



COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN

AÑO 2017

PRESENTACIÓN

Este trabajo de recopilación y ordenamiento de las Ordenanzas relativas al Plan Regulador de Asunción, fue realizado con el objetivo claro de constituirse en fuente de consulta para la correcta interpretación de las 132 modificaciones que ha sufrido la Ordenanza Nº 43/94 denominada “Plan Regulador de Asunción, desde su sanción el día 18 de noviembre de 1.994, hace casi de 23 años.

El objetivo principal ha sido, volcar cada una de las modificaciones, y en algunos casos derogaciones, dentro de cada uno de los Títulos, Capítulos y Artículos de la redacción original, de manera que el lector tenga presente, en cada artículo modificado, tanto la redacción definitiva como la referencia que indica el artículo y número de la Ordenanza modificatoria.

Asimismo, el Compendio incluye las modificaciones realizadas a los distintos anexos, que son complementarios al cuerpo principal de la Ordenanza, pero no menos importantes. También, a continuación de los anexos, se transcriben otras Ordenanzas que, sin ser precisamente modificatorias de la original, establecen criterios normativos especiales para sectores de la Ciudad que por sus particularidades, fueron objeto de Planes Particularizados.

Este Compendio trae, como información complementaria, un archivo que contiene la versión original de cada una de las Ordenanzas mencionadas en el documento principal, con el objetivo de servir de referencia para un análisis más exhaustivo de cada una de ellas y las consideraciones que llevaron a su promulgación.

Queda, como tarea pendiente y compromiso, la actualización permanente de este Compendio, esperando que, con su puesta a disposición de los interesados, hayamos contribuido a facilitar la correcta interpretación de esta importante normativa, en su quehacer cotidiano.

Convencidos de la idea de mejorar constantemente este instrumento, le solicitamos al amable lector nos haga llegar sus observaciones, sugerencias, correcciones o cualquier sugerencia al mail capadei@capadei.org.py

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

INDICE

TITULO I - PRELIMINAR -----	5
CAPITULO I. GENERALIDADES: NATURALEZA Y ALCANCE -----	5
CAPITULO II. DISPOSICIONES GENERALES -----	6
TITULO II - REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO-----	6
CAPITULO I. CLASIFICACIÓN Y DEFINICIÓN DE USO -----	6
CAPITULO II. ÁREAS SEGÚN USOS -----	9
CAPITULO III. ÁREA RESIDENCIAL: DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN -----	12
REGLAMENTACIONES GENERALES PARA LAS AREAS RESIDENCIALES-----	13
AREAS RESIDENCIALES DE BAJA DENSIDAD (AR1) HASTA 250 HAB/HA -----	16
AREAS RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD (AR2) HASTA 600 HAB/HA -----	20
AREAS RESIDENCIALES DE ALTA DENSIDAD (AR 3) HASTA 1.000 HAB/HA -----	29
CAPITULO IV. FRANJAS MIXTAS -----	36
REGLAMENTACIONES GENERALES PARA LAS FRANJAS MIXTAS: -----	36
FRANJA MIXTA 1 (FM 1) -----	37
FRANJA MIXTA 1-A: -----	37
FRANJA MIXTA 1-B: -----	40
FRANJA MIXTA 2 (FM2) -----	41
FRANJA MIXTA 3 (FM3) -----	45
CAPITULO V. ÁREA DE TRANSICIÓN -----	48
REGLAMENTACIONES GENERALES PARA EL ÁREA DE TRANSICIÓN: -----	48
CAPITULO VI. ÁREA INDUSTRIAL -----	51
CAPITULO VII. ÁREAS VERDES -----	56
CAPITULO VIII. CEMENTERIOS -----	58
TITULO III - RESUMEN URBANISTICO DEL SUELO -----	61
CAPITULO I. EDUCACIÓN Y SALUD -----	61
EDUCACION: -----	61
SALUD:-----	61
CAPITULO II. ÁREAS DE USO ESPECÍFICO -----	62
TERMINAL DE OMNIBUS -----	62
PUERTO DE ASUNCION -----	63
MERCADO CENTRAL DE ABASTO-----	63
BANCO CENTRAL DEL PARAGUAY -----	64
PALACIO DE GOBIERNO-----	65
PALACIO DE JUSTICIA-----	65
PALACIO MUNICIPAL -----	66

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

MERCADO MUNICIPAL Nº 4 -----	67
HOSPITAL NEUROSIQUIATRICO - LACIMET - JUAN MAX BOETTNER -----	67
HIPODROMO Y EL INSTITUTO SUPERIOR DE ENSEÑANZA DEL MINISTERIO DE EDUCACION Y CULTO -----	68
HOSPITAL DEL INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL -----	69
MOTELES -----	69
ZONAS ESPECIALES -----	70
ZONAS MILITARES -----	71
OTROS USOS: JARDIN BOTANICO Y ZOOLOGICO -----	72
 TITULO IV - SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA -----	 73
CAPITULO I. RED VIAL -----	73
CAPITULO II. TRANSPORTE -----	81
CAPITULO III. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS -----	83
TITULO V - PROPUESTAS -----	84
TITULO VI - DE LAS EXCEPCIONES A LAS LIMITACIONES ESTABLECIDAS EN EL PLAN REGULADOR. -----	85
DISPOSICIONES TRANSITORIAS - ÁREA CENTRAL -----	89
ANEXO 1 -----	94
ANEXO 2 -----	107
OTRAS ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS -----	116
ORD. 182/04 Y MODIFICACIONES (EJES HABITACIONALES) -----	116
ORD. N° 271/05 Y SUS MODIFICACIONES (ZONA DE USO ESPECIFICO DE VILLA MORRA Y RECOLETA) -----	128
APARTADO ZONAS DE URBANIZACION CONCERTADA -----	134
ORD. N° 140/00 -----	134
ORD. N° 15/02 -----	136
ORD. N° 129/2012 -----	138
ORD. N° 262/2013 -----	138
ORD. N° 112/99 -----	140
ORDENANZA JM/N° 32/97 -----	146
TEXTO AGREGADO POR -----	146
ORDENANZA N° 360/2009 -----	146
ÁREA DE USO ESPECÍFICO PARA CASINOS, SALAS DE JUEGOS Y DE APUESTAS -----	146
AVENIDAS INTERCONECTORAS - ANEXO IV -----	147
AVENIDAS DE CIRCUNVALACIÓN - ANEXO IV -----	148
ANCHOS PARA RETIROS EN AVENIDAS -----	148

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

Ordenanza JM/Nº 43/94

QUE MODIFICA Y SUSTITUYE LAS ORDENANZAS NROS. 19/93 Y 40/93 DEL PLAN REGULADOR DE LA CIUDAD DE ASUNCION.

LA JUNTA MUNICIPAL DE ASUNCION, REUNIDA EN CONCEJO

O R D E N A:

TITULO I - PRELIMINAR

CAPITULO I. GENERALIDADES: NATURALEZA Y ALCANCE

Art. 1º El Plan Regulador regirá en todo el territorio de Asunción y contará con normas concernientes a: área central, áreas residenciales, áreas comerciales y de servicios, áreas industriales, áreas de transición, áreas de usos específico, franjas mixtas, franja costera norte de Asunción¹, ejes habitacionales², zonas de urbanización concertada³, Ejes Villa Morra⁴ y zonas especiales, así como todo lo concerniente a los usos permitidos, tolerados, densidades, tasas de ocupación altura de edificación, retiros, estacionamiento para vehículos, diseño vial adecuado y en general todo lo relacionado con el uso del suelo urbano.

Art. 2º Se denominará área urbana a todo el territorio de la ciudad de Asunción, cuyos límites se citan a continuación:

AL NORTE: El Río Paraguay y la calle Soldado Robustiano Quintana hasta confluir en el Arroyo Itay.

AL SUR: Defensores del Chaco, Ecuador, Tercera, Cacique Lambaré, Mencia de Sanabria, Cnel. Schweitzer, Ecuador, Ybapobó, Ecuador, Universitarios del Chaco, Segunda, Cedro, Mencia de Sanabria, Lapacho, Ecuador, Médicos del Chaco, Tercera, Tte. Rolón Viera, Ecuador, Carlos Centurión, Ponce de León, Ecuador, Amancio González, Sajonia, Bruno Guggiari, Ecuador, Padre Elizeche, Obispo Maiz, Padre Elizeche, Enrique Candia, Arroyo Sosa, Arroyo Lambaré, Cap. Figari, Santa Rosa, Cap. Figari, Santa Rosa, Cap. Figari, San Ramón, Cap. Figari, Avda. Cnel. Schweitzer, Cap. Figari, Choferes del Chaco, Juana de Lara, Hermenegildo Roa, Cañada, Prof. Luis Migone, Lapacho Amarillo, Paseo Yach Club, Lapacho Lila, Riacho Cerrito hasta su intersección con el Río Paraguay.

AL ESTE: El Arroyo Itay, la calle Cnel. Martínez, Yegros, Madame Lynch y Defensores del Chaco hasta doscientos metros al Sur de "Cuatro Mojones".

AL OESTE: El Río Paraguay.

Art. 3º Denominar ZONAS ESPECIALES, a aquellas áreas que por sus características especiales,

¹ Ord. N° 112/1999

² Ordenanzas 182/04 (y sus modificaciones Ord. N° 107/2012, Ord. N° 122/2012, Ord. N° 169/2012, Ord. N° 315/2013, Ord. N° 382/2004) y 271/05 (y sus modificaciones Ord. N° 448/2010 Ord. N° 332/2009, Ord. N° 87/2007, Ord. N° 4/2007).

³ Ord. N° 140/2000

⁴ Ord. N° 271/2005 Que Establece La Zona De Uso Específico De Villa Morra Y Recoleta

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

ya sean topográficas o de destino específico, no pueden ser consideradas urbanizables en sus actuales condiciones, pero están sujetas a recuperación hasta volverlas aptas para su utilización.

Art. 4º Los particulares, al igual que la Administración Pública quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Plan.

CAPITULO II. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 5º El desarrollo del Plan Regulador corresponde a la Municipalidad de Asunción, en el ámbito de su atribución. La intervención de particulares y el de los entes públicos y autárquicos deberán ajustarse a la presente Ordenanza.

Art. 6º De acuerdo a las normas previstas en este Plan se podrá desarrollar planes parciales, planes especiales y proyectos específicos de actuación urbanística que luego completarán y formarán parte del plan.

TITULO II - REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPITULO I. CLASIFICACIÓN Y DEFINICIÓN DE USO

Art. 7º A los efectos de la aplicación de la presente Ordenanza se adopta la siguiente, clasificación de uso:

- 7.1 según el grado de adecuación o compatibilidad de cada actividad en relación al carácter de la zona.
- 7.2 según su función o carácter.

Art. 8º Según grado de adecuación o compatibilidad de cada actividad en relación al carácter de la zona, los usos podrán clasificarse en:

- 8.1 **USOS PERMITIDOS:** Son aquellos en los cuales las actividades predominantes que se desarrollan, se adecuan a la zona, y aunque estas actividades no sean predominantes, no la perjudican ni entran en conflicto con el carácter de la misma.
- 8.2 **USOS CONDICIONADOS:** Son aquellos en los cuales las actividades que se desarrollan a pesar de no ser las predominantes, pueden ser aceptadas bajo ciertas limitaciones y siempre que cumplan con las exigencias establecidas para la zona.
- 8.3 **USOS NO PERMITIDOS:** Son aquellos en los cuales las actividades que se desarrollan son inadecuadas e incompatibles con el carácter y finalidad de la zona, y por lo tanto son prohibidos.

Art. 9º Según su función o carácter los usos se clasifican en:

- 9.1 Residencial (R)
- 9.2 Comercial y de Servicios (CS)
- 9.3 Depósitos (D)
- 9.4 Industrial (I)
- 9.5 Equipamientos comunitarios e institucionales (EQ)
- 9.6 Movilidad y transporte (MT)

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

9.7 Zonas de Urbanización Concertada (ZUC)⁵

Art. 10º Definir como:

TEXTO MODIFICADO POR LA ORD. 241/05 art.1º:⁶

- 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, y cuya superficie mínima total no sea menor a 32 m2.

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.

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 m2.
- **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.

- 10.2 **USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS: (CS)** aquel en el cual se desarrollan actividades por las cuales queda definida una relación de trueque con fines de lucro, estableciéndose una circulación de mercaderías o servicios por los cuales queda establecida el préstamo de

⁵ Ver Ord. 140/2000

⁶ TEXTO MODIFICADO POR LA ORD. 241/05 Art.1º

mano de obra o asistencia de orden intelectual y espiritual.

- 10.2.1 **VECINAL (CS 1):** donde se desarrollan actividades de pequeña escala de uso inmediato y cotidiano, sin generación de tráfico molesto, que satisfacen las necesidades diarias de los habitantes de las zonas residenciales que por su naturaleza y escala no ocasionan molestias. Superficie cubierta hasta 50 m².
- 10.2.2 **DE BARRIO (CS 2):** donde se desarrollan actividades de mediana escala, de uso periódico y mediato, con alguna generación de tráfico pero no molesto y que satisfacen las necesidades primarias y suplementarias de los habitantes de las zonas residenciales. Superficie cubierta hasta 500 m².
- 10.2.3 **ZONAL (CS 3):** donde se desarrollan actividades de gran escala o envergadura destinadas a atender las necesidades de todos los órdenes de la población, inclusive regional con gran generación de tráfico. Superficie sin límites.
- 10.3 **USO DE DEPOSITOS (D):** Aquel en el cual se desarrollan instalaciones o edificaciones destinadas al almacenaje, guarda y conservación de artículos, para su posterior distribución. En algunos casos, podrán ser autorizadas operaciones con leves transformaciones de la materia prima, así como de fraccionamiento o envasado, siempre y cuando dichas actividades no ocasionen molestias ni pongan en peligro la seguridad de la zona. Se reglamentarán dichas actividades de acuerdo a los parámetros establecidos en esta Ordenanza.
 - 10.3.1 **DEPÓSITO DE PEQUEÑA ESCALA (D1):** aquellas instalaciones complementarias a las actividades comerciales o industriales de pequeño porte, y cuya área cubierta no supere los 100 m².
 - 10.3.2 **DEPÓSITO DE MEDIANA ESCALA (D2):** aquellas instalaciones complementarias a las actividades comerciales o industriales de mediano porte, y cuya área cubierta no supere los 500 m².
 - 10.3.3 **DEPÓSITO DE GRAN ESCALA (D3):** aquellas instalaciones cuya superficie cubierta supera los 500 m².
- 10.4 **USO INDUSTRIAL (I):** Aquel en el cual se desarrollan actividades cuyo resultado es una producción de bienes por la transformación de materia prima.
 - 10.4.1 **SEGUN GRADO DE MOLESTIA O POLUCION:**
 - a. **INOCUAS (I1):** son aquellas cuyo proceso de elaboración y característica de la materia prima elaborada, no implican ningún tipo de molestia al vecindario.
 - b. **INCOMODAS O MOLESTAS (I2):** son aquellas que pueden producir cierto grado de ruidos, vibraciones, emanaciones de gas, polvos, desechos, perturbaciones en el tráfico u otras molestias que incomoden a la vecindad.
 - c. **NOCIVAS (I3):** son aquellas que manipulan ingredientes, materias primas o procesos que perjudiquen la salud o cuyos residuos líquidos o gaseosos puedan pulir la atmósfera o cursos de agua, necesitando de cuidados especiales para su implantación.
 - d. **PELIGROSAS (I4):** son aquellas que pueden dar origen a explosiones, incendios, vibraciones, emanaciones y desechos que dañan la salud, o que eventualmente ponen en peligro a las personas o propiedades circunvecinas, necesitando de cuidados especiales y aislamiento para su implantación.

10.4.2 SEGUN SU VOLUMEN O DIMENSION EN:

- a. PEQUEÑA ESCALA (IP): son aquellas construcciones destinadas principalmente a industrias inocuas de tipo artesanal con 1 a 5 empleados y un área máxima ocupada (cubierta o no) de 100 m².
- b. MEDIANA ESCALA (IM): son aquellas construcciones destinadas a industrias de cualquier naturaleza, tipo o grado de polución, con más de 5 empleados y un área máxima ocupada (cubierta o no) de hasta 1.000 m².
- c. GRAN ESCALA (IG): son aquellas construcciones destinadas a industrias de cualquier naturaleza tipo o grado de polución con más de 5 empleados y un área ocupada (cubierta o no) de más de 1.000 m².

10.5 USO DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS E INSTITUCIONALES (EQ)

Corresponde a aquel por el cual se desarrollan las actividades administrativas, gubernamentales o dependientes del Gobierno Central, o de la administración municipal, así como también las construcciones destinadas al servicio de interés comunitario. Esta categoría se subdivide según las siguientes pautas: radio de cobertura, escala de atención a la ciudadanía, envergadura física y generación de tráfico en:

10.5.1 ESCALA:

- a. EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS E INSTITUCIONALES DE PEQUEÑA ESCALA (EQ 1): Son aquellos cuyas coberturas de servicios alcanza a un nivel vecinal o de barrio, con una generación de tráfico peatonal o vehicular liviano.
- b. EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS E INSTITUCIONALES DE MEDIANA ESCALA (EQ 2): Son aquellos cuyas coberturas de servicios alcanza a un nivel zonal con una generación de tráfico no conflictivo.
- c. EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS E INSTITUCIONALES DE GRAN ESCALA (EQ 3): Son aquellos cuyas coberturas de servicios alcanza a un nivel regional o nacional.

CAPITULO II. ÁREAS SEGÚN USOS

Art. 11º De conformidad con el Plan Director, declárase el territorio del Municipio de Asunción, como ZONA URBANA (ZU).

Art. 12º La zona urbana (ZU) del municipio, que afecta el presente Plan Regulador, se clasifica en:

12.1 Zona Urbana o Zona Urbana Programada.

12.2 Zona Especial o Zona Urbanizable Programada.

Art. 13º Definir como Zona Urbana Programada, a aquella parte de este Plan en la cual se determinan los elementos de la estructura que permiten establecer una clasificación urbanística de zonas con la relación genérica de los usos globales y niveles de intensidad permitidos.
También se definirá en este Plan el tipo de suelo, la disposición de la red vial, estacionamientos, áreas verdes e infraestructura.

Art. 14º Definir como Zona Urbanizable Programada a aquella en la cual se establecen los usos incompatibles, las características técnicas, tales como las intensidades de uso y los standard de

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

urbanización, así como las magnitudes mínimas de cada actuación.

Art. 15º A los efectos de la aplicación de la presente Ordenanza, la zona urbana programada, queda dividida en las siguientes áreas:

- 15.1 Área Central (AC)
- 15.2 Área Residencial (AR)
- 15.3 Franja Mixta (FM)
- 15.4 Área Industrial (AI)
- 15.5 Área Verde (AV)
- 15.6 Área de Uso Específico (AUE)
- 15.7 Área de Salud y Educación (EQS/EQE)
- 15.8 Área de Transición (AT)
- 15.9 Zona de Urbanización Concertada “Zeballos Cué”⁷
- 15.10 Eje Habitacional (EH)⁸
- 15.11 Eje Villa Morra (EVM)⁹
- 15.12 Zona de Urbanización Concertada “Ycuá Satí”¹⁰
- 15.13 Franja Costera

Art. 16º Definir como Área Central (AC) al centro de actividades de interés general, en el que se encuentra el mayor grado de concentración y variedad de las funciones administrativas, políticas, cívicas, comerciales, culturales, financieras, etc.

Art. 17º Definir como Área Residencial (AR) a aquella destinada al desarrollo de programas predominantemente habitacionales y otras actividades compatibles con las mismas.

TEXTO RELACIONADO: S/Ord. N° 241/05.

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, y cuya superficie mínima total no sea menor a 32 m².

Adóptese como índice familiar 4,5 Hab/flía., 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.

Art. 18º Definir como Área Residencial de Alta Densidad (AR 3) a aquella que admita un intervalo

⁷ Ord. 15/02 Plan Particularizado de la Zona de Urbanización Concertada “Zeballos Cué”

⁸ Ord. 182/04 (y sus modificaciones Ord. N° 107/2012, Ord. N° 122/2012, Ord. N° 169/2012, Ord. N° 315/2013, Ord. N° 382/2004)

⁹ Ord. 271/05 (y sus modificaciones Ord. N° 448/2010 Ord. N° 332/2009, Ord. N° 87/2007, Ord. N° 4/2007).

¹⁰ Ord. N° 262/2013

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

de densidad neta hasta 1.000 hab./há.

Art. 19º Definir como Área Residencial de Media Densidad (AR 2) a aquella que admita un intervalo de densidad neta hasta 600 hab./há.¹¹

Art. 20º Definir como Área Residencial de Baja Densidad (AR 1) a aquella que admita un intervalo de densidad neta hasta 250 hab./há.¹²

Art. 21º Definir como Franjas Mixtas (FM) a aquellas destinadas a absorber el crecimiento de las actividades económicas, especialmente las comerciales y de servicios de escala mayor a la "vecinal", permitiéndose una diversificación de actividades y escalas, admitiendo también usos residenciales con densidades habitacionales de diversos niveles, según la categoría de Franja Mixta.

Art. 22º Las Franjas Mixtas (FM) según sus características, intensidad de uso y escala de los programas, se clasifican en las siguientes categorías:

Franja Mixta 3 (FM3)

Franja Mixta 2 (FM2)

Franja Mixta 1 (FM1)

Art. 23º Definir como Área Industrial (AI) o Eje de Desarrollo Industrial a las áreas que se constituyen en asiento de las actividades predominantemente industriales, y de servicios de carácter no polutivos, de depósitos y otros usos que demandan un área considerable para su desarrollo y que generan tráfico pesado.

Art. 24º Las Áreas Industriales (AI), según sus características, intensidad de uso y envergadura de los programas en ellas implantadas, se clasifican en las siguientes categorías:

Área Industrial 3 (AI3)¹³

Área Industrial 2 (AI2)

Área Industrial 1 (AI1)

Art. 25º Definir como Áreas Industriales 2 (AI2), a aquellas destinadas a absorber las actividades industriales y sus complementarias de mayor escala, y que serán implantadas sobre vías de Penetración Metropolitana, que se constituirán en Ejes Industriales impulsores de la expansión lineal de sus actividades en el territorio metropolitano.

Art. 26º Definir como Áreas Industriales 1 (AI1), a aquellas destinadas a absorber actividades industriales y sus complementarias de menor escala que la AI2 y que serán implantadas sobre algunas vías Interconectoras municipales.

Art. 27º Definir como Áreas Verdes (AV), a aquellos espacios abiertos destinados al esparcimiento pasivo de la población. Estas áreas según sus usos se clasificarán en:

27.1 Área Verde Recreativa.

27.2 Área Verde de Conservación (ecológica, monumental y paisajística).

27.3 Cementerios.

¹¹ TEXTO MODIFICADO por Ord. 241/05, Art. 2º

¹² TEXTO MODIFICADO por Ord. 241/05, Art. 3º

¹³ TEXTO AGREGADO por Ord. 281/2013

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

Art. 28º Definir como Áreas de Salud y Educación (EQS/EQE), a aquellas destinadas a absorber los equipamientos correspondientes al tema de salud y educación, respectivamente.

Art. 29º Definir como Áreas de Uso Específico (AUE), a aquellas en las que están implantados programas arquitectónicos o urbanísticos de determinada complejidad y envergadura, por los que pueden generar un impacto ambiental y funcional en el entorno urbano inmediato. Estas zonas o programas requieren, por lo tanto, de acondicionamientos especiales, equipamientos urbanos y normas específicas para los usos permitidos, densidad urbana, retiros, altura de edificación y cualquier otra disposición que permita atenuar el potencial de conflicto que contenga.

Serán consideradas Áreas de Uso Específicos los siguientes programas:

1. Terminal de Ómnibus
2. Puerto de Asunción
3. Mercado Central de Abasto
4. Banco Central del Paraguay
5. Palacio de Gobierno
6. Palacio de Justicia
7. Palacio Municipal
8. Hospitales: Neurosiquiátrico, Juan Max Boettner y Lacimet
9. Hipódromo y el Instituto Superior de Enseñanza
10. Hospital del Instituto de Previsión Social.
11. Contraloría General de la República. (CGR)¹⁴
12. Universidad Americana¹⁵
13. Centro Médico¹⁶
14. Centro Cultural Guaraní¹⁷
15. Centro de Almacenamiento Temporal y Distribución de Mercaderías¹⁸

Art. 30º A los efectos de la aplicación de la presente Ordenanza, la zona urbanizable no programada incluirá a las siguientes zonas:

- 30.1 Zona especial Bañado Tacumbú
- 30.2 Zona especial Bahía de Asunción
- 30.3 Zona especial Chacarita¹⁹
- 30.4 Zona especial Mundo Aparte
- 30.5 Zona especial Virgen de la Asunción
- 30.6 Zona especial Mburicaó
- 30.7 Zona especial Salamanca

CAPITULO III. ÁREA RESIDENCIAL: DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

Art. 31º Definir como AREAS RESIDENCIALES (AR), a aquellas destinadas al uso prioritario y

¹⁴ Ord. N° 30/95

¹⁵ Ord. N° 248/2008

¹⁶ Agregado por Ord. N° 17/2011

¹⁷ Agregado por Ord. N° 458/2010

¹⁸ Agregado por Ord. N° 398/2014

¹⁹ VER TAMBIÉN: Ord. 112/99

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

predominantemente habitacional. En dichas áreas tendrán cabida las diversas tipologías de viviendas: Unifamiliares, *Bifamiliares*,²⁰ Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales, según las densidades previstas en cada una de ellas.

Art. 32º Las AREAS RESIDENCIALES se clasifican según su densidad en:

- 32.1 AREAS RESIDENCIALES DE BAJA DENSIDAD (AR 1) hasta 250 hab./há.²¹
- 32.2 AREAS RESIDENCIALES DE MEDIA DENSIDAD (AR 2) hasta 600 hab./há.²²
- 32.3 AREAS RESIDENCIALES DE ALTA DENSIDAD (AR 3) hasta 1.000 hab./há.
- 32.4 EJES HABITACIONALES (E H)²³
- 32.5 EJE "VILLA MORRA" (EVM)²⁴

* Se admitirá una tolerancia de hasta un 20 % en más, en el cálculo de densidades.²⁵

REGLAMENTACIONES GENERALES PARA LAS AREAS RESIDENCIALES

Art. 33º Establecer las siguientes reglamentaciones generales para las Áreas Residenciales:

En estas áreas todo proyecto de carácter residencial (vivienda) tendrá prioridad sobre cualquier otro tipo de asentamiento.²⁶

En estas áreas 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 POLUCION PERMITIDOS: Según reglamentaciones de la Municipalidad y las recomendaciones específicas del Instituto Nacional de Tecnología y Normalización (INTN) y del Servicio Nacional de Saneamiento Ambiental (SENASA).

NORMA DE PRESERVACION: 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: *En todos los predios con frentes menores o iguales a 8 (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 (trescientos sesenta) m².*²⁷

TEXTO AGREGADO POR LA ORD. 53/02²⁸:

Art. 1º 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)

²⁰ TEXTO MODIFICADO por Ord. 241/05, Art. 4º

²¹ Modificado por Ord. 241/05, Art. 5º

²² Modificado por Ord. 241/05, Art. 5º

²³ Establecido por Ord. 182/04

²⁴ Establecido por la Ord. 271/05, Art.3º, Inc. 3.1.

²⁵ TEXTO AGREGADO por Ord. 241/05, Art. 5º

²⁶ TEXTO PARCIALMENTE ELIMINADO por Ord. 241/05, Art. 6º

²⁷ TEXTO AGREGADO POR Ord. 19/1995

²⁸ Ord. 53/2002

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

d) Equipamientos comunitarios (EQ)

Art. 2° Las actividades comerciales y de servicios, previstas en el Art. 3° de la presente Ordenanza, 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 si contempla el uso habitacional de la construcción existente en el inmueble. En ningún caso el área destinada a la actividad comercial podrá superar el 25 % de la superficie edificada destinada al uso habitacional.
- 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, cartelaría, uso del espacio destinado al retiro u otras modificaciones que pudieran desnaturalizar la función habitacional.

Art. 3° Permitir en carácter CONDICIONADO, las siguientes actividades comerciales y servicios, en las áreas residenciales de Baja y Media Densidad (AR1 y AR2):

- Ventas de alimentos: carne, pescado, frutas, verduras, pastas, pan, y comestibles en general.
- Librería, juguetería, papelería, artículos varios.
- Farmacia, perfumería
- Peluquería, manicura, masajes.
- Mercería, lencerías, regalos.
- Artículos artesanales
- Arreglo de relojes, joyas, computadora, radio, TV
- Arreglos de artículos del hogar.
- Arreglo de calzados y bolsos.
- Cerrajerías, ferreterías.
- Confecciones de prendas de vestir (modista, sastre)
- Oficinas administrativas; unipersonales, sociedades anónimas y Sociedad de Responsabilidad Limitada.
- Consultorios médicos, odontológicos y veterinarios.
- Estudios fotográficos
- Florerías.
- Venta de artículos de computadoras.
- Cabinas telefónicas.
- Oficinas administrativas.
- Lavanderías.
- Escritores profesionales en general.

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

- Vídeo Clubes.
- Agencia de empleos.
- Galerías de Arte.

Art. 4° Se permitirán en las Áreas Residenciales de Media Densidad (AR 2) las industrias de carácter inocuo con un área máxima de 100 m², debiendo especificarse detalladamente la actividad a ser desarrollada y cumplir con las condiciones previstas en el Art. 2°.

Art. 5° Los equipamientos comunitarios previstos en el Art. 6° de la presente Ordenanza 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 y para la otorgación de Licencias Municipales.

Art. 6° Permitir en carácter de 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 Terminales de Transporte Público Urbano, taxis y remises.
- e) Instituciones de enseñanza: corte y confección, peluquería, dactilografía, computación, danza, declamación, canto, música, pintura, dibujo, escultura, idiomas.
- f) Bibliotecas.
- g) Instituciones Educativas: Guarderías, jardín de infantes, preescolar, secundarias (estas dos últimas nombradas solo para fines de regularización de aquellas pre-existentes a la sanción de la presente ordenanza).²⁹
- 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.³⁰

²⁹Art. 6°, inciso g, Ord. 53/2002, MODIFICADO por Ord. 12/2016

³⁰Art. 6°, inciso g, Ord. 53/2002, MODIFICADO por Ord. 12/2016

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

ÁREAS RESIDENCIALES DE BAJA DENSIDAD (AR1) HASTA 250 HAB/HA³¹

Art. 34º Establecer **ÁREAS RESIDENCIALES DE BAJA DENSIDAD** a los sectores que se especifican en el Anexo 2.

TEXTO AGREGADO ORDENANZA JM/Nº104/12

A partir de la vigencia de esta ordenanza, en las áreas residenciales definidas en los Artículos 34º, 37º y 40º 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.

Art. 35º Establecer el siguiente Régimen de Uso de Suelo en las **ÁREAS RESIDENCIALES DE BAJA DENSIDAD (AR 1)**:

USOS PERMITIDOS: Viviendas Unifamiliares (VU), Bifamiliares (VB) y Conjuntos Habitacionales (CH), que se ajusten a todos los indicadores urbanísticos de la zona.³²

USOS CONDICIONADOS: Viviendas Multifamiliares (VM), según Anexo 1 de la Ord. 43/94 y Ord. 53/02, esta última solo para AR1 B.³³

Actividades comerciales y servicios:³⁴

- Ventas de alimentos: carne, pescado, frutas, verduras, pastas, pan, y comestibles en general.
- Librería, juguetería, papelería, artículos varios.
- Farmacia, perfumería
- Peluquería, manicura, masajes.
- Mercería, lencerías, regalos.
- Artículos artesanales
- Arreglo de relojes, joyas, computadora, radio, TV
- Arreglos de artículos del hogar.
- Arreglo de calzados y bolsos.
- Cerrajerías, ferreterías.
- Confecciones de prendas de vestir (modista, sastre)
- Oficinas administrativas; unipersonales, sociedades anónimas y Sociedad de Responsabilidad Limitada.
- Consultorios médicos, odontológicos y veterinarios.
- Estudios fotográficos
- Florerías.
- Venta de artículos de computadoras.
- Cabinas telefónicas.
- Oficinas administrativas.
- Lavanderías.
- Escritores profesionales en general.

³¹ MODIFICADO por Ord. 241/05, Art. 5º.

³² Modificado por Ord. 241/05, Art. 7º

³³ Modificado por Ord. 241/05, Art. 7º

³⁴ TEXTO AGREGADO por Ord. N° 53/2002, Art. 3º

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

- Vídeo Clubes.
- Agencia de empleos.
- Galerías de Arte.

CONDICIONES DE USO³⁵

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 si contempla el uso habitacional de la construcción existente en el inmueble. En ningún caso el área destinada a la actividad comercial podrá superar el 25 % de la superficie edificada destinada al uso habitacional.
- 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, cartelera, uso del espacio destinado al retiro u otras modificaciones que pudieran desnaturalizar la función habitacional.

USOS NO PERMITIDOS: Todos los demás.

Art. 36º Establecer las siguientes Reglamentaciones Particulares de uso para el Área Residencial de Baja Densidad (AR1):

TEXTO AGREGADO POR ORD. N° 296/2013³⁶

Art. 1º Modificar el Art. 8º de la Ordenanza N° 241/2005 “Que Modifica la Ordenanza N° 43/94 del Plan Regulador, en lo referente a Cambio de Densidad en el Área Residencial 1 (AR1) y (AR2), y Admite como Uso Permitido en “AR1 A” las Tipologías de Vivienda Bifamiliar y Conjunto Habitacional”; que quedará redactado como sigue:

“Art. 8º- Modificar el Art. 36º Inc. “a” y “b”, de la Ordenanza N° 43/94 del Plan Regulador, quedando redactado en los siguientes términos:

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.

³⁵ TEXTO AGREGADO por Ord. N° 53/2002, Art. 2º

³⁶ ORD. 296/2013

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

USOS CONDICIONADOS: Viviendas Multifamiliares (VM), que se ajusten todos los indicadores establecidos para el Sector, especialmente la Densidad Habitacional, y los usos previstos según Anexo 1 de la Ord. 43/94 y la Ord. 53/02.

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 m con un margen de tolerancia de hasta el 15%, tomados en la cota media del frente del predio.

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

Límite de Utilización del terreno³⁷

"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 Ordenanza N° 43/94 Plan Regulador, y sus modificaciones. Los tamaños máximos relativos a Industrias y Depósitos permanecen invariables."

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.
 - c.1) Si los propietarios de predios afectados por ésta 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.

Predios ubicados en esquina: Se exigirá el retiro de 3 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 (Ordenanza N° 181/04).

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 (Ordenanza N° 181/04).

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

Voladizos: Solo se permitirán voladizos de balcones abiertos o marquesinas, de 2 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 (Ordenanza N° 181/04).

³⁷ TEXTO AGREGADO POR ORD. 55/2016, Art. 1°.

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

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

Estacionamiento: Según Anexo 1 Modificado por Ord. N° 450/2014

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 todos los indicadores establecidos para el Sector, especialmente la Densidad Habitacional, y según Anexo 1 de la Ordenanza N° 43/94.

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, con un margen de tolerancia de hasta el 15%, tomados en la cota media del frente del predio.

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

Límite de Utilización del terreno³⁸

"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 Ordenanza N° 43/94 Plan Regulador, y sus modificaciones. Los tamaños máximos relativos a Industrias y Depósitos permanecen invariables."

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.

c.1) Si los propietarios de predios afectados por ésta 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.

Predios ubicados en esquina: Se exigirá el retiro de 3 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 (Ordenanza N° 181/04).

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 (Ordenanza N° 181/04).

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

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

³⁸ TEXTO AGREGADO POR ORD. 55/2016, Art. 1°.

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

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 (Ordenanza N° 181/04).

Carteles y Letreros: Según Ordenanza específica (N° 148/12).

Estacionamiento: Según Anexo 1 modificado por Ord. N° 450/2014

TEXTO AGREGADO POR ORDENANZA N° 371/2014

Art. 1º 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.³⁹

TEXTO AGREGADO POR ORDENANZA N° 358/2014

Art. 1º- 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.⁴⁰

TEXTO AGREGADO POR ORDENANZA N° 371/2014

Art. 1º 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.⁴¹

AREAS RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD (AR2) HASTA 600 HAB/HA⁴²

Art. 37º Establecer AREAS RESIDENCIALES DE MEDIA DENSIDAD (AR2) a los sectores que se especifican en el Anexo 2.

TEXTO AGREGADO ORDENANZA JM/N° 104/12

A partir de la vigencia de esta ordenanza, en las áreas residenciales definidas en los Artículos 34°, 37° y 40° 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

³⁹ TEXTO AGREGADO por Ord. N° 371/2014

⁴⁰ TEXTO AGREGADO por Ord. N° 358/2014

⁴¹ TEXTO AGREGADO por Ord. N° 371/2014

⁴² MODIFICADO POR ORD, 241/05, Art. 5°.

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

de acuerdo al siguiente orden gradativo: AR1 A, AR1 B, AR2 A, AR2 B, AR3 A y AR3 B.⁴³

Art. 38º Establecer el siguiente régimen de uso de suelo en las AREAS 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).⁴⁴

USOS PERMITIDOS

Viviendas Unifamiliares (VU)
Viviendas Multifamiliares (VM): Tipo Duplex.
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 (I1 P)
Actividades comerciales y servicios:⁴⁵

- Ventas de alimentos: carne, pescado, frutas, verduras, pastas, pan, y comestibles en general.
- Librería, juguetería, papelería, artículos varios.
- Farmacia, perfumería
- Peluquería, manicura, masajes.
- Mercería, lencerías, regalos.
- Artículos artesanales
- Arreglo de relojes, joyas, computadora, radio, TV
- Arreglos de artículos del hogar.
- Arreglo de calzados y bolsos.
- Cerrajerías, ferreterías.
- Confecciones de prendas de vestir (modista, sastre)
- Oficinas administrativas; unipersonales, Sociedades Anónimas y Sociedad de Responsabilidad Limitada.
- Consultorios médicos, odontológicos y veterinarios.
- Estudios fotográficos
- Florerías.
- Venta de artículos de computadoras.
- Cabinas telefónicas.
- Oficinas administrativas.
- Lavanderías.
- Escritores profesionales en general.
- Vídeo Clubes.
- Agencia de empleos.
- Galerías de Arte.

⁴³ TEXTO AGREGADO ORDENANZA JM/N°104/12

⁴⁴ TEXTO AGREGADO por Ord. 37/96 Art. 1º Inc. 1.2.

⁴⁵ TEXTO AGREGADO por Ord. N° 53/2002, Art. 3º

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

Condiciones de uso⁴⁶

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 si contempla el uso habitacional de la construcción existente en el inmueble. En ningún caso el área destinada a la actividad comercial podrá superar el 25 % de la superficie edificada destinada al uso habitacional.*⁴⁷
- 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, cartelaría, 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 m², debiendo especificarse detalladamente la actividad a ser desarrollada y cumplir con las condiciones previstas en el apartado anterior.⁴⁸

Permitir en carácter de **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 Terminales de Transporte Público Urbano, taxis y remises.
- e) Instituciones de enseñanza: corte y confección, peluquería, dactilografía, computación, danza, declamación, canto, música, pintura, dibujo, escultura, idiomas.
- f) Bibliotecas.
- g) Instituciones Educativas: Guarderías, jardín de infantes, preescolar, secundarias (estas dos últimas nombradas solo para fines de regularización de aquellas pre-existentes a la sanción de la presente ordenanza).⁴⁹
- 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.⁵⁰

⁴⁶ TEXTO AGREGADO por Ord. N° 53/2002, Art. 2°

⁴⁷ VER ORD. 53/2002 y su modificación Ord. 55/2016

⁴⁸ TEXTO AGREGADO por Ord. N° 53/2002, Art. 4°

⁴⁹ Art. 6°, inciso g, Ord. 53/2002, MODIFICADO por Ord. 12/2016

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

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 y para la otorgación de Licencias Municipales.⁵¹

TEXTO AGREGADO ORD. JM/N°554/2015

Condiciones de uso para la implantación de los programas Residencial, Pensión o Albergue y Apart-Hotel⁵²

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 (Art. 33º). 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 el apartado 2º del Art. 1º inc. a) de esta Ordenanza.

⁵⁰ TEXTO AGREGADO por Ord. N° 53/2002, Art. 6º

⁵¹ TEXTO AGREGADO por Ord. N° 53/2002, Art. 5º

⁵² TEXTO AGREGADO por Ord. N° 554/2015

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

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

c) HOMOLOGAR al uso HABITACIONAL a los siguientes programas: Hotel, Apart Hotel, Residencial, Pensión, Albergue, Hostal.

d) CARTELERÍA: Para todos los casos mencionados en los artículos 1º y 2º, 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 m y altura máxima de 0,20 m⁵³

Rubros: Según listado del Anexo 1.

Tamaño máximo de la unidad de uso: 100 m².

Límite de utilización del terreno: 1 local por frente mínimo convencional (12x30), solo en Planta Baja.

Usos no permitidos: todos los demás.

Art. 39º Establecer las siguientes reglamentaciones particulares de Uso para el AREA RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD (AR 2)

a- **SECTOR A:**

Coeficiente de edificabilidad: 2,4

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

Altura Máxima: 4 plantas sobre el nivel de vereda o 12 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.⁵⁴

Límite de Utilización del terreno⁵⁵

"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 Ordenanza N° 43/94 Plan Regulador, y sus modificaciones. Los tamaños máximos relativos a Industrias y Depósitos permanecen invariables."

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 mts., y un ancho no menor a 16,00 m. entre líneas municipales. Si los

⁵³ TEXTO AGREGADO por Ord. N° 554/2015

⁵⁴ TEXTO AGREGADO por Ord. 211/05.

⁵⁵ TEXTO AGREGADO POR ORD. 55/2016, Art. 1º.

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.

Texto agregado por Ord. 35/1997

Se permitirá que los edificios de hasta 2 niveles o 6 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 m.⁵⁶

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

TEXTO AGREGADO:

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 el otro frente se permitirá la edificación sobre línea municipal hasta una altura de 2 (dos) niveles o 6 m de altura, a partir de la cual se deberá retirar 3 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.

Retiros Laterales y de Fondo: Se regirá por la Ordenanza JM/N° 69/02.

Las ventanas con vistas sobre linderos deberán estar instaladas con una altura mínima de 1,70 m de antepecho.⁵⁷

TEXTO AGREGADO POR ORDENANZA N° 371/2014

Art. 1º 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.⁵⁸

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:*

⁵⁶ TEXTO AGREGADO por Ord. 35/97.

⁵⁷ TEXTO AGREGADO por la Ord. 181/04, Art. 5°

⁵⁸ TEXTO AGREGADO por Ord. N° 371/2014

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

a) Distancia mínima de 3 metros, para aberturas ubicadas en muros paralelos a la línea de lindero, con un antepecho interior 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 90º a 75º 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. 2020 y 2021 del Código Civil Paraguayo.

El incumplimiento de lo previsto en cuanto a distancias mínimas será considerado falta grave y su reiteración falta gravísima.⁵⁹

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 m del retiro para estacionamiento descubierto o sin techo, siempre y cuando el mismo no se encuentre dentro del área prevista para ensanche.⁶⁰

Carteles y Letreros: Según Ordenanza respectiva.

Estacionamientos:

Para viviendas unifamiliares (VU): Según Anexo 1 modificado por Ord. N° 450/2014⁶¹

Las viviendas multifamiliares y conjuntos habitacionales (VM y CH): Según Anexo 1 modificado por Ord. N° 450/2014⁶²

Para Comercios y Servicios de pequeñas y medianas escala (CS 1, CS 2): Según listado de rubros Anexo 1, modificado por Ord. N° 450/2014⁶³

Para equipamientos comunitarios de Pequeña Escala (EQ 1): Según listado de rubros Anexo 1 modificado por Ord. N° 450/2014⁶⁴

Para Industrias Inocuas de Pequeña Escala (I1 p): Según listado de rubros Anexo 1, modificado por Ord. N° 450/2014⁶⁵

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

TEXTO AGREGADO POR ORDENANZA N° 358/2014

⁵⁹ TEXTO MODIFICADO POR Ord. N° 386/2009, Arts. 1°, 2° y 3°

⁶⁰ TEXTO MODIFICADO por Ord. 181/04, Art. 3°

⁶¹ Ord. N° 450/2014, Art. 1°

⁶² Ord. N° 450/2014, Art. 1°

⁶³ Ord. N° 450/2014, Art. 1°

⁶⁴ Ord. N° 450/2014, Art. 1°

⁶⁵ Ord. N° 450/2014, Art. 1°

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

Art. 1º- 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.⁶⁶

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 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.⁶⁷

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.⁶⁸

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

TEXTO AGREGADO: 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 el otro frente se permitirá la edificación sobre Línea Municipal hasta una altura de 2 (dos) niveles o 6 m de altura, a partir de la cual se deberá retirar 3 m. En todos los

⁶⁶ TEXTO AGREGADO por Ord. N° 358/2014

⁶⁷ TEXTO AGREGADO por Ord. N° 211/05.

⁶⁸ TEXTO AGREGADO por Ord. 181/2004 art.4to

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.⁶⁹

TEXTO AGREGADO: Se permitirá que los edificios de hasta 2 niveles o 6 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.⁷⁰

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 m del retiro para estacionamiento descubierto o sin techo, siempre y cuando el mismo no se encuentre dentro del área prevista para ensanche.⁷¹

Estacionamiento:

Para viviendas Unifamiliares (VU): Según Anexo 1 modificado por Ord. N° 450/2014⁷²

Para viviendas Multifamiliares y Conjuntos habitacionales (VM y CH): Según Anexo 1 modificado por Ord. N° 450/2014⁷³

Para Comercios y Servicios de pequeña y mediana escala (CS 1) y (CS 2): Según listado de rubros Anexo 1, modificado por Ord. N° 450/2014⁷⁴

Para equipamientos Comunitarios de pequeña escala (EQ 1): Según listado de rubros Anexo 1, modificado por Ord. N° 450/2014⁷⁵

Para Industrias Inocuas de Pequeña Escala (I1 p):

Según listado de rubros Anexo 1, modificado por Ord. N° 450/2014⁷⁶

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

TEXTO AGREGADO POR ORDENANZA N° 385/2009

Art. 1º 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 Machain en el tramo comprendido entre las calles Camilo Recalde hasta la afectación de la Franja Mixta 1 de la Avda. República Argentina.

Art. 2º 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

⁶⁹ TEXTO AGREGADO por Ord. 181/04 Art.5

⁷⁰ TEXTO AGREGADO por Ord. 35/97.

⁷¹ TEXTO MODIFICADO por Ord. 181/04, Art. 3º

⁷² Ord. N° 450/2014, Art. 1º

⁷³ Ord. N° 450/2014, Art. 1º

⁷⁴ Ord. N° 450/2014, Art. 1º

⁷⁵ Ord. N° 450/2014, Art. 1º

⁷⁶ Ord. N° 450/2014, Art. 1º

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

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

Art. 3º Las edificaciones en altura superior a tres niveles situadas en el sector mencionado en el artículo anterior 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.⁷⁷

TEXTO AGREGADO POR ORDENANZA N° 358/2014

Art. 1º- 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.⁷⁸

TEXTO AGREGADO POR ORDENANZA N° 371/2014

Art. 1º *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.*⁷⁹

AREAS RESIDENCIALES DE ALTA DENSIDAD (AR 3) HASTA 1.000 HAB/HA

Art. 40º Establecer AREAS RESIDENCIALES DE ALTA DENSIDAD a los sectores, que se especifican en el Anexo 2.

TEXTO AGREGADO ORDENANZA JM/N°104/12

A partir de la vigencia de esta Ordenanza, en las áreas residenciales definidas en los Artículos 34º, 37º y 40º 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

⁷⁷ TEXTO AGREGADO por Ord. N° 385/2009

⁷⁸ TEXTO AGREGADO por Ord. N° 358/2014

⁷⁹ TEXTO AGREGADO por Ord. N° 371/2014

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

de acuerdo al siguiente orden gradativo: AR1 A, AR1 B, AR2 A, AR2 B, AR3 A y AR3 B.

Art. 41º Establecer el siguiente régimen de Uso de suelo en las AREAS 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 1.

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.⁸⁰

Límite de Utilización del terreno⁸¹

"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 Ordenanza N° 43/94 Plan Regulador, y sus modificaciones. Los tamaños máximos relativos a Industrias y Depósitos permanecen invariables."

Rubros: Según listado del Anexo 1

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

Rubros: Según listado del Anexo 1.

Tamaño máximo de la unidad de uso: 100 m².

Límites de utilización del terreno: 1 local por frente mínimo convencional (12 metros)

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.

TEXTO AGREGADO POR ORDENANZA JM/N° 554/2015⁸²

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

⁸⁰ TEXTO AGREGADO por Ord. 211/05.

⁸¹ TEXTO AGREGADO POR ORD. 55/2016, Art. 1°.

⁸² TEXTO AGREGADO por Ordenanza JM/N° 554/2015

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

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 (Art. 33º). 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 el apartado 2º del Art. 1º inc. a) de esta Ordenanza.

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

c) HOMOLOGAR al uso HABITACIONAL a los siguientes programas: Hotel, Apart Hotel, Residencial, Pensión, Albergue, Hostal.

d) CARTELERÍA: Para todos los casos mencionados en los artículos 1º y 2º, 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 0,20⁸³

Art. 42º Establecer las siguientes Reglamentaciones Particulares de Uso para el AREA 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 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

⁸³ TEXTO AGREGADO por Ord. N° 554/2015

legal de ocupación igual o menor al 75% de la superficie total del terreno y no permitirá en ningún caso sobrepasar dicho porcentaje.⁸⁴

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.⁸⁵

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

TEXTO AGREGADO: 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 el otro frente 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 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.**⁸⁶

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 interior 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 90º a 75º 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

⁸⁴ TEXTO AGREGADO por Ord. 211/05.

⁸⁵ TEXTO AGREGADO por la Ord. 181/04, Art. 6°

⁸⁶ TEXTO AGREGADO por la Ord. 181/04 Art. 7°

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. 2020 y 2021 del Código Civil Paraguayo.

El incumplimiento de lo previsto en cuanto a distancias mínimas será considerado falta grave y su reiteración falta gravísima.⁸⁷

TEXTO AGREGADO: Se permitirá que los edificios de hasta 2 niveles o 6 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.⁸⁸

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 m del retiro para estacionamiento descubierto o sin techo, siempre y cuando el mismo no se encuentre dentro del área prevista para ensanche.⁸⁹

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

Estacionamiento:

Para viviendas Unifamiliares (VU): Según Anexo 1, modificado por Ord. N° 450/2014⁹⁰

Para viviendas Multifamiliares, Bloques y Conjuntos habitacionales: Según Anexo 1, modificado por Ord. N° 450/2014⁹¹

Para Comercios y Servicios de Pequeñas, Medianas y Grandes Escalas (CS1, CS2, CS3): Según listado de Rubro Anexo 1, modificado por Ord. N° 450/2014⁹²

Para Equipamientos Comunitarios de Pequeña y Mediana Escala (EQ1, EQ2): Según listado de rubros Anexo 1, modificado por Ord. N° 450/2014⁹³

Para Industrias Inocuas de Pequeña Escala (I1 p): Según listado de rubros Anexo 1, modificado por Ord. N° 450/2014⁹⁴

Para Depósitos de Pequeña y Mediana Escala: Según listado de rubros Anexo 1, modificado por Ord. N° 450/2014⁹⁵

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

b.- SECTOR "B":

Coeficiente de edificabilidad: 5,25

Área Edificable: Superficie del terreno X Coeficiente de edificabilidad.

⁸⁷ TEXTO MODIFICADO por Ord. N° 385/2009, Arts. 1°, 2° y 3°

⁸⁸ TEXTO AGREGADO por Ord. 35/97.

⁸⁹ TEXTO MODIFICADO por Ord. 181/04, Art. 3°

⁹⁰ Ord. N° 450/2014, Art. 1°

⁹¹ Ord. N° 450/2014, Art. 1°

⁹² Ord. N° 450/2014, Art. 1°

⁹³ Ord. N° 450/2014, Art. 1°

⁹⁴ Ord. N° 450/2014, Art. 1°

⁹⁵ Ord. N° 450/2014, Art. 1°

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

Altura Máxima: 7 pisos ó⁹⁶ 21 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:

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

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.⁹⁷

Retiros:

TEXTO MODIFICADO: 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.

Retiros Laterales y de Fondo: Se regirá por la Ordenanza JM/Nº 69/02.

Las ventanas con vistas sobre linderos deberán estar instaladas con una altura mínima de 1,70 m de antepecho.⁹⁸

SOBRE LINDEROS: 3 m como mínimo a partir de la planta alta cuando existan vistas y aberturas de iluminación y ventilación de ambientes principales, hacia ellos.⁹⁹ En ningún caso se permitirán aberturas que tengan vistas hacia los linderos, salvo lo previsto en los Arts. 2020 y 2021 del Código Civil.¹⁰⁰

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

TEXTO AGREGADO: 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

⁹⁶ TEXTO AGREGADO por Ord. 326/06, Art. 1º

⁹⁷ TEXTO AGREGADO por Ord. 211/05.

⁹⁸ TEXTO MODIFICADO por Ord. 181/04, Art. 6º

⁹⁹ TEXTO PARCIALMENTE ELIMINADO por Ord.326/06, Art. 2º

¹⁰⁰ TEXTO MODIFICADO por Ord. 69/02, Art. 4º

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

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 el otro frente 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 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 m de altura el retiro de 3 m como mínimo será obligatorio aunque no existan aberturas.¹⁰¹

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 m del retiro para estacionamiento descubierto o sin techo, siempre y cuando el mismo no se encuentre dentro del área prevista para ensanche.¹⁰²

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

Estacionamiento:

Para viviendas Unifamiliares (VU): Según Anexo 1, modificado por Ord. N° 450/2014¹⁰³

Para viviendas Multifamiliares, Bloques y Conjuntos Habitacionales (VM y CH): Según Anexo 1, modificado por Ord. N° 450/2014¹⁰⁴

Para Comercios y Servicios de Pequeñas, Medianas y Grandes Escalas (CS 1), (CS 2), (CS 3): Según listado de Rubros Anexo 1, modificado por Ord. N° 450/2014¹⁰⁵

Para Equipamientos Comunitarios de Pequeña y Mediana Escala (EQ 1), (EQ 2): Según listado de Rubros Anexo 1, modificado por Ord. N° 450/2014¹⁰⁶

Para Industrias Inocuas de Pequeña Escala (I1 p): Según listados de Rubros Anexo 1, modificado por Ord. N° 450/2014¹⁰⁷

Para Depósitos de Pequeñas y Medianas Escalas: Según listados de Rubros Anexo 1, modificado por Ord. N° 450/2014¹⁰⁸

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

TEXTO AGREGADO POR ORDENANZA N° 331/2009

Art. 1º Aprobar la modificación de la Ordenanza N° 43/94, referente a la exigencia de estacionamientos de vehículos en viviendas unifamiliares de hasta 120 m².

Art. 2º Establecer un incentivo para fomentar la construcción de viviendas multifamiliares, con las unidades de viviendas de hasta 120 m² construidos, las cuales no estarán sujetas a exigencias de estacionamiento de vehículos y que se localicen en las siguientes zonas del

¹⁰¹ TEXTO AGREGADO por Ord. 181/04 Art. 7º

¹⁰² TEXTO MODIFICADO por Ord. 181/04, Art. 3º

¹⁰³ Ord. N° 450/2014, Art. 1º

¹⁰⁴ Ord. N° 450/2014, Art. 1º

¹⁰⁵ Ord. N° 450/2014, Art. 1º

¹⁰⁶ Ord. N° 450/2014, Art. 1º

¹⁰⁷ Ord. N° 450/2014, Art. 1º

¹⁰⁸ Ord. N° 450/2014, Art. 1º

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

Plan Regulador: en el Área Central, Área de Transición y en las Áreas Residenciales de Alta Densidad (AR3 B)

Art. 3º La exoneración de los lugares de estacionamiento rige solamente para el uso de **viviendas permanentes**. No así para Hoteles, Pensiones, Apart Hoteles, ni ningún otro tipo de alojamiento transitorio.

Art. 4º Para que se cumpla esta condición de exoneración de estacionamiento, la vivienda deberá contar con todo el equipamiento propio de la misma; estar, comedor, dormitorio, cocina, lavadero y baño. La omisión de uno de estos ambientes hará que no se considere como tal.

Art. 5º Las edificaciones deberán ajustarse a todas las normas vigentes según la zona de implantación.¹⁰⁹

CAPITULO IV. FRANJAS MIXTAS

Art. 43º **Definición y clasificación:**

Definir como Franjas Mixtas a aquellas destinadas a absorber el crecimiento de las actividades económicas especialmente las comerciales y de servicios de mayor escala que las localizadas en las Áreas Residenciales, permitiéndose en ellas una diversificación de actividades y escala, incluyendo el uso residencial con densidades habitacionales de diversos niveles, según la categoría de la FRANJA MIXTA.

Art. 44º Las FRANJAS MIXTAS según sus características, intensidad de uso y escala de los programas, se clasifican en las siguientes categorías:

Franja Mixta 1 (FM 1)

Franja Mixta 2 (FM 2)

Franja Mixta 3 (FM 3)

Art. 45º **REGLAMENTACIONES GENERALES PARA LAS FRANJAS MIXTAS:**

En estas áreas todo programa de carácter comercial y de servicio tendrá prioridad sobre cualquier otro tipo de asentamiento.

Control de polución: según reglamentaciones de la Municipalidad y conforme a las reglamentaciones específicas del Instituto Nacional de Tecnología y Normalización (INTN) y del Servicio Nacional de Saneamiento Ambiental (SENASA).

NORMA DE PRESERVACION: 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 especiales emanadas de la misma.

Estacionamientos: En todos los predios con frente menores de 8 m. no se exigirán áreas de estacionamiento, toda vez que la construcción no superen los dos 2 niveles y tengan un área edificada máxima de hasta 360 m².

TEXTO AGREGADO POR ORD. 37/96: Los predios con frentes sobre las perpendiculares a las avenidas citadas en el Anexo 2 tipo cul de sac, sin salida o continuidad, estarán condicionados en lo referente a usos que impliquen generación de tráfico y cada caso será dirimido por el Consejo del Plan Regulador¹¹⁰.

¹⁰⁹ TEXTO AGREGADO por N° Ord. 331/2009

¹¹⁰ TEXTO AGREGADO por Ord. 37/96 Art. 1º, Inc. 1.3.

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

TAMAÑO MAXIMO DE LA UNIDAD: Comercios y Servicios de pequeña, mediana y gran escala (CS 1; CS 2; CS 3), y equipamientos comunitarios EQ 1, EQ 2 y EQ 3 en los predios ubicados en la confluencia de dos avenidas hasta 90% del área edificable¹¹¹.

ORDENANZA RELACIONADA: ORD. N° 146/00 "QUE ESTABLECE LA OBLIGATORIEDAD DEL ESTUDIO DE IMPACTO DE TRÁFICO EN LAS FRANJAS MIXTAS Y EN EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD"

Franja Mixta 1 (FM 1)

Art. 46º **Franja Mixta 1 (FM 1)**

Definir como FRANJA MIXTA 1 (FM 1) a aquellos sectores destinados a alojar las actividades comerciales, servicios, equipamientos comunitarios e institucionales, algunos tipos de industrias de carácter inocuo y escala pequeña, así como programas habitacionales.

Art. 47º Establecer como **FM 1** la constituida exclusivamente por los predios con frentes sobre las avenidas y calles que se especifican en el Anexo 2.

Art. 48º 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.

Art. 49º Los predios con frentes sobre las avenidas citadas en el Anexo 2 y que también tienen salida sobre las calles paralelas inmediatas, estarán condicionados en lo referente a accesos y salidas de vehículos de carga y descarga y usos que impliquen generación de tráfico pesado.

Art. 50º Establecer el siguiente régimen de uso del suelo en la Franja Mixta 1 (FM 1).

Usos permitidos:

Viviendas Unifamiliares (VU)

Viviendas Multifamiliares (VM): Viviendas tipo Dúplex, Bloques Residenciales.

Conjunto Habitacionales (CH)

Comercios y Servicios de Pequeña Escala (CS1)

Comercios y Servicios de Mediana Escala (CS2)

Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Pequeña Escala (EQ1).

Usos condicionados y condiciones de uso:

Comercios y Servicios de Mediana y Gran Escala (CS2) (CS3).

Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Mediana y Gran Escala (EQ2), (EQ3).

Depósito de Pequeña Escala (D1).

Depósito de Mediana Escala (D2).

Industrias Inocuas de Pequeña Escala (I.1p).

Rubros: Según listado del Anexo 1.

Usos no permitidos: Todos los demás.

Art. 51º Establecer las siguientes reglamentaciones particulares de uso para la FRANJA MIXTA 1 (FM 1).

FRANJA MIXTA 1-A:

Coefficiente de edificación: 3 sobre Avenidas y 2 sobre calles.

¹¹¹ TEXTO AGREGADO por Ord. 12/97.

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

Sobre la Avda. Mcal. López desde Brasil hasta Sacramento, y desde Capitán Arguello hasta Denis Roa¹¹², la altura máxima permitida es de hasta 12 m Esta limitación se extiende hacia el interior del predio hasta los 28 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. 2º Nicasio Insaurralde, la altura máxima permitida es de hasta 12 m En la calle Denis Roa, en toda su extensión, la altura máxima permitida es de hasta 12 m.

Áreas Edificables = Superficie del terreno x Coeficiente de edificabilidad.

Nº de pisos= $\frac{\text{Área Edificable}}{\% \text{ de Tasa de Ocupación Máxima} \times \text{Superficie del Terreno.}}$

Densidad: Doble de la densidad mayor de las áreas que atraviesa.

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.¹¹³

Tamaño máximo de la unidad de uso:¹¹⁴

"En las Franjas Mixtas 1, sectores A y B, Franjas Mixtas 2 y 3, los usos relativos a Comercios y Servicios (Oficinas) - CS y Equipamiento Comunitario - EQ, podrán utilizar el 100% del Área Edificable. Los tamaños máximos relativos a Industrias y Depósitos permanecen invariables."

Viviendas Multifamiliares: 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)

TEXTO AGREGADO: 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). 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.**

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 interior 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

¹¹² TEXTO CON MODIFICACION (Se excluye la limitación en dicho tramo)

¹¹³ TEXTO AGREGADO por Ord. 211/05.

¹¹⁴ TEXTO AGREGADO por Ord. 55/2016, Art. 2º.

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

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 90º a 75º 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. 2020 y 2021 del Código Civil Paraguayo.

El incumplimiento de lo previsto en cuanto a distancias mínimas será considerado falta grave y su reiteración falta gravísima.¹¹⁵

Las ventanas con vistas sobre linderos deberán estar instaladas con una altura mínima de 1,70 m. de antepecho.¹¹⁶

Letreros: Según Ordenanza específica.

Ochavas: Según Ordenanza Nº 26.104/91 que aprueba el Reglamento de la Construcción.

TEXTO MODIFICADO: 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.

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.¹¹⁷

Estacionamiento:

Viviendas Unifamiliares: Según Anexo 1, modificado por Ord. Nº 450/2014¹¹⁸

Viviendas Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales: Según Anexo 1, modificado por Ord. Nº 450/2014¹¹⁹

Comercios y Servicios, Equipamientos Urbano¹²⁰, Depósito e Industrias: Según listado de Rubros Anexo 1, modificado por Ord. Nº 450/2014¹²¹

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

TEXTO AGREGADO POR ORD. Nº 130/2000: FRANJA MIXTA 1 A¹²²

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;

¹¹⁵ TEXTO MODIFICADO POR Ord. Nº 385/2009, Arts. 1º, 2º y 3º

¹¹⁶ TEXTO AGREGADO por Ord. 181/04, Art. 8º

¹¹⁷ TEXTO MODIFICADO por Ord. 181/04, Art. 9º

¹¹⁸ Ord. Nº 450/2014, Art. 1º

¹¹⁹ Ord. Nº 450/2014, Art. 1º

¹²⁰ Se refiere a Equipamiento Comunitario (EQ)

¹²¹ Ord. Nº 450/2014, Art. 1º

¹²² TEXTO AGREGADO por Ord. 130/2000.

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

- d) Mantener la arborización existente conforme a la legislación y adjuntar el proyecto paisajístico;
- e) Presentar estudio de impacto ambiental.¹²³

TEXTO AGREGADO POR ORD. N° 12/1997

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.¹²⁴

FRANJA MIXTA 1-B:

Coeficiente 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 x Superficie del Terreno.

TEXTO AGREGADO por Ord. N° 304/2009:

Art. 1º Ampliar la Ordenanza N° 43/94 del Plan Regulador de la Ciudad de Asunción en el sentido de 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 Av. 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.

Art. 2º 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.

Art. 3º 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.

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

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.¹²⁵

Tamaño máximo de la unidad de uso:¹²⁶

"En las Franjas Mixtas 1, sectores A y B, Franjas Mixtas 2 y 3, los usos relativos a Comercios y Servicios (Oficinas) - CS y Equipamiento Comunitario - EQ, podrán utilizar el 100% del Área Edificable. Los tamaños máximos relativos a Industrias y Depósitos permanecen invariables."

Viviendas Unifamiliares (VU), Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales: total de área

¹²³ TEXTO MODIFICADO: El inc. e) fue modificado por la Ord. 133/2000.

¹²⁴ TEXTO AGREGADO por Ord. N° 12/1997, Art. 1°

¹²⁵ TEXTO AGREGADO por Ord. 211/05

¹²⁶ TEXTO AGREGADO por Ord. 55/2016, Art. 2°.

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

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, o según Cap. Red. Vial.

TEXTO AGREGADO: 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 m (3 niveles). 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: Se registrará por la Ordenanza JM/N° 69/02.

Las ventanas con vistas sobre linderos deberán estar instaladas con una altura mínima de 1,70 m de antepecho.¹²⁷

Sobre linderos: 3 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.

TEXTO MODIFICADO: 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.

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.¹²⁸

Estacionamiento:

Viviendas Unifamiliares (VU): Según Anexo 1, modificado por Ord. N° 450/2014¹²⁹

Viviendas Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales (VM) y CH): Según Anexo 1, modificado por Ord. N° 450/2014¹³⁰

Comercios y Servicios, Equipamientos Urbanos¹³¹, Depósitos e Industrias: según listado de Rubros Anexo 1, modificado por Ord. N° 450/2014¹³²

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

TEXTO AGREGADO POR ORD. N° 12/1997

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.¹³³

FRANJA MIXTA 2 (FM2)

¹²⁷ TEXTO AGREGADO por Ord. 181/04, Art. 8°

¹²⁸ TEXTO MODIFICADO por Ord. 181/04, Art. 9°

¹²⁹ Ord. N° 450/2014, Art. 1°

¹³⁰ Ord. N° 450/2014, Art. 1°

¹³¹ Se refiere a Equipamiento Comunitario (EQ)

¹³² Ord. N° 450/2014, Art. 1°

¹³³ TEXTO AGREGADO por Ord. N° 12/1997, Art. 1°

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

Art. 52º Definir como FRANJA MIXTA 2 (FM2) a aquellos sectores destinados a absorber las actividades comerciales, servicios, equipamientos comunitarios e institucionales, depósitos y tipos de industrias de características y escalas leves y medianas, así como también programas habitacionales.

Art. 53º Establecer como **FM2** a los predios con frentes sobre las avenidas y las calles perpendiculares a las mismas en el tramo comprendido entre la avenida y la primera paralela siguiente a la misma, que se especifican en el Anexo 2.

TEXTO MODIFICADO: POR EL Art. 4º DE LA ORD. 19/95: *Las FM 2 involucran a las manzanas ubicadas a ambos lados de avenidas y calles, entre éstas y la primera paralela siguiente o su proyección virtual, siempre que esta calle paralela o proyección no supere una distancia de 150 (ciento cincuenta) metros, medida desde el eje de la calle que determina la franja.*

Art. 54º 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.
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.¹³⁴

TEXTO AGREGADO ORDENANZA JM/Nº104/12

A partir de la vigencia de esta ordenanza, en las áreas residenciales definidas en los Artículos 34º, 37º y 40º 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.¹³⁵

Art. 55º Establecer el siguiente régimen de uso de Suelo en las Franjas Mixtas 2 (FM2).

Usos permitidos:

Viviendas Unifamiliares (VU)
Viviendas Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales (VM y CH).
Comercios y Servicios de Pequeña Escala (CS1)
Comercios y Servicios de Mediana Escala (CS2)
Comercios y Servicios de Gran Escala (CS3)
Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Pequeña Escala (EQ1).
Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Mediana Escala (EQ2).
Depósito de Pequeña Escala (D1)
Industrias Inocuas de Pequeña Escala (I 1P)

Usos condicionados y condiciones de uso:

Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Gran Escala (EQ3).
Depósito de Mediana Escala (D2)
Depósito de Gran Escala (D3)
Industria Inocua de Mediana Escala (IM)

¹³⁴ TEXTO MODIFICADO por Ord. N° 104/2012, Art. 2º

¹³⁵ TEXTO AGREGADO por Ord. N° 104/2012, Art. 1º

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

Rubros: según listado del Anexo 1.

Usos no permitidos: Todos los demás.

Art. 56º Establecer las siguientes Reglamentaciones Particulares de uso para las Franjas Mixtas 2 (FM2).

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

Área Edificable= Superficie del Terreno x Coeficiente de Edificabilidad.

Nº 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.¹³⁶

Tamaño máximo de la unidad de uso:¹³⁷

"En las Franjas Mixtas 1, sectores A y B, Franjas Mixtas 2 y 3, los usos relativos a Comercios y Servicios (Oficinas) - CS y Equipamiento Comunitario - EQ, podrán utilizar el 100% del Área Edificable. Los tamaños máximos relativos a Industrias y Depósitos permanecen invariables."

Viviendas Unifamiliares, Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales: total del área edificable.

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

Industrias Inocuas: hasta 20% de área edificable.

Retiros:

Sobre calles: 3 m. mínimo.

Sobre Avenidas: 6 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 interior 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 90º a 75º 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. 2020 y 2021 del Código

¹³⁶ TEXTO AGREGADO por Ord. N° 211/05.

¹³⁷ TEXTO AGREGADO por Ord. 55/2016, Art. 2º.

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

Civil Paraguayo.

El incumplimiento de lo previsto en cuanto a distancias mínimas será considerado falta grave y su reiteración falta gravísima.¹³⁸

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.

Letreros: Según Ordenanza específica.

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

TEXTO MODIFICADO:

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.

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.¹³⁹

Estacionamiento:

Para Viviendas Unifamiliares (VU): Según Anexo 1, modificado por Ord. N° 450/2014¹⁴⁰

Para Viviendas Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales (VM y CH): Según Anexo 1, modificado por Ord. N° 450/2014¹⁴¹

Para Comercios y Servicios de Pequeña, Mediana y Gran Escala (CS 1, CS 2, CS 3): según listado de Rubros Anexo 1, modificado por Ord. N° 450/2014¹⁴²

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

Para Industrias Inocuas (I1 P): Según listado de Rubros Anexo 1, modificado por Ord. N° 450/2014¹⁴³

Para Depósitos de Pequeña y Mediana Escala (D1, D2): un espacio para carga, descarga y maniobra de 40 m² por cada 250 m² cubierto dentro del lote.

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

TEXTO AGREGADO POR ORD. N° 12/1997

Aumentar el porcentaje de uso comercial en los predios de esquinas ubicados en las

¹³⁸ TEXTO AGREGADO POR Ord. N° 385/2009, Arts. 1°, 2° y 3°

¹³⁹ TEXTO MODIFICADO por Ord. 181/04, Art. 9°.

¹⁴⁰ Ord. N° 450/2014, Art. 1°

¹⁴¹ Ord. N° 450/2014, Art. 1°

¹⁴² Ord. N° 450/2014, Art. 1°

¹⁴³ Ord. N° 450/2014, Art. 1°

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

confluencias de dos avenidas, hasta un máximo de 90% del área edificable.¹⁴⁴

Art. 57º 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”.¹⁴⁵

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 Cabichu 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 ésta, hasta la Avda. Aviadores del Chaco.

La FM 2 admitirá edificaciones con un máximo de 7 pisos, o de 21 metros de altura, medida desde el plano de la vereda y en el punto medio del frente del terreno.¹⁴⁶

TEXTO AGREGADO POR ORD. N° 12/1997

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.¹⁴⁷

FRANJA MIXTA 3 (FM3)

Art. 58º Definir como Franjas Mixtas 3 (FM3) a aquellos sectores destinados a absorber las actividades comerciales, servicios, equipamientos comunitarios e institucionales, depósitos y tipos de industrias de características y escalas pequeñas y medianas, así como también programas habitacionales.

Art. 59º Establecer como Franja Mixta 3 a las franjas de las manzanas ubicadas sobre las avenidas y aquellos predios ubicados sobre las paralelas inmediatas a las avenidas especificadas en el Anexo 2.

Art. 60º Establecer el siguiente régimen de uso de suelo en las Franjas Mixta 3 (FM3).

Usos permitidos:

- Viviendas Unifamiliares (VU)
- Viviendas Multifamiliares (VM): Viviendas Dúplex, Bloques Residenciales.
- Conjuntos Habitacionales (CH)
- 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 Escala (EQ 1)
- Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Mediana Escala (EQ 2);

¹⁴⁴ TEXTO AGREGADO por Ord. N° 12/1997, Art. 1°

¹⁴⁵ TEXTO MODIFICADO por Ord. N° 292/2013, Art. 1°

¹⁴⁶ Modificado por Ordenanza 14/96, Art. 2°.

¹⁴⁷ TEXTO AGREGADO por Ord. N° 12/1997, Art. 1°

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Gran Escala (EQ 3);
Depósitos de Pequeña Escala (D1);
Depósitos de Mediana Escala (D2);
Depósitos de Gran Escala (D3);
Industrias Inocuas de Pequeña y Mediana Escala (I1 p, I1 m);

Rubros: según listado del Anexo 1.

Usos no permitidos: Todos los demás.

Art. 61º 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.

Nº 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.¹⁴⁸

Viviendas Unifamiliares, Viviendas Multifamiliares y Conjuntos habitacionales: total del área edificable.

Tamaño máximo de la unidad de uso:¹⁴⁹

"En las Franjas Mixtas 1, sectores A y B, Franjas Mixtas 2 y 3, los usos relativos a Comercios y Servicios (Oficinas) - CS y Equipamiento Comunitario - EQ, podrán utilizar el 100% del Área Edificable. Los tamaños máximos relativos a Industrias y Depósitos permanecen invariables."

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.

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 interior 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

¹⁴⁸ TEXTO AGREGADO por Ord. 211/05.

¹⁴⁹ TEXTO AGREGADO por Ord. 55/2016, Art. 2º.

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

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 90º a 75º 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. 2020 y 2021 del Código Civil Paraguayo.

El incumplimiento de lo previsto en cuanto a distancias mínimas será considerado falta grave y su reiteración falta gravísima.¹⁵⁰

Letreros: Según Ordenanza específica.

TEXTO MODIFICADO:

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.

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.¹⁵¹

Ochavas: Según Reglamento de la Construcción.

Estacionamiento:

Para Viviendas Unifamiliares (VU): Según Anexo 1, modificado por Ord. N° 450/2014¹⁵²

Para Viviendas Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales (VM y CH): Según Anexo 1, modificado por Ord. N° 450/2014¹⁵³

Para Comercios y Servicios de Pequeña, Mediana y Gran Escala (CS 1, CS2, CS3): Según listado de Rubros Anexo 1, modificado por Ord. N° 450/2014¹⁵⁴

Para Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Pequeña, Mediana y Gran Escala (EQ 1, EQ 2, EQ 3): Según listado de Rubros Anexo 1, modificado por Ord. N° 450/2014¹⁵⁵

Para Industrias Inocuas (I1 p): Según listado de Rubros Anexo 1, modificado por Ord. N° 450/2014¹⁵⁶

Para Depósitos de Pequeña, Mediana y Gran Escala (D1, D2, D3): 1 (un) espacio para carga, descarga y maniobra de 40 m² por cada 250 m² cubierto dentro del lote.

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

¹⁵⁰ TEXTO AGREGADO POR Ord. N° 385/2009, Arts. 1°, 2° y 3°

¹⁵¹ TEXTO MODIFICADO por Ord. 181/04, Art. 9°.

¹⁵² Ord. N° 450/2014, Art. 1°

¹⁵³ Ord. N° 450/2014, Art. 1°

¹⁵⁴ Ord. N° 450/2014, Art. 1°

¹⁵⁵ Ord. N° 450/2014, Art. 1°

¹⁵⁶ Ord. N° 450/2014, Art. 1°

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

TEXTO AGREGADO POR ORD. N° 12/1997

Aumentar el porcentaje de uso comercial en los predios de esquinas ubicados en las confluencias de dos avenidas, hasta una máximo de 90% del área edificable.¹⁵⁷

CAPITULO V. ÁREA DE TRANSICIÓN

Art. 62º Definir como Área de Transición a aquellas destinadas a absorber el crecimiento de las actividades económicas especialmente las comerciales y de servicios de apoyo al área central, permitiendo en las mismas una diversificación de las actividades y escalas, e incluyendo el uso residencial con densidad habitacional más elevadas, para alentar el uso residencial cerca del área central y compensar con un coeficiente mayor a las construcciones.

TEXTO AGREGADO ORDENANZA JM/N° 259/13

Para aquellos predios del Área Central (AC) cuyos frentes se encuentren sobre las calles Hernandarias, Humaitá, Fulgencio. R. Moreno, Brasil y Avda. José Gervasio Artigas hasta la calle Toledo en la zona limítrofe con el Área de Transición (AT), los mismos podrán regirse con los indicadores urbanísticos del Área de Transición lindante.¹⁵⁸

Art. 63º Reglamentaciones Generales para el Área de Transición:

En esta área todo programa de carácter comercial y de servicio, y de vivienda multifamiliar tendrá prioridad sobre cualquier otro tipo de asentamiento.

NIVELES DE POLUCION PERMITIDOS: Según reglamentaciones de la Municipalidad y conforme a las recomendaciones del Instituto Nacional de Tecnología y Normalización, y el Servicio Nacional de Saneamiento Ambiental.

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

ESTACIONAMIENTO: En todos los predios con frentes menores a 8 m no se exigirán áreas de estacionamientos, toda vez que la construcción no supere 2 niveles y tenga un área edificada máxima de hasta 360 m².

RECOVAS: Para los edificios que se construyan sobre las calles: Colón en ambas aceras, desde Humaitá hasta Manduvirá y Estados Unidos en ambas aceras, desde Tte. Fariña hasta Mcal. Estigarribia, se establece la obligatoriedad del uso de pórtico como cobertura de las veredas y para exclusivo uso peatonal¹⁵⁹.

Sobre estas calles y hasta un ancho de 3,50 m desde la línea de edificación hacia el interior de la propiedad, se prohíbe toda refacción de las edificaciones existentes. Quedan exceptuados de esta prohibición los edificios que constituyan bienes de interés público, histórico o artístico y que figuren en el Registro de la Municipalidad, los cuales podrán ser restaurados.

El ancho de los pórticos será de 3,50 m desde la línea de edificación correspondiente a la calle, medida perpendicularmente hacia el interior de la propiedad. La línea de edificación se

¹⁵⁷ TEXTO AGREGADO por Ord. N° 12/1997, Art. 1°

¹⁵⁸ TEXTO AGREGADO por Ord. N° 259/2013

¹⁵⁹ TEXTO MODIFICADO por Ord. N° 102/07

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

mantendrá como línea exterior de los apoyos, debiendo preverse las ochavas en las respectivas esquinas.

La altura de los pórticos mantendrá un promedio de 5,00 m cuando la pendiente de la acera exija las compensaciones correspondientes.

Cada construcción por debajo del nivel de la calle podrá llegar hasta la línea de las columnas, pudiendo colocarse en la vereda, al mismo nivel del pavimento, dispositivos de iluminación para el subsuelo.

Art. 64º Establecer como Área de Transición a aquel sector delimitado en el Anexo 2.

Art. 65º Establecer el siguiente régimen de uso del suelo en el Área de Transición (AT):

Usos permitidos:

Viviendas Unifamiliares (VU)

Viviendas Multifamiliares (VM)

Conjuntos Habitacionales (CH)

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).

Usos condicionados y condiciones de uso

Comercial y Servicios de Gran Escala (CS 3).

Depósitos de Pequeña, Mediana y Gran Escala (D1, D2, D3).

Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Mediana y Gran Escala (EQ 2, EQ 3).

Rubros: Según listado del Anexo 1.

Industrias Inocuas de Pequeña Escala (I1 p)

Rubros: Según listado del Anexo 1.

Usos no permitidos: Todos los demás.

Art. 66º 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.

Nº de Pisos = $\frac{\text{Área Edificable}}{\text{\% de tasa de ocupación máxima x Superficie del terreno}}$

Tasa de ocupación máxima: hasta 75% de la superficie total del terreno

Retiros:

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

Sobre linderos:

a) Distancia mínima de 3,00 m, para aberturas ubicadas en muros paralelos a la línea de lindero, con un antepecho interior 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 90º a 75º con la línea del lindero y con un antepecho inferior a 1,70 m, de altura medido desde el nivel de piso terminado.

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

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. 2020 y 2021 del Código Civil Paraguayo.

El incumplimiento de lo previsto en cuanto a distancias mínimas será considerado falta grave y su reiteración falta gravísima.¹⁶⁰

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 26.104/91 Reglamento de la Construcción.

Ochava: Según Ordenanza 26.104/91 Reglamento de la Construcción.

Estacionamiento:

Para Viviendas Unifamiliares (VU): Según Anexo 1, modificado por Ord. N° 450/2014¹⁶¹

Para Viviendas Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales (VM y CH): Según Anexo 1, modificado por Ord. N° 450/2014¹⁶²

Para Comercios y Servicios de Pequeña, Mediana y Gran Escala (CS 1, CS 2 y CS 3): según listado de Rubros Anexo 1, modificado por Ord. N° 450/2014¹⁶³

Para Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Pequeña, Mediana y Gran Escala (EQ 1, EQ 2, EQ 3): Según listado de Rubros Anexos 1, modificado por Ord. N° 450/2014¹⁶⁴

Para Depósitos de Pequeña, Mediana y Gran Escala (D1, D2, D3): un espacio para carga, descarga y maniobra de 40 m² por cada 250 m² cubierto dentro del lote.

Para Industrias Inocuas de Pequeña Escala (I1P): Según listado de Rubros Anexo 1, modificado por Ord. N° 450/2014¹⁶⁵

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

TEXTO AGREGADO POR ORDENANZA N° 331/2009

Art. 1º Aprobar la modificación de la Ordenanza N° 43/94, referente a la exigencia de estacionamientos de vehículos en viviendas unifamiliares de hasta 120 m².

Art. 2º Establecer un incentivo para fomentar la construcción de viviendas multifamiliares, con las unidades de viviendas de hasta 120 m² construidos, las cuales no estarán sujetas a exigencias de estacionamiento de vehículos y que se localicen en las siguientes zonas del Plan Regulador: en el Área Central, Área de Transición y en las Áreas Residenciales de Alta Densidad (AR3 B)

Art.3º La exoneración de los lugares de estacionamiento rige solamente para el uso de **viviendas permanentes**. No así para Hoteles, Pensiones, Apart Hoteles, ni ningún otro tipo de alojamiento transitorio.

Art. 4º Para que se cumpla esta condición de exoneración de estacionamiento, la vivienda

¹⁶⁰ TEXTO AGREGADO POR Ord. N° 385/2009, Arts. 1°, 2° y 3°

¹⁶¹ Ord. N° 450/2014, Art. 1°

¹⁶² Ord. N° 450/2014, Art. 1°

¹⁶³ Ord. N° 450/2014, Art. 1°

¹⁶⁴ Ord. N° 450/2014, Art. 1°

¹⁶⁵ Ord. N° 450/2014, Art. 1°

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

deberá contar con todo el equipamiento propio de la misma; estar, comedor, dormitorio, cocina, lavadero y baño. La omisión de uno de estos ambientes hará que no se considere como tal.

Art. 5º Las edificaciones deberán ajustarse a todas las normas vigentes según la zona de implantación.¹⁶⁶

CAPITULO VI. ÁREA INDUSTRIAL

Art. 67º Definir como Área Industrial (AI), o Eje de Desarrollo Industrial; a las actividades predominantes Industriales y de Servicios de carácter no polutivos, de depósitos y otros usos que demande un área considerable para su desarrollo y que generan, un tráfico vehicular pesado.

Art. 68º Clasificar a las Áreas Industriales (AI), según sus características, intensidad de uso, o envergadura de los programas en ellas implantadas en las siguientes categorías:

Area Industrial 3 (AI3)¹⁶⁷

Area Industrial 2 (AI 2)

Área Industrial 1 (AI 1)

Art. 69º Definir como Área Industrial 2 (AI 2), 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.

Art. 70º Delimitar el Área Industrial 2 (AI 2)¹⁶⁸:

1. Desde la Calle Punta Brava, Límite norte de la Franja Mixta 2 (FM 2) generada por la Av. Aviadores del Chaco; ***Calle Monseñor Escribá de Balager¹⁶⁹*** primera paralela a la Av. Mme. Lynch hasta la intersección con las Calles Av. Primer Presidente; Av. Primer Presidente hasta la primera calle paralela al oeste de la Av. Mme. 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 ésta hasta su intersección con la Calle Tte. Luis Miranda; Tte. Luis Miranda hasta la Calle Tte. 2º Manuel Pino González; la Calle Tte. 2º 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 ésta 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 ésta hasta la Av. Trans-Chaco; Av Trans-Chaco hasta la Av. Dr. Esteban Semidei; Av. Dr. Esteban Semidei hasta la Vía Férrea; Vía Férrea hacia el este hasta el antiguo trazado de la Av. Mme. Lynch y su continuación hasta la Calle Punta Brava, Límite con la Franja Mixta 2 generada por la Av. Aviadores del Chaco.¹⁷⁰
2. Prolongación virtual de la calle 27 de Noviembre hasta 100 m de la Av. Trans-Chaco;

¹⁶⁶ TEXTO AGREGADO por Ord. N° 331/2009

¹⁶⁷ TEXTO AGREGADO por Ord. N° 281/2013

¹⁶⁸ MODIFICADO por Ord. N° 282/2006

¹⁶⁹ TEXTO MODIFICADO POR ORD. 132/2007

¹⁷⁰ TEXTO MODIFICADO POR ORD. 132/2007

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

desde este punto una línea virtual paralela a la Av. Trans-Chaco hasta empalmar con una Calle Sin Nombre (primera paralela a la Trans-Chaco) 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 Cuemí, por ésta hasta su intersección con la Calle Esteban Semidei y por ésta hasta la Av. Trans-Chaco.

Art. 71º 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)
Templos¹⁷¹

DEPOSITOS:

Depósitos de pequeña escala (D1)
Depósitos de gran escala (D2)

USOS PERMITIDOS COMPLEMENTARIOS:

Uso Habitacional: Viviendas unifamiliares aisladas hasta un máximo de 20%.
Uso Comercial y de Servicios: Comercios y Servicios (CS1, CS2, CS3).
Equipamientos Comunitarios (EQ1, EQ2).

USOS CONDICIONADOS:

Uso Habitacional: Se admitirán viviendas multifamiliares hasta 3 pisos de altura para viviendas de interés social o de obrero.

USOS NO PERMITIDOS: Todos los demás.

Art. 72º 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:

Coefficiente de edificabilidad:

Sobre avenidas: 5

Sobre calles: 3

Área cubierta: 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.¹⁷²

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: Frente: 10 m a partir de la línea municipal a la línea de edificación.

Laterales: Un mínimo de 3 m para edificaciones con abertura hacia linderos.

Para los usos permitidos complementarios de carácter habitacional y comercial, regirán las reglamentaciones particulares de uso de las zonas residenciales colindantes.

¹⁷¹ Establecido por Ord. N° 53/1998

¹⁷² TEXTO AGREGADO por Ord. 211/05

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

Art. 73º **Requerimiento para el cálculo de estacionamientos en Industrias:**

A) Por Tamaño construido

Tipo de Industria:	Tamaño	Estacionamiento Mínimo (*)
Micro Industrias	hasta 100 m ² 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 ² a 500m ² afectados al uso industrial.	4 mód. p/ motos (1,25m x 2,5 m) 2 módulos p/ Veh. Livianos 1 mód. p/Veh. de Carga (3,00 x 7,00 m)
De Mediana Escala	de 501 m ² a 1.000 m ² construidos	8 módulos para motos (1,25mx2,5m) 4 módulos p/Veh. Livianos 2 módulos p/Veh. Carga de (3mx7m)
De Gran Escala	De más de 1.000m ² construidos.	20 módulos para motos (1,25mx2,5m) 10 módulos p/Veh. Livianos 4 módulos p/Veh. Carga de (3mx7m) 1 módulo p/Veh. Carga de (3mx19m)

(*) 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 ubicaran dentro 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 ²	3 m x 19 m	190 m ² p/ área de maniobra, carga/descarga dentro del lote. (*2)
Producción y Depósito de producto terminado.	1 módulo c/500 m ²	3 m x 7 m	40 m ² p/ área de maniobra, carga/descarga dentro del lote. (*2)
Administración	1 módulo c/ 50m ²	2,50m x 5m	Con capacidad de maniobra propia dentro del lote.
Comercialización mayorista	1 módulo c/ 200m ²	3m x 7m	Con capacidad de maniobra propia dentro del lote.
Comercialización minorista	1 módulo c/ 50m ²	2,50m x 5m	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 ubicaran dentro 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 m²,

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

- Para las áreas Administrativas y de Comercialización, igual a la cantidad de módulos resultantes del cálculo del estacionamiento de vehículos livianos.¹⁷³

Art. 73.1 CARTELES PUBLICITARIOS, ROTULOS, LETREROS

- a) Con o sin iluminación, hasta 3 m² de superficie.
- b) Altura mínima: 2,50 m Retiro: 0,60 m del plano vertical del cordón de vereda.
- c) Columnas o paneles publicitarios: llevarán obligatoriamente, señalizaciones urbanas, indicadores y orientativas.

Art. 74º Definir como Área Industrial 1 (AI 1), a aquellos sitios destinados a absorber las actividades industriales y sus complementarios de menor escala.

Art. 75º Definir 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, Ing. John Whitehead, su proyección hasta Vía Férrea, Vía Férrea, hasta Perú y Artigas.¹⁷⁴
- b. Fernando de la Mora, proyección de primera calle paralela lado **Norte** de Defensores del Chaco, calle sin nombre, Cacique Cará Cará, Tte. José López, Montanaro, Eusebio Ayala, Defensores del Chaco, hasta Fernando de la Mora.¹⁷⁵
- c. Proyección de la calle Francis Morices, Francis Morices, 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, Del Maestro, Cnel. Martínez, calle sin nombre, Defensores del Chaco, Tte. Fariña hasta proyección de la calle Francis Morices.¹⁷⁶

Art. 76º 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)
Templos¹⁷⁷

DEPOSITOS:

Depósitos de Pequeña Escala (D1) hasta de 100 m²
Depósitos de Mediana y Gran Escala: más de 100 m²

2. USOS COMPLEMENTARIOS:

Uso habitacional: Viviendas unifamiliares aisladas: 20% de las unidades parcelarias mínimas de la manzana.

Uso Comercial y de Servicio:

Comercios y Servicios Vecinal (CS 1)

¹⁷³ TEXTO MODIFICADO por Ord. N° 450/2014, Art. 3

¹⁷⁴ TEXTO MODIFICADO por Ord. N° 281/2013, Art. 4º

¹⁷⁵ TEXTO MODIFICADO por Ord. N° 281/2013

¹⁷⁶ TEXTO MODIFICADO por Ord. N° 281/2013

¹⁷⁷ Establecido por Ord. N° 53/1998

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

Comercios y Servicios Barrial (CS 2)
Comercios y Servicios Zonal (CS 3)
Equipamientos Comunitarios: EQ 1, EQ 2.

3. USOS CONDICIONADOS:

Uso habitacional: Se admitirán viviendas multifamiliares hasta 5 pisos de altura para viviendas de interés social o de otras.

Uso Industrial:

Industrias Inocuas de Mediana Escala (I2 P)

Industrias Inocuas de Gran Escala (I3P)

4. USOS NO PERMITIDOS: Todos los demás.

Art. 77º Las condiciones de uso que regirán 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:

Coefficiente de edificabilidad:

Sobre avenida: 5

Sobre calle: 3

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.¹⁷⁸

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.

Para los usos permitidos complementarios de carácter habitacional y comercial regirán las reglamentaciones particulares de uso de las zonas residenciales colindantes.

TEXTO AGREGADO POR ORDENANZA N°281/2013

Art. 5º: Establecer el siguiente régimen urbanístico para la AI 3

- Área de afectación: Av. Santa Teresa, Cnel. Ecurra, proyección de Tte. Ángel Velazco, Tte. Angel 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.

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).

¹⁷⁸ TEXTO AGREGADO por Ord. 211/05.

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

Templos ¹⁷⁹

COMPLEMENTARIOS: Comercial y de Servicio de Pequeña, Mediana y Gran Escala (CS1, CS2, CS3) según el listado de rubros del Anexo 1 de la Ordenanza N° 43/94 establecido para Franja Mixta 2.

CONDICIONADOS: Vivienda Unifamiliar, Vivienda Bi-familiar, Vivienda Multifamiliar – Bloque y Conjunto Habitacional VM - CH.

NO PERMITIDOS: Todos los demás.

- Coeficiente 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: ¹⁸⁰
- Para Viviendas Multifamiliares, Bloques y Conjuntos Habitaciones (VM – CH): 2 módulos por cada 3 unidades de vivienda.
- Para Depósitos de Pequeña, mediana y Gran Escala: 1 módulo por cada 250 m² de superficie neta (Área de carga y descarga 40 m²).
- Para Comercios y Servicios de Pequeñas, Medianas y Gran Escalas (CS1, CS 2, CS 3): 1 módulo por cada 50 m² de construcción según listado de rubros del anexo 1 de la Ord. N° 43/94.

Art. 6°: 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. 7°: Modificar el Anexo II de la Ordenanza N° 43/94, Título Área Residencial de Media Densidad Sector B, eliminando el Numeral 07. ¹⁸¹

CAPITULO VII. ÁREAS VERDES

Art. 79° Definir como Áreas Verdes - Recreativas Públicas: a aquellas partes del territorio urbano, caracterizado por ser de propiedad y uso público destinados al esparcimiento, recreación, al encuentro social, al relax y a la práctica de deportes, equipados adecuadamente para el efecto.

Art. 80° 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 y balnearios.

Art. 81° Establecer como superficie mínima 1.500 m² y máxima 21.000 m² (2,1 hás.) para plazas.

¹⁷⁹ Establecido por Ord. N° 53/1998

¹⁸⁰ Modificado por la Ord. 450/14

¹⁸¹ TEXTO AGREGADO por Ord. 281/2013

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

- Art. 82º** Determinar como radio de acción máxima para plaza 700 m.
- Art. 83º** Permitir los siguientes usos e instalaciones en las plazas:
- Juegos infantiles, asientos.
 - Bustos, monumentos alegóricos, monolitos, fuentes.
 - Canchas deportivas, teatro y espectáculos al aire libre.
 - Exposiciones, competencias de carácter deportivo o cultural.
 - Servicios higiénicos.
 - Construcciones de carácter provisorio para venta o exposiciones de libros, artesanía, cuadros, flores, comidas, golosinas o cualquier otro rubro de actividad compatible con la función de recreación.
- Art. 84º** Las construcciones de carácter provisorio (Stand-Kioscos) se registrarán por la Ordenanza respectiva.
- Art. 85º** Establecer como radio de influencia de parques, jardines, complejos deportivos y balnearios una dimensión de 1.800 m.
- Art. 86º** Permitir los siguientes usos e instalaciones en los Parques y Jardines:
- Juegos infantiles.
 - Museos, bibliotecas.
 - Servicios higiénicos.
 - Planetario, acuario, zoológico, jardines botánicos.
 - Exposiciones, competencias de carácter deportivo o cultural.
 - Parrillas.
 - Construcciones de carácter provisorio para venta o exposición de libros, artesanía, cuadros, flores, comidas, golosinas o cualquier otro rubro de actividad compatible con la función de recreación.
 - Estacionamiento.
 - Área de camping y pic-nic.
- Art. 87º** Las construcciones de carácter provisorio (Stand, Kioscos) se registrarán por la Ordenanza respectiva.
- PARAGRAFO UNICO:** Investigación, planificación y desarrollo de áreas potenciales.
- Art. 88º** Encomendar a la Intendencia Municipal la detección de áreas potenciales para la instalación de plazas en los barrios Obrero, Tacumbú, Roberto L. Pettit, Gral. Díaz, San Vicente, Pettirossi, Ciudad Nueva, Pinozá, Vista Alegre, Nazareth, Hipódromo, San Pablo, Terminal, Gral. Caballero, Mburicaó, Recoleta, Tembetary, Mcal. López, Las Mercedes, Jara, Bella Vista, Virgen del Huerto, Virgen de la Asunción, Santa Rosa, Villa Morra, Santo Domingo, Cañada Ybyray, m
- Art. 89º** Encomendar a la Intendencia Municipal el estudio de utilización para parques, a modo de cubrir las necesidades de los barrios citados precedentemente, de las siguientes áreas: zonas aledañas al Arroyo Mburicaó, Salamanca, Ex-Aviación Civil, Hipódromo, Bañado Sur, Bañado Norte y Banco San Miguel, zonas aledañas al Banco Central.
- Art. 90º** Encomendar a la Intendencia Municipal el estudio de recuperación de las plazas ocupadas y la detección de espacios urbanos potenciales para uso público.

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

CAPITULO VIII. CEMENTERIOS

- Art. 91º** Establecer como límites del Cementerio del Sur las siguientes calles: Avenida Yegros, calles Acá Yuasá, México y la Avenida Falcón.
- Art. 92º** Establecer como límites del Cementerio de la Recoleta los siguientes: DISERTREN, Club Deportivo Recoleta, la calle Mc. Arthur hasta la línea que marca el rumbo S-68º 17'11" E con 46,510 m. de longitud hasta el perímetro actual del Loteamiento Urba Lote, que sigue los rumbos: S-19º 23'22" W y 54,234 m. de longitud, S-64º 04'40" E y 0,279 m. de longitud S-25º 11'52" W y 19,942 m. de longitud, S-67º 48'13" W y 0,916 m. de longitud S-11º 59'09" W y 11,436 m. de longitud, S-63º 26'06" W y 0,510 m. de longitud, S- 18º 59'21" W y 11,279 m. de longitud hasta el rumbo S-73º 22'06" E y 41,947 m. de longitud. A partir de ese punto, el límite baja por las calles Mariano Molas, Quesada, Reclus, Avda. Mcal. López y calle Choferes del Chaco hasta el límite con la DISERTREN.
- Art. 93º** Establecer como límites del Cementerio del Este, los siguientes: Avenida Madame Lynch, una línea imaginaria que coincide con la calle que es límite sur del loteamiento Pirizal, una línea paralela y a 30 m. de la margen izquierda del arroyo Itay y Avda. Santa Teresa.
- Art. 94º** Establecer la obligatoriedad de construcción de muros perimetrales ciegos de 3 m. de altura.
- Art. 95º** En los Cementerios que son de dominio municipal, los usuarios de Panteones, Mausoleos, Columbarios, Bóvedas, Nichos, Osarios, Cinerarios, Simples Sepulturas o tumbas, son arrendatarios de los sitios referidos anteriormente, por lo que no tienen derecho de otras instancias, sino los que deriven solamente de los actos administrativos municipales. Los mismos, pagarán las tasas e impuestos respectivos.
- Art. 96º** Los Cementerios privados actualmente existentes y los que hubieren en el futuro, deberán cumplir las exigencias del Reglamento de Construcción de la Ciudad.
- Art. 97º** Todos los Cementerios, públicos y privados, contarán con los accesos principales y calles internas que respetarán las medidas mínimas de:
- a) Avenidas internas: 6,00 m como mínimo.
 - b) Calles internas: 2,60 m como mínimo.
- Art. 98º** En el marco de la libertad de culto, los Cementerios, públicos y privados, contarán con un área específica para Resposos.
- Art. 99º** Los titulares de sitios que desean construir Panteones, Bóvedas, Columbarios, Nichos, u otros espacios referentes a esta función, deberán presentar los planos a la Municipalidad para su estudio y aprobación.
- Art. 100º** Establecer como medida mínima de sitios para inhumaciones, las de 1,10 m de frente por 2,30 m de fondo. Se admitirá un avance de hasta 0,30 m. sobre la línea del frente o contrafrente cuando se construya en el subsuelo.
- Art. 101º** En caso de existir dos o más titulares de un sitio y se requiera fraccionar, éstos indefectiblemente deberán solicitar a la Municipalidad la concesión para subdividir, cualquier construcción que se desee levantar, deberá llevar autorización de la Municipalidad.

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

- Art. 102º** La adopción del sistema de sepulcros por pisos superpuestos, deberá ser autorizado por la Municipalidad, debiendo suscribir los contratos correspondientes, entre el primer titular, sobre los derechos y obligaciones.
- Art. 103º** A los titulares en general de concesiones o arrendamientos, cualquiera sea su título, les está prohibido:
- a) La transferencia parcial o total de sus derechos, a terceros, sin autorización de la Municipalidad.
 - b) La venta de nichos, altares o partes componentes de los sepulcros que se edifiquen o se hayan edificado¹⁸².
- Art. 104º** Caducarán la concesión o arrendamiento de los sitios para sepulcros cuando:
- a) El titular no haya abonado los impuestos, cánones o tasas municipales, referidos al sitio en cuestión.
 - b) En un período de 3 años, no haya edificado el sepulcro, aun no habiendo motivos para utilizarlos.
 - c) Cuando se hayan violado los prescriptos en el artículo anterior.
- Art. 105º** Una vez detectada la caducidad, la Municipalidad requerirá del titular, el retiro de los restos, urnas, féretros, u otros elementos muebles del sitio en cuestión.
- Art. 106º** Queda facultada la Municipalidad para emitir edictos por el término de 5 días, en 2 periódicos de gran circulación, por el cual se syndique la caducidad de los sitios, la nómina de los ex-titulares y la intimación correspondiente.
- Art. 107º** Queda facultada la Municipalidad para emitir edictos por el término de 5 días, en 2 periódicos de gran circulación con la nómina de difuntos, cuyos restos deberán ser retirados y trasladados a otros sitios, por razones de interés general justificado:
- a) Reordenamiento de sitios para sepulcros.
 - b) Prescripciones o caducidad.
 - c) Abandono comprobado desde 10 años de posterioridad.
- Art. 108º** En caso de que la Municipalidad no recibiere respuestas al Edicto Municipal, accionará por cuenta propia según los prescriptos en los 2 artículos anteriores.
- Art. 109º** Queda prohibido, inhumar cadáveres en otros sitios que no sean cementerios existentes en la jurisdicción de Asunción, regidos por el Plan Regulador.
- Excepcionalmente queda permitida inhumaciones en el recinto de la Catedral Metropolitana de Asunción, dentro de las naves catedrales de la misma a los obispos de la Iglesia Católica; y para otros casos por autorización expresa mediante resolución de esta Junta Municipal.”¹⁸³
- Art. 110º** Para la inhumación de los cadáveres, se exigirá la presentación del certificado del Registro Civil de las Personas y de la Municipalidad de Asunción.
- Art. 111º** Los actos de cremación se realizarán conforme a los cánones establecidos por cada culto. La Municipalidad fiscalizará en todos los casos, estos actos.

¹⁸² TEXTO MODIFICADO por la Ord. 19/07

¹⁸³ TEXTO MODIFICADO por la Ord. 465/2010

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

- Art. 112º** Se declarará la obligatoriedad, de la cremación de cadáveres, cuando existieren causas y consecuencias de:
- a) Grandes epidemias declaradas por el Superior Gobierno.
 - b) Los fallecidos en hospitales o nosocomios, por enfermedades infecciosas, conforme con el dictamen del Ministerio de Salud Pública y Bienestar Social.
 - c) Los restos procedentes de los anfiteatros, a consecuencias de disecciones, y materiales de necropsias.
 - d) Los fetos (nacidos muertos) con certificación expedida por el Ministerio de Salud Pública, Hospital o Sanatorio.
- Art. 113º** La Municipalidad, habilitará el Urnario referente a los producidos de los actos de crematorio, con las identificaciones homólogas:
- a) Datos del cadáver cremado.
 - b) Número del Depósito, Panteón o Tumba anterior.
 - c) Procedimiento administrativo del traslado.
 - d) Domicilio de los deudos más directos.
- Art. 114º** Todos los materiales provenientes del crematorio o a cremar como ser: ataúd, caja de madera, caja de lata, manijas, mortajas o sustancias orgánicas deberán procederse a su desinfectación total, luego apisonarlas, aplastarlas, volver al horno, y posteriormente reducidas a un mínimo tamaño, y darle el destino urbanístico conveniente.
- Art. 115º** DE LOS NUEVOS CEMENTERIOS: Prevéase la habilitación de nuevos Cementerios, cuyos proyectos deberán guardar los siguientes requisitos:
- a) Ubicación: en las Áreas Mixtas e Industriales, ubicadas en la periferia de la Ciudad.
 - b) La superficie mínima para este fin, no podrá ser, en ningún caso, inferior a 2 hectáreas.
- Art. 116º** En el caso de los proyectos para Cementerios Privados, de Instituciones, Cofradías o Entes no municipales, se requiere las mismas determinantes del artículo anterior.
- Art. 117º** En estos proyectos, deberá preverse una fracción de hasta el 15% que será cedida a la Municipalidad, para el mismo fin.
Este porcentaje se deducirá del total de la superficie útil, objetivo del proyecto.
- Art. 118º** Declarar "Franja de protección de Cementerios", la franja determinada por la línea municipal y la primera línea de panteones o tumbas. En cualquiera de los casos, el ancho de la franja no podrá ser inferior a 8 m, a excepción de la ampliación del Cementerio de la Recoleta sobre la calle Mc. Arthur, cuya franja de protección o retiro será de 3,50 m.
- Art. 119º** El equipamiento de estas franjas estará dado para los siguientes usos:
- a) Área verde (jardinería)
 - b) Estacionamientos
 - c) Kioskos de flores
 - d) Bancos de descanso.

TITULO III - RESUMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO I. EDUCACIÓN Y SALUD

EDUCACION:

Art. 120º Definir un radio de acción máxima de 700 m para las instituciones de enseñanza primaria y de 1.200 m para las instalaciones de enseñanza secundaria.

Art. 121º Considerar al tema Educación como área específica de estudio del Ministerio de Educación y Culto, y por tanto su planeamiento y distribución territorial será de competencia de dicho Ministerio, adoptando las regulaciones de uso del suelo y normas de edificación establecidas por la Municipalidad de Asunción.

Art. 122º Prohíbase la implantación de programas incompatibles con la función educacional en un radio mínimo de 300 m.

Art. 123º 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.

Art. 124º La implantación de Instituciones de Enseñanza primaria y secundaria, tendrán prioridad sobre cualquier otro programa de uso incompatible.

Art. 125º Todo lo referente a tamaño, dimensiones de parcelas, porcentajes de construcción, retiros, áreas de estacionamiento y otras disposiciones deberán ser aprobadas por la Municipalidad de Asunción.

SALUD:

Art. 126º Definir como Establecimientos Sanitarios a aquellos edificios destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos, a la prevención de enfermedades y a la investigación respecto a la salud física o mental del individuo.

Art. 127º Clasificar los establecimientos en las siguientes categorías:

- a) Establecimientos Sanitarios Públicos.
- b) Establecimientos Sanitarios Privados.

Art. 128º Definir como Establecimientos Sanitarios Públicos a aquellos destinados a la asistencia médica, con o sin hospitalización, gratuita o subvencionada por el Estado u otra entidad benéfica.

Art. 129º Definir como Establecimientos Sanitarios Privados a aquellos destinados a la asistencia médica, con o sin hospitalización, cuya administración compete al sector privado.

Art. 130º Clasificar los Establecimientos Sanitarios, según su naturaleza y capacidad en:

- a) Establecimientos para enfermedades infecciosas, en edificios exclusivos.
- b) Establecimientos para enfermedades no infecciosas, con capacidad superior a 100 camas, en edificios exclusivos.
- c) Establecimientos para enfermedades no infecciosas con capacidad de 15 a 100 camas, en edificios exclusivos.
- d) Centro de Salud, clínicas, o sanatorios para enfermedades no infecciosas con menos de 15 camas, en edificios exclusivos.
- e) Clínicas, urgencias y consultorios sin internación de enfermos, con superficie máxima de 2.000 m².

Art. 131º Los edificios en los cuales coexistan el uso, salud y habitación, deberán contar ambos con accesos independientes, salvo caso que se trate de consultorios profesionales con superficie menor a 250 m².

CAPITULO II. ÁREAS DE USO ESPECÍFICO

TERMINAL DE OMNIBUS

Art. 132º Definir como ESTACION TERMINAL DE OMNIBUS de pasajeros al lugar destinado al embarque o desembarque de personas provenientes del interior de la República o del exterior, o con destino a ellos en el Predio ubicado sobre la Avda. Fernando de la Mora y Rca. Argentina.

Art. 133º Delimitar como zona de influencia de la Terminal de Ómnibus el área comprendida por las siguientes vías: calle Pilar, Tte. 1º Alcides González, Cacique Tabapy, Tarumá hasta su intersección con el límite entre los Municipios de Asunción y Lambaré; Ybyrapytá, la Avda. Fernando de la Mora hasta su intersección con la Avda. Rca. Argentina.

Art. 134º Determinar los USOS PERMITIDOS en la zona de influencia de la Terminal de Ómnibus.

- a) USO HABITACIONAL:
Viviendas Unifamiliares.
Viviendas Multifamiliares.
- b) USO COMERCIAL Y DE SERVICIO: (CS 1, CS 2, CS 3).
- c) EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS: (EQ 1, EQ 2, EQ3).
- d) DEPOSITOS: (D1, D2).

Art. 135º Establecer como USOS CONDICIONADOS para la zona de influencia de la Terminal de Ómnibus: (I1 P, I2 P)¹⁸⁴.

Art. 136º Los usos **no** permitidos serán todos los demás no incluidos en los artículos precedentes¹⁸⁵.

Art. 137º Porcentaje de ocupación de los edificios:
PB y 1º Piso: 75%, excluyéndose de este porcentaje la franja de retiro frontal.

Art. 138º 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

¹⁸⁴ Industrias Inócuas y Molestas de Pequeña Escala

¹⁸⁵ TEXTO MODIFICADO por la Ord. 2/95 Art. 1º.

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

- por cada 3 unidades de vivienda.
c) Comercios y Servicios: Según listado de Rubros Anexo 1.

Art. 139º Referente a Retiros:
Sobre Avenidas: en ningún caso será menor de 6 m.
Sobre calles: en ningún caso será menor de 3 m.

Art. 140º Las franjas de retiro descritas en el artículo anterior, serán destinadas a jardines y no podrán ser utilizadas como área de estacionamiento.

Art. 141º Localizar las áreas de estacionamiento en la parte edificable de los terrenos, protegidos visualmente desde la vía por elementos constructivos o vegetación adecuada.

PUERTO DE ASUNCION

Art. 142º Determinar zona de influencia del Puerto de Asunción, el área delimitada por las siguientes vías: Arroyo Jaén, Díaz Peffaur, Capitán Cabral, Oliva, Montevideo hasta la Bahía de Asunción.

Art. 143º Determinar zona de Ante - Puerto, las incluidas en las siguientes vías: dentro de la zona de influencia: El Paraguayo Independiente, la proyección de la Avda. Costanera, Garibaldi, Benjamín Constant, Presidente Franco, Plazoleta Isabel La Católica y Montevideo.

Art. 144º Los accesos al Ante - Puerto, estarán dados por los proyectos de vías principales de penetración al mismo como ser: La Avda. Costanera, la calle Díaz Peffaur, Río de la Plata, Guillermo Arias.

Art. 145º El uso del suelo en la zona de influencia del Puerto, se regirá por los mismos establecidos para el Micro - Centro.

Art. 146º Determinar área de estacionamiento de camiones de carga, la zona de las calles El Paraguayo Independiente, la Avda. Costanera, y su proyección hacia la calle Díaz Peffaur. Las operaciones de carga, descarga, acceso, estacionamiento prolongado, estarán relacionadas con las operaciones fluviales¹⁸⁶ referentes al mismo. La Dirección de Puertos y la Dirección de Aduanas, establecerán en cada caso las normas de jurisdicción, debiendo la Municipalidad estar en conocimiento de las mismas para el ejercicio de las fiscalizaciones respectivas.

MERCADO CENTRAL DE ABASTO

Art. 147º Definir como Mercado de Abasto, al lugar destinado a la provisión y distribución de los alimentos y otros artículos de consumo indispensables para la subsistencia de una aglomeración humana, principalmente en grandes cantidades, para su depósito, fraccionamientos, comercialización, distribución.

Art. 148º Determinar como zona de influencia del Mercado Central de Abasto, al área comprendida por las siguientes vías: Avda. Defensores del Chaco, Cacique Arecayá, Avda. Montanaro, Tte. 1º Oscar Bottana hasta su intercepción con la Avda. Defensores del Chaco.

Art. 149º Determinar los usos permitidos en la zona de influencia del Mercado Central de Abasto:

¹⁸⁶ El texto original dice: “fluviales”, debe referirse a “actividades portuarias”

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

- a) **USO HABITACIONAL:**
Viviendas Unifamiliares.
Viviendas Multifamiliares.
- b) **USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS:** (CS 1, CS 2, CS 3)
- c) **EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS:** (EQ 1).
- d) **DEPOSITOS:** (D1).

Entiéndase por comercialización al por mayor a las transacciones en las cuales, a los fines del consumo, no toman parte de la unidad familiar o el consumidor final.

ARTÍCULOS 150° Y 151°: DEROGADOS por Ordenanza JM/N° 116/2012 “Que Deja Sin Efecto Los Artículos 150 Y 151, De La Ordenanza N° 43/94, Del Plan Regulador, Capitulo: Mercado De Abasto”¹⁸⁷

- Art. 152º** La infracción a la disposición de los dos artículos anterior será sancionada.
- Art. 153º** Establecer como Usos Condicionados para la zona de influencia del Mercado de Abasto: IP 1 – IP 2¹⁸⁸.
- Art. 154º** Los demás usos no especificados en los artículos anteriores serán excluidos.
- Art. 155º** PORCENTAJE DE OCUPACION DE LOS EDIFICIOS: PB, 1º Piso y siguientes: 75%, excluyendo de este porcentaje el área de la franja frontal.
- Art. 156º** Referente a Retiros:
Sobre avenidas: 6 m.
Sobre calles: 3 m.
- Art. 157º** Las franjas de retiro descriptas en el artículo anterior serán destinadas a jardines y no podrán ser utilizadas como área de estacionamiento.

BANCO CENTRAL DEL PARAGUAY

- Art. 158º** Delimitar la zona de influencia del Banco Central, al área comprendida entre las siguientes vías: Sargento Marecos, Manuel Peña, San Rafael y Nuestra Señora del Carmen (Barrio Santo Domingo).
- Art. 159º** Determinar los USOS PERMITIDOS en la zona de influencia del Banco Central:
- a) **USO HABITACIONAL:**
Viviendas Unifamiliares.
Viviendas Multifamiliares.
 - b) **COMERCIOS Y SERVICIOS VECINALES:** (CS 1)
 - c) **EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS E INSTITUCIONALES DE PEQUEÑA ESCALA:** (EQ 1).
- Art. 160º** USOS CONDICIONADOS: Comercios y Servicios de Barrios (CS 2) y Equipamientos Comunes (EQ 1)
- Art. 161º** LOS USOS NO PERMITIDOS: En esta área serán todos los demás no mencionados en los

¹⁸⁷ Ord. JM N° 116/2012

¹⁸⁸ Industrias Inocuas y Molestas de Pequeña Escala

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

artículos anteriores.

Art. 162º PORCENTAJE DE OCUPACION DE LOS PREDIOS: serán del 75% de la superficie del terreno.

Art. 163º Referente a Retiros:
Sobre Avenidas: en ningún caso será menor a 6 m.
Sobre calles: en ningún caso será menor a 3 m.

Art. 164º Las fajas de retiro descripta en el artículo anterior serán destinadas a jardines y no podrán ser utilizadas como área de estacionamiento.

Art. 165º Las áreas de estacionamientos se deberán localizar en la parte edificable de los terrenos, protegidas visualmente desde la vía por elementos constructivos o vegetación adecuada.

PALACIO DE GOBIERNO

Art. 166º El Palacio de Gobierno, es la sede gubernativa nacional, y está implantado sobre las calles: El Paraguay Independiente, Ayolas, Juan E. O'Leary y la Avda. Costanera.

Art. 167º Queda establecida la zona de influencia del Palacio de Gobierno en un radio de 600 m, teniendo como eje de medición, el centro del jardín, sobre la calle El Paraguay Independiente.

Art. 168º Quedan condicionados todos los usos de suelo que pretendan establecer sobre las siguientes vías: El Paraguay Independiente, Benjamín Constant, desde Montevideo hasta Alberdi y las transversales entre estas paralelas.

PALACIO DE JUSTICIA

Art. 169º Definir a las áreas adyacentes al predio del Palacio de Justicia como área de influencia del mismo.

Art. 170º Esta área de influencia está delimitada por las siguientes calles: Dr. Coronel, Alférez Silva, Díaz de Solís, Portugal, Tte. Colmán, Juan León Mallorquín hasta Dr. Coronel.¹⁸⁹

Art. 171º En esta área habrá usos de suelo permitidos, condicionados y no permitidos.

Art. 172º Los usos permitidos dentro del área definida en el artículo anterior son los siguientes
- Viviendas unifamiliares.-
- Comercios y Servicios Vecinales
- Equipamientos Comunitarios e Institucionales, con un máximo de 8 plantas¹⁹⁰

Art. 173º Los usos condicionados serán Viviendas Multifamiliares, Bifamiliares y Conjuntos Habitacionales, Comercios y Servicios de Barrio (CS2) y (EQ1)¹⁹¹

Art. 174º Los usos no permitidos dentro de esta área son todos los demás no mencionados en los

¹⁸⁹ TEXTO MODIFICADO por Ord. N° 243/2013, Art. 1°

¹⁹⁰ TEXTO MODIFICADO por Ord. N° 243/2013, Art. 2°

¹⁹¹ TEXTO MODIFICADO por Ord. N° 130/2002, Art. 1°

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

artículos anteriores.

Art. 175º Las construcciones existentes ubicadas dentro de esta área y que están en disconformidad con las disposiciones de este Plan, sea en cuanto a uso y ocupación de suelo, estarán sujetas a un plan de relocalización que implementará la Municipalidad de Asunción.

Art. 176º Los cambios, ampliaciones y traslados de uso de suelo solamente serán permitidos cuando los mismos se ajusten a las nuevas disposiciones de este Plan.

Art. 177º La tasa de ocupación para todos los predios ubicados dentro de esta, será del 75% de la superficie del terreno.

Art. 178º Cuando el uso de la edificación fuera comercial sólo será permitido un letrero indicativo del nombre del establecimiento.
Dicho letrero no deberá sobrepasar la altura del 1º piso alto y tampoco tendrá soportes verticales.

PALACIO MUNICIPAL

Art. 179º Definir a las áreas adyacentes al predio del Edificio Municipal como área de influencia del mismo.

Art. 180º Determinar el área de influencia por las siguientes calles: Denis Roa, Guido Spano, Manuel Talavera, Tte. José López, Dr. Peña y la Avda. Boggiani.

Art. 181º Establecer para esta área usos de suelo permitidos, condicionados y no permitidos.

Art. 182º Los usos permitidos:
Viviendas Unifamiliares (VU).
Comercios y Servicios vecinales (CS 1).

Art. 183º Los usos condicionados:
Viviendas Multifamiliares (VM)
Comercios y Servicios de Barrios (CS 2)
Equipamientos Comunes e Institucionales de pequeña escala (EQ 1)
Dentro de los usos condicionados están incluidos los supermercados, estaciones de servicios, restaurant, venta de pastas y comidas para llevar, colegios, instituciones de enseñanza, locales de culto, teatro, cines.

Art. 184º Los usos no permitidos dentro de esta área serán todos los demás no denunciados en los artículos anteriores.

Art. 185º Las construcciones existentes ubicadas dentro de esta área y que están en disconformidad con las disposiciones del Plan, sea en cuanto a uso y ocupación de suelo, estarán sujetas a un Plan de relocalización que implementará la Municipalidad de Asunción.

Art. 186º Los cambios, ampliaciones y traslados de uso de suelo, solamente serán permitidos cuando los mismos se ajusten a las nuevas disposiciones de este Plan.

Art. 187º Exigir un retiro mínimo obligatorio de 3 m para todas las construcciones ubicadas sobre las calles que se encuentran dentro del área de influencia del "Palacio Municipal" y un retiro de

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

6 m, sobre las Avdas. Boggiani, De la Victoria. La Avda. Mcal. López se regirá por su Ordenanza respectiva, y por lo establecido en el Capítulo "RED VIAL".

Art. 188º La tasa de ocupación para todos los terrenos ubicados dentro de esta área será del 75% de la superficie del terreno.

MERCADO MUNICIPAL Nº 4

Art. 189º Establecer como área de influencia del Mercado Nº 4, el área delimitada por las siguientes calles: Avda. Perú, Manuel Domínguez, Gral. Aquino, Avda. Pettrossi, Avda. Próceres de Mayo, Avda. Gaspar Rodríguez de Francia, Yuty, Ana Díaz, Avda. Perú, Avda. Rodríguez de Francia, Brasil, Luis A. de Herrera, hasta la Avda. Perú.

Art. 190º En esta área habrá usos de suelos permitidos, condicionados y no permitidos. Los usos permitidos dentro del área definida en el artículo anterior son los siguientes:
Viviendas Unifamiliares (VU)
Comercios y Servicios (CS 1)
Depósito de pequeña escala (D1)
Equipamientos comunales e institucionales de pequeña escala (EQ 1).
Los usos condicionados son los siguientes:
Viviendas Multifamiliares (VM)
Comercios y servicios de barrios (CS 2)
Comercios y servicios zonales (CS 3)
Industrias de pequeña escala e inocuas (I1 P)
Equipamientos comunales e institucionales de mediana escala (EQ 2)
Los usos no permitidos dentro de esta área son todos los demás no mencionados en los artículos anteriores.
Serán mantenidos los usos de suelo de las actuales edificaciones legalmente habilitadas por la Municipalidad.
Los cambios, ampliaciones y traslados de usos de suelo solamente serán permitidos cuando los mismos se ajusten a las nuevas disposiciones de este Plan.

HOSPITAL NEUROSIQUIATRICO - LACIMET - JUAN MAX BOETTNER

Art. 191º Delimitar como zona de influencia el área comprendida por las siguientes vías: Avda. Venezuela, Cervantes, Arroyo Mburicaó hasta José León Gauto, José León Gauto (acera noreste) hasta Avda. Venezuela.¹⁹²
La modificación del uso dentro del predio generador del programa, deberá ser analizada y tener la aprobación del Consejo del Plan Regulador.
Esta zona de influencia queda determinada por los siguientes usos:
Usos permitidos:
Equipamientos comunitarios de salud: hasta 50% del área edificable.
Comercios y servicios: hasta 10% del área edificable.
Viviendas unifamiliares y multifamiliares: total del área edificable.
Usos condicionados.
Preferentemente aquellos afines a los programas de salud y los demás usos en el área residencial colindante.
Usos no permitidos: Todos los demás.
Coeficientes de edificabilidad: 3, para el predio en el cual está localizado el programa.

¹⁹² Modificado por Ord. 37/96, Art. 1º, Inc. 1.1.

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

Para la zona de influencia el coeficiente será el que corresponda a la zona residencial colindante.

Tasa de ocupación máxima:

Para el predio en el cual está localizado el programa, hasta el 65% de la superficie.

Para la zona de influencia, la tasa correspondiente a la zona residencial colindante.

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.¹⁹³

Densidad:

Para el predio en el cual está implantado el programa, hasta 400 habitantes por hectárea.

Para la zona de influencia, igual a la que corresponda a la zona residencial colindante.

Retiros:

Para el predio en el cual está implantado el programa, 6 m. como mínimo, de la línea municipal y de todos los linderos.

Para la zona de influencia, los mismos retiros correspondientes a las zonas residenciales colindantes.

Estacionamientos: Según la envergadura del programa.

HIPODROMO Y EL INSTITUTO SUPERIOR DE ENSEÑANZA DEL MINISTERIO DE EDUCACION Y CULTO

Art. 192º Delimitar como zona de influencia el área comprendida por las siguientes calles y avenidas:

Avda. E. Ayala, De la Victoria, Araucanos, Oroité, Paso de Patria, Cedro hasta la Avda. E. Ayala.

Los usos, tasa de ocupación, densidad, permitidos serán tratados por el Consejo del Plan Regulador.

Art. 193º Determinar los usos para esta zona de influencia de la siguiente manera:

USOS PERMITIDOS:

- a) Equipamientos comunitarios de salud hasta 50% del área edificable.
- b) Comercios y servicios hasta un 10% el área edificable.
- c) Viviendas unifamiliares, multifamiliares, total del área edificable.

USOS CONDICIONADOS:

Preferentemente aquellos afines al programa de salud, y los demás usos condicionados en el área residencial colindante.

USOS NO PERMITIDOS: Todos los demás.

COEFICIENTES DE EDIFICABILIDAD:

- a) Para el predio en el cual está localizado el programa: 3.
- b) Para la zona de influencia: el coeficiente correspondiente a la zona colindante residencial.

TASA DE OCUPACION MAXIMA:

- a) Para el predio en el cual está localizado el programa hasta el 65% de la superficie.
 - b) Para la zona de influencia la tasa correspondiente a la zona residencial colindante.
- 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

¹⁹³ TEXTO AGREGADO por Ord. 211/05.

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

legal de ocupación igual o menor al 75% de la superficie total del terreno y no permitirá en ningún caso sobrepasar dicho porcentaje.¹⁹⁴

DENSIDAD:

- a) Para el predio en el cual está implantado el programa hasta 400 hab/há.
- b) Para la zona de influencia igual a la que corresponde a la zona residencial colindante.

RETIROS:

- a) Para el predio en el cual está implantado el programa 6 m. como mínimo de todos los linderos y del frente.
- b) Para la zona de influencia los mismos retiros correspondientes a las zonas residenciales colindantes.

ESTACIONAMIENTO: Según envergadura del programa.

HOSPITAL DEL INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL

Art. 194º Delimitar como zona de influencia el área comprendida por las siguientes vías:
Avda. Stmo. Sacramento, Genaro Romero, Albino Maciel, Avda. Dr. Antonio Mena Porta, Calle Manuel Peña, Avda. Augusto Roa Bastos (Ex Sgto. Marecos), calle Ntra. Sra. del Carmen, Dr. Escobar, Cnel. Victor Boettner hasta Avda. Stmo. Sacramento.
La modificación del uso dentro de los predios generadores del programa deberá ser analizada y tener la aprobación del Consejo del Plan Regulador.

Art. 195º Determinar para esta zona de influencia los siguientes usos.

USOS PERMITIDOS:

- a) Equipamientos comunitarios de educación, salud y recreación hasta un 50% del área edificable.
- b) Comercios y servicios, hasta 10% del área edificable.
- c) Viviendas unifamiliares y multifamiliares, total del área edificable.

USOS CONDICIONADOS:

Preferentemente aquellos afines a los programas de salud y educación y los demás usos en el área residencial colindante.

USOS NO PERMITIDOS: Todos los demás.

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:

- a) Para el predio en el cual está localizado el programa: 2,5.
- b) Para la zona de influencia el coeficiente correspondiente a la zona residencial colindante.

DENSIDAD:

- a) Para predio en el cual están implantados los programas hasta 400 hab/há.
- b) Para la zona de influencia: igual a la correspondiente a la zona residencial colindante.

RETIROS:

- a) Para el predio en el cual están implantados los programas: 6 m. como mínimo de todos los linderos y del frente.
- b) Para la zona de influencia: los mismos retiros correspondientes a las zonas residenciales colindantes

ESTACIONAMIENTO: Según envergadura del programa.

MOTELES¹⁹⁵

¹⁹⁴ TEXTO AGREGADO por Ord. 211/05.

¹⁹⁵ TEXTO AGREGADO por Ord. N° 278/2013, Art. 32, inciso b

Zona de localización definida dentro de los siguientes límites: al Norte: Cacique Lambaré; al Sur: calle Pó, calle Eucalipto y calle sin nombre al norte de la Cta. Cte. Ctral. N° 13-1095 hasta el límite con Lambaré; al Este: límite con Lambaré y al Oeste: la calle Gral. René Barrientos y su proyección hasta Cacique Lambaré, incluyendo los terrenos con frentes sobre ambas aceras. Para los terrenos con frentes ubicados sobre la calle René Barrientos, y en el caso de que los mismos lleguen hasta la Avenida Juan Domingo Perón, la muralla deberá tener un retiro de 6 metros, desde la línea municipal; y dicho retiro deberá estar ajardinado con taludes de 1,20 m de altura de tal forma a mitigar la altura visual del muro ciego. En esta zona de ubicación, no podrán, sin embargo, instalarse moteles, en la misma manzana o cuando sus accesos se dispongan en la misma cuadra donde previamente estuviesen localizados parques, plazas, establecimientos religiosos de cualquier culto, instituciones de enseñanzas, primarias, secundarias, universidades y clubes deportivos, entidades oficiales o privadas y asistenciales de menores.¹⁹⁶

ZONAS ESPECIALES

Art. 196º Denominar zonas especiales a las zonas incluidas dentro del perímetro indicado como zona en el plano de zonificación general, y por sus características especiales, ya sean topográficas o destinos específicos, no pueden ser consideradas urbanizables en sus condiciones actuales.

Art. 197º Declarar como zonas Especiales a las siguientes zonas del Municipio de Asunción.

- a) Las zonas costeras al Río Paraguay que están por debajo de la cota 62, establecida por el Instituto Geográfico Militar.
- b) El Banco San Miguel y los Bañados Norte y Sur.
- c) El jardín Botánico y Zoológico.
- d) Las áreas militares.
- e) El Cerro Lambaré.
- f) El Aeropuerto Internacional y su área de influencia.
- g) Los vertederos de residuos.

Art. 198º Destinar las zonas costeras al Río Paraguay que hasta la fecha no tienen un uso específico definido a áreas de reserva de tierras para que a través de su posterior recuperación, sean aptas para la habilitación, el esparcimiento y las prácticas deportivas, y al mismo tiempo contribuyen al saneamiento ambiental, principalmente mediante recuperación por relleno¹⁹⁷ y posterior forestación de aquellas áreas bajas y anegadizas existente a lo largo de la costa del Río Paraguay.

Art. 199º Están sujetas a recuperaciones las siguientes zonas actualmente inundables¹⁹⁸:

- a) Banco San Miguel y tierras municipales aledañas a la Bahía de Asunción (Barrios Chacarita, Tablada Nueva, etc.)
- b) Bañado Sur o Bañado Tacumbú.
- c) Bañado Norte, aledaño al Jardín Botánico.

¹⁹⁶ TEXTO AGREGADO por Ord. N° 278/2013, Art. 32, inciso b

¹⁹⁷ En el texto original dice "rellenamiento"

¹⁹⁸ Artículos modificados por la Ord. 112/99.

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

- Art. 200º** Quedan exceptuadas de lo dispuesto en el artículo anterior, la zona militar asentada en el sector norte Tacumbú (R.I.14, Guardia de Seguridad y Penitenciaria Nacional) y la franja costera de 55 m de extensión, definida por la Ley 920, Cap. I, Art. 2º (Reglamento de Capitanía)
- Art. 201º** Destinar al Banco San Miguel y las tierras municipales aledañas a la Bahía de Asunción como áreas de expansión y recreación poblacional, cuyo uso prioritario se basará en la recreación física - deportiva, así como para expansión habitacional con carácter de zonas residenciales de baja densidad poblacional, con predominancia de áreas verdes y áreas de recreación física - deportiva de la población¹⁹⁹.
- Art. 202º** Destinar las tierras del Bañado Norte, aledañas al Jardín Botánico como de reserva para uso habitacional: vivienda de interés social con baja densidad poblacional (menos de 180 Hab./há)²⁰⁰.
- Art. 203º** Incorporar de forma efectiva estas tierras al perímetro urbano y su habilitación al uso público y con ello dar respuesta adecuada a las necesidades de habitación y recreación de la población, especialmente en el turismo de fin de semana, posibilitando sano esparcimiento para la ciudadanía²⁰¹.
- Art. 204º** Permítanse los asentamientos de interés público, tales como parques, complejos deportivos, balnearios, zonas recreativas²⁰².
- Art. 205º** Encomendar a la Intendencia Municipal, la recuperación de estas tierras, su planificación y posterior implementación, constituyendo programas específicos que requieren estudios especiales para definir, en forma concreta su destino final, usos específicos, tasas de ocupación, coeficiente, altura máxima de edificación, usos restringidos, equipamientos comunitarios²⁰³.
- Art. 206º** Establecer programas específicos que definirán e instrumentarán una política de implementación para la concreción satisfactoria de las propuestas escala metropolitana, teniendo en cuenta las necesidades actuales de la población y su crecimiento previsible. Dichos programas deberán contemplar:
Construcciones y acciones que mejoren las condiciones físicas y ecológicas del terreno, tales como reforestación, rellenos de suelo, movimientos de tierra, etc., que harán posible la implantación de masas forestales.
Explotación de las características paisajísticas que ofrecen algunas áreas de la zona: playas turísticas, explotación ictícola, parques botánicos y zoológicos.
Acondicionamiento de suelos para ofrecer condiciones de salubridad, higiene, seguridad para la habilitación y el esparcimiento.

ZONAS MILITARES

- Art. 207º** Definir como zonas Militares a los lugares donde están asentadas las unidades Militares, Navales y Policiales²⁰⁴, en los siguientes sectores del municipio de Asunción:

¹⁹⁹ Artículos modificados por la Ord. 112/99.

²⁰⁰ Artículos modificados por la Ord. 112/99.

²⁰¹ Artículos modificados por la Ord. 112/99.

²⁰² Artículos modificados por la Ord. 112/99.

²⁰³ Artículos modificados por la Ord. 112/99.

²⁰⁴ Modificado por Ord. 30/95.

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

- a) Plazoleta del Puerto.
- b) Rivera izquierda del Río Paraguay.
- c) Sector Norte del Bañado Tacumbú.
- d) Km. 9 de la Red Ferroviaria.
- e) Ministerio de Defensa Nacional, Escuela de Comando, Estado Mayor, Regimiento Escolta Presidencial.

Art. 208º 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:
 - 1. Avda. Artigas y Cusmanich.
 - 2. Chile y Rodríguez de Francia²⁰⁵.
- c) Instituto Geográfico Militar: Avda. Artigas y Vía Férrea.
- d) Comando de Apoyo de Combate (1ra. División de Infantería): Avda. Venezuela y San Salvador.²⁰⁶
- 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.²⁰⁷

Art. 209º Encomendar a la Intendencia Municipal, la fijación de los límites correspondientes a las Zonas Militares.²⁰⁸

Art. 210º Delimitar como Área de Uso Específico destinado a la Contraloría General de la República, la manzana con Cta. Cte. Ctral. N° 14-190, 701 y 187, afectada por las calles Austria y Bruselas entre Viena y Bélgica. Establecer para esta Área de Uso Específico los mismos indicadores urbanísticos de la zona habitacional colindante de densidad superior²⁰⁹ **a excepción de los estacionamientos, que podrán estar ubicados en inmuebles de la propiedad de la institución, localizados en un radio de 200 metros”.**²¹⁰

OTROS USOS: JARDIN BOTANICO Y ZOOLOGICO

Art. 211º Denominar "Jardín Botánico y Zoológico" al lugar donde se hallan exhibidas especies de la flora y fauna características de nuestro país, como así también de otros países.

Art. 212º Declarar como "Jardín Botánico y Zoológico" al área delimitada por: Río Paraguay, Avda. Primer Presidente, Avda. Trans Chaco, Proyección de la calle 27 de noviembre hasta el Río Paraguay.

Art. 213º Definir como Zona de influencia del Jardín Botánico y Zoológico a una franja de 200 m. de ancho que corre paralela a la Avda. Primer Presidente y la Ruta Trans-Chaco, respectivamente.

Art. 214º Determinar los usos permitidos en la zona de influencia del Jardín Botánico y Zoológico:

²⁰⁵ Actualmente Fiscalía General del Estado

²⁰⁶ Actualmente Colegio SIL

²⁰⁷ Modificado por Ord. 30/95.

²⁰⁸ Modificado por Ord. 30/95.

²⁰⁹ TEXTO MODIFICADO POR LA ORD. 108/2007

²¹⁰ TEXTO MODIFICADO por Ord. N° 181/2012

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

- a) Uso Habitacional:
Viviendas Unifamiliares (VU).
Viviendas Multifamiliares (VM).
- b) Uso Comercial y de Servicios (CS 1, CS 2).
- c) Equipamientos Comunitarios: (EQ 1).

Art. 215º Establecer como Usos Condicionados para la zona de influencia del Jardín Botánico y Zoológico.

Art. 216º Los usos no permitidos serán todos los demás no incluidos en los artículos precedentes.

Art. 217º Para estacionamiento de vehículos se exigirán los siguientes requisitos²¹¹:

- a) Viviendas Unifamiliares: Deberán tener como mínimo un lugar para estacionar 1 vehículo.
- b) Viviendas Multifamiliares: Deberán tener como mínimo 2 unidades de estacionamiento para cada 3 unidades de vivienda.
- c) Comercios y Servicios.

Art. 218º Referente a Retiros:
Sobre avenidas: deberá ser como mínimo 6 m.
Sobre calles: en ningún caso será menor de 3 m.
Retiro de fondo: cuando no haya aberturas hacia el lindero, el retiro mínimo será menor de 3 m.
Retiro de fondo: cuando haya aberturas hacia el lindero, el retiro mínimo será de 3 m.

Art. 219º Las franjas de retiro descritas en el artículo anterior, serán destinadas a jardines y no podrán ser utilizadas como área de estacionamiento de vehículos.

Art. 220º Localizar las áreas de estacionamiento en la parte edificable de los terrenos, protegidos visualmente desde la vía por elementos constructivos o vegetación adecuada.

TITULO IV - SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA

CAPITULO I. RED VIAL

Art. 221º El sistema de la Red Vial Metropolitana se comprende del:

- a) Sistema arterial Metropolitana.
- b) Sistema arterial Municipal a ser definido por los Planes Reguladores de cada municipio componente.

Art. 222º El sistema Arterial Metropolitana comprende aquellas vías definidas como tales en el Plan Director de Asunción y su área Metropolitana, y que cumplen la función de penetración, contorno e interconexión entre todos los municipios del área Metropolitana.

Art. 223º El sistema Arterial Municipal de Asunción comprende toda la trama vial de la ciudad y está compuesto a su vez por:

Red Vial Principal.

- 1. De penetración.
- 2. De circunvalación.

²¹¹ MODIFICADO POR LA ORD. 450/14

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

3. Interconectoras.

Red Vial Secundaria

1. Colectoras.
2. Paralelas.

Red Vial Terciaria

1. Locales.
2. Peatonales.

Art. 224º Definir como Red Vial Principal, a aquellas que permiten el acceso y salida al centro de la ciudad, y que estén destinadas a proveer el movimiento de grandes volúmenes de tráfico entre las diferentes zonas de la ciudad, así como a las principales vías de penetración metropolitana.

Art. 225º Definir como avenidas de penetración, a aquellas que permiten el acceso y salida al Micro - centro y demás zonas de la ciudad.

Art. 226º Definir como avenida de Circunvalación a aquellas que permite la travesía de la ciudad evitando internarse en ella, descongestionando las vías de penetración y ordenando el tráfico. Estas vías deberán tener relación con los demás componentes del Sistema Arterial Principal y Secundario Metropolitano.

Art. 227º Definir como avenidas interconectoras a aquellas vías destinadas a establecer una comunicación directa entre las avenidas de penetración. Estas vías deberán tener relación con los demás componentes del sistema arterial principal y secundario.

Art. 228º Definir como Red Vial Secundaria, a las vías que cumplen la función primordial de dar acceso y servir de apoyo a la Red Vial Principal, así como suministrar el acceso a las propiedades colindantes.

Art. 229º Definir como calles colectoras, a aquellas cuyo fin es encauzar el tráfico rápido de una zona urbana, conduciendo a las vías principales y al mismo tiempo servir a las propiedades colindantes. Se incluyen dentro de las calles colectoras a aquellas calles paralelas a las avenidas de penetración.

Art. 230º Definir como Red Vial Terciaria, a aquellas vías que sirven para dar acceso a las propiedades colindantes, y no forman parte de la Red Vial Primaria y Secundaria, pudiendo ser también peatonales.

Art. 231º Definir como calles locales, a aquellas vías que forman parte de la red vial terciaria, cuyo fin es encauzar el tránsito de acceso a las propiedades colindantes.

Art. 232º Definir como calles peatonales, a aquellas vías cuyo fin principal es el uso para el tránsito peatonal y en caso eventual permitir el acceso de vehículos.

En el caso de reconversión de calles vehiculares a peatonales y para el acceso a los garajes existentes se deberá respetar la circulación peatonal preferencial por parte de aquellos vehículos que deban acceder a los mismos, por pertenecer a los propietarios frentistas de estas calles.

Los proyectos nuevos a ser insertados sobre estas vías deberán precautelar la peatonalidad de la calle en su diseño.

Sobre las calles Palma-Mcal. Estigarribia, en el tramo entre la calle México y la Avenida Colón, en el momento que sea implementado el proyecto de peatonalización, en su caso,

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

para las construcciones existentes no será aplicable la obligatoriedad de contar con lugares de estacionamiento en sus respectivos predios. Los proyectos nuevos a ser insertados deberán prever dichos lugares en predios complementarios de propiedad del proyecto.²¹²

Art. 233º 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
6. Avenida José F. Bogado
7. Avenida Guido Boggiani.

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 m del eje de la Avda. se permiten 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:	32 m.
Tramo Perú - Gral. Santos	32 m.
Tramo Gral. Santos - Brasilia	32 m.
Tramo Brasilia - Sacramento	34 m.
Tramo Sacramento - San Martín	35 m.
Tramo San Martín - Madame Lynch	44 m.

Art. 234º Determinar como avenidas de circunvalación a las siguientes vías:

1. Avenida Defensores del Chaco.
2. Avenida Madame Lynch.
3. Avenida Primer Presidente.
4. Avenida Costanera.

Art. 235º Determinar como avenidas interconectoras, a las siguientes vías:

1. Avenida De la Victoria.
2. Avenida San Martín, República Argentina.
3. Avenida Choferes del Chaco, Médicos del Chaco.
4. Avenida Santísimo Sacramento.
5. Avenida Brasilia.
6. Avenida Kubistcheck.
7. Avenida Bruno Guggiari.
8. Avenida Gral. Santos - Juan D. Perón.
9. Avenida Venezuela.
10. Avenida Perú.

Art. 236º Encomendar a la Intendencia Municipal la definición de las vías, correspondientes a la Red Vial Secundaria y Terciaria.

²¹² TEXTO AGREGADO por Ord. N° 450/2014, Art. 8º

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

- Art. 237º** Establecer las siguientes actividades que pueden desarrollarse en la vía pública:
1. Circulación de transporte público de media y larga distancia.
 2. Circulación de transporte público urbano.
 3. Circulación de vehículos livianos.
 4. Circulación de camiones pesados.
 5. Circulación de motocicletas.
 6. Circulación de peatones.
 7. Circulación de bicicletas.
 8. Estacionamiento.
- Art. 238º** Establecer las siguientes actividades que ocuparán y se desarrollarán en las aceras:
1. Kioskos o puestos de exposición y venta de flores.
 2. Kioskos o puestos de exposición y venta de frutas y verduras.
 3. Kioskos o puestos de exposición y venta de golosinas y cigarrillos.
 4. Kioskos o puestos de exposición y venta de diarios y revistas.
 5. Kioskos o puestos de exposición y venta de libros.
 6. Kioskos o puestos de exposición y venta de artículos varios.
- Art. 239º** Establecer los siguientes servicios públicos o comerciales que se permitirán en la vía pública:
1. Acceso o ventilación de cámara de servicios públicos.
 2. Dispositivos de recolección de correspondencia.
 3. Dispositivos de recolección de basuras.
 4. Lustre de calzados.
 5. Ubicación de mesas y sillas de confiterías y bares.
 6. Publicidad.
 7. Arborización y parqueización.
 8. Señalizaciones viales en general.
 9. Elementos de la red lumínica y telefónica, agua y desagües cloacal y pluvial.
 10. Dispositivos contra incendios.
- Art. 240º** Las regulaciones, limitaciones y condiciones de las actividades y usos permitidos en los artículos precedentes se ajustarán a las Ordenanzas específicas.
- Art. 241º** 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 m. y un acceso por frente mínimo de 12 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.

SEPARADORES Y PASEOS - ROTONDAS

- Art. 242º** Definir como Separadores, a los elementos físicos que separan los carriles de circulación de calles o avenidas de la ciudad.
- Art. 243º** La función específica de los separadores, es determinar la doble calzada de la vía pública, estableciendo los sentidos de circulación, sirviendo de protección para el desplazamiento vehicular y los cruces peatonales.

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

- Art. 244º** Los separadores podrán tener hasta un máximo de 3 m. de ancho y su equipamiento estará compuesto de:
- a) Arborización continua y decorativa.
 - b) Señalización urbana.
 - c) Canteros florales.
 - d) Iluminación estética y orientativa.
 - e) Acera para desplazamiento ocasional de peatones (cruces).
 - f) Elemento estético - ornamentales.
- Art. 245º** Definir a los Paseos, a aquellos espacios que cumplan las funciones de: recreación, área verde, separador de circulación vehicular, implementación cultural y equipamientos ornamentales. Podrán erigirse estatuas y monumentos con sus espacios propios para homenajes.
- Art. 246º** Los Paseos podrán tener un ancho mínimo de 3,5 m, hasta el máximo necesario que permita las funciones especificadas en el artículo precedente.
- Art. 247º** Definir a las Rotondas como los cruces de un solo nivel, ubicados, generalmente, en avenidas de la misma jerarquía y de la misma densidad de tráfico, de forma circunferencial y que permita una circulación continua en rededor.
- Art. 248º** El equipamiento de las Rotondas, obedecerá exclusivamente, en función del tránsito vehicular y peatonal, con la más amplia visibilidad para su desplazamiento.
- Art. 249º** Se permitirá equipar, con elementos ornamentales, setos vivos, flores, canteros, siempre que no superen 0,5 m de altura, señalizaciones.
- Art. 250º** Prohibir en los Separadores, Paseos y Rotondas, cualquier elemento que no cumplan las funciones específicas establecidas en los artículos precedentes y a la vez que atender con el decoro, la estética y usos que por su naturaleza deben funcionar en lugares destinados exclusivamente para otros fines.

TEXTO AGREGADO POR ORD. N° 450/2014, ARTÍCULOS 2º, 4º Y 5º

ART. 2º: REQUERIMIENTOS TÉCNICOS PARA ESTACIONAMIENTO

2.1 ÁREAS DE CIRCULACIÓN VEHICULAR

Las áreas de circulación de vehículos se construirán conforme a las siguientes normas:

- Deben ser pavimentadas con adoquines de Hº, 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)

2.2 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.

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

- 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
45º	2,30 m. / 5,00 m.	3,00 m.
60º	2,40 m. / 5,00 m.	4,00 m.
90º	2,50 m. / 5,00 m.	5,00 m.
90º	3,00 m. / 5,00 m.	5,00 m.
90º	3,50 m. / 5,00 m.	4,50 m.
90º	4,00 m. / 5,00 m.	4,00 m.
90º	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.

1.3 ACCESOS:

- Serán dispuestos de tal manera que el vehículo circule siempre en marcha adelante
- La superficie de los carriles deberá ser anti deslizante de manera a permitir la máxima adherencia de la banda de rodadura de los neumáticos
- El tramo correspondiente a las veredas debe ser pavimentado con material que permita soportar el paso continuado de los vehículos y de tal manera de evitar accidentes a los peatones
- En la construcción de las entradas y salidas se mantendrá lo dispuesto en la ordenanza sobre veredas inclusivas.
- En sentido único: un acceso y una salida independiente como mínimo, con ancho mínimo de 3 metros cada uno. En caso de imposibilidad de plantear ambas rampas, la rampa de acceso/salida deberá contar con un ancho mínimo de 3,50 lineal, debiendo establecerse la circulación vehicular en sentido único por turnos, para lo cual cada nivel deberá estar equipado con sistemas automáticos de detección y fijación de prioridad de paso (semáforos con timbre)
- En doble sentido: un solo acceso/salida para funcionamiento en doble sentido con ancho mínimo en 6 metros.
- En las rampas vehiculares para salvar semi-desniveles (o media altura, desnivel máximo a salvar de 1.60 m) se aceptarán pendientes de hasta el 20%
- Las rampas vehiculares para salvar desniveles completos, se aceptarán pendientes de hasta 17,5%.

2.4 RAMPAS:

- Rampas: de acuerdo a lo establecido en el Reglamento General de Construcciones. La superficie de las rampas deberá ser antideslizante de manera a permitir la máxima adherencia de la banda de rodadura de los neumáticos. En caso de que funcionen en sentido único por turno, deberá contar con un sistema automático de detección y fijación de prioridad de paso (Alarma audio visual o semáforo lumínico con sonido) y sólo para construcciones que prevean estacionamiento hasta un máximo de 20 (veinte) módulos en la planta servida por la rampa en cuestión. Para superior cantidad de módulos por planta deberán contar con rampas en doble sentido de circulación o rampa de entrada y otra de salida separados según las dimensiones especificadas en el Reglamento General de Construcciones.

2.5 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: 3.50m x 5,00m. En el caso de ser cerrados serán de 3,50m x 6.50m.

- 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.²¹³

ART. 4°: 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 máxima.

- La tasa de ocupación máxima de las superficies destinadas a estos estacionamientos será de hasta el 75 %, respetándose para el resto de la construcción la tasa de ocupación permitida; asimismo podrán acceder hasta al 30% más del área edificable establecida para la zona de uso del Plan Regulador en la cual se encuentre previsto el Proyecto.

- Para el cálculo del impuesto a la construcción de las superficies destinadas a estacionamiento de los Edificios en Altura, en relación a los costos por metro cuadrado de construcción de estas superficies, las mismas serán tasadas por un monto equivalente al 50% sobre los costos establecidos en la Ordenanza Tributaria para este tipo de construcciones. Entiéndase edificio en Altura a aquellas construcciones mayores a 4 Niveles o 15 metros de altura con relación al nivel de la acera.²¹⁴

ART. 5°: INCENTIVO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS DE USO PÚBLICO DESTINADOS A

²¹³ TEXTO AGREGADO por Ord. N° 450/2014, Art. 2°

²¹⁴ Texto agregado por Ord. N° 450/2014, Art. 4°

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

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).
- 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.
- Para el cálculo del impuesto a la construcción serán tasados de acuerdo al método indicado en el Art. 4 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 precautelen las áreas residenciales colindantes.²¹⁵

DE LOS EJES DE NOMENCLATURA

Art. 251º A los efectos del presente Plan Regulador, y para la ordenación de las nomenclaturas y numeración de las propiedades de la ciudad de Asunción, se adoptan los siguientes ejes:

- a) Ejes Norte-Sur: La calle Independencia Nacional y las Avenidas Sacramento, Choferes del Chaco y Médicos del Chaco.
- b) Ejes Este-Oeste: Avenida Mcal. López, desde el límite con el Municipio de Fernando de la Mora hasta la calle San José-Paí Pérez, y la Avda. Eusebio Ayala desde el límite con el Municipio de Fernando de la Mora hasta la Avda. Gral. Santos. En el eje de Mcal. López desde Estados Unidos hasta Independencia Nacional, las calles transversales conservarán sus nombres originales hasta el bañado norte de la bahía de Asunción. En el eje Avda. Eusebio Ayala las calles ubicadas al oeste de la Avda. Gral. Santos conservarán sus nombres originales hasta Dos Bocas.
Las avenidas circunvalatorias y otra que por su naturaleza funcional hacen el enlace circulatorio en la ciudad conservarán sus nombres en toda su extensión.²¹⁶

Art. 252º Las calles que en su trayecto presenten inflexiones en sus cruces con otras vías públicas, se prestarán a nomenclatura diferentes. Estas inflexiones no serán menores a los 20 m entre sus ejes separatorios.

Art. 253º Las calles que no ofrezcan continuidad en su trazado, debido a interrupciones preexistentes llevarán nomenclaturas diferentes en cada tramo interrumpido, a excepción de aquellas calles que sean interrumpidas por plazas.²¹⁷

DE LAS VIAS PREFERENCIALES

Art. 254º Declarar Preferenciales, todas las avenidas del Sistema Arterial Mayor, sobre cualquier otra calle perteneciente a la Trama Vial de la Ciudad.

Art. 255º Determinar el grado Preferencial entre Avenidas, de acuerdo con el grado siguiente, iniciando desde el grado I en orden de prioridad e importancia:

²¹⁵ Texto agregado por Ord. N° 450/2014, Art. 5°

²¹⁶ Modificado por Ord. 43/1998, Art. 13, inciso b

²¹⁷ Modificado por Ord. 26/96, Art. 2°.

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

- a) Preferencial Grado I: Las Avenidas de Circunvalación.
- b) Preferencial Grado II: Las Avenidas de Penetración.
- c) Preferencial Grado III: Las Avenidas Interconectoras.

Art. 256º Determinar Preferencial del Grado IV, a las calles con tránsito vehicular de transporte público, de sentido Oeste-Este-Oeste.

Art. 257º Determinar Preferencial del Grado V, a las calles con tránsito vehicular de transporte público, de sentido Norte-Sur-Norte.

DE LAS DIMENSIONES MINIMAS EN LOS ANCHOS DE AVENIDAS

Art. 258º Definir las dimensiones de anchos mínimos de las avenidas Interconectoras, conforme con el Anexo V.

Art. 259º Definir las dimensiones de anchos mínimos de las avenidas Circunvalatorias y de Penetración, conforme con el Anexo III y IV.

CAPITULO II. TRANSPORTE

Art. 260º A los efectos de este capítulo, clasifícanse al transporte urbano en los siguientes:

- a) Transporte público y privados, de pasajeros.
- b) Transporte público de taxis.
- c) Transporte público escolar.
- d) Transporte de carga y taxis-cargas.
- e) Señalizaciones.

Art. 261º Condicionar las avenidas, calles y otras vías urbanas al transporte de personas y cargas, de conformidad a los subsiguientes artículos y al Reglamento General de Tránsito.

Art. 262º Determinar de preferencia, para el Transporte Público, a todas las avenidas de la ciudad, atendiendo sus dimensiones, carriles y longitud, así como para el mejor desplazamiento de las unidades de transporte.

Art. 263º Establecer el sistema empresarial para la explotación de los servicios de transporte público de pasajeros, debiendo en todos los casos remitirse al cumplimiento de las leyes nacionales y normas municipales al suscribir los contratos pertinentes.

Art. 264º Todas las terminales de cada empresa, deberán instalarse en la periferia de la ciudad, para la mejor cobertura de servicios.
Aquellas empresas que cubren la Capital y otros municipios, podrán instalar sus terminales en estas ciudades, debiendo cumplir con todos los requisitos técnicos, administrativos, impositivos y contractuales en el Municipio de Asunción.

Art. 265º Programar las Terminales de transferencia, en zona de gran afluencia de personas, teniendo como cabecera de desarrollo el área de influencia del Mercado Nº 4.

Art. 266º Determinar el Micro - centro como núcleo prioritario de estudios y planeamiento para el desarrollo de:

1. Circulación tangencial Este-Oeste-Este.
2. Circulación secativa (secante) Norte-Sur-Norte.

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

3. Refugios para pasajeros.
4. Señalizaciones orientativas.
5. Cobertura semafórica.
6. Paradas.

Art. 267º Determinar Ejes Ortogonales del Micro - centro para el estudio precitado, las calles: Independencia Nacional, Azara, Gral. Díaz y Sub-Ejes, las calles: Antequera, Alberdi, Avda. Colón, Eusebio Ayala, Presidente Franco, Oliva, Cerro Corá, Tte. Fariña, Manduvirá.

Art. 268º Condicionar el transporte de cargas bajo las siguientes formas:

- a) Prohibir la circulación de camiones de gran carga, con acoplado, transganados, cisternas de triple eje, por las calles de la ciudad. Exceptuándose las Avdas. Madame Lynch, Defensores del Chaco, Artigas (tramo Botánico - Brasilia), Eusebio Ayala (tramo Defensores del Chaco - Rca. Argentina), Fernando de la Mora (tramo 4 Mojones - Terminal de Ómnibus), Costanera (en proyección), Ita Ybaté (21).
- b) Restringir la circulación de camiones de carga mediana, de conformidad al Reglamento General de Tránsito, en las vías de la ciudad, estableciéndose horarios especiales de circulación.

Art. 269º La operación, circulación y paradas de taxis-cargas, se regirán por Ordenanzas específicas vigentes.

Art. 270º Establecer el régimen operativo y parada de los taxis de la siguiente forma:

- a) Paradas de taxis en el micro-centro, cada 500 m, con excepción de la zona de las plazas de la Independencia y de los Héroes.
- b) Paradas de taxis fuera del micro-centro cada 1.000 m.
- c) Paradas de taxis en el área de influencia del Mercado Nº 4, cada 500 m.
- d) Paradas de taxis en el área de influencia de la Terminal de Ómnibus, cada 500 m.
- e) Paradas de taxis en el área de influencia del Mercado Central de Abastos, cada 500 m.
- f) Paradas de taxis en el área del Jardín Botánico, cada 500 m.

Art. 271º Permitir la construcción de edificios para estacionamiento, playas para el mismo uso, en el micro-centro, rigiéndose en todos los casos por el Reglamento General de Construcciones.

Art. 272º Permitir a la vez, dichas construcciones, en las áreas de influencia del Mercado Nº 4, Terminal de Ómnibus y Mercado Central de Abasto.

Art. 273º La circulación del sistema tranviario, queda bajo la jurisdicción de la Administración de Transporte Eléctrico (A.T.E.)

Art. 274º Programar las señalizaciones semafóricas, bajo el sistema de Ondas Verdes, prioritario para el tránsito y transporte privado, especialmente en el Área Central, desde la calle Don Bosco hasta la Avda. Gral. Santos (sentido Este-Oeste-Este); desde la calle Cnel. Bogado - El Paraguay Independiente hasta la calle Acuña de Figueroa, Dupuis. Se seleccionarán las principales vías de acceso y salida al micro-centro.

Art. 275º Programar los ensanches de las principales vías de circulación, y con prioridad las Avenidas de Penetración, para dotarles de más carriles y de mayores equipamientos: separadores, rotondas, franjas de estacionamientos y señalizaciones.

Art. 276º Determinar las circulaciones binarias, dotando de los equipamientos necesarios, a las

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

vías paralelas de las grandes avenidas, estableciendo "sentidos de circulación" a las mismas.

CAPITULO III. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

- Art. 277º** La infraestructura de los Servicios Urbanos, están dadas por:
- a) Los servicios de agua corriente, servido por CORPOSANA.
 - b) El alcantarillado sanitario y pluvial, servido por CORPOSANA.
 - c) Los servicios de luz y fuerza, servido por la ANDE.
 - d) Los servicios de recolección de basuras, servido por la MUNICIPALIDAD.
 - e) Los servicios de limpieza urbana, servido por la MUNICIPALIDAD.
- Art. 278º** Todos estos servicios quedan bajo la jurisdicción de las Instituciones a cuyo cargo se encuentran su administración, su dotación técnica y los equipos de obras y mantenimiento de los mismos.
- Art. 279º** Toda edificación deberá estar dotada de la necesaria instalación eléctrica, la cual deberá cumplir las reglamentaciones vigentes sobre la materia (reglamentaciones de ANDE).
- Art. 280º** Todo anteproyecto o proyecto de loteamiento de un área igual o mayor de 1 há, deberá ir acompañado de las siguientes láminas técnicas a escala conveniente:
Proyecto esquemático de la red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
Proyecto esquemático de la red de distribución del alcantarillado sanitario.
Proyecto esquemático de la distribución de agua corriente.
Proyecto de pavimentación vial.
Planos de curvas de nivel, de acuerdo a las características del terreno (cada 10 m, cada 5 m, cada 1 m).
- Art. 281º** Los esquemas de la red de agua corriente y alcantarillado sanitario deberán ser presentados en una misma lámina, diferenciado con colores cada uno de ellos, sobre bases de curvas de nivel.
- Art. 282º** Los esquemas de red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público deberán presentarse en una misma lámina en la que se indicará con simbologías diferentes la distribución de la red de energía eléctrica y la ubicación del alumbrado público.
- Art. 283º** El proyecto de pavimentación vial deberá contener las curvas de nivel y las pendientes de desagües superficial, no pudiendo ser ésta menor que un 2%.
- Art. 284º** Todas las láminas encarpetadas con 5 copias de cada una deberán ser presentadas en:
- a) CORPOSANA Y ANDE a los efectos de compatibilizarlos con los planes maestros de estas entidades.
 - b) En la MUNICIPALIDAD DE ASUNCION.
- Art. 285º** Se prohíbe descargar aguas servidas o negras en sitios públicos de tránsito o de recreo.
- Art. 286º** Los programas de asentamientos humano, deberán prever la disposición sanitaria de excreta, en pozos ciegos, si no cuentan en la zona con la red de desagüe cloacal.
- Art. 287º** Se prohíbe descargar desechos industriales en la atmósfera, canales, cursos de aguas superficiales o subterráneas, que causen o puedan causar contaminación o polución del suelo, del aire y de las aguas, sin previo tratamiento que los convierta en inofensivo para la salud de la

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

población o que impida sus efectos perniciosos.

Art. 288º El suministro de agua a la población mediante sistemas de abastecimientos públicos o privados, deben ajustarse a las normas de potabilidad, continuidad, cantidad y presión (Ministerio de Salud Ley Nº 836).

Art. 289º Toda área destinada a nuevos asentamientos humanos deberán disponer de condiciones naturales capaces de abastecer de agua potable a la población.

Art. 290º La disposición y tratamiento de basura se regirá por las Ordenanzas respectivas.

Art. 291º No se permitirá el asentamiento humano en áreas consideradas por la Municipalidad como insalubres o riesgosos para el buen desenvolvimiento familiar.

TITULO V - PROPUESTAS

Art. 292º Establecer los planes de corto, mediano y largo plazo para conformar los proyectos urbanísticos de ordenamiento progresivo de la Ciudad de Asunción.

1- A CORTO PLAZO:

- a) Micro-centro de Asunción - Peatonalización de la calle Palma (Proyecto final, etapas de realización, costo estimativo).
- b) Proyecto Avda. Costanera 1a. Etapa Ampliación de la actual Avda. en su tramo de 14 de Mayo - Juan E. O'Leary.
- c) 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.
- d) 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.
- e) Reestructuración del Transporte Urbano.
- f) Elaboración final del Proyecto de la Terminal de Cargas. Términos de referencia, costo estimativo.
- g) Propuesta de construcción, recuperación, equipamiento, hermoseamiento 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.
- h) Proyecto de recuperación del Arroyo Mburicaó, convirtiéndolo en área de recreación y paseo. Etapas de realización, costos estimativos.
- i) 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.
- j) Proyecto de creación de nuevas áreas de estacionamiento y ampliación de algunos existentes.

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).

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

- 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.

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.

TITULO VI - DE LAS EXCEPCIONES A LAS LIMITACIONES ESTABLECIDAS EN EL PLAN REGULADOR.

Art. 293º MODIFICACIÓN DEL TEXTO DE LA ORDENANZA JM/Nº 43/94 EN SU ART. 293. ORDENANZA JM/Nº 588/2015

Art. 1º- Ampliar el Art. 293 de la Ordenanza Nº 43/94, del Plan Regulador, modificado por Ordenanza Nº 31/11, agregando numeral 7 en el Apartado: FRANJA MIXTA 1 y ÁREAS RESIDENCIALES 2 y 3, quedando redactado como sigue:

Art. 293º- 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 trámites concurren, por lo menos tres de las siguientes características:

ÁREA CENTRAL, ÁREA DE TRANSICIÓN, FRANJA MIXTA 2 Y 3 Y ÁREA INDUSTRIAL.

- 01. Terreno con frente igual o mayor a 24 metros lineales
- 02. Superficie del terreno igual o mayor al doble de la mínima establecida en la Ley Nº 3966/2010 (360 m²) es decir un total de 720 m².
- 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 y que podrán afectar plantas libres, entresijos, pasajes peatonales o superficies del edificio accesibles al público que para tales efectos no serán inferiores a 360 m², lo mismo que refugios peatonales, cruce a desnivel, parques infantiles o equipamientos urbanos.
- 05. Ubicación del terreno frente a plazas, parques y avenidas con paseos centrales igual o superior a 6m 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.

FRANJA MIXTA 1 y ÁREAS RESIDENCIALES 2 y 3.

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

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 Nº 3966/2010 (360 m²), es decir un total de 1440 m²
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 y que podrán afectar plantas libres, entrepisos, pasajes peatonales o superficies del edificio accesibles al público que para tales efectos no serán inferiores a 360 m², lo mismo que refugios peatonales, cruces a desnivel, parques infantiles o equipamientos urbanos.
05. Ubicación del terreno frente a plazas, parques y avenidas con paseos centrales igual o superior a 6 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 para las Franjas Mixtas 1 Sectores A- B.

Para las Zonas AR 3 Sectores A – B será necesaria la provisión del doble de los estacionamientos requeridos por Ordenanza para el proyecto siempre y cuando utilicen para el efecto no más del 25% del área del terreno, medido en planta baja, exceptuando los subsuelos.

Este numeral no será aplicable para las Áreas Residenciales 2 Sectores A - B

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 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.

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

Art. 2º DEROGAR, Ordenanza JM/Nº 363/14.

TEXTO AGREGADO POR ORD. JM/Nº 63/2016 QUE CREA EL SISTEMA DE FINANCIAMIENTO DEL FONDO MUNICIPAL PARA PROGRAMAS DE INTERÉS URBANÍSTICO²¹⁸

Art. 1º. Créase el "Sistema de Financiamiento del Fondo Municipal para Programas de Interés Urbanístico", en virtud al Artículo 2º de la Ordenanza N° 29/97.

Art. 2º. El fondo Municipal para Programas de Interés Urbanístico estará financiado por el Incentivo Constructivo de Uso de Suelo Creado (I.C.U.S.C) cuyo cálculo se encuentra reglamentado en la Ordenanza JM/Nº 29/97, por el cobro del impuesto a la construcción de los metros cuadrados de aquellas construcciones que superen los valores normales acogidas bajo el régimen de excepcionalidad, que se establecen en la Ordenanza del Plan Regulador de la Ciudad, y por un monto adicional el derecho a construir de los metros cuadrados que son concedidos a través del régimen de excepción.

Art.3º. El Monto adicional por el derecho a construir de los metros cuadrados que son concedidos a través del régimen de excepción será 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 ya sea por el incremento establecido por las Excepcionalidades previstas en la ordenanza JM/Nº 43/94 "Plan Regulador de la ciudad de Asunción" en su Art. 293 in fine o el establecido en la Ordenanza JM/Nº 450/14, cuya recaudación deberá ser imputada al Fondo establecido en el Art. 1º de la presente ordenanza.

Art. 4º. La presente Ordenanza no implica la derogación, ni modificación de las Ordenanzas de "Suelo Creado", en cuanto a su vigencia y fórmula de costos.

Art. 5º. Modifíquese el Artículo 3º de la ordenanza JM/Nº 29/97 "Que Establece el Incentivo Constructivo de Uso de Suelo Creado y Crea el Fondo Municipal para Programas de Interés Urbanístico" quedando redactado de la siguiente manera:

"Artículo 3º: Se consideran Programas de Interés Urbanísticos, a los fines de esta Ordenanza:

- a) Recuperación y Preservación de áreas verdes públicas. Plazas, Parques, Paseos, Reservas Forestales, Arroyos y zonas de riesgo*
- b) Obras de Infraestructura de ampliación y mejoramiento vial y pluvial como de renovación y rehabilitación urbana*
- c) Programas de rehabilitación urbana de barrios carenciados, mejoramiento de viviendas de interés social, regularización de tenencia de suelo, entre otros programas de interés social."*

DEL PROCEDIMIENTO PARA EL TRATAMIENTO DE PROYECTOS DE EXCEPCION.

Art. 294º Los propietarios que se quieran acoger a lo dispuesto en el artículo anterior, deberán presentar una solicitud a la I.M., acompañada del anteproyecto de construcción, el cual deberá contener, como mínimo:

- lº Plano de relevamiento topográfico, y si lo hubiere, de árboles y construcciones

²¹⁸ TEXTO AGREGADO por Ord. 63/2016.

- existentes;
- 2º Relevamiento fotográfico del predio y de las manzanas circundantes;
- 3º Título de propiedad;
- 4º Planta, corte y fachada, y planta de ubicación acotadas que permitan tener una lectura clara del programa; y
- 5º Memoria descriptiva y justificativa del programa.

Presentada la solicitud con todos los recaudos exigidos, la Intendencia Municipal remitirá el Exp. al Consejo del Plan Regulador, quien se expedirá, como mínimo, sobre los siguientes puntos:

- a) evaluación técnica del anteproyecto, y
- b) los parámetros a los que se deberá ajustar el proyecto definitivo y en base a los cuales se dictará la autorización correspondiente.

En el caso de que el dictamen del Consejo sea negativo, la Intendencia Municipal dictará resolución de rechazo sin más trámite.

Si el dictamen del Consejo es favorable, la Intendencia Municipal remitirá el Exp. a la Junta Municipal para su estudio y consideración en base a lo dispuesto en el artículo anterior.

La autorización otorgada por la Junta no implicará la aprobación de los planos y la autorización para construir. Por tanto, los propietarios que se acojan a este procedimiento y que hayan obtenido la correspondiente autorización del órgano legislativo comunal, deberán presentar a la Intendencia Municipal, la solicitud de aprobación de planos y de autorización para construir, cumpliendo estrictamente los procedimientos establecidos en las leyes, en el Reglamento General de Construcciones y en las demás disposiciones aplicables y complementarias para la tramitación normal de Exp., además de abonar los Impuestos que correspondan.

Art. 295º La autorización otorgada por la Junta Municipal tendrá una vigencia de un 1 (un) año, para la presentación de los planos definitivos a la Intendencia Municipal, prorrogable por la misma hasta un 1 (un) año más.

Art. 296: **Excepciones para el estacionamiento:** En los casos en que el área necesaria de estacionamiento exigida por la normativa demuestre ser técnicamente inviable dentro del predio, podrá admitirse su localización en otro predio, siempre que el mismo cumpla con los siguientes requisitos:

- a. Que entre ambos inmuebles (el que sirve de asiento a la obra y el que complementa la exigencia de estacionamiento) no exista una distancia mayor a 500 (quinientos) metros a la redonda, medidas desde sus respectivos accesos, con una tolerancia de hasta el 10% (diez por ciento).
- b. Título de propiedad del inmueble que será utilizado como estacionamiento a nombre del propietario cuya aprobación de planos se solicita, acompañado de una declaración jurada comprometiendo el uso de dicho inmueble como estacionamiento, con certificación de firma por escribano público; o en su defecto, contrato de locación por un plazo de 5 (cinco) años, entre el propietario del inmueble cuya aprobación de plano se solicita y el propietario del inmueble que será utilizado para estacionamiento, con certificación de firmas por escribano público.
- c. Requisitos para predios complementarios:
- c.1. La calidad de propietario deberá acreditarse con la presentación de la respectiva Escritura Pública debidamente inscrita en la Dirección General de los Registros Públicos.

c.2. La existencia del contrato de locación deberá acreditarse con la presentación de una copia autenticada del mismo que deberá ser formalizado con certificación de firma por Escribanía Pública.

c.3. En ambos casos el interesado deberá presentar una Declaración Jurada, con Certificación de firma por Escribano Público, en el que se asume el compromiso de destinar el inmueble en cuestión como estacionamiento.

d. En el caso de proyectos de construcción o ampliaciones, el o los inmuebles que sirvan de asiento al estacionamiento complementario deberá guardar la calidad de “propiedad” y cumplir con los requisitos más arriba establecidos.

e. En el caso de regularizaciones de construcción, el o los inmuebles que sirvan como estacionamiento complementario, podrá contar con la calidad de “locación” y cumplir con los requisitos más arriba establecidos.

f. Vencido el plazo de locación o acaecida la rescisión del mismo por cualquier causa, el propietario de la obra deberá garantizar la continuidad de la existencia de la cantidad mínima de estacionamientos exigidos por la Ordenanza del Plan Regulador, conforme a los planos aprobados por la Municipalidad. Caso contrario será pasible de las sanciones mencionadas en el siguiente párrafo.

g. La violación de la declaración jurada presentada en aplicación de la presente norma será considerada como falta gravísima y, como tal, pasible de la sanción de multa e inhabilitación de aplicación conjunta. Así tampoco podrán ser objeto de concesión del Régimen de Propiedad Horizontal.

h. El control del cumplimiento de las prescripciones precedentes estará a cargo de las oficinas técnicas pertinentes de la Municipalidad.²¹⁹

Art. 297°: Para aquellas construcciones que cuenten con valores arquitectónicos, históricos y artísticos que se encuentren o no catalogados - registradas y que prevean su conservación como tal, estarán exentas del requisito del estacionamiento obligatorio. Cuando contemplen proyecto de inserción de obra nueva moderna o reciente, con aumento de superficie, deberá prever los módulos correspondientes que estas áreas generen en un predio complementario en su caso de acuerdo a la reglamentación vigente.²²⁰

DISPOSICIONES TRANSITORIAS - ÁREA CENTRAL

Art. 1º Determinar cómo Área Central de la Ciudad, al área de actividades de interés general, en el que con el mayor grado de concentración y variedad, se desarrollan las funciones administrativas, políticas, cívicas, comerciales, culturales, financieras y de servicios.

Para aquellos predios del Área Central (AC) cuyos frentes se encuentren sobre las calles Hernandarias, Humaitá, Fulgencio. R. Moreno, Brasil y Avda. José Gervasio Artigas hasta la calle Toledo en la zona limítrofe con el Área de Transición (AT), los mismos podrán regirse con los indicadores urbanísticos del Área de Transición lindante.²²¹

Art. 2º Los límites del Área Central son los siguientes: Bahía de Asunción, proyección de la calle Hernandarias, Hernandarias, Humaitá, F. R. Moreno, Brasil, Avda. Artigas, Proyección de la Avda. Saltos del Guairá hasta la Bahía de Asunción.

²¹⁹ TEXTO MODIFICADO por Ord. N° 450/214, Art. 7°

²²⁰ TEXTO ART. 297 MODIFICADO por Ord. N° 450/2014; ARTÍCULOS 298 AL 302, correspondientes a modificación establecida por Ord. 124/2000, derogados por Ord. N° 450/2014, Art. 9

²²¹ TEXTO MODIFICADO por Ord. N° 259/2013

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

Art. 3º Cada caso del Área Central será dictaminado por el Consejo del Plan Regulador y aprobado por la Intendencia Municipal, previa autorización de la Junta Municipal dando prioridad en dicho sector a las normas particulares establecidas en la Ordenanza del Área Central.

Art. 4º 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 m² construidas, estarán exentas de la exigencia de estacionamiento.

RECOVAS:

Art. 5º Establecer la formación obligatoria de aceras con pórticos, para uso peatonal exclusivamente, en los edificios que se construyan sobre las calles:

Mcal. Estigarribia: ambas aceras, desde EE.UU. hasta Antequera, desde México hasta Independencia Nacional.

Palma, ambas aceras, desde Independencia Nacional hasta Colón - Colón, ambas aceras, desde la Plazoleta del Puerto hasta Humaitá.

25 de Mayo, ambas aceras, desde EE.UU. hasta Independencia Nacional.

Estrella, ambas aceras, desde Chile hasta Colón.

EE.UU., ambas aceras, desde Fulgencio R. Moreno hasta Mcal. Estigarribia

Sobre estas calles y hasta un ancho de 3,50 m. desde la línea de edificación hacia el interior de la propiedad, se prohíbe toda refacción de las edificaciones existentes. Quedan exceptuadas de esta prohibición los edificios que constituyan bien de interés público, histórico o artístico y que figuren en el Registro de la Municipalidad, los cuales podrán ser restaurados.

El ancho de los pórticos será de 3.50 m., desde la línea de edificación correspondiente a la calle, medida perpendicularmente hacia el interior de la propiedad. La línea de edificación se mantendrá como línea exterior de los apoyos, debiendo ponerse las ochavas en las respectivas esquinas.

La altura de los pórticos mantendrá un promedio de 5 m. cuando la pendiente de la acera exija las compensaciones correspondientes.

Cada cuadra mantendrá una modulación igual a la del primer pórtico construido en la manzana y en todos los casos, la sección de la columna será circular y el fuste cilíndrico.

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

Las construcciones por debajo del nivel de la calle podrán llegar hasta la línea exterior de las columnas, pudiendo colocarse en la vereda, al mismo nivel del pavimento, dispositivos de iluminación para el sub-suelo.

Art. 6º Establecer las siguientes Reglamentaciones Particulares de uso para el Área Central:

Coefficiente de Edificabilidad: 5, aplicación según la fórmula, **y 10 para Hoteles**²²².

Área Edificable = Superficie del terreno x coeficiente.

Número de Pisos = $\frac{\text{Área Edificable}}{\% \text{ de Tasa de Ocup. Máx. x Sup. Terreno.}}$

Tasa de ocupación máxima: hasta 75%.

Retiros: 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 específica.

Voladizos: Según Reglamento de Construcción.

Ochavas: Según Reglamento de Construcción.

Estacionamiento²²³:

Para Viviendas Unifamiliares (VU): 1 módulo por unidad de vivienda.

Para Viviendas Multifamiliares y Conjunto Habitacionales (VM) y (CH): 2 módulos por cada 3 unidades de vivienda.

Para todos los demás usos: según listado de rubros Anexo 1.

TEXTO AGREGADO POR ORDENANZA N° 331/2009

Art. 1º- Aprobar la modificación de la Ordenanza N° 43/94, referente a la exigencia de estacionamientos de vehículos en viviendas unifamiliares de hasta 120 mts.2.

Art. 2º- Establecer un incentivo para fomentar la construcción de viviendas multifamiliares, con las unidades de viviendas de hasta 120 mts.2 construidos, las cuales no estarán sujetas a exigencias de estacionamiento de vehículos y que se localicen en las siguientes zonas del Plan Regulador: en el Área Central, Área de Transición y en las Áreas Residenciales de Alta Densidad (AR3B)

Art.3º- La exoneración de los lugares de estacionamiento rige solamente para el uso de **viviendas permanentes**. No así para Hoteles, Pensiones, Apart Hoteles, ni ningún otro tipo de alojamiento transitorio.

Art. 4º- Para que se cumpla esta condición de exoneración de estacionamiento, la vivienda deberá contar con todo el equipamiento propio de la misma; estar, comedor, dormitorio, cocina, lavadero y baño. La omisión de uno de estos ambientes hará que no se considere como tal.

Art. 5º- Las edificaciones deberán ajustarse a todas las normas vigentes según la zona de implantación.²²⁴

ORDENANZA RELACIONADA: ORD. N° 146/00 "QUE ESTABLECE LA OBLIGATORIEDAD DEL

²²² TEXTO AGREGADO por Ord. 37/96 Art. 1º, Inc. 1.6.

²²³ MODIFICADO POR ORD. 450/14

²²⁴ TEXTO AGREGADO por Ord. N° 331/2009

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

*ESTUDIO DE IMPACTO DE TRÁFICO EN LAS FRANJAS MIXTAS Y EN EL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD" – **ORDENANZA COMPLEMENTARIA:** ORD. N° 359/2009 QUE ESTABLECE LA OBLIGATORIEDAD DE PRESENTAR CONSULTA PREVIA SOBRE LA NECESIDAD DE REALIZAR ESTUDIO DE IMPACTO DE TRÁFICO.*²²⁵

TEXTO AGREGADO POR ORD. N° 32/1997

Art. 1º Sancionar una Ordenanza complementaria de la Ordenanza N° 43/943/1994 "Del plan Regulador de la ciudad de Asunción" cuyo texto se transcribe más abajo:

Art. 1º: Establécese una restricción de uso de suelo para la habilitación y/o ampliación de edificaciones destinadas a la explotación comercial de playas de estacionamiento en un radio de 200 (doscientos) metros contados a partir de las rampas de entrada y de salida del estacionamiento subterráneo que se encuentra en la Plaza de la Democracia.-

Art. 2º: Disponer que la restricción señalada en el artículo anterior no afecta a los estacionamientos que se exigen como complemento a los distintos programas de uso habitacional, comercial, de servicios y otros que se establezcan en dicho radio.-

Art. 3º: Derogar todas aquéllas disposiciones de la Ordenanza N° 43/94 que se opongan a lo dispuesto en la presente.²²⁶

TEXTO AGREGADO POR ORD. N° 450/2.014

Art. 8º: *Sobre las Calles Palma - Mcal. Estigarribia, en el tramo entre la calle México...*²²⁷

Art. 7º Establecer un tratamiento especial para el Barrio Ricardo Brugada y toda la Franja Costera que bordea el Área Central, que formará parte de un Plan Sectorial que deberá ser puesto a consideración del Consejo del Plan Regulador y sujeto de aprobación por la Junta Municipal.

Art. 8º Las solicitudes de aprobación de planos y autorización de construcción presentada ante de la publicación de la presente Ordenanza y que hayan cumplidos la totalidad de los requisitos legales, estando pendiente únicamente el pronunciamiento de la Administración Municipal, se la aplicará el régimen vigente ante de la referida publicación.

Esta norma se aplicará siempre que la nueva legislación pueda constituir una imposibilidad para aprobar los planos, por restricciones sobreviniente a esta Ordenanza.

Art. 9º Deróganse las Ordenanzas Nros. 3.722/80, 5.556/81, 19/93, 40/93 y las demás que se opongan a la presente. Se sustituyen por este Plan Regulador, cuya denominación indica e implica el procedimiento técnico legal y administrativo para la inducción a un ordenamiento progresivo de la Ciudad y conforme vayan apareciendo filosofías urbanísticas, tecnologías apropiadas, concordantes con la vivencia, cultura, costumbres y formas de vida que hacen al desarrollo urbano.

Art. 10º Comuníquese a la Intendencia Municipal.

²²⁵ ORD. 146/2000; ORD. 359/2009

²²⁶ ORD. N° 32/1997

²²⁷ Ord. 450/14 art. 8º (parte)

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

Dada en la Sala de Sesiones de la Junta Municipal de Asunción, a los diez y ocho días del mes de noviembre del año mil novecientos noventa y cuatro.

DR. MARCIAL VILLALBA
Secretario

DR. FILEMON PANIAGUA
Presidente

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

ANEXO 1

MODIFICADO POR ORD. N° 450/2014, Art. 1°

Art. 1º Modificar el Art. 6º de la Ordenanza N° 331/09 que modificó el Anexo I de la Ordenanza N° 43/94 en sus párrafos sobre estacionamiento, ampliándolo, quedando redactado como sigue:

CS2

Rubros	Área Residencial				Franja Mixta				Área Central	Área de Transición	Estacionamiento Mínimo exigido
	AR	AR	AR	AR	FM	FM	FM	FM	Centro Histórico		
	1A	1B	2	3	1A	1 B	2	3	AC	AT	

Locales de venta de:											
Animales domésticos, Veterinarias y afines				*	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 25 m ² construidos
Antigüedades				*	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 50 m ² construidos
de Ropas, Tiendas, Roperías				*	X	X	X	X	X	X	ídem
Electrodomésticos, Artículos y Artefactos Eléctricos y Electrónicos				*	X	X	X	X	X	X	ídem
Artículos Deportivos				*	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 50 m ² construidos
Bebidas Cigarrillos, Golosinas (kioscos)			*	*	X	X	X	X	X	X	Sin estacionamiento hasta 25 m ² cubiertos, mayores a 25 m ² cubiertos 1 módulo por cada 50 m ²
Muebles de: Madera, Mimbre, Metal, etc.				*	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 50 m ² construidos
Repuestos y Equipamiento de autos					X	X	X	X	X	X	ídem
Discos - Cassettes					X	X	X	X	X	X	ídem

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

Artículos Dentales, Material Odontológico, Instrumentos y Aparatos médicos, hospitalarios, ortopédicos, Equipamientos Científicos y de Laboratorio.			*	*	X	X	X	X	X	X	ídem
Bijoutería - Cosméticos			*	*	X	X	X	X	X	X	ídem
Locales de:											
Galería de Arte / salón de Arte			*	*	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 50 m ² construidos
Ferretería - Bazar			*	*	X	X	X	X	X	X	ídem
Panadería / Rotisería (comidas para llevar)			*	*	X	X	X	X	X	X	1 módulo p/Veh. Liv. por c/ 25 m ² de salón de ventas + 2 módulos para motos por cada 25 m ² construidos
Zapatería, Calzados y artículos de Cuero			*	*	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 50 m ² construidos
Boutique / Mercería			*	*	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 25 m ² de área del salón
Heladería, Cafetería, Confitería			*	*	X	X	X	X	X	X	2 módulos por cada 25 m ² construidos + 1 modulo por cada 2 mesas (con o sin techo)
Despensas, Agencias de Revistas y Periódicos		*	*	*	X	X	X	X	X	X	Sin estacionamiento hasta 50 m ² cubiertos, mayores a 50 m ² cubiertos 1 módulo por cada 50 m ²
Copetín, Bodega, Bar, Hamburguesería				*	X	X	X	X	X	X	2 módulos por cada 25 m ² construidos + 1 modulo por cada 3 mesas sin cobertura
Gimnasio			*	*	X	X	X	X	X	X	1 modulo cada 25 m ² de salón
Sauna / Masaje / SPA			*	*	X	X	X	X	X	X	2 módulos por cada 50 m ² construidos
Peluquerías			*	*	X	X	X	X	X	X	3 módulos por cada 50 m ² construidos.
Laboratorios de Análisis Clínicos			*	*	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 50 m ² construidos

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

Supermercados - Autoservicios			*	*	X	X	X	X	X	X	Superficie de salón de ventas de hasta 1.000 m ² , debe proveer la superficie equivalente + 1 modulo por c/50 m ² de áreas administrativas y de producción + 1 modulo p/ vehic. de carga por c/ 250 m ² de Depósitos y, el área de maniobra y descarga se ubicará dentro del predio.
											Superficie de salón de ventas mayor a 1.000 m ² , debe proveer el doble de superficie del salón de ventas + 1 modulo por c/50 m ² de áreas administrativas y de producción + 1 modulo p/ vehic. de carga por c/ 250 m ² de Depósitos y, el área de maniobra y descarga se ubicará dentro del predio.
DVD y Video Club				*	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 25 m ² construidos
Agencias de Bancos, Financieras y Casas de Cambios				*	X	X	X	X	X	X	Acceso/salida diferenciados al área de estacionamientos para: a) clientes: 2 módulos por cada 25 m ² de áreas de cajeros, espera y atención al público; b) funcionarios: 1 modulo cada 25 m ² construidos + 1 modulo adicional por c/ 25 m ² a partir de 400 m ² . Además deberán incorporar 2 módulos para camiones transportadores de caudales.
Agencias de Viajes (Publicidad y Cambios)				*	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 50 m ² construido
Publicitarias (Publicidad)				*	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 25 m ² construido + 1 modulo para vehic. de carga (3x7) por c/ 200 m ² 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	4 módulos por cada unidad de lavado

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

Gomería				*	*	X	X	X	X	X	1 módulo cada 50 m ² (con o sin cobertura) del área de trabajo
Talleres: Mecánico/ de Chapería/ de Electricidad del automóvil (s/Ord. específica)				*	*	*	X	X	X	X	1 módulo cada 25 m ² (con o sin cobertura) del área de trabajo
Cambio de Aceites y Lubricantes				*	*	*	X	X	X	X	2 módulos por cada box con elevador o fosa
Tornería / Rectificaciones					*	*	X	X	X	X	1 módulo cada 50 m ² (con o sin cobertura) del área de trabajo
Empresa de Auxilio y Remolque de vehículos				*	*	*	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.
Estación de Servicio y Expendio de Combustibles				*	*	X	X	X	X	X	2 módulos por cada boca de expendio más lo que corresponda por c/u de los programas complementarios
Tapicería				*	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 50 m ² construidos
Decoración				*	X	X	X	X	X	X	ídem
Laboratorio de Productos Naturales				*	X	X	X	X	X	X	ídem
Alquiler de Autos				*	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 25 m ² 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 ² de oficinas, mas 1 modulo para veh. de carga (3x7) y otro adicional por cada 200 m ² de Depósitos
Cotillón				*	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 25 m ² cubiertos
Estudios Fotográficos - Filmaciones				*	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 25 m ² construidos
Ópticas / Ventas de Anteojos / Lentes				*	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 50 m ² construidos
Herrería / Hojalatería					X	X	X	X	X	X	ídem
Casa de Empeños / Prestamos Prendarios				*	X	X	X	X	X	X	ídem

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

Escritorio Profesional Individual			*	*	X	X	X	X	X	X	1 módulo por cada 25 m ² de área de uso específico
Agencia de Empleos				*	X	X	X	X	X	X	ídem
Viviendas Multifamiliares de interés social con unidades hasta 80 m ² c/u				X					*	X	Sin exigencia de estacionamiento

OBSERVACIÓN: 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.

REFERENCIAS:		
En Blanco:		Usos No Permitidos
		Usos Condicionados *
		Usos Permitidos X

C.S.3

Rubros	Área Residencial				Franja Mixta				Área Central	Área de Transición	Estacionamiento Mínimo exigido
	AR	AR	AR	AR	1A	1B	2	3	Centro Histórico		
	1A	1B	2	3					AC	AT	
Locales de venta de:											
Artículos de Caza y Pesca				*	*	*	X	X	*	*	1 módulo por cada 50 m ² cubierto.
Instrumentos y Aparatos médicos, odontológicos, hospitalarios, ortopédicos, Equipamientos científicos y de Laboratorio.					*	*	X	X	*	*	ídem
Vidrios - espejos – marcos				*	*	*	X	X	*	*	ídem
(Cintas y) Accesorios p/computadoras e Impresoras / Recarga de Tintas				*	*	*	X	X	*	*	ídem

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

Artículos Sanitarios				*	*	X	X	*	*	1 módulo por cada 50 m ² cubierto (+ 1 módulo adicional por c/25 m ² que sup. c/sup.) + 1 modulo c/ 250 m ² de DEPÓSITO
Vehículos y Maquinarias, nuevos o usados (Playas) s/Ord. Especifica.				*	*	X	X	*	*	1 módulo por cada 25 m ² 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	*	*	1 módulo por cada 50 m ² cubierto
Artículos u Objetos Usados			*	*	*	X	X	*	*	ídem
Materiales de Construcción				*	*	X	X			1 módulo para veh. Liv. por cada 50 m ² de oficinas + 1 modulo para Veh. de carga (3x19) por c/ 500 m ² de Depósito (con o sin cobertura) + 1 modulo para veh. de carga (3x7) por c/250 m ² de área de exposición de materiales y 40 m ² 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.
Restaurante /Pizzería /Cafetería /Confitería /Heladería			*	*	*	X	X	*	*	2 módulos por cada 25 m ² construidos + 1 modulo por cada 2 mesas sin cobertura.
Panadería / Rotisería (comidas para llevar)			*	*	*	X	X	*	*	1 módulo p/Veh. Liv. por c/ 25 m ² de salón de ventas + 2 módulos para motos por cada 25 m ² construidos.
Inmobiliarias /Alquiler de Inmuebles			*	*	*	X	X	*	*	1 módulo por cada 50 m ² cubiertos.
Papelería /Empresa Gráfica /Imprenta			*	*	*	X	X	*	*	1 mod. c/50 m ² oficinas + 1 mod de 3x7 por cada 500 m ² de área de producción + 1 mod p/motos x c/150 m ² de área de producción

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

Cajonería Fúnebre (sin salón velatorio)					*	*	X	X	*	*	1 módulo de 25 m ² por cada coche fúnebre + 1 modulo por cada 50 m2 cubiertos.
Funeraria con Salones Velatorios											4 módulos por c/ 25 m ² de salones velatorios y áreas de espera.
Publicitarias (Publicidad)					*	*	*	X	X	*	1 módulo por cada 25 m ² construido + 1 modulo para vehic. de carga (3x7) por c/ 200 m ² 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	*	*	1 módulo por cada 25 m ² construidos.
Bancos / Financieras / Casas de Cambio					*	*	X	X	*	*	Acceso/salida diferenciados para a) clientes: 2 módulos por cada 25 m ² áreas de cajeros, espera y atención al público, b) funcionarios: 1 modulo cada 25 m ² de oficinas + 1 modulo adicional por c/ 25 m ² construidos a partir de 1.000 m ² . Además deberán incorporar 2 módulos para camiones transportadores de caudales.
Bolsa de Valores					*	*	X	X	*	*	1 módulo por cada 50 m ² construidos
Casa de Remate					*	*	X	X	*	*	1 módulo por cada 25 m ² de oficinas y exposición + 1 módulo 3x7 por cada 250 m ² de Depósitos.
Casa de Empeños / Prestamos Prendarios					*	*	X	X	*	*	ídem
Alquiler de Autos					*	*	X	X	*	*	1 módulo por cada 25 m ² de oficinas; todos los vehículos de alquiler deben estacionarse en un parque cerrado.
Alquiler para fiestas					*	*	X	X	*	*	4 módulos por cada 25 m ² área de salón de recepción.

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

Alquiler de Enseres para fiestas				*	*	*	X	X	*	*	1 módulo por cada 25 m ² de oficinas, mas 1 modulo para veh. de carga (3x7) por cada 200 m ² de Depósitos.
Discoteca / Pub / Bar / Karaoke					*	*	X	X	*	*	El triple de la superficie cubierta
Empresas de Importaciones – Exportaciones					*	*	X	X	*	*	1 mód. por c/ 50 m ² + 40 m ² área de carga y descarga dentro del predio. Por depósitos: 1 mod. 3x7 por cada 250 m ² .
Oficinas Administrativas				*	X	X	X	X	X	X	1 módulo por c/ 50 m ² de oficinas
Hoteles				*	*	*	X	X	*	*	1 módulo por cada 3 habitaciones
Locales de Alojamientos / Pensiones				*	*	*	X	X	*	*	1 módulo por cada 4 habitaciones
Playa de Estacionamiento					*	*	X	X	*	*	sin requerimiento
Gomería				*	*	*	X	X	*	*	1 módulo por c/ 50 m ² c/ o s/ cobertura
Lavadero de automóviles				*	*	*	X	X	*	*	4 módulos por cada unidad de lavado
Cambio de Aceites y Lubricantes				*	*	*	X	X	X	X	2 mód. por cada box con elevador o fosa
Desarmaderos							*	X		*	1 módulo por c/ 25 m ² 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.
Juego electrónicos /Pull				*	X	X	X	X	*	*	1 módulo por c/ 25 m ² de salón
Casinos					*	*	X	X	*	*	2 módulo por c/ 25 m ² de salón
Decoración y Afines (iluminación, cortinas, alfombras, etc.)				*	X	X	X	X	*	*	1 módulo por c/ 25 m ² de salón de exposición o ventas.
Cotillón				*	X	X	X	X	*	*	Ídem
Instrumentos Musicales				*	*	*	X	X	*	*	2 módulos por c/ 25 m ² de salón
Empresas Adjudicatarias					*	*	X	X	*	*	1 módulo por c/ 50 m ² de oficinas y áreas administrativas
Canchas de Futbol de Alquiler				*	*	*	X	X	*	*	4 módulos por c/ cancha

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

Canchas de Paddle/Squash de Alquiler				*	*	*	X	X	*	*	2 módulos por c/ cancha
Empresas: de Seguridad Privada, de Transporte de Caudales, de Transporte de mercaderías y Courier.					*	*	X	X	*	*	1 módulo por c/ 25 m ² 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	*	*	ídem
Conjuntos Habitacionales de interés social c/ unidades hasta 80 m ² c/u				X						*	Sin exigencia de estacionamiento
Edificios de Departamentos			*	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

OBSERVACIÓN: 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.

REFERENCIAS:

En Blanco:	Usos No Permitidos
* :	Usos Condicionados
X :	Usos Permitidos

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

E.Q.1

Rubros	Área Residencial					Franja Mixta				Área Central	Área de Transición	Estacionamiento Mínimo exigido
	AR		AR		AR	1A	1B	2	3	Centro Histórico		
	1A	1B	2A	2B	3					AC	AT	
Locales de :												
Instituciones Educativas												
Guarderías			*	*	X	X	X	X	X	X	X	1 modulo por cada 2 salas o aulas + 1 modulo por c/50 m ² 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 ² 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 ² cubiertos
Templo de pequeña escala ²²⁸		*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	

LOS DEMÁS RUBROS PERMANECEN SIN VARIACIÓN.

OBSERVACIÓN: 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.

²²⁸ Establecido por Ord. N° 53/1998

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

EQ2

Gimnasio - Natatorio					*	*	*	x	x	x	*	3 módulos por cada 25 m ² construidos
Hospitales Sanatorios, Clínicas con Interacción						*	*	x	x	x	*	1 modulo por c/ 5 camas de interacción, más los módulos que correspondan por los programas específicos (como Consultorios, Laboratorios de análisis y de imagen, oficinas administrativas y depósitos).
Templo de mediana escala ²²⁹		*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	

En Blanco:

Usos No Permitidos

*: Usos Condicionados

X: Usos Permitidos

LOS DEMÁS RUBROS PERMANECEN SIN VARIACIÓN.

OBSERVACIÓN: Para todos los programas de C.S. y E.Q. 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.

REFERENCIAS

:

En Blanco:

Usos No Permitidos

*: Usos Condicionados

X: Usos Permitidos

²²⁹ Establecido por Ord. N° 53/1998

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

E.Q.3

Rubros	Área Residencial					Franja Mixta				Área Central	Área de Transición	Estacionamiento Mínimo exigido
	AR	AR	AR		AR	1A	1B	2	3	Centro Histórico		
	1A	1B	2A	2B	3					AC	AT	
Locales de : Instituciones Educativas												
Universitaria						*	*	X	X	X	X	5 mód. por c/ sala o aula de hasta 50 m ² + 1 mod. por c/ 50 m ² de Área administrativa (oficinas, sala de profesores, de reuniones, etc.)
con Salas de Conferencias / Auditorios						*	*	X	X	X	X	1 modulo c/ 10 m ² del área de salón
Cines / Teatros / Convenciones / Auditorios / Centro de Conferencias						X	X	X	X	X	X	1 modulo c/ 5 asientos
Iglesias y Templos (más de 200 m ² de salón de cultos)					*	*	*	x	x	*	*	1 mod. c/ 10 asientos o 1 mod. c/ 10 m ² del área del salón + lo que corresponda por las áreas administrativas y de apoyo s/ sus usos
Cementerios Privados					*	*	*	x	x	*	*	1 mod. c/ 100 m ² de la Sup. del predio
Gimnasio - Natatorio					*	*	*	x	x	x	*	4 mód. por cada 50 m ² construidos
Hospitales Sanatorios, Clínicas con Interacción						*	*	x	x	x	*	1 modulo por c/ 5 camas de internación, más los módulos que correspondan por los programas específicos (como Consultorios, Laboratorios de análisis y de imagen, oficinas administrativas y depósitos).
Templo de gran escala ²³⁰						x	x	x	x	x	x	

LOS DEMÁS RUBROS PERMANECEN SIN VARIACIÓN.

²³⁰ Establecido por Ord. N° 53/1998

OBSERVACIÓN: 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.

REFERENCIAS:

En	
Blanco:	Usos No Permitidos
	*: Usos Condicionados
	X: Usos Permitidos

*Establécese la equivalencia del módulo de motocicletas correspondiente a dos módulos para bicicletas, en los supuestos de prever lugares para estos bicis.

OBS: -Para Supermercado: El doble de la superficie del Salón de Ventas siempre y cuando esta área supere los 1000 m² (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 1.000 m² el estacionamiento será considerado de acuerdo al tamaño del salón de ventas, por la siguiente fórmula:

$$\text{Cantidad de Módulos} = \frac{\text{Superficie del salón de Ventas}^{231}}{25}$$

²³¹ TEXTO MODIFICADO por Ord. N° 450/2014, Art. 1°

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

ANEXO 2

AREAS RESIDENCIALES AR1 SECTOR "A"

01. Avda. Brasilia, Nicasio Insaurralde, Venezuela, Mcal. López hasta Avda. Brasilia²³², excluyendo de este polígono determinado la calle Sgto. Gauto en el tramo entre las Avdas. Brasilia y Venezuela.²³³
02. Avda. Stmo. Sacramento, Cnel. Víctor Boettner, Dr. Escobar, Juan XXIII, Soldado Desconocido, Ntra. Sra. del Carmen, San Rafael, Cnel. Victor Boettner, Avda. San Martín, Agustín Barrios, Santa Ana, Ballota, San Rafael, Avda. España hasta Stmo. Sacramento.
03. Avda. Mcal. López, Juan Motta, Eusebio Lillo, Avda. San Martín, Avda. Aviadores del Chaco, Pedro Fabio Martínez, Julio Macchio, proyección de Leandro Aponte, Avda. Santa Teresa, Eusebio Lillo, Emeterio Miranda hasta la Avda. Mcal. López.
04. **DEROGADO** por Ord. 198/05, Art. 3°.
05. Avda. España entre Dr. Bestard y **Gonzalo Bulnes**²³⁴, a ambos lados de la avenida.

Observación: Para facilitar la comprensión del territorio afectado a las **AR1-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, ya especificadas en los demás Anexos.

AREAS RESIDENCIALES - AR1 SECTOR "B"

01. Avda. Gral. Santos, Avda. Mcal. López, Choferes del Chaco, 25 de Mayo, prolongación virtual de 25 de Mayo hasta la Avda. Gral. Santos a excepción de los lotes situados en ambos frentes de la calle 25 de Mayo.²³⁵
02. **DEROGADO POR la Ord. 271/05, Art. 13°**
03. Avda. San Martín, Avda. Molas López, Dr. Jerónimo Zubizarreta, Avda. Santísima Trinidad, Prócer Ramón Zavala, Prócer Juan B. Acosta, Juan XXIII, Lado Oeste de la Manzana 15-0204, César López Moreira, Proyección de Roque Centurión Miranda, Roque Centurión Miranda, Avda. San Martín. Se excluye de esta delimitación los Ejes Habitacionales generados por las Avenidas Molas López y Santísima Trinidad.²³⁶
04. Avda. República Argentina, Campos Cervera, R.I. 4 Curupayty, Facundo Machaín, Camilo Recalde, Avda. Eusebio Ayala, hasta la Avda. República Argentina.
Observación: Para facilitar la comprensión del territorio afectado a las AR1-B, 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, Áreas Industriales, Áreas de Uso Específico, ya especificadas en los demás Anexos.²³⁷
05. Avda. Stma. Trinidad, Itapúa, Avda. Primer Presidente, Overáva, Dr. Miguel Rojas, Jorge Martínez hasta Avda. Stma. Trinidad.
06. **DEROGADO** por Ord. 90/03, Art. 2°.
07. Av. Santa Teresa, Av. Aviadores del Chaco, Cap. Pedro Favio Martínez Julio Macchio, proyección de Leandro Aponte hasta Avda. Santa Teresa.²³⁸

²³² TEXTO MODIFICADO por la Ord. 2/95 Art. 1°,

²³³ TEXTO AGREGADO por la Ord. 98/07, Art. 1°

²³⁴ TEXTO MODIFICADO por Ord. 37/96 Art. 1°, Inc. 1.5.

²³⁵ TEXTO MODIFICADO por Ord. N° 51/2011

²³⁶ TEXTO MODIFICADO por Ord. N° 292/2013, Art. 2°

²³⁷ TEXTO MODIFICADO por Ord. N° 52/2016, Art. 1°

²³⁸ TEXTO AGREGADO por la Ord. 2/95, Art. 1°

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

Observación: Para facilitar la comprensión del territorio afectado a la **AR1-B**, 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 Específicos, ya especificadas en los demás Anexos. La Avda. España en el tramo comprendido entre Dr. Bestard y Prof. Feliciángeli corresponde a Área Residencial 1 (AR1) - Sector A.

TEXTO AGREGADO POR ORDENANZA N° 269/2013²³⁹

Art. 2° DEROGAR la Ordenanza N° 93/11, para que las manzanas individualizadas como 15-0278, 15-0279, 15-0280 y 15-728, que actualmente son AR3, vuelvan a quedar como originalmente se estableció en el Plan Regulador, es decir, como AR1B.

Art. 3° DISPONER que en estos frentes residenciales se derogue la Ordenanza N° 61/11 de Equiparación de Lotes²⁴⁰

TEXTO AGREGADO POR ORD. N° 292/2013, Art. 4°-

Prohibir la aplicación de la Ordenanza N° 61/11 “Que Otorga la Equiparación de Usos e Indicadores a Lotes con Frente Sobre la Misma Arteria”, 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.²⁴¹

AREAS RESIDENCIALES - AR2 SECTOR "A"

01. **INCISO DEROGADO** por Ord. N° 66/2011, Art. 2°.
02. Avda. Kubitschek - 25 de mayo, ambos frentes Avda. Choferes del Chaco - Teodoro S. Mongelós - Tte. 2º Juan Arce Rojas - Proyección de Tte. 2º Juan Arce Rojas - Celsa Speratti - Avda. Kubitschek²⁴².
03. Avda. Gral. Santos, ambos frente de 25 de Mayo - Kubitscheck - Azara hasta la Avda. Gral. Santos.
04. Avda. Brasilia, San Salvador, Avda. Venezuela, Nicasio Insaurralde hasta la Avda. Brasilia.
05. Avda. Primer Presidente, Ruta Transchaco, Avda. Tapuá, Avda. Santísima Trinidad, Avda. Santísimo Sacramento, José María Delgado, hasta la Avda. Primer Presidente.
06. Avda. Primer Presidente, Ruta Transchaco, Semidei, Vía Férrea, Avda. Madame Lynch, Avda. Aviadores del Chaco, Avda. Molas López, Juan B. Acosta, Ramón Zabala, Jorge Martínez, Miguel Rojas, Overáva, hasta la Avda. Primer Presidente.
07. Avda. Molas López, Francisco Fernández, Avda. Santísima Trinidad, Dr. Jerónimo Zubizarreta, hasta la Avda. Molas López.
08. La calle 23 de Octubre, del Maestro, 23 de Octubre, Moisés Bertoni, Eliseo Reclus, límite de la Franja Mixta 1 - Sector "A" (FM1 A) generada por la Avda. España, Cap. Basilio Malutín, Dr. Eusebio Lillo, Senador Long, Olegario Andrade, hasta la calle 23 de octubre.

Se excluye de ésta área los inmuebles con frentes sobre las calles Gral. Garay, Eusebio Lillo en el tramo comprendido entre Cap. Basilio Malutín y Senador Long; y Senador Long en el tramo comprendido entre Olegario Andrade y Eusebio Lillo acera Oeste, los cuales pasarán a corresponder a Ejes Villa Morra.²⁴³

²³⁹ Derogada parcialmente por Ordenanza n° 587/15

²⁴⁰ TEXTO AGREGADO por Ord. N° 269/2013, Art. 2° y 3°

²⁴¹ TEXTO AGREGADO por Ord. N° 292/2013, Art. 4°

²⁴² Modificado por Ord. 13/97.

²⁴³ TEXTO MODIFICADO por la Ord. 271/05, Art. 14°

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

09. Campos Cervera, Avda. San Martín, Aviadores del Chaco, Vasconsellos, Bruselas, proyección de Dr. Motta hasta Campos Cervera.
10. Avda. Sgto. Feliciano Marecos entre España y Cnel. Victor Boettner, solo los predios con frentes sobre la Avenida F. Marecos.
11. Julio Correa desde Stma. Trinidad hasta Primer Presidente, solo los predios con frente sobre Julio Correa.
12. Avda. España, San Rafael, Ballota, Sta. Ana, Agustín Barrios, Dr. César López Moreira, Avda. Aviadores del Chaco hasta Avda. España.
13. Cnel. Victor Boettner, Avda. Santísimo Sacramento, Avda. Stma. Trinidad, Ing. Francisco Fernández, Avda. Molas López, Avda. San Martín hasta Cnel. Victor Boettner.
14. Avda. Venezuela, Sgto. Gauto, Arroyo Mburicaó, Profesor Chávez, Santa Rosa, Avda. España, Arroyo Mburicaó, Avda. Mcal. López hasta la Avda. Venezuela.²⁴⁴
15. Los lotes con frente sobre la calle Sgto. Gauto en el tramo comprendido entre las Avdas. Brasilia y Venezuela.²⁴⁵

Observación: Para facilitar la comprensión del territorio afectado a las **AR2-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, ya especificadas en los demás Anexos.

TEXTO AGREGADO POR ORDENANZA N° 333/2009

- Art. 1º:** Modificar la Ordenanza N° 2/95, que modifica algunos artículos y anexos de la Ordenanza 43/94 del Plan Regulador, en el apartado correspondiente al Anexo 2 – Áreas Residenciales de baja densidad sector A (AR1-A) y AR2-A.
- Art. 2º:** Determinar los inmuebles con frente sobre la **calle Federación Rusa** con la calificación de **AR2A** en el tramo comprendido entre las calles Melvin Jones hasta la afectación de la Franja Mixta de la Avda. San Martín.²⁴⁶

AREA RESIDENCIALES - AR2 SECTOR "B"

01. Avda. Mcal. López, Av. Gral. Santos²⁴⁷, Avda. España, proyección de Jara Troche, Jara Troche, proyección de Jara Troche, hasta la Avda. Mcal. López.
02. **Avda. Gral Santos, San Antonio, 14 de Julio, San Cosme, San Francisco, Enrique Solano López, Santiago, Atilio Peña Machaín, Juan Ventre, Mayor Julio Otaño, San Salvador, Avda. Brasilia, Patria, San Francisco, Rca. De Siria hasta la Avda. Gral. Santos.**²⁴⁸
03. Avda. Venezuela, Tte. Campercholi, Arroyo Mburicaó, Mauricio Escobar hasta la Avda. Venezuela.
04. Avda. Choferes del Chaco, Pacheco, Tte. Zotti, J. Eulogio Estigarribia, Avda. Rca. Argentina, Avda. Eusebio Ayala, hasta la Avda. Choferes del Chaco.
- 04 (bis) Los lotes con frente sobre la Avda Gral. Bernardino Caballero desde la Avda. Mcal. López hasta la calle Félix de Azara.²⁴⁹
05. Avda. Eusebio Ayala, Camilo Recalde, Antonio Taboada (25 de mayo), R. I. 4 Curupayty, Emeterio Miranda, Eusebio Lillo, Proyección de Manuel Talavera, José López, proyección de Nicolás Bliloff, F. Morices, Victor Heyn, José López, José de la Cruz Ayala (Mcal. Estigarribia), Mecánicos de Aviación, Avda. Eusebio Ayala, Avda. Boggiani, Facundo Machain (Cerro Corá), Avda. R. I. 18

²⁴⁴ TEXTO AGREGADO por Ord. 90/03, Art. 3°.

²⁴⁵ TEXTO AGREGADO por la Ord. 98/07, Art. 2°

²⁴⁶ TEXTO AGREGADO por la Ord. N° 333/2009

²⁴⁷ TEXTO MODIFICADO por la Ord. N° 2/95, Art. 1°.

²⁴⁸ TEXTO AGREGADO EN INCISO DEROGADO, ORD. 23/2011.

²⁴⁹ TEXTO MODIFICADO por Ord. N° 48/2011, Art. 1°

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

- Pitiantuta hasta la Avda. Eusebio Ayala.
06. Río Paraguay, límite con Mariano Roque Alonso, Arroyo Itay, Vía Férrea, Esteban Semidei, Ruta Transchaco, Alejandro Monges, Carlos Bóveda, Pantaleón Aguirre y su proyección, hasta el Río Paraguay.
07. Arroyo Itay, Francisco Martínez, Del Maestro, Sta. Teresa, Panchito López, calle sin nombre al costado del Cementerio del Este, Avda. Madame Lynch, Avda. Aviadores del Chaco, hasta los predios ubicados sobre el Arroyo Itay.
08. Sector comprendido entre las calles Dr. Juan Motta, Dr. Eusebio Lillo, Cap. Emeterio Miranda, Mcal. José de Sucre y Dr. Juan Motta. Observación: Para facilitar la comprensión del territorio afectado a las AR2B, 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, áreas Industriales, áreas de Uso Específico, ya especificadas en los demás Anexos. Para esta Zona no será aplicable la Ordenanza N° 104/2012.²⁵⁰
09. Sector comprendido entre las calles R. I 1 “2 de Mayo”, Dr. Hassler, calle sin nombre, Campos Cervera y R. I 1 “2 de Mayo”.
Observación: Para facilitar la comprensión del territorio afectado a las **AR2-B**, 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, Áreas Industriales, Áreas de Uso Específico, ya especificadas en los demás Anexos.²⁵¹

Observación: Para facilitar la comprensión del territorio afectado a las **AR2-B**, 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, Áreas Industriales, Áreas de Uso Específico, ya especificadas en los demás Anexos.

AREAS RESIDENCIALES - AR3 SECTOR "A"

01. Antequera, Ita Ybaté, Tte. Aguirre, Avda. José F. Bogado, 1º de Marzo, límite con Lambaré, Río Paraguay, Arroyo Lambaré, Bañado Sur, hasta Antequera.
02. Avda. Gral. Santos, Azara, Avda. Kubitscheck, Avda. Eusebio Ayala, hasta Avda. Gral. Santos.
03. Avda. Eusebio Ayala, Mecánicos de Aviación, Arturo Alsina, Tte. López, Victor Heyn, Francisco Morices y su proyección, hasta la Avda. Eusebio Ayala.
04. Avda. Madame Lynch, costado del Cementerio del Este (Avda. Santa Teresa), San Jorge, Prof. Carlos Dos Santos, y su proyección hasta Cnel. Martínez, Cnel. Martínez, Virgen de Caacupé, **Ramón I. Cardozo**, San Pablo, Mayor Joel Estigarribia, Ramón I. Cardozo, **San Jorge, Santa Cruz**²⁵², hasta Avda. Madame Lynch.
05. Avda. Sta. Teresa, proyección de Concejal Vargas, Leandro Aponte, Avda. Aviadores del Chaco, Juez Enrique Pino, Leandro Britos²⁵³, Tte. Angel Velazco, proyección de Tte. Angel Velazco, Cnel. Ecurra hasta Avda. Sta. Teresa.
06. Avda. Choferes del Chaco, Avda. Mcal. López, Tte. Zoti, Pacheco, hasta la Avda. Choferes del Chaco.
07. Avda. Kubistchek - Celsa Speratti - Proyección de Tte. 2º Arce Rojas - Arce Rojas - Teodoro S. Mongelós - Avda. Choferes del Chaco - Avda. Eusebio Ayala - Avda. Kubistchek²⁵⁴.
08. Avda. San Martín, Avda. Molas López, Dr. Gerónimo Zubizarreta, Avda. santísima Trinidad, Prócer Ramón Zavala, Prócer Juan B. Acosta, Juan XXIII, lado Oeste de la Manzana 15-0204, Cesar López Moreira, Proyección de Roque Centurión Miranda, Roque Centurión Miranda, Avda. San Martín. Se excluye de esta delimitación los Ejes Habitacionales generados por las

²⁵⁰ TEXTO AGREGADO POR LA ORD. 557/2015

²⁵¹ TEXTO AGREGADO por Ord. 52/2016, Art. 2º

²⁵² Modificado por Ord. 40/96.

²⁵³ TEXTO MODIFICADO por la Ord. 2/95, Art. 1º.

²⁵⁴ Modificado por Ord. 13/97.

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

- Avdas. Molas López y santísima Trinidad.²⁵⁵ (VER ORD. 587/2015)
09. La calle Máximo Lira, Olegario Andrade, Senador Long, Eusebio Lillo, Cap. Basilio Malutín, Límite de la Franja Mixta 1 A (FM1 A) generada por la Avda. España, Gral. Bernardo O'Higgins, Guido Spano hasta Máximo Lira.²⁵⁶
10. La calle Dr. J. Eulogio Estigarribia, Cruz del Defensor, Campos Cervera hasta el límite de la Franja Mixta 1 generada por la Avda. Rca. Argentina, Límite de la Franja Mixta 1 A (FM1 A), generada por la calle Pacheco, Tte. Rodolfo Zotti, hasta la calle Dr. J. Eulogio Estigarribia.²⁵⁷
11. Sector comprendido entre las Avenidas Primer Presidente, José Gervasio Artigas, Felipe Molas López y Santísimo Sacramento".²⁵⁸

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, ya especificadas en los demás Anexos.²⁵⁹

12. Inmuebles que cuenten con frente sobre la calle Cruz del Defensor, en el tramo comprendido entre las calles Alfredo Seiferheld y Dr. Toribio Pacheco.²⁶⁰
13. Avda. Gral. Santos, Avda. España, Brasília, Av. Mcal. López.²⁶¹

TEXTO AGREGADO POR Art. 1° Ord. N° 269/2013

DISPONER que las manzanas comprendidas entre las calles Ntra. Sra. del Carmen, Dr. Migone y Dr. César López Moreira, individualizadas como 15-0845, 15-0846 y 15-0847, que actualmente son FM2, se conviertan en AR3A.²⁶²

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, ya especificadas en los demás Anexos.

AREAS RESIDENCIALES - AR3 SECTOR "B"

01. El Río Paraguay, Tte. Rodi, Kanonnikoff, De la Conquista, Cmte. Gamarra, Juan de Garay, Francisco López, hasta el Río Paraguay.²⁶³
02. Río Paraguay, Avda. Carlos A. López, Dr. Coronel, Londres, Avda. Colón, Andrés Gelly y su proyección, Cadete Sisa, Caballero, Avda. Cerro León, Avda. EE.UU., Cadete Sisa, Avda. José F. Bogado, Lomas Valentinas, Avda. Perú, Ana Díaz, Avda. Próceres de Mayo, Avda. Gral. Santos, Avda. José F. Bogado, Tte. Aguirre, Avda. Ita Ybaté, el cauce conocido por Salamanca, Avda. Acosta Ñu, Sebastián Gaboto, Arroyo Ferreira hasta el Río Paraguay.
03. Avda. Perú, Vía Férrea, Avda. Gral. Santos, Avda. Eusebio Ayala, Avda. Pettirossi, hasta la Avda. Perú.²⁶⁴
04. Avda. Gral. Santos, Avda. Eusebio Ayala, Avda. Defensores del Chaco, Avda. Fernando de la Mora hasta la Avda. Gral. Santos.

²⁵⁵ TEXTO MODIFICADO por Ord. N° 292/2013, Art. 3°

²⁵⁶ TEXTO AGREGADO por la Ord. 271/05, Art. 16°.

²⁵⁷ TEXTO AGREGADO por la Ord. 271/05, Art. 16°.

²⁵⁸ TEXTO AGREGADO por Ord. N° 42/2011, Art. 3°

²⁵⁹ TEXTO AGREGADO por Ord. N° 42/2011, Art. 3°

²⁶⁰ TEXTO AGREGADO por Ord. N° 04/2016, Art. 1°

²⁶¹ TEXTO AGREGADO POR ORD. 51/2011

²⁶² TEXTO AGREGADO por Ord. 269/2013, Art. 1°

²⁶³ TEXTO MODIFICADO por la Ord. 2/95, Art. 1°.

²⁶⁴ TEXTO MODIFICADO por la Ord. 2/95, Art. 1°.

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

05. Arroyo Mburicaó, Vía Férrea, Avda. Santísimo Sacramento, Avda. España, hasta el Arroyo Mcuricaó.
06. Manuel Talavera, Máximo Pérez, Cándido Silva, Olegario Andrade, Manuel Talavera.²⁶⁵
07. Av. Gral. Santos, San Antonio, Tte. Valinotti, San Cosme, San Francisco, Santiago, Atilio Peña Machain, Juan V. Ventre, Mayor Julio Otaño, San Salvador, Venezuela, Tte. Campercholi, Arroyo Mburicaó, Vía Ferrea, Gral. Santos.²⁶⁶
08. Avda. General Santos, Rca. de Siria, San Francisco, Juan de Salazar, y su prolongación virtual hasta la Avda. Gral. Santos.²⁶⁷
09. Avda. 1º de Marzo, Avda. Gral. Santos, Avda. Fernando de la Mora, Avda. Defensores del Chaco, límite con Lambaré hasta la Avda. 1º de Marzo.²⁶⁸
10. Sector comprendido entre la Avenida San Martín, calle Papa Juan XXIII, calle Dr. César López Moreira y Avenida Aviadores del Chaco".²⁶⁹
11. **Manzanas con CCC Nº 13-0129, 15-0130 y 15-0131 ubicadas entre las Calles Gral. Francisco Roa, 8 de Junio, Gral. Delgado y Lorenza Vda. De Las Llanas.**²⁷⁰

Observación: Para facilitar la comprensión del territorio afectado a las **AR3-B**, 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, ya especificadas en los demás Anexos.

AREA DE TRANSICION

Avda. Carlos Antonio López, Tte. Pratts, Cnel. López, Juan de Garay, Cmdte. Gamarra, De la Conquista, Kanonnikoff, Tte. Rodi, Dr. Candia, calle sin nombre, Oliva, Hernandarias, Humaitá, Fulgencio R. Moreno, Brasil, Avda. Artigas, Avda. Perú, Lomas Valentinas, Dr. Blas Garay, Roma, Avda. Colón, Londres, Juan León Mallorquín, Tte. Colmán, Portugal, Juan Díaz de Solís, hasta Avda. Carlos Antonio López.

OBSERVACIÓN: Para facilitar la comprensión del territorio afectado al área de transición 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, las áreas industriales, áreas de uso específico ya especificadas en los demás anexos.²⁷¹

FRANJA MIXTA

FRANJA MIXTA 1 - FM1

Involucra a los frentes de los lotes de las siguientes avenidas y calles:

SECTOR "A"

01. Japón en toda su extensión.
02. Cap. Emeterio Miranda desde Guido Spano hasta la Avda. Boggiani.²⁷²
03. Avda. Boggiani desde Cap. Emeterio Miranda hasta Denis Roa.²⁷³
04. Guido Spano lado sur, entre Denis Roa y Cap. Emeterio Miranda.²⁷⁴

²⁶⁵ TEXTO MODIFICADO por la Ord. 88/99.

²⁶⁶ TEXTO MODIFICADO por la Ord. 2/95, Art. 1°.

²⁶⁷ TEXTO MODIFICADO por la Ord. N° 23/2011, Art. 3°

²⁶⁸ TEXTO AGREGADO por la Ord. N° 66/2011

²⁶⁹ TEXTO AGREGADO por Ord. N° 93/2011

²⁷⁰ TEXTO AGREGADO POR LA ORD. N° 442/2010.

²⁷¹ TEXTO MODIFICADO por Ord. 243/2013, Art. 3°

²⁷² TEXTO MODIFICADO por Ord. 57/98, Art. 3°.

²⁷³ TEXTO MODIFICADO por Ord. 57/98, Art. 4°.

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

05. Avda. Perón desde Puerto Ita Enramada hasta Boquerón.
06. Gral. Santos desde Avda. España hasta Vía Férrea.
07. Avda. Venezuela desde España hasta Vía Férrea.
08. Avda. Santísimo Sacramento desde Prof. Francisco Chávez hasta la calle Tapuá.
09. Cptán. José Lombardo desde Vía Férrea hasta Avda. Santísimo Sacramento.
10. Av. España desde Brasilia hasta Santa Rosa.²⁷⁵
11. Avda. Mcal. López, desde la Avda. Brasil hasta la Avda. Stmo. Sacramento y desde Carlos Arguello. (Prócer) hasta Denis Roa²⁷⁶.
12. **ELIMINADO por Ord. 82/98, Art. 2°.** Sector comprendido entre las Avdas. Primer Presidente, José Gervasio Artigas, Felipe Molas López y Santísimo Sacramento.²⁷⁷
13. Avda. Rca. Argentina, desde Alfredo Seiferheld hasta Campos Cervera.
14. **ELIMINADO por Ord. 82/98, Art. 2°.**
15. Avda. España, desde Santa Ana - O'Higgins hasta **Gonzalo Bulnes**²⁷⁸.
16. Eusebio Lillo desde Cap. Brizuela hasta Avda. Madame Lynch.
17. Cap. Denis Roa desde Avda. Mcal. López hasta la Avda. Aviadores del Chaco.
18. Avda. Brasilia entre Luis de Granada / Patria hasta la calle Tte. Vicente Jara/Comandante Atilio Peña Machaín, sólo los lotes con frentes sobre la avenida.²⁷⁹
19. Avda. Felipe Molas López desde Vía Férrea hasta San Martín - Julio Correa.
20. **ELIMINADO por Ord. 82/98, Art. 2°.**
21. Avda. Mcal. López desde Cap. Arguello hasta Denis Roa.
22. R. I. 18 Pitiantuta desde Lamas Carissimo hasta Facundo Machaín, solo frente oeste y desde Facundo Machaín hasta Avda. Boggiani, ambos frentes.²⁸⁰
23. **Inc.19 - FM1B. Avenida Ñu Guazú: desde los límites con la Ciudad de Luque hasta la Avenida Primer Presidente, excluyéndose el predio del Parque Guazú".**²⁸¹

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.²⁸²

24. Inmuebles con frente sobre la calle Dr. Andrés Gubetich y su continuación Miguel de Cervantes, en el tramo comprendido entre las Avenidas Santísimo Sacramento y Venezuela.²⁸³

SECTOR "B"

01. Avda. Carlos Antonio López desde Avda. Colón hasta el Río Paraguay.²⁸⁴
02. Avda. Sebastián Gaboto desde Avda. Colón hasta Avda. EE.UU.
03. Diagonal Cabañas entre Yegros y Caballero.
04. Cerro León desde Caballero hasta Avda. EE.UU.
05. Avda. EE.UU. desde Cadete Sisa hasta Salvador Funes.
06. Caballero desde Cadete Sisa hasta Diagonal Cabañas.

²⁷⁴ TEXTO MODIFICADO por Ord. 57/98, Art. 5°.

²⁷⁵ TEXTO MODIFICADO por Ord. 51/2011.

²⁷⁶ TEXTO MODIFICADO por Ord. 57/98, Art. 6°.

²⁷⁷ INCISO AGREGADO POR ORD. 42/2011.

²⁷⁸ TEXTO MODIFICADO por la Ord. 37/96 Art. 1°, Inc. 1.4.

²⁷⁹ TEXTO MODIFICADO por la Ord. 248/2008, Art. 1°

²⁸⁰ TEXTO MODIFICADO por la Ord. 2/95, Art. 1°.

²⁸¹ INCISO AGREGADO por Ord. N° 494/2014

²⁸² TEXTO AGREGADO por Ord. N° 23/2011, Art. 3°

²⁸³ TEXTO AGREGADO por Ord. N° 18/2016, Art. 1°.

²⁸⁴ TEXTO MODIFICADO por la Ord. 2/95, Art. 1°.

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

07. Avda. Perú desde Mcal. López hasta Avda. Artigas.
08. Madrinas de la Guerra de Chaco desde Ingavi hasta Mayor López de Filippis.²⁸⁵
09. Avda. España desde Avda. Perú hasta Avda. Gral. Santos.
10. Avda. Bruno Guggiari desde 11 de Diciembre hasta Tte. Fretes y Caazapá.
11. Avda. Brasilia desde las calles Tte. Vicente Jara / Comandante Atilio Peña Machain hasta Vía Férrea, sólo los frentes sobre la Avenida.²⁸⁶
12. Avda. de la Victoria desde Ñeembucú hasta Incienso.
13. Avda. de la Victoria desde Samuhú hasta Carios.
14. Avda. San Martín desde Avda. Molas López hasta Pedro Ballota.
15. Julio Correa desde Tte. Jara - Hipólito Carrón hasta Avda. Santísima Trinidad.
16. Yegros desde diagonal Cabañas hasta Avda. Sebastián Gaboto.
17. Avda. Colón desde J. A. Gelly hasta Avda. Sebastián Gaboto.
18. **Juan Zorrilla de San Martín, desde López de Filippis hasta Tte. Alcorta²⁸⁷**
18. (bis) **Avda. Brasilia desde la Avda. Mcal. López hasta la Avda. España.**
19. **Padre Cassanello en toda su extensión²⁸⁸.**
19. (bis). **Alfredo Seiferheld desde Santa Cruz de la Sierra hasta la Av. Rca. Argentina.²⁸⁹**
19. (tris) **Avda. Ñu Guazú desde los límites con la Ciudad de Luque hasta la Avda. Primer Presidente, excluyéndose el predio del Parque Guazú.²⁹⁰**
20. **Pacheco desde 23 de Octubre hasta la Avda. Rca. Argentina²⁹¹.**
21. **Bartolomé de las Casas entre Carios y Tobatí²⁹².**

TEXTO AGREGADO POR ORD. 94/2011

Franja Mixta 1 - FM1 "Sector B". Involucra a los frentes de los lotes de las siguientes Avenidas y Calles.
Inc. 18. Avenida Brasilia desde la Avenida Mariscal López hasta la Avenida España.

FRANJA MIXTA 2 – FM 2

Involucra a las manzanas a ambos lados de las siguientes avenidas y calles:

01. Av. Acuña de Figueroa - Francisco Dupuis desde Avda. Colón hasta Félix Bogado.
02. Avda. José Falcón - Avda. Ita Ybaté - Tte. Aguirre desde Ayolas hasta Avda. José F. Bogado.
03. Avda. Pdte. Perón, desde Boquerón hasta Avda. José F. Bogado.
04. Avda. José F. Bogado desde Avda. Perón hasta Lomas Valentinas.
05. Avda. Gral. Santos desde Avda. José F. Bogado hasta Mencia de Sanabria y desde Igualdad - Finlandia hasta Carandayty y desde Tte. Fariña hasta Cerro Corá.
06. Médicos del Chaco desde Teodosio González hasta Tte. 2º Félix Ayala.
07. Avda. Choferes del Chaco desde José Asunción Flores hasta Avda. Mcal. López.
08. Avda. España desde Gral. Santos hasta Brasilia.²⁹³
09. **Avda. BRASILIA desde la Avda. España hasta la calle Patria/Fray Luis de Granada²⁹⁴.**
10. Avda. Santísimo Sacramento desde Avda. Mcal. López hasta Prof. Chávez.
11. Avda. Santísimo Sacramento desde Tapuá hasta Avda. Primer Presidente.

²⁸⁵ TEXTO MODIFICADO por Ord. 57/98, Art. 7°.

²⁸⁶ TEXTO MODIFICADO POR ORD. 248/2008, Art. 2°.

²⁸⁷ TEXTO MODIFICADO por Ord. 57/98, Art. 8°.

²⁸⁸ TEXTO MODIFICADO por Ord. 57/98, Art. 8°.

²⁸⁹ TEXTO AGREGADO POR LA OIRD. 82/98, Art. 3º

²⁹⁰ TEXTO AGREGADO POR LA ORD. 494/2014

²⁹¹ TEXTO AGREGADO por Ord, 82/98, Art. 3°

²⁹² TEXTO AGREGADO por Ord, 82/98, Art. 3°

²⁹³ TEXTO MODIFICADO por Ord. N° 51/2011, Art. 3°

²⁹⁴ TEXTO MODIFICADO por Ord. 18/07

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

12. Avda. Primer Presidente desde Avda. José Artigas hasta Tapuá a un solo lado de la calzada, hasta 100 m lado Sur.
13. Ruta Tans-Chaco desde Vía Férrea hasta Tte. Gregorio Villalba, a un sólo lado de la calzada, hasta 100 m lado Sur.
14. Avda. Boggiani desde Teodoro S. Mongelos hasta Cerro Corá.
15. Avda. De la Victoria desde Incienso hasta Samuhú y las manzanas al Sur y Norte de la Plaza del Barrio San Pedro y San Pablo.
16. Quesada entre Tte. Zotti y Cruz del Defensor.
17. Avda. Mcal. López desde Avda. Santísimo Sacramento hasta Avda. Rca. Argentina.
18. Avda. Rca. Argentina desde Dr. Idoyaga hasta Alfredo Seiferheld.
19. Avda. San Martín desde Campos Cervera hasta Tte. Pedro Ballota.
20. Avda. España desde Dr. Bestard hasta Santa Rosa.
21. Avda. Artigas desde Juana Pabla Carrillo hasta Avda. Molas López, Avda. Molas López desde Avda. Artigas hasta Ing. John Whitehead en ambas aceras.²⁹⁵
*Se admitirá en esta FM2 en carácter de uso condicionado las Industrias molestas de pequeña y mediana escala.*²⁹⁶
22. Denis Roa, Guido Spano, Manuel Talavera, Moisés Bertoni, Soriano González, Proyección de Guido Spano, Madame Lynch, Tte. Víctor Heyn, Proyección Tte. Cnel. Timoteo Aguirre, Mayor Goldschmidt, Tte. José López, Pedro P. Peña, Victoriano Bueno, Tte. Jiménez y su proyección hasta Boggiani, Denis Roa²⁹⁷.
23. R.I. 18 Pitiantuta desde José Asunción Flores hasta Teodoro S. Mongelos.
24. Avda. de la Victoria desde Guaraníes hasta Carios.
25. Avda. De la Victoria desde Ñeembucú hasta Yuasy-y.
26. Avda. Bruno Guggiari desde 11 de Diciembre hasta Guaraníes.
27. Bartolomé de las Casas desde Carios hasta Guaraníes.
28. Bartolomé de las Casas desde Guarambaré hasta Tobatí.
29. Julio Correa desde Hipólito Carrón - Tte. Jara hasta Avda. Molas López.
30. Julio Correa desde Tte. Flores hasta Avda. Santísima Trinidad.
31. El Área delimitada por: Avda. Primer Presidente, Tapúa y Vía Férrea.
32. Avenida R.I. 18 Pitiantuta, Facundo Machaín, Tte. Ángel López, Músicos del Chaco, Serafina Dávalos, R.I. 4 Curupayty, Teresa Lamas Carísimo, hasta R.I.18 Pitiantuta.²⁹⁸

FRANJA MIXTA 3 - FM3

Involucra a las manzanas a ambos lados de las Avenidas que atraviesan y a los frentes de los lotes de las calles paralelas a dichas Avenidas:

01. Avda. Fernando de la Mora desde Avda. Gral. Santos hasta Avda. Defensores del Chaco.
02. Avda. Eusebio Ayala en toda su extensión.
03. Avda. Rca. Argentina desde Cacique Tabapy hasta Guaraníes.
04. Próceres de Mayo desde Avda. Gral. Santos hasta Avda. Rodríguez de Francia.
05. Avda. Rodríguez de Francia desde Avda. Próceres de Mayo hasta Avda. Perú.
06. Avda. Pettirossi desde Avda. Perú hasta Avda. Eusebio Ayala.

²⁹⁵ TEXTO AGREGADO por Ord. N° 42/2011, Art. 2°

²⁹⁶ Ord. 42/2011, Art. 4°

²⁹⁷ TEXTO MODIFICADO por Ord. 99/99, Art. 1°.

²⁹⁸ TEXTO MODIFICADO por Ord. N° 110/2012

OTRAS ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS

**TEXTO AGREGADO POR ORD. 182/04 "QUE MODIFICA LA ORDENANZA N° 43/94 DEL PLAN
REGULADOR PARA LA CREACIÓN DE EJES HABITACIONALES SOBRE LAS AVENIDAS GUIDO BOGGIANI,
PRIMER PRESIDENTE, SANTÍSIMA TRINIDAD, DR. FELIPE MOLAS LÓPEZ Y SANTA TERESA" Y
MODIFICACIONES RESPECTIVAS²⁹⁹**

ORD. 182/04 Y MODIFICACIONES (EJES HABITACIONALES)

Art. 1º DEFINICIÓN: Definir como **EJES HABITACIONALES**, a aquellos destinados principalmente al uso residencial, admitiéndose en los mismos toda tipología de vivienda, y en forma condicionada, algunas actividades comerciales y de servicios, así como equipamiento comunitario e institucional, compatible y complementario, de bajo impacto funcional, y que no afecte el carácter preferencial del uso habitacional.

Art. 2º DE LOS LÍMITES: El área que afecta a los **Ejes Habitacionales (EH)** abarca, en general, las manzanas con frentes sobre los ejes involucrados, hasta la primera vía paralela o la prolongación virtual de ésta, salvo que en el Plan General de Zonificación se defina otro límite.

Los límites específicos se establecen en el **Plano General de Zonificación (P.G.Z.)**

Los predios ubicados sobre vías o líneas que definen y separan dos áreas de diferente carácter (Ej. Mixta o Residencial y Eje Habitacional), deberán ajustarse a los Indicadores Urbanísticos y al Régimen de Uso correspondiente al área en el que están implantados.

Art. 3º Establecer como "EJES HABITACIONALES", las manzanas frentistas sobre las siguientes avenidas:

3.1 Avda. Guido Boggiani: en el tramo comprendido entre las calles Facundo Machain y la calle Prócer Carlos Argüello, que la separa de la Franja Mixta 2 generada por la Avda. Rca. Argentina. Se exceptúan aquellas áreas que pertenecen a la Franja Mixta 2, según Plano General de Zonificación.

3.2 Avda. Primer Presidente: en el tramo comprendido entre las calles Tapuá y la Avda. Madame Lynch.

3.3 - EJE HABITACIONAL: AVDA. SANTÍSIMA TRINIDAD:

VERA NORTE. Sgto. 1º Claudio Morel, que separa la Franja Mixta, por la calle Caracas, vía Férrea, Tte. Mendoza, Tapua, 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 ésta 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 250 m de julio Correa.

VERA SUR: Eloy Páez que hace un quiebre hacia el Oeste hasta la calle Overava, desde éste punto una línea virtual paralela a 100 m. de la línea municipal hasta la calle Prócer Domingo Franco, por ésta hasta la calle Sgto. 1º Manuel Benítez y su proyección virtual

²⁹⁹ Ord. N° 182/2004 y modificaciones

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

hasta la calle Congreso de Colombia del 70 siguiendo ésta hacia el Sur hasta una calle corta sin nombre, por esta su proyección virtual hasta empalmar con la calle Tte. 1º Quiñónez, por ésta 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”.³⁰⁰

3.4 **Avda. Dr. Felipe Molas López:** en el tramo comprendido entre las calles Quito- Itapúa, que la separa de la Franja Mixta 2 generada por la Avda. Santísimo Sacramento, y las calles Papa Juan XXIII-34 Curuguatëños, que la separa de la Franja Mixta 2 generada por la Avenida Aviadores del Chaco.

3.5 **Avda. Santa Teresa:** En el tramo comprendido entre el límite sur de la Franja Mixta 2, generada por la Avda. Aviadores del Chaco, y la Avda. Madame Lynch, excluyendo la manzana con CCC Nº 1-1038, de uso Industrial 1 (AI1).

Art. 4º En todos los casos prevalecen los límites del Eje Habitacional demarcados en el **Plano General de Zonificación** - P.G.Z.

Art. 5º Establecer el siguiente Régimen Urbanístico para Ejes Habitacionales:

5.1 REGIMEN DE USO

* USOS PERMITIDOS:

- Hotelería
- VU Viviendas Unifamiliares
- VB Viviendas Bifamiliares
- VD Viviendas Dúplex
- VM Viviendas Multifamiliares
- CH Conjuntos Habitacionales, se registrá por la Ord. Nº 12.225/83³⁰¹

* USOS CONDICIONADOS Y CONDICIONES DE USO:

- Los edificios de viviendas multifamiliares o de Hotelería podrán admitir otros usos complementarios, tales como Comercios/Servicios (CS), Equipamientos Comunitarios e Institucionales (EQ) según planilla; los Depósitos de pequeña escala (D1), como apoyo a los usos antes mencionados que no podrán ser mayores al 30% del tamaño máximo de la unidad del uso condicionado, según rubro que figura en la Planilla de Uso del Anexo.

Para depósitos deberá preverse 1 (un) espacio para carga, descarga y maniobra de 40 m2 por cada 100 m2 cubierto dentro del lote.

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

- Las construcciones de Uso Mixto, ubicadas sobre la Avda. Guido Boggiani y afectadas por el Eje Habitacional, podrán desarrollar los Usos No Habitacionales permitidos en el Anexo, hasta un 60% del Área Edificable.

³⁰⁰ TEXTO MODIFICADO por Ord. Nº 382/2014

³⁰¹ TEXTO MODIFICADO por Ord. Nº 107/2012

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

- Las construcciones independientes que no incluyan el uso de viviendas multifamiliares, y que desean desarrollar otros usos compatibles con el área residencial, cuyos rubros admitidos figuran en la Planilla de Usos, en el anexo, adoptarán el coeficiente de edificabilidad 1,5, con excepción del Eje Habitacional Boggiani, donde el Coeficiente de Edificabilidad será 2,0.

- En estos EJES HABITACIONALES, todo proyecto de carácter Residencial, tendrá prioridad sobre cualquier otro tipo de uso o actividad, y no se permitirán aquellos que causen molestias al vecindario por generación de polvos, emanaciones u olores, ruidos molestos o trepidaciones, desperdicios de gran volumen, cargas o descargas permanentes o frecuentes de mercaderías o instalaciones que atenten contra la seguridad.

* USOS NO PERMITIDOS: Todos los demás Usos.

5.2 INDICADORES URBANISTICOS: ³⁰²

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 N° 12.285/83

Margen de Tolerancia 5%

*Coeficiente de Edificabilidad

Ubicación	Dimensiones	Uso Residencial	Uso Mixto	Uso No Residencial
Sobre Avenida	Mayor <u>o igual</u> que 600 m ² y frente mayor que 15 m.	10,5	5,85- hasta 35% del área edificable para uso no residencial	1,5
	Menor que 600 m ² y frente menor que 15 m.	5,85	2,4- hasta 35% del área edificable para uso no residencial	1,5*
Sobre Calle	Mayor <u>o igual</u> que 600 m ² y frente menor que 15 m.	3,5	2,4- hasta 25% del área edificable para uso no residencial	1,5
	Menor que 600 m ² y frente menor que 15 m.	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:

³⁰² TEXTO MODIFICADO por Ord. N° 122/2012

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

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 m², 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 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 (doce) metros 4 (cuatro) niveles a partir del cual la edificación deberá retirarse 3 (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: Se regirán por la Ordenanza N° 69/02.

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

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

Se establecen según el programa o rubro en el Anexo: **En la Avenida Primer Presidente, en el tramo ubicado entre Tapua y Avenida Madame Lynch; y en la Avenida Molas López, en el tramo comprendido entre Aviadores del Chaco hasta su intersección con la calle Yasy en el sentido Nor-este y con la calle Julián Alarcón en el sentido Sur-oeste; la altura máxima será de 5 plantas contadas desde el nivel de vereda. En la Avenida Molas López, únicamente regirá para aquellas propiedades cuyos frentes se hallan sobre la misma, no así para las que cuentan con frente sobre las calles trasversales y paralelas,**

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

aunque constituyan la misma manzana, por lo que para ellas regirá la categoría que les correspondía antes de la sanción de la Ordenanza N° 182/04.

TEXTO AGREGADO POR LA ORDENANZA JM/N° 48/2016

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.³⁰³

ANEXO V

LIMITES DE LOS EJES HABITACIONALES

1- EJE HABITACIONAL: AVDA. GUIDO BOGGIANI.

VERA NORTE: Desde el límite de la FM2 generada por la Avda. San Martín (calle Arguello), 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 CCC N° 14.1039 de 15-1259), siguiendo por la calle Cnel. Ángel Enrique López hasta el límite a la FM2 (calle Facundo Machain).

VERA SUR: Desde el límite de la FM2, generada al Este por la Avda. Rca. Argentina (proyección virtual de la calle Arguello), por Dr. Emilio Hassler, hasta la calle Capitán Emilio Nudelman 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 RI2 Ytororo luego por esta, hasta la calle Andrés Julián Campos Cervera, y esta hasta la calle RC 3 Cnel. Mongelós y esta, hasta la calle Dr. Waldino Lovera, y esta, hasta la Avda. RI 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 Conrado (predio de la ANDE: CCC N° 14-719), hasta la calle Facundo Machain, que separa de la FM2, generada por un tramo de la Avda. Guido Boggiani.

2- 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. 1° Olimpio Escobar, siguiendo hasta la calle Cándido Vasconsello, por esta hasta una línea imaginaria que corre a 150 mts. 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.

³⁰³ TEXTO AGREGADO por Ord. 48/2016

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. 2do. 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 CCC 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 Piscioti hasta la Avda. Tapuá (cont. de Itapúa).

3- EJE HABITACIONAL: AVDA. SANTÍSIMA TRINIDAD.³⁰⁴

VERA NORTE. Sgto. 1º 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 ésta 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 250 m de julio Correa.

VERA SUR: Eloy Páez que hace un quiebre hacia el Oeste hasta la calle Overava, desde éste punto una línea virtual paralela a 100 m. de la línea municipal hasta la calle Prócer Domingo Franco, por ésta hasta la calle Sgto. 1º Manuel Benítez y su proyección virtual hasta la calle Congreso de Colombia del 70 siguiendo ésta hacia el Sur hasta una calle corta sin nombre, por esta su proyección virtual hasta empalmar con la calle Tte. 1º Quiñonez, por ésta 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”.

4- 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 mts. Por esta hasta 34 Curugateños, 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, soldado Daniel Acosta, Itapúa – Avda. Molas López hasta Quito, y siguiendo hasta que la separa de FM2.

5- EJE HABITACIONAL: AVDA. SANTA TERESA.

VERA NORTE: La calle San Blas, desde la FM2 generada por la Avda. Aviadores del Chaco,

³⁰⁴ TEXTO MODIFICADO por Ord. N° 382/2014

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

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 mts. 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 m 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”.

EJES HABITACIONALES PLANILLA DE USOS: RESIDENCIAL, COMERCIO Y SERVICIO

USOS	TAMAÑO UNIDAD DE USO	ESTACIONAMIENTO
RESIDENCIAL (s/ Ord. Específica)		
Vivienda Uni-Familiar, Bi-Familiar – Dúplex.	Uso permitido	1 módulo x c/ unidad vivienda
Vivienda Multi- Familiar, Conjunto Habitacional (s/ Ord. Nº 12.225/83).	Uso permitido	2 módulos x c/ 3 unidad de viviendas
Hotel (s/ Ord. Específica)	Uso permitido	1 módulo x c/ 3 habitaciones
Pensión (s/Ord. Específica)	Uso permitido	1 módulo x c/ 3 habitaciones
Asilo de Ancianos (Residencia)	Uso permitido	1 módulo x c/ 3 habitaciones
Hogar Infantil	Uso permitido	1 módulo por cada habitación
COMERCIO MINORISTA -		
Antigüedades (solo sobre avenida)	Condicionado hasta 100 m ²	1 módulo por cada 50 m ² de área construida (incluido locales complementarios)
Artículos de Perfumería y Cosmética	Condicionado hasta 100 m ²	1 módulo por cada 50 m ² de área construida (incluido locales complementarios)
Artículos de Fotografía, Cine, Video y Óptica, Estudio Fotográfico (solo sobre avenida)	Condicionado hasta 100 m ²	1 módulo por cada 50 m ² de área construida (incluido locales complementarios)
Artículos de Computadoras	Condicionado	1 módulo por cada 50 m ²

**COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN
AÑO 2017**

	hasta 100 m ²	de área construida (incluido locales complementarios)
Artículos Deportivos	Condicionado hasta 100 m ²	1 módulo por cada 50 m ² de área construida (incluido locales complementarios)
Artículos Veterinarios	Condicionado hasta 100 m ²	1 módulo por cada 50 m ² de área construida (incluido locales complementarios)
Artículos Electrodomésticos del Hogar	Condicionado hasta 100 m ²	1 módulo por cada 50 m ² de área construida (incluido locales complementarios)
Artículos Artesanales, Regalos, Souvenirs y de Decoración		1 módulo por cada 50 m ² de área construida (incluido locales complementarios)
Autoservicios, Despensa	Hasta 250 m ² condicionado	1 módulo por cada 50 m ² de área construida (incluido locales complementarios)
Bazar, Ferretería, Artefactos de Iluminación y del Hogar	Hasta 100 m ² condicionado	1 módulo por cada 50 m ² de área construida (incluido locales complementarios)
Boutique, Bijoutería y Calzados	Hasta 150 m ² condicionado	1 módulo por cada 50 m ² de área construida (incluido locales complementarios)
Calzados y Artículos de Cuero	Hasta 100 m ² condicionado	1 módulo por cada 50 m ² de área construida (incluido locales complementarios)
Carnes, Frutas y Verduras	Hasta 100 m ²	1 módulo por cada 50 m ² de área construida (incluido locales complementarios)
Vidrios, Cuadros, Marcos y Espejos	Hasta 100 m ²	1 módulo por cada 50 m ² de área construida (incluido locales complementarios)
Confitería, Bombonería y Heladería	Hasta 150 m ²	1 módulo por cada 50 m ² de área construida (incluido locales complementarios)
Farmacia, Artículos Medicinales	Hasta 150 m ²	1 módulo por cada 50 m ² de área construida (incluido locales complementarios)
Florería, Floricultura, Viveros	Hasta 100 m ²	1 módulo por cada 50 m ²

**COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN
AÑO 2017**

		de área construida (incluido locales complementarios)
Galería de Arte y Exposición	Hasta 250 m ²	1 módulo por cada 50 m ² de área construida (incluido locales complementarios)
Instrumentos Médicos Hospitalarios, Material Odontológico, Aparatos Ortopédicos, y Equipamientos Científicos y de Laboratorio	Hasta 100 m ²	1 módulo por cada 50 m ² de área construida (incluido locales complementarios)
Joyería y Relojería	Hasta 100 m ²	1 módulo por cada 50 m ² de área construida (incluido locales complementarios)
Librería - Papelería – Juguetería	Hasta 150 m ²	1 módulo por cada 50 m ² de área construida (incluido locales complementarios)
Mercería - Lencería – Regalos	Hasta 150 m ²	1 módulo por cada 50 m ² de área construida (incluido locales complementarios)
Productos Alimenticios, Bebidas y Tabaco, (Almacén, Despensa)	Hasta 100 m ²	1 módulo por cada 50 m ² de área construida (incluido locales complementarios)
Ferias, Autoservicios, Mercados y Supermercados	Más de 500 m ²	Sup. < 1.000 m ² = Sup. Construida; Sup. > 1.000 m ² = 2 x Sup. Construida (Doble)
Tiendas, Ropería	Más de 500 m ²	Sup. < 1.000 m ² = Sup. Construida; Sup. > 1.000 m ² = 2 x Sup. Construida (Doble)
Salón de Eventos, sin shows musicales en vivo solo hasta 800 m ² , solamente sobre la Avenida Guido Boggiani, (Ord. 315/2013) Salón de Eventos, sin shows musicales en vivo, solo hasta 800 m ² , solamente sobre la Avenida Guido Boggiani, (Ord. 315/2013)		1 módulo por c/50 m ² de sup. construida + 1 módulo adicional que supere los 50 m ² . Deberá contar con estacionamiento propio y/o complementario para su funcionamiento.
CULTURA, CULTO, Y ESPARCIMIENTO		
Museo, Biblioteca, Archivo	Hasta 150 m ²	10 % área de lectura o exposición
Planetario	Hasta 150 m ²	1 c/ 10 butacas
Centro Cultural, Auditorio	Hasta 250 m ²	Sup. < 1.000 m ² = Sup. Construida; Sup. > 1.000 m ² = 2 x Sup. Construida (Doble)

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

Centro de Exposiciones	Hasta 250 m ²	
Cine, Cine-Teatro, Teatro, Auditorio Cerrado	Hasta 500 m ²	1 módulo por cada 10 butacas
Club Social, Cultural y Deportivo	Permitido	
Canchas de Alquiler (s/ Ord. Específica)	Permitido	
Corporaciones, Cámaras y Asociaciones Profesionales (solo sobre avenida)	Hasta 500 m ²	
Templo s/ Ord. Específica		
Agencia de Empleos, Periódicos y Revistas, Fotocopia.	Hasta 100 m ²	1 módulo por cada 50 m ² de área construida + 1 módulo adicional que supere 50 m ²
Agencias Bancarias	Hasta 150 m ²	1 módulo por cada 50 m ² de área construida + 1 módulo adicional que supere 50 m ²
Bancos, Cooperativas, Bolsas de Valores (solo sobre avenida)	Hasta 150 m ²	
Casas de Cambio, Financieras (solo sobre avenida)	Hasta 150 m ²	1 módulo por cada 50 m ² de área construida + 1 módulo adicional que supere 50 m ²
Consultorio: Odontológico, Médico, Veterinario, Psiquiátrico, Terapéutico (sin internación)	Hasta 100 m ²	1 módulo por c/ 50 m ² de área construida hasta 5 locales. 1 módulo por c/ local x más de 5 locales
Escritorios Profesionales: Arq., Ing., Abog., Escrib., etc.	Hasta 100 m ²	1 módulo por c/ 50 m ² de área construida hasta 5 locales; 1 módulo por c/ local x más de 5 escritorios o consultorios.
Gimnasios, Sauna, Masaje Terapéutico	Hasta 250 m ²	1 módulo por cada 50 m ² de área construida + 1 módulo adicional que supere 50 m ²
Spa	Hasta 250 m ²	2 módulos por cada 50 m ² de área construida
Laboratorios de Análisis Clínicos	Hasta 150 m ²	1 módulo por c/ 50 m ² de área construida, hasta 5 locales; 1 módulo por c/ local, para más de 5 escritorios o consultorios.
Oficinas Administrativas, Consultoras, Auditoras, Inmobiliaria	Hasta 150 m ²	1 módulo por c/ 50 m ² de área construida hasta 5 locales; 1 módulo por c/ local para más de 5 escritorios o consultorios.
Peluquería, Cosmetología	Hasta 250 m ²	1 módulo por cada 50 m ² de área construida

**COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN
AÑO 2017**

		(incluidos locales complementarios)
SERVICIO DE REPARACIÓN Y APOYO		
Estaciones de Servicio (solo sobre Avenidas) (Ord. 169/12)	Según Ord. Específica	Según Ord. Específica
Cyber	Hasta 100 m ²	1 módulo x cada 50 m ² de Área Construida (incluidos locales complementarios)
Imprenta y Serigrafía Digital	Hasta 100 m ²	1 módulo x cada 50 m ² de Área Construida (incluidos locales complementarios)
Arreglo de Artefactos Eléctricos y Electrodomésticos	Hasta 50 m ²	
Arreglo de Calzados, Relojes, Artefactos de Precisión.	Hasta 50 m ²	
Cerrajería	Hasta 50 m ²	1 módulo x cada 50 m ² de Área Construida (incluidos locales complementarios)
Lavandería, Tintorería	Hasta 100 m ²	1 módulo x cada 50 m ² de Área Construida (incluidos locales complementarios)
Modista, Sastre	Hasta 100 m ²	1 módulo x cada 50 m ² de Área Construida (incluidos locales complementarios)
Playas de Estacionamiento (s/ Ord. N° 2.785/79)		
Playa de Venta de Vehículos	s/ ordenanza específica.	
Locutorios	Hasta 100 m ²	
Agencias Comerciales, de Empleo, Turismo, etc.	Hasta 50 m ²	1 módulo x cada 50 m ² de Área Construida (incluidos locales complementarios)
Restaurant, sin música ni espectáculos en vivo	Hasta 100 m ²	1 módulo x cada 50 m ² de Área Construida (incluidos locales complementarios)
Bar, Cafetería, Copetín, Heladería	Hasta 150 m ²	1 módulo x cada 50 m ² de Área Construida (incluidos locales complementarios)
Pizzería	Hasta 250 m ²	1 módulo cada 2 mesas
Panadería,		1 módulo x cada 50 m ² de Área Construida (incluidos locales complementarios)
Seguridad Privada y Transporte de Caudales	Hasta 100 m ²	
Video Clubes	Hasta 50 m ²	1 módulo x cada 50 m ² de Área Construida (incluidos locales complementarios)
Cuartel de Bomberos	Uso permitido	1 módulo p/ vehículo Liviano = 25 m ² (con circulación); 1 módulo p/ vehículo de carga = 40 m ² .
Fotocopiadoras, Imprentas y Serigrafías Digitales	Hasta 50 m ²	
EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS E INSTITUCIONALES		

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

Oficinas Descentralizadas (Registro Civil, Teléfono, Agua, Luz)	Hasta 100 m ²	1 módulo p/ vehículo Liviano= 25 m ² (con circulación)
Oficina Pública con Acceso de Público	Hasta 150 m ²	1 módulo p/ vehículo Liviano= 25 m ² (con circulación)
Oficina Pública sin Acceso de Público	Hasta 100 m ²	Sup. < 1.000 m ² Estac. = Sup. Construida; Sup. > 1.000 m ² Estac.= 2 x Sup. Construida. (Doble)
Instituciones de Enseñanza: Corte, Confección, Peluquería, Dactilografía, Computación	Uso permitido	1 módulo cada 3 aulas.
Instituciones Educativas: Guardería, Jardín de Infantes, Preescolar	Más de 500 m ²	1 módulo x cada 3 aulas
Instituciones Educativas : Escuela diferencial	Uso permitido	1 módulo x cada 3 aulas.
Instituciones Educativas: Primaria y Secundaria	Uso permitido	1 módulo x cada 3 aulas.
Instituciones Educativas: Universitaria		Área de Estacionam. > al Área Construida (incluidos locales complementarios)
Institutos Técnicos, Academias	Hasta 150 m ²	1 módulo x cada 3 aulas.
Correos, Estafeta Postal	Hasta 100 m ²	1 módulo x cada 25 m ² de Área con o sin cobertura
Comisarías y Puestos Policiales.	Uso permitido	
Centros Municipales y Comunitarios.	Uso permitido	
SANIDAD		
Centro de Salud y Dispensarios (sin internación)	Hasta 150 m ²	1 módulo x cada 50 m ² de Área Const. (hasta 5 consultorios o escritorios)
Servicio Médico y Odontológico, Clínica Veterinaria, todos sin internación	Hasta 100 m ²	1 módulo x cada 50 m ² de Área Construida (hasta 5 consultorios o escritorios)
Sanatorios, Clínicas, Institutos Privados (con internación)	Uso permitido	1 módulo x cada 50 m ² de Área Construida (hasta 5 consultorios o escritorios)
Obs.: Los rubros no previstos en la Planilla de Usos del Anexo no serán permitidos.		
Obs.: Los rubros que se desarrollan en edificios independientes, adoptarán el coeficiente de edificabilidad diferenciado (1,5) y sobre la Avda. Boggiani (2), no estarán limitados por los tamaños máximos establecidos en la planilla que antecede. Para los usos que adopten la tipología de galería comercial, cada salón deberá contemplar los tamaños máximos y rubros permitidos y condicionados en el anexo de la presente ordenanza.		

Art. 6° Comuníquese a la Intendencia Municipal.

TEXTO AGREGADO POR ORD. 271/05: "QUE ESTABLECE LA ZONA DE USO ESPECIFICO DE VILLA MORRA Y RECOLETA"

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

ORD. N° 271/05 Y SUS MODIFICACIONES

“QUE ESTABLECE LA ZONA DE USO ESPECIFICO DE VILLA MORRA Y RECOLETA”

- Art. 1°:** Establecer al Barrio Villa Morra y a un sector del Barrio Recoleta como Zona de Uso Específico “Villa Morra”.
- Art. 2°:** Delimitar la Zona de Uso Específico “Villa Morra”, al sector comprendido por la Avda. España desde la Avda. Sacramento a la Avda. San Martín – Avda. República Argentina – Pacheco – Avda. Choferes del Chaco – Avda. Sacramento hasta Avda. España.
- Art. 3°:** Establecer la siguiente zonificación para el interior del sector delimitado como Zona de Uso Específico “Villa Morra”, caracterizando a las siguientes zonas:
- 3.1 Eje Villa Morra: franja donde además del uso residencial se permite desarrollar usos comerciales de pequeña y mediana escala, abarcando solo los predios con frente sobre las calles generadoras del eje.
 - 3.2 Área Residencial de Baja Densidad, Sector “A” (AR2 A): Según definición establecida en la Ord. JM/N° 43/94.
 - 3.3 Área Residencial de Alta Densidad, Sector “A” (AR3 A): Según definición establecida en la Ord. JM/N° 43/94.
- Art. 4°:** Establecer como Ejes Villa Morra, los inmuebles con frente las siguientes calles: Senador Long en el tramo comprendido entre las calles Guido Spano y el límite de la Franja Mixta 1-Sector “A” (FM1 A), generada por la Avda. España, en ambas aceras.

PLANILLA DE USOS:

RESIDENCIAL, COMERCIO, SERVICIO Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

USOS	TAMAÑO DE LA UNIDAD DE USOS	ESTACIONAMIENTO
Gastronomía	(Venta y elaboración)	
Cafetería, confitería	(2)	(f)
Heladería	(2)	(f)
Restaurant (sin música)	(3)	(f)

Obs.: Se excluyen los locales que funcionen bajo el régimen de horario nocturno.

USOS	TAMAÑO DE LA UNIDAD DE USOS	ESTACIONAMIENTO
X Usos permitidos	1 = hasta 50 m ²	3= hasta 150 m ²
(n) Usos condicionados	2 = hasta 50 m ²	4= hasta 250 m ²

ESTACIONAMIENTO.

- a) 1 módulo x c/ unidad de vivienda.
- b) 2 módulos x c/ 3 unidades de vivienda.
- c) 1 módulo x hasta 100 m² de Área construida (incluidos locales complementarios).
1 módulo x c/ 50 m² de Área construida (p/ más de 100 m² de área construida).
- d) 1 módulo x c/ consultorio o escritorio.
- e) No requiere estacionamiento.

Unidad de 1 módulo p/ vehículo Liviano= 25 m² (c/circulación).
Módulo 1 módulo p/ vehículo de Carga= 40 m² (c/circulación).

(f) 1 módulo por cada 25 m² de área de atención al público, que incluye el área cubierta,

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

más área libre.³⁰⁵

Sector comprendido entre las calles Basilio Malutín desde el límite de la Franja Mixta 1 - Sector "A" (FM1 A), generada por la Avda. España, Eusebio Lillo, Senador Long hasta el límite de la Franja Mixta 1 - Sector "A" (FM1 A), generada por la Avda. España.

Eusebio Lillo: en el tramo comprendido entre las calles Cap. Basilio Malutín y Gral. O'Higgins, ambas aceras.

Gral. Garay: En el tramo comprendido entre las calles Guido Spano y el límite de la Franja Mixta 1 Sector "A" (FM1A) generada por la Avenida España en ambas aceras a excepción de los lotes con Cta. Cte. Ctral. 14-0034-00 y 14-0042-01.

RELACIONADO.

ORDENANZA JM/Nº 448/2010. Zona de Uso Específico Centro Cultural Guaraní

- Delimitar como Área de Uso específico destinado al "Centro Cultural" a los inmuebles ubicados en Gral. Garay c/ Del Maestro individualizados con las Ctas. Ctes. Catastrales Nos. 14-0034-00 y 14-0042-01.

- 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 metros.

Tasa de Ocupación Máxima: De acuerdo a la Ley Orgánica Municipal Nº 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. Nº 26.104/90.

Cartelería: Se permitirán Letreros adosados o pintados solamente identificatorios, tamaño máximo según Ord. Nº 15/96. Banderolas removibles como anuncio de eventos de acuerdo a la misma Ordenanza.

Estacionamiento: 1 módulo c/ 10 m2 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. Nº 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 Nº 271/05 "Eje Villa Morra" para dicha zona con las condiciones de uso establecidas en la misma. Usos no permitidos: Todos los demás.

- 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 éstas signifiquen disminuirla, eliminando partes agregadas o construcciones independientes de la estructura edilicia principal que no cuenten con valor patrimonial arquitectónico. Así tampoco, destinar a otros fines que no sean el de apoyo como estacionamiento al predio con Cta. Cte. Ctral 14-0042-01.

- Habilitación del local: Para el otorgamiento de la Licencia Comercial y la habilitación al local de referencia, deberá previamente verificarse los requisitos generales y la implementación y funcionamiento efectivo del local destinado a estacionamiento

³⁰⁵ Texto Modificado por Ord. Nº 332/2009, Art. 1°

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

complementario con las medidas de mitigación vial establecidas, éste deberá estar en actividad y ligado al funcionamiento del Centro Cultural mientras dure sus actividades para la vigencia de la habilitación pertinente.

- Condiciones de uso: El desarrollo de las actividades en el Centro Cultural deberán realizarse de forma a no ocasionar molestias al vecindario ya sea por emitir fuertes ruidos, basuras, olores, humos o congestiónamiento vial excluyéndose expresamente el uso Pub o Discoteca en el mismo.

Charles de Gaulle: en el tramo comprendido entre las calles Dr. J. Eulogio Estigarribia y el límite de la Franja Mixta 1 - Sector "A" (FM1 A), generada por la calle Pacheco, ambas aceras.

Legión Civil Extranjera: en el tramo comprendido entre las calles Quesada y el límite de la Franja Mixta - Sector "A" (FM1 A), generada por la Avda. Pacheco, ambas aceras.

Art. 5°: Establecer como ÁREA RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD - Sector "A" (AR2 A), el sector delimitado por las siguientes calles:

- Dr. Eusebio Lillo, desde la calle Gómez de Castro, Senador Long, Olegario Andrade, Eliseo Reclus, Del Maestro, Gómez de Castro hasta Dr. Eusebio Lillo.³⁰⁶

Art. 6°: - La calle Máximo Lira, Olegario Andrade, Eliseo Reclus, Del Maestro, Gómez de Castro, Dr. Eusebio Lillo, Senador Long, límite de la Franja Mixta 1 - Sector "A" (FM1 A), generada por la Avda. España, Gral. Bernardo O'Higgins, Guido Spano, hasta Máximo Lira
Se excluye de esta delimitación la Franja Mixta 1 de las Avdas. España, Rca. Argentina y Pacheco y la Franja Mixta 2 de la Avda. Santísimo Sacramento, Avda. Mcal López, Avda. Rca. Argentina y Avda. Choferes del Chaco, y el Cementerio de la Recoleta.
Se excluyen además de estas áreas los inmuebles cuyos frentes están ubicados sobre los Ejes Villa Morra, delimitados en el artículo anterior.³⁰⁷

Art. 7°: Establecer las siguientes disposiciones generales para las Áreas AR2 A, AR3 A y los Ejes Villa Morra:

a. Vías Colectoras a nivel barrial, las calles: Senador Long – Charles de Gaulle, Gral. Garay – Legión Civil Extranjera y Eusebio Lillo en el tramo Av. San Martín – Gómez de Castro.

b. Cartelería Publicitaria: solo se permitirán, **letreros identificatorios adosados o pintados**, según la clasificación establecida en las Ordenanzas 34/97 "De Anuncios en Espacios Privados, Perceptibles desde el Dominio Público" y 15/96 "Que Regula la Publicidad en el Dominio Público Municipal o Perceptible desde este Dominio".

Para el efecto se asimilan para los ejes Villa Morra lo dispuesto en el Art. 18° de la Ord. 15/96 sobre "Publicidad en el Dominio Público Municipal o Perceptible desde este Dominio" y para AR2 B lo dispuesto en la Ord. 34/97, sobre "Anuncios en Espacios Privados, Perceptibles desde el Dominio Público".

c. Los lotes colindantes con al arroyo Mburica'o-mí, en el tramo comprendido entre las Avenidas San Martín y Santísimo Sacramento, respetarán una franja de retiro de la línea de edificación de 10,00 m medidos desde el eje del arroyo y a ambos márgenes del cauce. En los casos que esta restricción afecte a más del 40 % de la superficie del lote, el Consejo del Plan Regulador establecerá condiciones especiales, para compensar esta situación.

d. Todos los proyectos que modifiquen la situación actual del espacio público, que se planteen en este barrio deberán ser puestos a consideración y dictamen del Consejo del Plan Regulador y de la Junta Municipal.

e. Establecer la obligatoriedad de **plantar al menos un árbol en la vereda**, por cada lote y al menos uno por cada 12 m de frente. Las especies recomendadas y los criterios de poda

³⁰⁶ Texto Modificado por Ord. N° 87/2007, Art. 1°

³⁰⁷ Texto Modificado por Ord. N° 87/2007, Art. 2°

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

serán establecidos por la Dirección Ambiental.

Art. 8°: Establecer el siguiente régimen de uso de suelo para los sectores “Ejes Villa Morra” y “Área Residencial de Alta Densidad” en la Zona de Uso Específico “Villa Morra”:

USOS PERMITIDOS:

Vivienda Unifamiliar (VU), Vivienda Bifamiliar (VB), Vivienda Multifamiliar (VM), y Conjunto Habitacional (CH), que se ajusten a todos los indicadores urbanísticos de la zona.

USOS CONDICIONADOS:

Hotel y Pensión, siempre que se ajuste a todos los demás indicadores urbanísticos de la zona; y

Para los Ejes “Villa Morra”, todos los usos establecidos en planilla de usos de esta ordenanza; y

Para AR3 A, todos los usos establecidos en la planilla del Anexo 1 de la Ord. JM/N° 43/94.

USOS NO PERMITIDOS:

Todos los demás

Art. 9°³⁰⁸: 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

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

AREA 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.

³⁰⁸ Texto Modificado por Ord. N° 4/2007, Art. 1°

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

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 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 m., desde la Línea Municipal, hacia el interior del predio, que deberá ser destinado a jardín".³⁰⁹

Art. 10°: Adoptar para los Ejes Villa Morra, la siguiente Planilla de Usos, que determina Usos Permitidos, Tamaños Máximos de las Unidades de Uso y Estacionamientos:

PLANILLA DE USOS:

RESIDENCIAL, COMERCIO, SERVICIO Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

USOS	TAMAÑO DE LA UNIDAD DE USO	ESTACIONAMIENTO
Uni-Familiar	x	(a)
Bi-Familiar- Dúplex	x	(a)
Multo-Familiar	x	(b)
Conjunto Habitacional	x	(b)
Hotel, Pensión (según coefic.)	(n)	(b)

EXPOSICIÓN Y VENTAS

Antigüedades	(2)	(c)
Perfumería, cosméticos	(2)	(c)
Fotografía, cine, video y óptica	(2)	(c)
Artículos deportivos	(2)	(c)
Artesanía	(3)	(c)
Boutique, Bijoutería y calzados	(3)	(c)
Decoración y afines	(4)	(c)
Florería	(2)	(c)
Galería de Arte	(4)	(c)
Joyería y Relojería	(2)	(c)
Librería-Papelería-Juguetería	(2)	(c)
Mercería –Lencería - Regalos	(3)	(c)

GASTRONOMÍA (solo venta no elaboración)

Cafetería, Confitería	(1)	(e)
Heladería	(1)	(e)

SERVICIOS PROFESIONALES ADMINISTRATIVOS

Escritorios Profesionales: Arq., Ing., Abog., Escribanía	(2)	(d)
--	-----	-----

SERVICIO DE REPARACIÓN Y APOYO

Modista, Sastre	(1)	(c)
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO E INSTITUCIONAL: A consideración del Concejo del Plan Regulador que establecerá las pautas complementarias y específicas para cada caso.		

OBS: Se excluyen los locales que funcionen bajo el régimen de horario nocturno.

REFERENCIAS	TAMAÑO DE LA UNIDAD DE USO	
-------------	----------------------------	--

³⁰⁹ Texto Modificado por Ord. N° 4/2007, Art. 1°

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

X Usos Permitidos (n) Usos Condicionados	1 = Hasta 50 m ² 2 = Hasta 100 m ²	3 = Hasta 150 m ² 4 = Hasta 250 m ²
---	---	--

ESTACIONAMIENTO

- (a) 1 módulo x c/ unidad de Vivienda
- (b) 2 módulos x c/ 3 unidades de Vivienda
- (c) 1 mód. x hasta 100 m² de Área Construida (incluidos locales complementarios)
1 mód. x c/ 50 m² de Área Construida (p/ más de 100 m² de área construida)
- (d) 1 mód. x c/ consultorio o escritorio
- (e) No requiere estacionamiento.

Unidad de Módulo	1 mód. P/ Vehículo Liviano = 25 m ² (c/ circulación) 1 mód. P/ Vehículo de Carga = 40 m ² (c/ circulación)
---------------------	---

- Se deberá dar estricto cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 144°, inc. a, de la Ord. JM/N° 21/94, del Reglamento General de Tránsito, que prohíbe el estacionamiento en las calles de sentido único, a la derecha del sentido de circulación, salvo expresas disposiciones en contrario debidamente señalizadas.

Art. 11°: Quedan expresamente prohibidas para la Zona de Uso Específico "Villa Morra", las actividades permitidas por la Ord. JM/N° 53/02.

Art. 12°: 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.

Art. 13°: Derogar el inciso 02 del Anexo 2, de la Ord. JM/N° 02/95 "Que modifica algunos Artículos y Anexos de la Ordenanza N° 43/94 del Plan Regulador de la Ciudad de Asunción", en el párrafo correspondiente a **Áreas Residenciales AR1 Sector "B" (AR1 B)**.

Art.14°: Modificar el inciso 08 del Anexo 2, de la Ord. JM/N° 02/95 "Que modifica algunos Artículos y Anexos de la Ordenanza N° 43/94 del Plan Regulador de la Ciudad de Asunción", en el párrafo correspondiente a **AREAS RESIDENCIALES AR2- Sector "A" (AR2 A)**, como sigue:

- La calle 23 de Octubre, del Maestro, 23 de Octubre, Moisés Bertoni, Elíseo Reclus, límite de la Franja Mixta 1 - Sector "A" (FM1 A) generada por la Avda. España, Cap. Basilio Malutín, Dr. Eusebio Lillo, Senador Long, Olegario Andrade, hasta la calle 23 de octubre.

Se excluye de ésta área los inmuebles con frentes sobre las calles Gral. Garay, Eusebio Lillo en el tramo comprendido entre Cap. Basilio Malutín y Senador Long; y Senador Long en el tramo comprendido entre Olegario Andrade y Eusebio Lillo acera Oeste, los cuales pasarán a corresponder a Ejes Villa Morra

Esta área **AR2 A**, se regirá por lo dispuesto en la Ord. 43/94 arriba mencionada, en los **Artículos 37°, 38° y 39°**, correspondientes al **AREA RESIDENCIAL 2 - Sector A (AR2 A)**.

Art.15°: Derogado por Ord. N° 48/2011, la cual indica:

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

Art. 1º- Modificar la Ordenanza N° 2/95, que a su vez modifica el Anexo 2 de la Ordenanza N° 43/94, del Plan Regulador de la Ciudad, en el apartado correspondiente a AR2 Sector B como sigue:

Inc. 04: Los lotes con frente sobre la Avda. Gral. Bernardino Caballero desde la Avda. Mcal. López hasta la calle Félix de Azara.

Observación: Para facilitar la comprensión del territorio afectado a las AR2-B, 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, ya especificadas en los demás Anexos.

Art. 16º: Agregar los incisos 09 y 10 correspondientes a **AREAS RESIDENCIALES AR3 Sector "A" (AR3 A)** del Anexo 2 de la Ordenanza JM/N° 2/95 "Que modifica algunos Artículos y Anexos de la Ordenanza N° 43/94 del Plan Regulador de la Ciudad de Asunción", como sigue:

09. La calle Máximo Lira, Olegario Andrade, Senador Long, Eusebio Lillo, Cap. Basilio Malutín, Límite de la Franja Mixta 1 A (FM1 A), generada por la Avda. España, Gral. Bernardo O'Higgins, Guido Spano hasta Máximo Lira.

10. La calle Dr. J. Eulogio Estigarribia, Cruz del Defensor, Campos Cervera hasta el límite de la Franja Mixta 1 generada por la Avda. Rca. Argentina, Límite de la Franja Mixta 1 A (FM1 A), generada por la calle Pacheco, Tte. Rodolfo Zotti, hasta la calle Dr. J. Eulogio Estigarribia.

Estas áreas se regirán por lo dispuesto en la **Ord. JM/N° 43/94** arriba mencionada, en los **Artículos 40°, 41° y 42°**, correspondientes al **AREA RESIDENCIAL 3 - Sector A (AR3 A)**.

Art. 17º: Las penalidades emergentes del incumplimiento de lo dispuesto en la presente Ordenanza se regirán según lo establecido en la Ley 1.276/98 "Régimen Penal Municipal".

Art. 18º: Serán consideradas **faltas gravísimas**, las relativas al incumplimiento de lo dispuesto en los artículos 8°, 9°, y 10°, que establece los indicadores urbanísticos para los sectores "ejes Villa Morra", y 7° inc. c, que establece una franja de retiro de la línea de edificación sobre el Arroyo Mburica'o Mí.

Art. 19º: Serán consideradas **faltas graves**, las relativas al incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 7° inc. b, sobre letreros; y 12° en lo relativo a Equipamiento Comunitario existente y Usos de suelo.

Art. 20º: Será considerada **falta leve**, la relativa al incumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 7° inc. e, sobre arborización de veredas.

Art. 21º: Comuníquese a la Intendencia Municipal.

APARTADO ZONAS DE URBANIZACION CONCERTADA

ORD. Nº 140/00

"QUE AMPLIA EL PLAN REGULADOR DE LA CIUDAD QUE ESTABLECE ZONAS DE URBANIZACIÓN

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

CONCERTADA³¹⁰

- Art. 1º Definir como Zonas de Urbanización Concertada (ZUC) a todos aquellos predios, situados en el ejido de la ciudad de superficies iguales o superiores a una hectárea y en donde se precisan de criterios particulares como acuerdos programáticos entre varios actores (el público y el privado), a los efectos de concretar su desarrollo urbanístico.
- Art. 2º Podrán igualmente considerarse como ZUC a todos aquellos predios, cuya sumatoria de superficies, alcance una dimensión superior o igual (*) a una hectárea, a través del procedimiento de unificación de cuentas corrientes catastrales, preservando la integridad de los mismos.
- Art. 3º En las ZUC se podrán plantear condiciones de urbanización que modifiquen las regulaciones del Plan Regulador que afectan al sector, en base a planes particularizados que deberán ser sometidos a la Junta Municipal para su aprobación.
- Art. 4º Para la implementación de proyectos en las ZUC se requerirá que el mismo reúna los siguientes requisitos:
- a) Adecuación del proyecto a los objetivos estratégicos definidos en el Plan Director de Desarrollo Urbano Ambiental de Asunción.
 - b) Propuesta de mejoramiento sensible de la calidad urbano-ambiental del entorno en el que se implanta.
 - c) Preservación de la integridad del predio restringiéndose en él, el fraccionamiento o subdivisión, permitiendo una contribución al aumento cualitativo y cuantitativo del verde público. Las propuestas de los ítems b y c, de este artículo, deberán ser evaluadas por las direcciones competentes del ejecutivo (Desarrollo Urbano y Medio Ambiente), las que en base a dictámenes deberán elevar su parecer favorable al Consejo del Plan Regulador.
 - d) Plan particularizado para el predio que se incorpore al Plan Regulador como normativa específica.
 - e) Las propuestas que modifiquen sustancialmente las condiciones urbanísticas, establecidas en el Plan Regulador vigente para las Áreas Residenciales, deberán contar con un estudio de evaluación de impacto ambiental.
 - f) Propuesta de acuerdo programático que establezca las responsabilidades de las partes fijando compromisos y plazos, a través de convenios u otras modalidades legales, que garanticen el fiel cumplimiento de los objetivos y precautelen (**) el interés de todos los actores involucrados.
- Art. 5º 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 4º, a la Junta Municipal a los efectos de su aprobación o rechazo.
- Art. 6º Podrán presentar proyectos para su tratamiento en ZUC, los propietarios de inmuebles privados que reúnan los requisitos establecidos en los artículos 1 y 2 de la presente que cumplan asimismo con las exigencias del artículo 4º. 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

³¹⁰ Ord. N°140/2000

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

Urbano Ambiental.

Art. 7° Comuníquese a la Intendencia Municipal.

OBSERVACION:

(*) O igual: agregado en el artículo 2° en color rojo, según resolución n° 2.832/200, artículo 1°.

(**) Precautelen: agregado en el artículo 4°, inciso f, en color rojo, según resolución n° 2832/2000, artículo 1°. La palabra "Precautelar" en color azul queda eliminada de la ordenanza.

ORD. N° 15/02

"PLAN PARTICULARIZADO DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN CONCERTADA ZEBALLOS CUÉ".

Art. 1°: Aprobar el Plan Particularizado y Zonificación para la Zona de Urbanización Concertada "Terminal de Transporte Integrado" en el marco del Plan de Desarrollo Urbano Ambiental de la ciudad de Asunción y de acuerdo a los criterios definidos en la presente Ordenanza y sus anexos técnicos que incluyen:

Anexo 1 Planillas de Régimen Urbanístico

Anexo 2 Planos:

1. Localización
2. Situación actual y Límites
3. Plan Regulador Vigente
4. Topografía
5. Plano Parcelario. Amanzanamiento
6. Plano Parcelario. Loteamiento
7. Propuesta Vial con relación al entorno.
8. Propuesta Vial Específica en base al proyecto "Terminal de Transporte Integrado" presentado por Productos Enfriados S.A.
9. Estudio de la Propuesta Vial relacionada al Medio Natural.
10. Propuesta de Zonificación
11. Clasificación del Suelo
12. Clasificación del Suelo. Escenario Futuro.

Art. 2°: Delimitar el área de Terminal de Transporte Integrado por el Río Paraguay desde Viñas Cué hasta la calle Robustiano Quintana, calle Robustiano Quintana, calle Luisa Valiente, calle Don Hermann Gneimer, calle sin nombre, calle Tte. 1° Lorenzo Aguilar, calle San Justo, calle Tte. Pantaleón Aguirre hasta el Río Paraguay.

Art. 3°: Definir la propuesta Terminal de Transporte Integrado como Zona de Urbanización Concertada entre la Municipalidad y la Empresa Productos Enfriados S.A., según Art. 1° de la Ordenanza N° 140/00.

Art. 4°: Facilitar a través de los mecanismos legales pertinentes la actuación privada como forma de intervención en el desarrollo de la ciudad.

Art. 5°: Priorizar los siguientes criterios básicos para la intervención en el área definida como Terminal de Transporte Integrado.

- 5.1. Revalorizar la zona como polo de desarrollo económico.
- 5.2. Estimular el gerenciamiento de propuestas negociadas

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

5.3. Valorizar el paisaje con la generación de espacios recreativos, turísticos y de conservación de la arborización, privilegiando el acceso y vistas al río.

5.4. Estimular la previsión de una fluida movilidad a través de ejes viales de gran capacidad.

5.5. Propiciar las inversiones económicas de pequeñas industrias maquiladoras atendiendo a su localización estratégica por la confluencia de modos de transporte terrestre y fluvial, fácil enlace aéreo y posible enlace ferroviario en el futuro mediano.

5.6. Priorizar las actividades que generen fuentes de trabajo.

Art. 6°: Delimitar en esta zona de Urbanización Concertada a:

- a) Zona Litoral Acuática: conformada por el Río Paraguay hasta la línea de ribera y las islas que emergen sobre el río y las áreas de tierra inundable por debajo de la cota + 57 R N M.
- b) Zona Urbana: Conformada por las superficies que actualmente se hallan por encima de la cota +64 R N M dentro de los límites del predio.
- c) Zona Urbanizable: Conformada por aquellas tierras actualmente inundables y que, saneadas y rellenadas por encima de la cota +64 R N M, pueden destinarse a programas y usos diversos especificados en la zonificación correspondiente.

Art. 7°: Establecer la siguiente clasificación del suelo para cada una de las zonas previstas en la Propuesta de Terminal de Transporte Integrado.

- 1. Zona Litoral Acuática
 - 1.1. Área Portuaria Privada, Turística o Deportiva
 - 1.2. Área Acuática Recreativa
 - 1.3. Área de Playas
- 2. Zona Urbana
 - 2.1. Área Mixta Industrial y de Depósitos
- 3. Zona Urbanizable
 - 3.1. Área Portuaria Privada, Mixta y de Depósitos
 - 3.2. Área Recreativa
 - 3.3. Área Concertada de Transición

Art. 8°: Definir los usos de suelo especificando las condiciones de ordenamiento, estándares, uso y edificación según planilla que se adjunta, ANEXO 1.

Art. 9°: Los usos, sus intensidades y estándares, serán básicamente los previstos en la planilla Anexo N° 1, y se concertarán específicamente en cada caso o programa futuro entre la Municipalidad y el inversor privado o público.

Art. 10°: Promover en este predio la operación concertada atendiendo a la propuesta integral del área como Terminal de Transporte Integrado.

Art. 11°: Definir como espacio público destinado a áreas verdes y áreas de equipamiento público a un total equivalente al 9% del total del área de manzanas de la Terminal de Transporte Integrado con frente sobre el Río Paraguay.

Art. 12°: Las áreas verdes que surjan en cada una de las manzanas deberán ser concertadas con la Administración Municipal según cada programa particular.

Art. 13°: El amanzanamiento propuesto por Productos Enfriados S.A., en el Anexo 2.5, constituye la estructura básica de la Propuesta para la Terminal de Transporte Integrado.

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

Art. 14°: Los espacios reservados para infraestructura, servicios públicos y equipamiento urbano y comunitario se canalizarán a lo largo de las vías estructurales previstas según Anexos 2.5 y 2.6

Art. 15°: En cada caso estos espacios canalizarán las redes troncales para los demás servicios de infraestructura necesaria para el área.

Art. 16°: La Intendencia Municipal podrá conceder permiso a la empresa “Productos Enfriados S.A.” para que la misma controle el acceso a la Zona por un plazo máximo de 1 (un) año renovable por periodos de igual duración. Dicho permiso en ningún caso implicará la exclusión del uso comunitario de las vías de circulación previstas en el proyecto, cuyo control por parte de la empresa en cuestión tendrá por única finalidad garantizar la seguridad en el sector.

Art. 17°: Podrán preverse otros accesos de tipo privado que sirvan a cada una de las edificaciones.

Art. 18°: Las definiciones de las vías y su categorización serán las que determine la normativa vigente.

Art. 19°: Las intervenciones en el perímetro definido como área urbanizable y destinada a implantaciones definitivas, están condicionadas a los sistemas de relleno a cota + 64 RNM.

Art. 20°: Las modificaciones a esta zonificación y clasificación deberán ser objeto de acciones concertadas con la Municipalidad y requerirán la aprobación del Consejo del Plan Regulador y la Junta Municipal.

Art. 21°: Las intervenciones en esta Zona de Terminal de Transporte Integrado están condicionadas en cada caso a la valorización del paisaje costero.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Art. 22°: A partir de la promulgación de esta Ordenanza queda prohibida la realización de toda construcción permanente en la Zona de Urbanización Concertada “Terminal de Transporte Integrado”, que no cuente con el permiso municipal correspondiente.

ORD. N° 129/2012

TEXTO AGREGADO

Art. 1° Modificar el Anexo 1 Apartado “Usos de Suelo” que quedará redactado como sigue:

USO DE SUELO: Permitidos: De apoyo a la Terminal de Transporte Integrado, turísticos, recreativo, cultural, deportivo y preferentemente de uso público. Comercios y servicios de pequeña, mediana y gran envergadura según concertación previa. COMPATIBLES: Industrias No polutivas o inocuas según concertación y autorización previa del Consejo del Plan Regulador. Depósitos de gran envergadura según concertación previa que no contengan productos o elementos tóxicos, contaminantes o peligrosos. INCOMPATIBLES. Cementerios, Industrias Molestias, Nocivas o Peligrosas de acuerdo a lo establecido en el Art. 10.4.1 de la Ordenanza 43/94 “Plan Regulador de la Ciudad de Asunción” en sus incisos B.C. Y D y USOS NO PERMITIDOS: todos los no especificados.

ORD. N° 262/2013

“ZONA DE URBANIZACION CONCERTADA “YKUÁ SATÍ”

Art. 1° Establecer la ZONA DE URBANIZACIÓN CONCERTADA “YKUÁ SATÍ” asentada en los predios con

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

Ctas. Ctes. Ctrales. Nros. 14-0187-47, 14-1659-01, 14-1659-08, 14-1659-09, 14-1659-10, 14-1659-14, 14-1659-15, situada entre las Avenidas Aviadores del Chaco, Santa Teresa y las calles Cap. Herminio Maldonado y Pablo Alborn en una superficie de 43.536,30 m².

Art.2° Aprobar el Plan Particularizado para los predios individualizados en el Art.1° de la presente Ordenanza, de acuerdo a la propuesta presentada que forma parte de esta Ordenanza, bajo los términos establecidos en la Ordenanza N° 140/00 que establece las “Zonas de Urbanización Concertada” y de acuerdo a los criterios urbanos de la Ordenanza N°183/01 que aprueba el “Plan de Desarrollo Urbano Ambiental.”

La ejecución del proyecto podrá desarrollarse en fases constructivas, debiendo dejarse constancia de esta en los respectivos permisos de inicio de obras.

Art.3° Componentes del “Plan Particularizado”: de acuerdo a los anexos técnicos que se incluyen y forman parte de esta Ordenanza:

- Localización en Lámina correspondiente al Anexo I conforme al Art. 1° de la presente Ordenanza.
- Zonificación en lámina correspondiente al Anexo II: El complejo mixto se compone básicamente de cuatro sectores principales: el área comercial, el área corporativa y/o habitacional con dos torres y el área de estacionamientos desarrollada en subsuelos y edificios en altura.
- Los componentes del estudio de impacto ambiental y vial serán acordados con las dependencias técnicas de la Intendencia Municipal, posterior a estudios técnicos interdisciplinarios y en el proceso de aprobación de planos.

Art. 4° Establecer los siguientes indicadores de aplicación para la zona de Urbanización Concertada “Ykuá Satí”:

- Usos:

PERMITIDOS: Comercial y de Servicio de Pequeña, Mediana y Gran - Escala (CS1, CS2, CS3) según listado de rubros del Anexo 1 de la Ordenanza N° 43/94.

CONDICIONADOS: Vivienda Multifamiliar - Bloque y Conjunto Habitacional BM - CH. Hoteles y Centro de Eventos y Convenciones. Pub. Depósitos de Pequeña, Mediana y Gran Escala (D1-D2-D3).

NO PERMITIDOS: Industrias de Todo Tipo, Cementerios.

- Coeficiente de edificabilidad: 5,0
- Altura: Hasta cubrir la totalidad del Área Edificable.
- Área Edificable: Superficie del terreno x Coeficiente de Edificabilidad. Para el cálculo del área edificable no serán computadas las superficies construidas destinadas a estacionamientos.
- Tasa de Ocupación Máxima: hasta 75 % de la Superficie total del terreno.
- Retiros:
 - Sobre Calles: 3 m.
 - Sobre Avenida: Según Capítulo Red Vial.
 - Sobre Linderos: 3 m. como mínimo cuando tengan aberturas de iluminación y ventilación hacia ellas.
- Ochavas: según Ordenanza N° 26.104/91 Reglamento General de Construcciones.
- Voladizos: solo se permitirán voladizos de balcones abiertos o marquesinas de 2.00 m de profundidad medidos desde línea de edificación.

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

- Cartelería: según ordenanza respectiva, considerada esta zona según los indicadores previstos para FM2 (Franja Mixta 2).
- Estacionamiento³¹¹:

Art. 5° El proyecto no podrá tener vinculación funcional ni de acceso vehicular hacia el límite AR1A, salvo salidas de emergencias.

Art. 6° Para el diseño y ajuste final del proyecto se utilizará el Código NFPA 1 y 101, de prevención de incendios y seguridad.

Art. 7° Encomendar a la Intendencia Municipal a realizar reuniones y/o audiencias públicas con los vecinos o personas afectadas o interesadas, durante el proceso de aprobación de los planos, para informar sobre las medidas de mitigación de los efectos negativos que podría tener el proyecto en el entorno.

ORD. N° 112/99

“RÉGIMEN URBANÍSTICO Y LA ZONIFICACIÓN DE LA FRANJA COSTERA NORTE DE ASUNCIÓN”

CAPITULO I - GENERALIDADES

- Art. 1°:** Aprobar la Ordenanza que aprueba el Régimen Urbanístico y la Zonificación de la Franja Costera Norte de la ciudad de Asunción;
- Art. 2°:** Aprobar el Régimen Urbanístico y la Zonificación del “Programa de Desarrollo y Defensa de la Franja Costera Norte de Asunción, que incorpora estudios y propuestas encuadradas dentro de los lineamientos establecidos en la Ord. 34/96, “Del Plan Maestro de la Franja Costera”, y de acuerdo a los criterios específicos definidos en la presente ordenanza, sus anexos técnicos que incluyen:
- Lámina 1: Zonas Urbanizadas, a Urbanizar y No Urbanizables.
Lámina 2: Planta General de Sectores.
Lámina 3: Esquema de Red Vial.
Lámina 4: Espacios Abiertos-Públicos y Semipúblicos.
- Art. 3°:** Definir a la zonificación de la Franja Costera del Bañado Norte como parte integrante del Plan Regulador General de la Franja Costera cuyo desarrollo y régimen urbanístico será completado en etapas posteriores sucesivas;
- Art. 4°:** Circunscribir esta zonificación al territorio costero de la Bahía de Asunción y del Río Paraguay en el límite Norte y Noreste de la ciudad de Asunción.
- Art. 5°** La presente zonificación abarca los siguientes barrios parcial o totalmente:
Dr. Francia, Las Mercedes, Bañado Cara Cará, La Encarnación, Barrio Jara, Puerto Botánico, Catedral, Virgen de Fátima, Zeballos Cué, San Roque, Santa Rosa, Banco San Miguel, Ricardo Brugada, Tablada Nueva.
- Art. 6°** Toda persona, entidad u organismo de derecho público o privado está obligado al

³¹¹ MODIFICADO POR ORD. 450/14

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

cumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente zonificación para cualquier actuación o intervención que fuera a desarrollarse sobre el territorio delimitado en el artículo 3° de esta ordenanza, sea la misma de carácter provisional o definitivo, de iniciativa privada o pública.

- Art. 7º** El alcance de esta zonificación está contenido en los documentos escritos y gráficos que la acompañan y sus normas prevalecerán cuando la aplicación de sus disposiciones se hallen en conflicto con cualquier otra disposición anterior a su vigencia y que le afecte.
- Art. 8º** Las modificaciones que impliquen una disminución de las calidades ambientales y espacios públicos o aquellas que impliquen un incremento de coeficientes o masa construida definidos en la presente Ordenanza requerirán la previa aprobación del Consejo del Plan Regulador y la Junta Municipal, avalados por los estudios que sean necesarios y los justifiquen demostrando su viabilidad e inserción armónica al conjunto.
- Art. 9º** Cuando exista necesidad de modificación de la presente zonificación por imprecisión o por la necesidad de una pequeña reordenación de actividades dentro de una de las áreas, se exigirá un estudio en detalle o se formularán planes particularizados que justifiquen dichas modificaciones, para ponerlas a consideración del Consejo del Plan Regulador y la posterior aprobación de la Junta Municipal.
- Art. 10º** El régimen urbanístico de la presente zonificación estará acorde a los términos o definiciones utilizados en el Plan Regulador vigente.
- Art. 11º** El ámbito territorial que abarca el sector denominado Franja Costera Norte según esta zonificación está comprendido entre las calles Mazzei, Dr. Candia, Díaz Pefaur, Oliva y Hernandarias al oeste; el límite este del Jardín Botánico al este; el Río Paraguay y la Bahía de Asunción al Norte y las Avdas. Artigas y España, la calle Tacuarí y la Avda. Mcal. López al Sur.

CAPITULO II - CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- Art. 12º** La clasificación del suelo en el área de la Franja Costera Norte será la siguiente:
- a) **Zona Litoral – Acuática:** conformada por el Río Paraguay, la Bahía de Asunción hasta la línea de ribera, el sistema de lagunas, los arroyos y los canales proyectados.
 - b) **Zona Natural Protegida:** conformada por el área natural protegida del Banco San Miguel.
 - c) **Zona Urbanizable:** conformada por la superficie de tierra saneada y rellenada por encima de la cota +64m RNM, y las áreas inundables afectadas a programas de parques recreativos y de playas y que no pertenecen al área natural protegida.
 - d) **Zona Urbana de Consolidación y de Reconversión de Equipamiento:** conformada por el sector de ciudad existente entre el límite del área de relleno y el límite Sur del territorio.
- Art. 13º** **Zona Litoral Acuática.**

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

De acuerdo con cada situación particular Río, Bahía o Laguna se compatibilizarán las soluciones técnicas de defensa de las costas en cada una de ellas. Se desarrollará un programa de manejo del agua para la recuperación y el saneamiento de los espejos de agua, existentes y propuestos estimulando la recreación y la biodiversidad histórica en fauna y flora. Se estimulará el uso público irrestricto en estas áreas.

Art. 14º Zona Natural Protegida

Estará sujeta a las limitaciones de impacto ambiental que cualquier intervención pueda producir en ella. El área comprende al Banco San Miguel definido como Reserva Natural Protegida. Se desarrollarán calificaciones urbanísticas particulares para cada sector que establecerán las medidas precisas para la conservación y protección de todos y cada uno de los recursos naturales y del paisaje sin perjuicio de que estas mismas previsiones se desarrollen en planes parciales y ordenanzas particulares.

Art. 15º Zona Urbanizable.

En la misma se determinarán los elementos fundamentales de la estructura urbana y a través de la zonificación urbanística se propondrá la regularización genérica de usos globales y sus niveles de intensidad.

La disposición física y destino particularizado del suelo, resultará de la ordenación física que propongan los planes parciales en concordancia con esta regulación.

Art. 16º Zona Urbana de Consolidación y Reconversión Urbanística.

Se mantendría básicamente el destino de toda la estructura de edificación pública y privada, y se introducirán las modificaciones que resulten de planes especiales estudios en detalle y que propongan una mayor calidad ambiental o mejores niveles de dotación de servicios públicos para el equilibrio entre intensidades de edificación y satisfacción de necesidades colectivas o el reajuste de las calificaciones urbanísticas.

Art. 17º

A los efectos de definir las distintas áreas conforme con los programas previstos en la Ord. JM/Nº 34/96 que aprueba el Plan Maestro de la Franja Costera se determinan los usos del suelo con sus correspondientes estándares de referencia y de limitación física individual, condiciones de ordenamiento, uso y edificación.

Art. 18º

Cada área así delimitada constituye una unidad básica de superficie para el cálculo de cesión de suelo por los sistemas previstos en la normativa vigente o como área de referencia objeto de concurso o para planes particularizados de detalle.

Art. 19º

En estas áreas se promoverá la operación concertada que supere el sinnúmero de fraccionamientos dispersos desordenados y que dificultan las soluciones integrales en el área de influencia.

Art. 20º

El proceso de realización será por etapas que propongan la solución sucesiva de la problemática social y económica del área de acuerdo a la factibilidad técnica y ambiental en módulos de implementación lo más completos en sí mismos.

Art. 21º

Es condición básica para las intervenciones en toda esta zona, la valorización del paisaje costero, en todas las áreas de uso previstas tanto de habitación como de comercio y servicio, turísticas y deportivas.

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

Art. 22º Las intervenciones en el perímetro definido como área urbanizable están condicionadas a que en el mismo se desarrollen los sistemas de relleno previstos en los estudios de factibilidad técnica hasta una cota mínima de +64 m, con excepción de las áreas de costas y playas, el saneamiento ambiental de los cursos de agua, y a la relocalización o la adecuada solución a los problemas sociales de la población actualmente asentada en las áreas inundables.

CAPITULO IV - ÁREAS SEGÚN USOS. CLASIFICACIÓN

Art. 23º Determinar las siguientes áreas en que se clasifican la zona urbana y la zona urbanizable conforme al Plan Maestro de la Franja Costera y los ajustes introducidos en estudios posteriores:

1. Área Portuaria (AP)
2. Área Cívica Recreativa Fundacional (ACF)
3. Área Turística Deportiva Portuaria (ATP)
4. Área Residencial de Media Densidad de Relocalización (AR 2 L)
5. Área Residencial de Media Densidad de Rehabilitación Urbana (AR 2 H)
6. Área de Playas (PLY)
7. Área Parque Público “General Bernardino Caballero” (P)
8. Área Residencial Parque de Media Densidad (AR2P)
9. Área Mixta de Nueva Centralidad (AMNC)
10. Área Mixta de Nueva Centralidad (AREQ)
11. Área de Urbanización. Concertada (AUC)
12. Área de Urbanización Concertada (AUC)
13. Franja Mixta 2 (FM2)
14. Franja Mixta 2 Borde de Laguna (FM2L)
15. Franja Mixta 4 Turística Recreativa (FM4)
16. Área Parque Residencial de Baja Densidad (AR1P)
17. Franja Mixta 3 (FM3)
18. Área de Uso Específico para Saneamiento Ambiental (AUSA)
19. Área Industrial (AI)
20. Área Deportiva Interior (ADI)
21. Área Residencial de Media Densidad (AR2L)
22. Área Residencial de Media Densidad (AR2C)³¹²
23. Área Turística Portuaria “Puerto Botánico” (AUC)
24. Franja Mixta 2 (FM2)
25. Área de Uso Específico de Concertación (AUE)
26. Parque Público “Viñas Cué” (P)
27. Franja Mixta 2 (FM2)
28. Área Residencial de Media Densidad (AR2C)
29. Área de Uso Específico de Concertación (AUCE)

Art. 23º Determinar las siguientes áreas en que se clasifica la zona natural protegida:

30. Área Natural Protegida “Banco San Miguel” (ANP1)
31. Área Natural Protegida “Banco San Miguel” (ANP2)
32. Área Urbanización Concertada de Transición” (AUCT)
33. Parque Público “Blanco Cué” (AR2L)

Art. 24º Esta clasificación servirá como marco de referencia para las intervenciones en

³¹² LIMITE MODIFICADO POR ORD. 422/2010 “Excluir las manzanas con CCC Nº 15-0129, 15-0130 y 15-0131”

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

la zona.

- Art. 25º** En cada una de estas clasificaciones se determinarán los usos permitidos, compatibles e incompatibles, así como los coeficientes de referencia para la edificabilidad, tasa de ocupación máxima y alturas máximas o densidades según el efecto de preservación cultural o valorización del paisaje que se quiera obtener. Los mismos se detallan para cada clasificación en el anexo 2.
- Art. 26º** Densificación: se promoverá la densificación a través de parámetros de densidad máxima, con el objetivo de satisfacer la demanda y racionalizar los costos de producción y mantenimiento de los equipamientos urbanos y comunitarios, garantizando el desarrollo urbano sustentable.
- Art. 27º** Usos y actividades: se definirán conforme a la propuesta de áreas de idénticas características, establecidas en el Art. 22º, y en función a sus peculiaridades de localización y al rubro de referencia que se pretenda estimular.
- Art. 28º** Se asignarán actividades para cada clasificación y la restricción de actividades que corresponda a cada caso de modo a permitir un desarrollo ambiental y económicamente sustentable.
- Art. 29º** Cualquier modificación o aumento de intensidad de uso debe ser objeto de una operación concertada con la Municipalidad y previa Evaluación del Impacto Ambiental, dictamen del Consejo del Plan Regulador y aprobación por parte de la Junta Municipal.

CAPITULO V - PARCELAMIENTO

- Art. 30º** Los sistemas de parcelamiento de cada una de estas áreas serán establecidos en el capítulo correspondiente que se desarrollará en una próxima etapa.

CAPITULO VI - ESPACIOS PÚBLICOS E INFRAESTRUCTURA

- Art. 31º** Las áreas verdes públicas, previstas en cada unidad serán equivalentes a un mínimo del 7 % del total del área sujeta a intervención.
- Art. 32º** La localización de dichas áreas deberán ser concertadas con la administración Municipal a través de las oficinas competentes.
- Art. 33º** Los espacios reservados para infraestructura, servicios públicos, equipamiento urbano y comunitario, serán definidos en cada actuación o plan particularizado conforme al uso previsto y a las iniciativas particulares referentes al tipo de servicio y de equipamiento que se demande.
- Art. 34º** Los espacios destinados a calles deben ser públicos y podrán ser privados solamente si sirven de acceso a edificaciones privadas.
- Art. 35º** En cada caso se deberá prever espacios de equipamiento urbano, de uso público, destinados a alojar a las redes de servicio cloacal, pluvial, energía eléctrica, telefonía, iluminación pública, así como también espacios destinados a equipamiento público comunitario recreativo y de ocio, cultura, educación y de salud y seguridad pública local. La red de infraestructura de conducción de energía eléctrica o de

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

comunicación deberá estar dispuesta en ductos subterráneos, salvo aquellos casos en los que esta opción sea inviable técnicamente.

- Art. 36º** Movilidad y Equipamiento: se entenderá por movilidad urbana, a los efectos de la presente Ordenanza, a la capacidad del sistema vial y de transporte de posibilitar el desplazamiento de personas y cargas.
- Art. 37º** Definir la siguiente clasificación de vías:
Vía Costanera.
Vías de penetración.
Vías Colectoras.
Vías Interconectoras.
Vía Local.
Vía Peatonal.
Ciclovía.
- Art. 38º** Definir a la Vía Costanera como parte de las avenidas de circunvalación del borde de Asunción, y que tiene como función principal permitir una travesía que conjugue la circulación ordenada y fluida con el disfrute del paisaje costero. Tendrá las características de un paseo público con verde forestado y áreas para la recreación y el descanso.
- Art. 39º** Definir como ciclovía a aquel recorrido o senda para la circulación de bicicletas en forma preferencial y eventualmente exclusiva.
- Art. 40º** Las definiciones de la demás vías corresponden a las que se encuentran en la ordenanza del Plan Regulador vigente.
- Art. 41º** Determinar como vía costanera a la vía proyectada que se extiende desde el límite este del Jardín Botánico hasta el Puerto de Asunción.
- Art. 42º** Determinar como avenida de penetración a la zona a la Avda. Artigas.
- Art. 43º** Determinar como colector principal a la vía proyectada entre la Avda. Costanera y la Avda. Artigas que se extiende de este a oeste desde la Costanera proyectada y la Avda. Gral. Santos.
- Art. 44º** Determinar como avenida interconectoras a la prolongación de las avenidas Estados Unidos, Gral. Santos, San Estanislao, Brasilia, Venezuela, Cañadón Chaqueño, Primer Presidente, Epopeya Nacional. Todas estas avenidas se conectan con la Avda. Costanera, con excepción de la Avda. Brasilia que se conecta con la colector principal.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

- Art. 45º:** Durante la ejecución del Proyecto Franja Costera, estas áreas pueden sufrir modificaciones conforme con lo establecido en los artículos 7º y 8º de esta Ordenanza y previa Evaluación del Impacto Ambiental que las modificaciones propuestas implican.

A partir de la puesta en vigencia de esta ordenanza, queda prohibida la realización de

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

toda construcción de tipo permanente en la zona natural protegida y en la zona urbanizable mientras no se implemente el proyecto.

Los usos actuales no podrán innovar sus instalaciones salvo caso de que se trate de infraestructura de saneamiento ambiental previa aprobación del proyecto por parte de la Intendencia y la Junta Municipal.

Las áreas inundables que deben ser urbanizadas requieren la relocalización previa de la población asentada en el lugar, de acuerdo a los criterios del Plan Maestro de la Franja Costera, el relleno a cota superior a la +64 m RNM y el saneamiento del ambiente, para ser incorporadas como área urbanizable.

Para la definición sobre las distintas alternativas de relocalización de la población asentada en las áreas inundables se requerirá un censo previo y el relevamiento planialtimétrico del terreno y construcciones existentes referidas a puntos relevantes conocidos del entorno.

ORDENANZA JM/Nº 32/97

Art. 1º Sancionar una Ordenanza complementaria de la Ordenanza Nº 43/1994 “Del plan Regulador de la ciudad de Asunción” cuyo texto se transcribe más abajo:

Art. 1º: Establécese una restricción de uso de suelo para la habilitación y/o ampliación de edificaciones destinadas a la explotación comercial de playas de estacionamiento en un radio de 200 (doscientos) metros contados a partir de las rampas de entrada y de salida del estacionamiento subterráneo que se encuentra en la Plaza de la Democracia.-

Art. 2º: Disponer que la restricción señalada en el artículo anterior no afecta a los estacionamientos que se exigen como complemento a los distintos programas de uso habitacional, comercial, de servicios y otros que se establezcan en dicho radio.-

Art. 3º: Derogar todas aquéllas disposiciones de la Ordenanza Nº 43/94 que se opongan a lo dispuesto en la presente.-

Art. 4º: de forma.-

Art. 2º Comuníquese a la Intendencia Municipal.

TEXTO AGREGADO POR

ORDENANZA Nº 360/2009

ÁREA DE USO ESPECÍFICO PARA CASINOS, SALAS DE JUEGOS Y DE APUESTAS

Art. 1º: La presente ordenanza tiene por objeto regular, en el ámbito territorial del Municipio, la ubicación y disposiciones complementarias sobre Casinos, Salas de Juegos y de Apuestas en sus distintas modalidades.

Art. 2º: Para los efectos de esta Ordenanza, se entiende como a los Casinos, Salas de Juegos y de Apuestas a los negocios con actividades en la que los usuarios arriesgan dinero en juegos de carta, mesas de ruleta, tragamonedas u otros aparatos, para competir con otros o consigo mismo a partir de

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

destrezas y habilidades manuales e intelectuales o intervengan exclusivamente la suerte o el azar para ganar premios o dinero; dentro de un marco legal y sin vulnerar los valores y las buenas costumbres.

Art. 3º: Definir el Área de Uso Específico para Casinos, Salas de Juegos y de Apuestas en sus distintas modalidades, sector delimitado por las siguientes calles:

Sector A: Los límites son los siguientes: Las calles Pdte. Franco, Hernandarias, Palma, Don Bosco, Rodríguez de Francia, Brasil, Avda. España, Tacuarí, Eligio Ayala hasta su continuidad con la calle Pte. Franco.

Sector B: Los terrenos con frente sobre a Avda. Acuña de Figueroa en el tramo desde la Avda. E.E.U.U hasta la calle Pedro J. Caballero.

Art. 4º: Se autorizará en estas áreas la instalación Casinos, Salas de Juegos y de Apuestas en sus distintas modalidades, que estén situadas a igual o mayor distancia de recorrido peatonal de doscientos metros entre los accesos de los establecimientos y los locales educativos próximos.

Art. 5º: Determinar la obligatoriedad para todos los Casinos, Salas de Juegos y de Apuestas en sus distintas modalidades, de exhibir un cartel en letra legible y en lugar visible que rece: "El juego compulsivo es perjudicial para la salud". El cartel deberá estar colocado junto a todos los ingresos y tener una dimensión de 30 cm. x 50 cm.

Art. 6º: Se establece que para todos los Casinos, Salas de Juegos y de Apuestas en sus distintas modalidades, además del cartel ubicado en el ingreso al establecimiento, deberá haber uno en cada ambiente de las instalaciones, colocado en lugar visible y de un tamaño de 20 cm. por 50 cm.

DE LAS PENALIDADES

Art. 7º: 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 5º y 6º.

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. 8º: En la comisión de faltas graves y gravísimas podrá aplicarse en forma conjunta las sanciones de:

- multa e inhabilitación,
- multa y clausura,
- multa y decomiso y
- multa y suspensión de actividades.

AVENIDAS INTERCONECTORAS - ANEXO IV

Avenidas	Usos	Dimensión	Características	Transito
San Martín Rca. Argentina	residencial	25 m e/LM 35 m e/LE	Dos carriles de Ida y Dos carriles de vuelta	Vehículos livianos y ómnibus de pasajeros
Defensores del Chaco Médicos del Chaco	residencial	25 m e/LM 36 m e/LE	Ídem	Vehículos livianos y ómnibus de

COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN AÑO 2017

Tramo Eusebio Ayala Fdo. de la Mora.				pasajeros.
Stmo. Sacramento	residencial	25 m e/LM 35 m e/LE	Ídem	Ídem
Brasilia	residencial	40 m e/LE 28 m e/LM	Ídem	Ídem
Kubistchek	residencial	25 m e/LM 35 m e/LE	Ídem	Ídem
Bruno Guggiari	residencial	25 m e/LM 35 m e/LE	Ídem	Ídem
Gral. Santos Juan D. Perón	Mixto	25 m e/LM 35 m e/LE	Ídem	Ídem
De la Victoria	mixto	25 m e/LM 35 m e/LE	Ídem	Ídem
Venezuela	residencial y mixto p/tramos	22 m e/LM	Tres carriles de ida y vuelta.	Vehículos livianos y ómnibus.
Perú	residencial y mixto p/tramos	28 m e/LE y LM	Dos carriles de ida y dos carriles de vuelta.	Vehículos livianos, ómnibus de pasaj. y cargas menor.

AVENIDAS DE CIRCUNVALACIÓN - ANEXO IV

Avenidas	Usos	Dimensión E/LM	Características	Tránsito
Defensores del Chaco	Industrial y Depósito de mediana escala	55,00 m e/LM 75,00 m e/LE	Dos carriles de ida y dos carriles de vuelta	Vehículos livianos y Pesados del transp. público.
Madame Lynch	Industrial y Depósito de mediana escala.	35,00 m e/LM 25,00 m e/LE	Dos carriles de ida y dos carriles de vuelta p/ vehículos livianos. Dos carriles de ida y dos carriles de vuelta p/ vehículos pesados	Vehículos livianos y pesados de transporte público.
Primer Presidente	Residencial	35,00 m e/LM 45,00 m e/LE	Dos carriles de ida y dos carriles de vuelta p/ vehículos livianos. Dos carriles de ida y dos carriles de vuelta p/ vehículos pesados c/ separador central.	Vehículos livianos y pesados. Transporte público.

ANCHOS PARA RETIROS EN AVENIDAS

**COMPENDIO DE ORDENANZAS RELATIVAS AL PLAN REGULADOR DE ASUNCIÓN
AÑO 2017**

AVENIDA	TRAMO	ANCHO en metros (entre Líneas Municipales)
ESPAÑA-AVIADORES	Tacuary-Brasil	13,80
	Brasil-Perú	15,00
	Perú-Gral. Santos	13,90
	Gral. Santos-Brasilia	14,00
	Brasilia-Sacramento	16,00
	Sacramento-San Martín	17,00
	San Martín-Mdme. Lynch	26,30
MCAL. LÓPEZ		30
GUIDO BOGGIANI		30
EUSEBIO AYALA		35 m O ES 17,50 m.
FDO. DE LA MORA		32
JOSÉ F. BOGADO		26
SANTA TERESA		35
SANTÍSIMA TRINIDAD		23
MOLAS LÓPEZ	Artigas-San Pedro	18
	San Pedro-Aviadores del Chaco	25
PRÓCERES DE MAYO		22
DE LA VICTORIA		25
GASPAR R. DE FRANCIA		23
CARLOS A. LÓPEZ		25
YTA YBATÉ		50
SAN MARTÍN-RCA. ARGENTINA		25
CHOFERES DEL CHACO-MÉDICOS DEL CHACO		25
STMO. SACRAMENTO		25
KUBITSCHK-BRUNO GUGGIARI		28
GRAL. SANTOS-JUAN PERÓN		25
VENEZUELA		22
PERÚ		28
DEFENSORES DEL CHACO		35
MDME. LYNCH		45
PRIMER PRESIDENTE		35
ARTIGAS		38
RI 18 PITIANTUTA		20,50