch, excluyendo el perímetro comprendido entre Tte. 1° Nicolás Cazenave, Cnel. Alejo Silva, Don José Pappalardo, límite con la ciudad de Luque.

13. En la Avenida Molas López, los valores del eje habitacional regirán para aquellas propiedades cuyos frentes se hallan sobre la avenida, no así para las que cuentan con frente sobre las calles transversales y paralelas, aunque constituyan la misma manzana, estos lotes se regirán por los valores correspondientes en cuanto a coeficiente y altura máxima a la zona AR2B (Área Residencial de Media Densidad 2 B). Los demás indicadores se regirán por los establecidos para el Eje Habitacional.

**C) ÁREAS RESIDENCIALES- (AR3). SECTOR "A"**

15. Establecer para aquellos inmuebles enclavados en el sector AR2B que cuenten con frente sobre la calle R.I. 6 "Boquerón", en el tramo comprendido entre la Avenida Eusebio Ayala y la calle Antonio Taboada, la calificación zonal de AR3 A.

**D) ÁREAS RESIDENCIALES (AR3). SECTOR "B"**

10. Establécese que las Manzanas N° 15-0278 y N° 15-0279 ubicadas en el sector comprendido entre las calles Dr. César López Moreira, Papa San Juan XXIII, Avda. San Martín, Profesor Dr. Salvador Dentice hasta César López Moreira -excluyéndose a los lotes afectados a la Franja Mixta 1 generada por la Avda. San Martín- cuenten con la categoría zonal del Área Residencial de Alta Densidad sector B (AR3 B). Exceptúase de la aplicación de los beneficios establecidos en el Art. 37 ° y concordantes a los lotes con frente sobre la calle Dr. Salvador Dentice.

11. Tte. 1° Nicolás Cazenave, Cnel. Alejo Silva, Don José Pappalardo, límite con la ciudad de Luque.

**E) FRANJA MIXTA. FRANJA MIXTA 1 - FM1. SECTOR "A"**

17. Avenida Madame Lynch (vera este), en el tramo comprendido entre la calle Alejo Silva hasta la Avenida Aviadores del Chaco, exceptuando las manzanas identificadas con el número 14-1772 afectadas al Área Industrial 3 (AI3).

**F) FRANJA MIXTA. FRANJA MIXTA 1 - FM1. SECTOR "B"**

27. Avda. Mcal. López, desde Prócer Carlos Argüello hasta Denis Roa.

**G) ÁREAS INDUSTRIALES**

**ÁREA INDUSTRIAL 1 (AI 1)**

a. Avda. José Gervasio Artigas, desde Perú y Artigas, Vía Férrea, Vía Férrea hasta Rodis Segovia, Rodis Segovia hasta Avda. Felipe Molas López, Avda. Felipe Molas López hasta Avda. Artigas, excluyendo los lotes con frente sobre la Avda. Molas López, Artigas hasta Vía Férrea.

b. Fernando de la Mora, proyección de primera calle paralela lado norte de Defensores del Chaco, calle sin nombre, Caçique Caracarà, Tte. José López, Dr. Montanaro, Eusebio Ayala, Defensores del Chaco, hasta Fernando de la Mora.

c. Proyección de la calle Francis Morice, Francis Morice, Tte. Víctor Heyn, Defensores del Chaco, calle sin nombre, Soriano González, Moisés Bertoni, Sgto. Cándido Silva, Tte. Máximo Pérez, proyección de M. Talavera, Sucre, calle sin nombre, San Jorge, Ramón I. Cardozo, Joel Estigarribia, Cnel. Martínez, calle sin nombre, Defensores del Chaco, Dr. Félix Paiva hasta proyección de la calle Francis Morice.

**ÁREA INDUSTRIAL 2 (AI 2)**

a. Desde la calle Punta Brava, límite norte de la Franja Mixta 2 (FM 2) generada por la Avda. Aviadores del Chaco; calle Don señor Escrivá de Balaguer, primera paralela a la





Cont. Ord. N° 106/23

Avda. Madame Lynch hasta la intersección con las calles Avda. Primer Presidente; Avda. Primer Presidente hasta la primera calle paralela al oeste de la Avda. Madame Lynch; hasta su intersección con la calle Tte. Mónico Candia Mendieta; la calle Tte. Mónico Candia Mendieta, calle Overava hasta la calle Reservistas de la Guerra del Chaco; Reservistas de la Guerra del Chaco hasta la calle Tte. Andrés Insfrán, por esta hasta su intersección con la calle Tte. Luis Miranda; Tte. Luis Miranda hasta la calle Tte. 2° Manuel Pino González; la calle Tte. 2° Manuel Pino González, calle Diagonal La Piedad una calle sin nombre que linda con la Manzana N° 15-0929 en su lado este, por esta calle sin nombre hasta la Vía Férrea, por esta hasta la calle Cap. Prudente Britos; Cap. Prudente Britos hasta la calle Yaguarón y su proyección virtual hasta la calle 27 de Noviembre; y por esta hasta la Avda. Transchaco; Avda. Transchaco hasta la Avda. Dr. Esteban Semidei; Avda. Dr. Esteban Semidei hasta la Vía Férrea; Vía Férrea hacia el este hasta el antiguo trazado de la Avda. Madame Lynch y su continuación hasta la calle Punta Brava, límite con la Franja Mixta 2 generada por la Avda. Aviadores del Chaco.

b. Prolongación virtual de la calle 27 de Noviembre hasta 100 m de la Avda. Transchaco; desde este punto una línea virtual paralela a la Avda. Transchaco hasta empalmar con una calle sin nombre (primera paralela a la Transchaco) límite oeste de la Manzana N° 15-1311 bordeando esta manzana y la Manzana N° 15-1310 hasta empalmar con la calle Fernando Oca Delvalle, la calle Fernando Oca Delvalle hasta Alejandro Monges, Alejandro Monges hasta Fernando Oca Delvalle, Fernando Oca Delvalle hasta la calle Robustiano Quintana (límite con el Municipio de Mariano Roque Alonso), Soldado Robustiano Quintana hasta la calle Tataré, Tataré hasta Sgto. 1° Tomás Lombardo, Sgto. 1° Tomás Lombardo hasta Ocara Poty Cue mí, por esta hasta su intersección con la calle Esteban Semidei y por esta hasta la Avda. Transchaco.

**ÁREA INDUSTRIAL 3 (AI 3):**

Avda. Santa Teresa, Cnel. Ecurra, proyección de Tte. Ángel Velazco, Tte. Ángel Velazco, proyección de Tte. Velazco hasta Avda. Aviadores del Chaco, Avda. Aviadores del Chaco, Avda. Madame Lynch, Cnel. Alejo Silva incluso la Manzana N° 14 - 1772, Tte. Cazenave, calle sin nombre, Cabrera Haedo, J. Pablo Gorostiaga, calle sin nombre, hasta límite del Cementerio del Este, Avda. Madame Lynch.

**H) EJES HABITACIONALES:**

**EJE HABITACIONAL: AVDA. GUIDO BOGGIANI**

**VERA NORTE:** Desde el límite de la FM2 generada por la Avda. San Martín (calle Argüello), por Dr. Ernesto Quesada, hasta Bélgica, por esta hacia el norte hasta la FM1 generado por la Avda. Mcal. López, hasta Cap. Denis Roa, que la separa de la FM2.

**VERA ESTE:** Se inicia al norte en el límite FM2 (línea virtual que separa la Cta. Cte. Ctral. N° 14.1039 de 15-1259), siguiendo por la calle Cnel. Ángel Enrique López hasta el límite a la FM2 (calle Facundo Machaín).

**VERA SUR:** Desde el límite de la FM2, generada al este por la Avda. Rca. Argentina (proyección virtual de la calle Argüello), por Dr. Emilio Hassler, hasta la calle Capitán Emilio Nudemann siguiendo por esta hasta la intersección con la calle Dr. Emilio Hassler siguiendo por una proyección virtual de la misma hasta la calle Dr. Emilio Hassler, hasta la calle R. I. 2 "Ytororó" luego por esta, hasta la calle Andrés Julián Campos Cervera, y esta hasta la calle R. C. 3 "Cnel. Mongelós" y esta, hasta la calle Dr. Waldino Lovera, y esta, hasta la Avda. R. I. 18 "Pitiantuta". Hasta la calle Dr. Benigno Ferreira y esta, hasta la calle Dr. Benigno Ferreira y esta, hasta la calle Pancha Garmendia y esta, hasta la proyección virtual de la calle Sergio Contreras de la ANDE: Cta. Cte. Ctral. N° 14-719), hasta la calle Facundo Machaín, que separa de la FM2, generada por un tramo de la Avda. Guido Boggiani.





Cont. Ord. N° 106/23

**EJE HABITACIONAL: AVDA. PRIMER PRESIDENTE**

**VERA NORTE:** Desde la Avda. Madame Lynch siguiendo por la calle sin nombre, primera paralela al norte, hasta la calle Overava, por esta hasta la proyección virtual hasta la calle Tte. 2° Olimpo Escobar, siguiendo hasta la calle Cándido Vasconellos, por esta hasta una línea imaginaria que corre a 150 metros de la línea municipal (norte) de la Avda. Primer Presidente hasta empalmar con una calle sin nombre que corre paralela a la Avda. Primer Presidente y su proyección virtual hasta empalmar con la Avda. Itapúa que la separa de la FM2.

**VERA SUR:** Desde la Avda. Madame Lynch por la calle Of. Gilberto Aranda, hasta la calle Overava, siguiendo hacia el norte, hasta una calle sin nombre y su intersección con la calle Marcelo Onieva, por esta hasta la calle Dr. José Gómez Brizuela y por esta hasta su intersección con la calle Tte. 2° Victoriano Alvarenga, por esta hacia el norte hasta una calle sin nombre, 1° paralela a la Avda. Primer Presidente y su proyección virtual (entre las Ctas. Ctes. Ctrales. N° 15-909 y 15918) hasta empalmar con la calle Tte. 1° Gilberto Chirife y por esta hasta la calle Marcelino Pérez Martínez, desde la misma y hacia el norte hasta la calle Sgto. 1° Manuel Pisciota hasta la Avda. Tapuá (cont. de Itapúa).

**EJE HABITACIONAL: AVDA. SANTÍSIMA TRINIDAD**

**VERA NORTE.** Sgto. 1° Claudio Morel, que separa la Franja Mixta, por la calle Caracas, vía Férrea, Tte. Mendoza, Tapuá, hasta la proyección virtual de la calle Sgto. Gualberto Villamayor (paralela a Santísima Trinidad por su tramo y a 100 metros de la línea municipal por su proyección), la calle Sgto. Gualberto Villamayor, Tte. Juan A. Rivas, su proyección virtual hasta su intersección con la calle Carlos A. Pastore y la proyección virtual de Carlos A. Pastore hasta Salvador del Mundo, luego por esta y por la Avda. Santísima Trinidad hasta la calle Eloy Páez (que la separa de la Franja Mixta 2). Se exceptúa la Franja Mixta 2, comprendida entre la Avda. Santísima Trinidad, proyección virtual de Lord Baden Powell, Tte. José Vicente Flores y calle sin nombre paralela y a 250 metros de Julio Correa.

**VERA SUR:** Eloy Páez que hace un quiebre hacia el oeste hasta la calle Overava, desde este punto una línea virtual paralela a 100 metros de la línea municipal hasta la calle Prócer Domingo Franco, por esta, hasta la calle Sgto. 1° Manuel Benítez y su proyección virtual hasta la calle Congreso de Colombia del 70 siguiendo esta hacia el Sur hasta una calle corta sin nombre, por esta su proyección virtual hasta empalmar con la calle Tte. 1° Quiñónez, por esta hasta Itapúa y la calle Dr. Antonio Sosa hasta Quito, que la separa de la Franja Mixta 2.

**Observación:** para que el lote sea considerado como afectado al eje habitacional Santísima Trinidad, la línea imaginaria más arriba detallada deberá atravesar el frente de las propiedades en una proporción de más de una cuarta parte de la medida del mismo.

**EJE HABITACIONAL: AVDA. FELIPE MOLAS LÓPEZ**

**VERA NORTE:** Desde la calle Quito que la separa de la FM2 al oeste por la calle Dr. Antonio Sosa, Itapúa, Cap. Vicente Suárez, San Pedro, Capitán Domingo Antonio Ortiz; y su proyección virtual y trazado real, hasta la calle Prócer Juan B. Acosta; por esta hacia el Sur hasta una calle sin nombre de aproximadamente 100 metros, por esta hasta 34 Curuguateños, hasta la Avda. Molas López.

**VERA SUR:** Avda. Molas López, Prócer Juan B. Acosta, Profesor Manuel Riquelme, Avda. San Martín, proyección virtual y su trazado real en sus distintos tramos hasta la calle Prócer Agustín Yegros por esta y sus diversos tramos interrumpidos hasta la calle Sub. Tte. Marcelino Ayala; por esta, Sgto. Daniel Acosta, Itapúa, Avda. Molas López hasta Quito, y siguiendo hasta que la separa de la FM2.





**EJE HABITACIONAL: AVDA. SANTA TERESA**

**VERA NORTE:** La calle San Blas, desde la FM2 generada por la Avda. Aviadores del Chaco, hasta la calle Cap. Gumersindo Sosa, por esta hasta Alejandro Villamayor siguiendo su trayecto real y su proyección virtual hasta empalmar con la calle Dr. Lionel Bareiro, por esta hasta Juan José Decoud. Continuando por esta hacia el sur hasta la calle Adrián Matheu, y por esta hasta Cap. Pedro Fabio Martínez, por esta hasta la calle sin nombre (cont. de la calle La Paz), siguiendo al sur por la continuación de la calle Tte. Ángel Velasco, hasta su intersección con una quebrada sin nombre hasta la Avda. Sta. Teresa.

**VERA SUR:** Avda. Santa Teresa, Lillo, Rogelio Benítez, Tte. Héctor Vera, Concejal Vargas hasta Austria más la proyección virtual de 100 metros en línea municipal de Concejal Vargas a la Avda. Santa Teresa, siguiendo por la calle Dr. Prof. Guillermo Enciso Velloso y su proyección virtual hasta empalmar con la calle Tte. 1° Salvador Oviedo, luego por Cap. Gumersindo Sosa hasta una calle que corre paralela a la Avda. Santa Teresa aproximadamente a 80 metros de la línea municipal de dicha Avda. por esta y su proyección virtual hasta empalmar con la FM2, generada por la Avda. Aviadores del Chaco.

**Observación:** para que los lotes sean considerados como afectados a los ejes habitacionales, la línea imaginaria demarcada deberá atravesar el frente de las propiedades en una proporción de más de una cuarta parte de la medida del mismo.

**Art. 54:** MODIFICAR el Art. 463° de la Ordenanza N° 163/18, a los efectos de ampliar y actualizar, en los siguientes términos:

Del Anexo III, Avenidas

**AVENIDAS DE PENETRACIÓN**

Código	Nombre	Tramo	Anchos		Observación
			e/L.M.	e/L.Edif.	
1 P	GRAL. G. ARTIGAS	Perú - Primer Presidente	38,00	38,00	RETIRO de ENSANCHE
		Perú - España			
2 P	AVIADORES DEL CHACO	Md. Lynch - San Martín	26,30	44,00	RETIRO de ENSANCHE
	ESPAÑA - GRAL. GENES	San Martín - Stmo. Sacramento	17,00	35,00	
		Stmo. Sacramento - Brasilia	16,00	34,00	
		Brasilia - Gral. M. Santos	14,00	32,00	
		Gral. M. Santos - Perú	13,90	32,00	
		Perú - Brasil	15,60	32,00	
	Brasil - Tacuarí	13,80	32,00	Tramo de calle S.U.	
3 P	MCAL. FRANCISCO S. LÓPEZ	Md. Lynch - San Martín	30,00	42,00	Tramo de calle S.U.
		San Martín - Stmo. Sacramento	30,00	42,00	
		Stmo. Sacramento - Brasilia	30,00	42,00	
		Brasilia - Gral. M. Santos	30,00	42,00	
		Gral. M. Santos - Perú	30,00	42,00	
		Perú - Brasil	30,00	42,00	
		Brasil - Tacuarí	15,00	15,00	





Cont. Ord. N° 106/23

		Tacuari - Ind. Nacional	16,00	16,00	Tramo de calle S.D.
4P	EUSEBIO AYALA		35,00	35,00	Ord. N° 43/1994 Art. 233
5 P	FDO. DE LA MORA	Tramo Defensores del Chaco - Gral. Máximo Santos	32,00	32,00	Ord. N° 8.351/1972
	PRÓCERES DE MAYO	Tramo Gral. Máximo Santos - Gaspar Rodríguez de Francia	22,00	34,00	
6 P	JOSÉ F. BOGADO		26,00	38,00	
7P	GUIDO BOGGIANI	Cptán. E. Miranda-Rca. Argentina	26,00	32,00	
		Cptán. E. Miranda-Eusebio Ayala	30,00	36,00	
8 P	ÑU GUAZÚ	Tramo A° Itay-Avda. Dr. Esteban Semidei	30,00	42,00	
		Tramo Dr. E. Semidei-Avda. Transchaco (sin calles colectoras laterales)	30,00	42,00	
		Tramo Dr. E. Semidei-Avda. Transchaco (con calles colectoras laterales)	-	3,00	
9 P	TRANSCHACO	Tramo Avda. Primer Presidente - Avda. Dr. Esteban Semidei	30,00	42,00	
		Tramo Avda. Dr. E. Semidei - Avda. Robustiano Quintana	50,00	62,00	

AVDAS. DE PENETRACIÓN AUXILIAR					
1	PA	CARLOS A. LÓPEZ		25,00	35,00
2	PA	GASPAR RODRÍGUEZ DE FRANCIA-YGATIMÍ		23,00	23,00
3	PA	ITA YBATÉ		50,00	62,00
4	PA	STMA. TRINIDAD		23,00	35,00
5	PA	Dr. FELIPE MOLAS LÓPEZ	Aviadores del Chaco - San Pedro	25,00	35,00
			San Pedro - Gral. Artigas	18,00	30,00
6	PA	SANTA TERESA		35,00	45,00

\*Para las construcciones que se realicen sobre la Avda. Eusebio Ayala, en toda su extensión, se establece un retiro de 17,50 m desde el eje de la arteria.

Establecer el ancho entre líneas de edificación para la Avda. España y Aviadores del Chaco e/ Brasil y Avda. Madame Lynch de la siguiente manera:

AVDAS. INTERCONECTORAS					
1	IC	SAN MARTÍN (ex Mons. J. S. Bogarín)	Molas López - España	25,00	35,00
		SAN MARTÍN	España - Mcal. López	25,00	35,00
		RCA. ARGENTINA	Mcal. López - Lambaré	25,00	35,00





Cont. Ord. N° 106/23

2 IC	STMO. SACRAMENTO	Mcal. López - Primer Presidente	25,00	35,00
	MÉDICOS DEL CHACO	Fdo. de la Mora y Lambaré	25,00	36,00
	CHOFERES DEL CHACO	Mcal. López - Eusebio Ayala	25,00	35,00
3 IC	BRASILIA	Artigas - Mcal. López	28,00	40,00
	J. KUBITSCHK	Mcal. López - Eusebio Ayala	25,00	35,00
	BRUNO GUGGIARI	Eusebio Ayala - Limite Lambaré	25,00	35,00
4 IC	GRAL. MÁXIMO SANTOS	Costanera Norte-Mcal. F. S. López	25,00	35,00
		Mcal. F. S. López- José F. Bogado	25,00	35,00
	JUAN D. PERÓN	José F. Bogado-Ita Enramada	25,00	35,00
5 IC	R. I. 18 "PITIAANTUTA"	G. Boggiani- Eusebio Ayala	23,00	32,00
	R. I. 18 "PITIAANTUTA"	G. Boggiani- Mcal. López	16,00	23,00
	DE LA VICTORIA	Eusebio Ayala- Fdo. de la Mora	25,00	35,00
6 IC	VENEZUELA	Mcal. López -España	23,00	23,00
		España - Artigas	22,00	34,00
7 IC	SALTOS DEL GUAIRÁ	Artigas - Mcal. López	28,00	28,00
	PERÚ	Mcal. López - Haití		
			Haití- Tte. 1° Blas Garay	

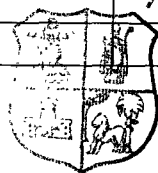
**AVENIDAS DE CIRCUNVALACIÓN**

1 C	DEFENSORES DEL CHACO	Villa Elisa - Mcal. López	35,00	45,00
	MADAME ELISA A. LYNCH	Mcal. López - Avda. Ñu Guazú	35,00	45,00
	Dr. E. SEMIDEI	Ñu Guazú - Avda. Transchaco	35,00	45,00
2 C	PRIMER PRESIDENTE	Md. Lynch - Avda. Transchaco	35,00	45,00
3 C	COSTANERA NORTE JOSÉ A. FLORES			

**OTRAS AVENIDAS**

Nombre	Tramo	de L.M. a L.Edific.
Salvador del Mundo		6 m
Domingo Montanaro		6 m
Facundo Machaín	Gonzalo Morán - Camilo Recalde (1 cuadra)	3 m
Ruy Díaz de Melgarejo	Facundo Machaín - Andrés Campos Cervera	6 m
Dr. Antonio Mena Porta	Dr. Manuel Peña-H. Gómez De la Fuente	6 m
Augusto Roa Bastos		6 m
Gral. Bernardino Caballero		6 m
EE.UU.		6 m
Acuña de Figueroa		6 m
Cerro León		6 m
Caballero		6 m
Cabañas		6 m
Fulgencio Yegros		6 m
Chiang Kai Shek		6 m

Junta Municipal







Cont. Ord. N° 106/23

	Sebastián Gaboto			6m
	Japón			6m
	Cristóbal Colón			6m
			e/ L.M.	e/ L.Edif.
8 PA	Juan León Mallorquín			6m.
			23	29
9 PA	ITAPUÁ		23	29

Rutas	Internacionales	50m	e/L.edific.
	Departamentales y Ramales	30m	e/L.edific.
	Zonales	20m	e/L.edific.

**ANCHOS PARA RETIROS EN AVENIDAS**

AVENIDA	TRAMO	ANCHO en metros (entre Líneas municipales)	ANCHO en metros (entre Líneas de Edificación)
ESPAÑA	Tacuarí - Brasil	15,00	32,00
	Brasil - Perú	15,60	
	Perú - Gral. Santos	13,90	
	Gral. Santos - Brasilia	14,00	
	Brasilia - Sacramento	16,00	
	Sacramento - San Martín	17,00	
Av. Aviadores Del Chaco	San Martín / Mme. Lynch	26,30	44,00
Av. MCAL. LÓPEZ: s/ Art. 54°	Brasil / Mme. Lynch	30,00	42,00
	Brasil/Sacramento	Altura máxima 12,00 m. hasta los 28,00 m	
GUIDO BOGGIANI	San Martín / R.I. 4 Curupayty	26,00	32,00
	Vera Norte	Desde el Eje	13,25
	Vera Sur	Desde el Eje	12,75
	R.I. 4 Curupayty / E. Ayala	30,00	32,00
EUSEBIO AYALA s/ Art. 370°	17,50 m desde el eje de la Avenida - hasta 2 niveles de altura	35,00	35,00
	25,00 m desde el eje de la Avenida - para los demás niveles		50,00
FERNANDO DE LA MORA		32,00	32,00
JOSÉ F. BOGADO	Av. G. R. Francia / Brasil	16,60	22,60
	Brasil / Av. Perón	26,00	38,00
SANTA TERESA		35,00	47,00
SANTÍSIMA TRINIDAD		23,00	35,00
MOLAS LÓPEZ	Artigas-San Pedro	18,00	26,00
	San Pedro-Aviadores del Chaco	25,00	37,00
PRÓCERES DE MAYO	E. Ayala / G. R. Francia	22,00	22,00
	G. R. Francia / Gral. Santos	32,00	32,00
DE LA VICTORIA	Fdo. <sup>de la Municipal</sup> Ayala	25,00	35,00
GASPAR R. DE FRANCIA		23,00	23,00

Asunción



Cont. Ord. N° 106/23

	Colón / Próceres de Mayo – Vera Norte	Desde el Eje	11,60
	Colón / Próceres de Mayo – Vera Sur	Desde el Eje	11,40
CARLOS A. LÓPEZ		25,00	35,00
	Plazoleta del Puerto – Av. C. A. López	16,00	16,00
CRISTÓBAL COLÓN	Av. C. A. López - Bañado	22,00	32,00
ITÁ YBATÉ		50,00	62,00
SAN MARTÍN - RCA. ARGENTINA		25,00	35,00
CHOFERES DEL CHACO - MÉDICOS DEL CHACO		25,00	36,00
STMO. SACRAMENTO		25,00	35,00
KUBITSCHK - BRUNO GUGGIARI		25,00	35,00
GRAL. SANTOS - JUAN PERÓN		25,00	35,00

VENEZUELA	Mcal. López / España	22,00	23,00
	España / Artigas	22,00	34,00
PERÚ		28,00	28,00
DEFENSORES DEL CHACO		35,00	45,00
MADAME LYNCH	Ord. 3/97		6,00 m desde la nueva LM
PRIMER PRESIDENTE		35,00	45,00
ARTIGAS		38,00	38,00
R.I. 18 PITIANTUTA	E. Ayala – Pancha Garmendia	23,00	32,00
	Pancha Garmendia - Boggiani	23,00	32,00
	Boggiani – Mcal. López	16,00	22,00

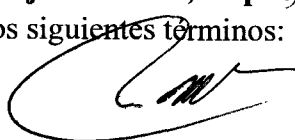


**Art. 55°:** MODIFICAR el Art. 37° de la Ordenanza N° 163/18, en su Título III “Área Residencial”, Capítulo III “Áreas Residenciales de Baja Densidad” a los efectos de ampliar para aclarar su sentido, en los siguientes términos:

**Art. 37°:** Establecer como ÁREAS RESIDENCIALES DE BAJA DENSIDAD a los sectores que se especifican en el Anexo 2.

En estas áreas residenciales en ambas aceras de las calles o avenidas que sirvan de límite entre ellas, pasarán a ser regidas por los Indicadores Urbanísticos correspondientes al área superior.

Para la aplicación del régimen más arriba señalado deberán ser consideradas en orden ascendente de acuerdo al siguiente orden gradativo: AR1-A, AR1-B, AR2-A, AR2-B, AR3-A y AR3-B. Esta gradación mencionada es al solo efecto de definir el término “superior” del párrafo anterior. Las zonas afectadas por este criterio replicarán las mismas en todos los indicadores afectados.

**Art. 56°:** MODIFICAR el Art. 57° de la Ordenanza N° 163/18 “Plan Regulador”, Título IV “Franjas Mixtas”, Capítulo IV “Franja Mixta 2”, en el sentido de corregir su redacción, en los siguientes términos:

Asunción



Cont. Ord. N° 106/23

**Art. 57°:** Los predios ubicados en las vías inmediatas a las FM2, y enfrentados con estos se registrarán por los mismos indicadores urbanísticos de FM2, en lo relativo a usos (permitidos, condicionados y condiciones de uso), coeficiente de edificabilidad, número de pisos, tamaño máximo de unidad de uso y estacionamientos.

Los demás indicadores como ser densidad, tasa de ocupación máxima, retiros/ochavas/voladizos, deberán ajustarse al régimen de suelo establecido para las áreas en las cuales se hallasen implantados.

**Art. 57°:** **MODIFICAR** el Art. 466° de la **Ordenanza N° 163/18**, a los efectos de ampliarlo y actualizarlo, en los siguientes términos:

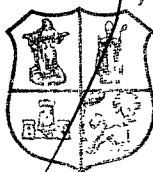
**Art. 466°: DEROGAR** las Ordenanzas: N° 97/2023, N° 96/2023, N° 86/2023, N° 85/2023, N° 55/2022, N° 272/2020, N° 286/2020, N° 288/2020, N° 205/2019, N° 254/2019, N° 255/2019, N° 264/2019, N° 93/2017, N° 99/2017, N° 4/2016, N° 212/2016, N° 18/2016, N° 48/2016, N° 52/2016, N° 54/2016, N° 55/2016, N° 63/2016, N° 554/2015, N° 557/2015, N° 587/2015, N° 588/2015, N° 595/2015, N° 598/2015, N° 609/2015, N° 358/2014, N° 363/2014, N° 371/2014, N° 382/2014, N° 398/2014, N° 399/2014, N° 450/2014, N° 494/2014, N° 221/2013, N° 243/2013, N° 259/2013, N° 262/2013, N° 269/2013, N° 271/2013, N° 281/2013, N° 292/2013, N° 296/2013, N° 311/2013, N° 315/2013, N° 104/2012, N° 107/2012, N° 108/2012, N° 110/2012, N° 116/2012, N° 122/2012, N° 129/2012, N° 130/2012, N° 169/2012, N° 181/2012, N° 17/2011, N° 23/2011, N° 31/2011, N° 42/2011, N° 48/2011, N° 51/2011, N° 61/2011, N° 66/2011, N° 91/2011, N° 93/2011, N° 94/2011, N° 95/2011, N° 422/2010, N° 448/2010, N° 465/2010, N° 473/2010, N° 490/2010, N° 268/2009, N° 304/2009, N° 311/2009, N° 331/2009, N° 332/2009, N° 333/2009, N° 352/2009, N° 360/2009, N° 385/2009, N° 386/2009, N° 248/2008, N° 4/2007, N° 10/2007, N° 15/2007, N° 18/2007, N° 19/2007, N° 26/2007, N° 49/2007, N° 50/2007, N° 87/2007, N° 98/2007, N° 101/2007, N° 102/2007, N° 108/2007, N° 122/2007, N° 129/2007, N° 132/2007, N° 282/2006, N° 319/2006, N° 326/2006, N° 332/2006, N° 198/2005, N° 211/2005, N° 241/2005, N° 271/2005, N° 181/2004, N° 182/2004, N° 90/2003, N° 15/2002, N° 33/2002, N° 41/2002, N° 53/2002, N° 69/2002, N° 172/2001, N° 124/2000, N° 130/2000, N° 133/2000, N° 140/2000, N° 146/2000, N° 99/1999, N° 112/1999, N° 49/1998, N° 53/1998, N° 57/1998, N° 82/1998, N° 88/1998, N° 5/1997, N° 7/1997, N° 12/1997, N° 13/1997, N° 32/1997, N° 35/1997, N° 10/1996, N° 11/1996, N° 14/1996, N° 21/1996, N° 26/1996, N° 27/1996, N° 37/1996, N° 40/1996, N° 2/1995, N° 19/1995, N° 30/1995, N° 43/1994, y N° 12.225/1983.

**Art. 58°:** Comuníquese a la Intendencia Municipal.

Dada en la Sala de Sesiones de la Junta Municipal de la Ciudad de Asunción, a los trece días del mes de setiembre del año dos mil veintitrés.

*ABOG. JOSÉ MARÍA OVIEDO V.*  
**ABOG. JOSÉ MARÍA OVIEDO V.**  
Secretario General

Junta Municipal



Asunción

*LIC. JESÚS LARA CÉSPEDES*  
**LIC. JESÚS LARA CÉSPEDES**  
Vicepresidente  
En ejercicio de la Presidencia

cz

Asunción,

14 NOV 2023

TÉNGASE POR ORDENANZA, COMUNÍQUESE, DESE AL REGISTRO MUNICIPAL Y CUMPLIDO, ARCHIVAR.-

*MARIA CRISTINA SIGNORINO*  
**MARIA CRISTINA SIGNORINO**  
Secretaria General

*OSCAR RODRÍGUEZ QUIÑONEZ*  
**OSCAR RODRÍGUEZ QUIÑONEZ**  
Intendente Municipal