Junta Municipal

Asunción

DPUT 1296/18

VOU 519/18

Fecha: 27 AGO 2018

Recibido: Agosto 11:00

DPU 749/18

ORD. N° 163/18
(Ciento Sesenta y Tres / Dieciocho)

"QUE UNIFICA Y ACTUALIZA EL PLAN REGULADOR DE LA CIUDAD DE ASUNCIÓN".

VISTO: El dictamen de la Comisión de Legislación, con relación con el Memorándum SG/N° 1.679/18, de la Secretaría General de la Corporación Legislativa, a través del cual se remite la Resolución JM/N° 5.663/18, con sus antecedentes, referente al dictamen de la citada Comisión, con relación a la Minuta ME/N° 4.796/17, del Concejal Julio Ullón, sobre Proyecto de Ordenanza que Unifica el Plan Regulador de la Ciudad de Asunción; y,

CONSIDERANDO:

1– ANTECEDENTES:

Que, a través del Memorándum SG/N° 1.679/18, se remite la Resolución JM/N° 5.663/18, con sus antecedentes, dictamen de la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial (setiembre/2017), referente a la Minuta ME/N° 4.796/17, del Concejal Julio Ullón, sobre Proyecto de Ordenanza que Unifica el Plan Regulador de la Ciudad de Asunción, siendo el mismo girado a la Comisión de Legislación, en fecha 18/05/18.

Que, el mencionado dictamen de la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial, en el apartado "CONSIDERANDO", expresa: *"...Que, la minuta de referencia dice: "Señor Presidente Ing. Agr. HUGO RAMÍREZ: Presente. De mi mayor consideración: Me es grato dirigirme al Sr. Presidente y por su intermedio al Pleno de esta Corporación con el objeto de manifestar cuanto sigue: Que, la ciudad viene pasando por un periodo de transformación importante, propiciado tanto por la importante inversión del Sector Privado, que se ha plasmado con la inserción de programas Habitacionales y Comerciales en casi todo el territorio municipal. Así mismo, las grandes obras públicas que vienen siendo desarrolladas en la capital como en el área metropolitana que se han convertido en un desafío para la administración municipal, así como para nuestras funciones como legisladores y representantes del ciudadano común.*

Que, todo proceso de transformación debe ir de la mano de planes, de proyectos y de estrategias a corto, mediano y largo plazo; y desde nuestros puestos no podemos soslayar nuestra responsabilidad en el establecimiento de tantas instancias de diálogo interno, e interinstitucional como sea posible, así como de la elaboración e implementación fáctica de dichos instrumentos.

Que, ante esta situación, y conociendo la labor de la Intendencia Municipal en ese sentido, con lo denominado ASU VIVA, estamos convencidos que estas acciones para que tengan concreción real, deben ser altamente participativas en primer lugar y en segundo como resultado de un PROCESO DE ANÁLISIS DE LA NORMATIVA VIGENTE.

Que, así mismo para la coherencia de estos procesos, deben también guardar un orden secuencial, es decir, primeramente revisar los instrumentos de primer grado, vale aclarar los Planes de Desarrollo (hoy conocido como PDUA) para posteriormente y teniendo en cuenta sus líneas de acción, realizar la revisión pormenorizada del Plan Regulador, que es el instrumento de planeamiento de segundo orden.

Junta Municipal

Asunción

Que, viendo este orden secuencial, la Intendencia Municipal ha manifestado en reuniones con Miembros de esta Corporación, que se encuentra elaborando con la colaboración de Organismos técnicos internacionales, la actualización tanto del PDUA, como del Plan Regulador, en vistas de traer a consideración de esta Corporación de dichos instrumentos.

A la vista de estos procesos, debemos brindar primeramente una COMPILACIÓN real de todas las Ordenanzas que han modificado al Plan Regulador a través del tiempo, que hasta la fecha han superado las doscientas (200) Ordenanzas, a fin de contar con un instrumento único que SIMPLIFIQUE ya el análisis, ya su propio uso por los recurrentes interesados, ya al legislador o al técnico interesado en su modificación o arreglo.

Considerando todo lo más arriba expuesto, y sabiendo que la normativa que regula el crecimiento de las ciudades, teniendo en cuenta la calidad de organismo vivo de las ciudades, me permito acercar en medio digital y en impreso la compilación del Plan Regulador para su tratamiento por parte de la Comisión pertinente

En este trabajo se ha plasmado no solamente la inclusión de todas las normativas redactadas hasta la fecha, sino también su re paginación, ordenamiento, inclusión de los nuevos capítulos y títulos en relación a las nuevas zonas de uso, o grandes modificaciones con la inserción de zonas urbanas como Franja Costera, Ejes Habitacionales, Eje Villa Morra, etc.; así como la inclusión de los "gráficos" de los conocidos como "anexos" de las distintas Ordenanzas, que generalmente constaban en textos no insertos en las redacciones del cuerpo de la Ordenanza, que hacía harto difícil su interpretación o propiamente no constaban en la mayoría de los textos oficiales distribuidos.

Que, esta compilación es un trabajo minucioso y difícil no solo por el gran número de normativa que analizar, por la complejidad del caso, sino porque también se han detectado numerosas inconsistencias en cuanto a la mención de los números de incisos a ser modificados por la nueva normativa (particularmente en el Anexo II donde se establecen los límites de las diferentes zonas de uso), sino también en la ligazón del propio instrumento, por lo que ya se redacta un instrumento novel y coherente. Esta labor ha sido pospuesta por muchas décadas, pero debe ser un trabajo habitual para los legisladores y para los que manejan el mantenimiento de los archivos de normativas, ya que la legislación urbana siempre es objeto de movilidad para adaptarlas tanto a nuevas tendencias, como a los requerimientos de la ciudadanía, sin que estos hechos signifiquen el rampante establecimiento de "inseguridad jurídica" para el inversor.

Esperando que esta compilación sea óbice para el mejor entendimiento de la normativa de la Ciudad, y se convierta en el instrumento práctico para su análisis pongo a disposición del pleno, de la Comisión pertinente y la ciudadanía toda el presente instrumento con vistas de convertirlo en Ordenanza Digesto para la normativa urbanística de la Ciudad. Atentamente".

Que, se ha realizado un control cruzado del ejemplar presentado. Se ha creído conveniente incorporar las nuevas zonas a saber: (Franja Costera, Ejes Habitacionales, a continuación de las Áreas Residenciales, Franjas Mixtas). Así también, se han completado textos incompletos, incorporado las Ordenanzas recientemente promulgadas en los años 2016 y 2017. Se observa también que se han incorporado un nuevo Capítulo sobre las Ordenanzas que establece las distintas tipologías de Excepcionalidades.

Junta Municipal
Asunción

Que, se ha procedido a la re numeración de todos los articulados, ampliación de los capítulos y reordenamiento general de la Ordenanza original. Se acompaña el CD con los digitales tanto de la versión con llamados de atención sobre las Ordenanzas que comprende y con el listado de las Ordenanzas contenidas; y la versión impresa sin llamados en el texto que consta de 470 artículos.

Que, se deja constancia que, en la versión impresa, en la sección del Anexo sobre límites de las Zonas del Plan Regulador, se ha procedido a correcciones de estilo en los articulados ya vigentes por recorridos más certeros, pero siempre respetando las zonas originales. Estas correcciones de estilo constan ***en color verde****, y las tachaduras a los cambios de calles en la versión de revisión. Están responden a un criterio de mejor descripción de los perímetros. Se destaca que este trabajo ha sido realizado en conjunto con técnicos de la Intendencia Municipal. En la mecánica del mismo se han detectado "restos" de áreas residenciales en cuyas sucesivas modificaciones no fueron determinadas y quedaron sin descripción perimetral, situación que ha sido salvada en el presente trabajo. Estas áreas han sido incluidas también* ***en color verde.***

Que, con esta herramienta se pretende contar con un instrumento único de investigación para las aprobaciones de planos, para las consultas de los interesados y particularmente para contribuir al procedimiento de análisis que viene llevando adelante la Intendencia Municipal, en relación a la actualización tanto del Plan de Desarrollo Urbano (PDUA), como del propio Plan Regulador a fin de lograr una normativa renovada... ".

Que, en ese contexto, el Concejal Federico Franco Troche ha presentado la Minuta ME/N° 8.743/18, de fecha 21/05/18, la cual fue tratada por el Pleno en la Sesión Ordinaria de fecha 23/05/18 y remitida, para estudio, a la Comisión de Legislación, en fecha 29/05/18.

Que, asimismo, se ha presentado la Nota ME/N° 1.824/18, de los Sres. Marcelo Méndez y Patricia Dos Santos, en representación de la Comisión Vecinal de Fomento "Santo Domingo", de fecha 28/05/18, siendo tratada por el Pleno en la Sesión Ordinaria de fecha 30/05/18 y remitida, para estudio, a la Comisión de Legislación, en fecha 06/06/18.

Que, igualmente, forma parte de los antecedentes, el Dictamen de la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial, con relación al Mensaje N° 1.011/2018 S.G., a través del cual la Intendencia Municipal responde a la Resolución JM/N° 5.763/18, por la que se remitió la Nota ME/N° 1.789/18, del Arq. Kevin Bendlin, a la Intendencia Municipal, a fin de realizar un estudio de impacto del cambio de uso en las zonas mencionadas por el recurrente, el cual ingresó en la Sesión Ordinaria del 11/07/18, siendo remitido a la Comisión de Legislación, para su estudio correspondiente.

Que, también obra entre los antecedentes, el Dictamen de la Comisión de Planificación, Urbanismo y Ordenamiento Territorial, con relación a la Minuta ME/N° 6.787/17, de la Concejala Josefina Kostianovsky, por la cual solicita la modificación de la zona de uso correspondiente a la calle Fray Luis de Granada, para los lotes frentistas para esta arteria, el mismo ingresó en la Sesión Ordinaria del 11/07/18, siendo remitido a la Comisión de Legislación, para su estudio correspondiente.

Que, los dos últimos dictámenes mencionados precedentemente, son modificaciones que cuentan con informe favorable, conforme al Informe Técnico N° 106/2018, de fecha 9/07/2018, de la Unidad de Ordenamiento Urbano, del Departamento de Planificación

Urbana y Territorial, de la Dirección de Planeamiento Urbano de la Dirección General de Desarrollo Urbano.

Que, asimismo, se hace notar que obra entre los antecedentes el Mensaje N° 1.114/2018 S.G., a través del cual la Intendencia Municipal remite informe ampliatorio del remitido a través del Mensaje N° 1.011/18 S.G., de fecha 9 de julio de 2018, en respuesta a la Resolución JM/N° 5.763/18, por la cual se remitió la Nota ME/N° 1.789/18, del Arq. Kevin Bendlin, a la Intendencia Municipal, a fin de realizar un estudio de impacto del cambio de uso de las zonas mencionadas por el recurrente.

2– CONTENIDO DEL MEMORÁNDUM SG/N° 1.679/18, DE FECHA 09/05/18:

*"Por el presente, saludo muy cordialmente al Señor Concejal, Presidente de la Comisión de Legislación, al tiempo de remitirle la Resolución JM/N° 5.663/18, con sus antecedentes, que guarda relación con el dictamen de la referida Comisión, referente a la Minuta ME/N° 4.796/17, del Concejal Julio Ullón, a través de la cual presenta una compilación de las ordenanzas que han modificado al Plan Regulador; en atención a lo dispuesto en el Art. 1° de dicha resolución, el cual dispone: "**Art. 1°: APROBAR EN GENERAL** el **Proyecto de Ordenanza que unifica el Plan Regulador de la Ciudad de Asunción** y **CONFERIR TRATAMIENTO DE CÓDIGO** al citado Proyecto de Ordenanza; fijando como **plazo para la presentación de las modificaciones hasta las 12:00 horas del día lunes 21 de mayo del corriente año,** dejando constancia que las mismas deberán ser presentadas en la **Secretaría de la Comisión de Legislación,** a fin de que esta pueda incluir el dictamen, con las eventuales modificaciones al proyecto de ordenanza, para su tratamiento en la Sesión Ordinaria del miércoles 23 de mayo".*

Que, en ese sentido, por minuta de la Comisión de Legislación se ha solicitado una prórroga en el **plazo para la presentación de modificaciones hasta las 12:00 horas del día viernes 06 de julio corriente año**, dejando constancia que las mismas debían ser presentadas en la **Secretaría de la Comisión de Legislación**, a fin de que esta pueda incluir el dictamen, con las eventuales modificaciones al proyecto de ordenanza, para su tratamiento en la Sesión Ordinaria del miércoles 18 de julio.

3– BREVE RESEÑA DEL CONTENIDO DE LA RESOLUCIÓN JM/N° 5.663/18 DE FECHA 09/05/18:

"Por tanto; LA JUNTA MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE ASUNCIÓN REUNIDA EN CONCEJO, RESUELVE:

***Art. 1°: APROBAR EN GENERAL el proyecto de Ordenanza que unifica el Plan Regulador de la Ciudad de Asunción y CONFERIR TRATAMIENTO DE CÓDIGO** al citado Proyecto de Ordenanza; fijando como **plazo para la presentación de modificaciones hasta las 12:00 horas del día lunes 21 de mayo corriente año**, dejando constancia que las mismas deberán ser presentadas en la **Secretaría de la Comisión de Legislación**, a fin de que esta pueda incluir el dictamen, con las eventuales modificaciones al proyecto de ordenanza, para su tratamiento en la Sesión Ordinaria del miércoles 23 de mayo".*

4- PARECER DE LA COMISIÓN ASESORA DICTAMINANTE:

Que, la iniciativa de un Compilado de Ordenanza que Regula el Plan Regulador de la Ciudad de Asunción, proviene de la Minuta ME/N° 4.796/17, del Concejal Julio Ullón y, en ese orden de cosas, la Junta Municipal, a través de la Resolución JM/N° 5.663/18,

Junta Municipal
Asunción

resuelve en el **Art. 1° APROBAR EN GENERAL el Proyecto de Ordenanza que unifica el Plan Regulador de la Ciudad de Asunción y CONFERIR TRATAMIENTO DE CÓDIGO** al citado Proyecto de Ordenanza.

Que, habiéndose cumplido el plazo establecido en la Resolución JM/N° 5.663/18 y habiéndose presentado en la Secretaría de la Comisión de Legislación propuestas de modificación del Concejal Federico Franco Troche, a través de la Minuta ME/N° 8.743/18, de fecha 21/05/18, especialmente en los Arts. 17°, 31°, 32°, 33°, 36°, 38°, 49°, 166°, 167°, 168°, 202°, 293°, 298°, 299°, 300° y 303°. En ese mismo orden de cosas, la Intendencia Municipal presenta propuestas de modificación a los Arts. 10°, 17°, 36°, 38°, 39°, 41°, 42°, 45°, 54°, 71°, 72°, 74°, 75°, 79°, 80°, 183°, 121°, 414°, 421°, 441°, 458°, 462° y 466°. Así también, la Comisión Vecinal de Fomento Santo Domingo, por Nota ME/N° 1.824/18, de fecha 28/05/18, presenta sus manifestaciones respecto a la Compilación de Ordenanzas del Plan Regulador, y modificaciones sugeridas verbalmente de los Concejales Miembros de la Comisión de Legislación en reuniones de trabajos; la Comisión Asesora dictaminante es del parecer que corresponde **APROBAR la Ordenanza que Unifica y Actualiza el Plan Regulador de la Ciudad de Asunción**.

5- TRATAMIENTO EN EL PLENO:

Que, puesto a consideración del Pleno el dictamen presentado por la Comisión de Legislación, el mismo es aprobado con la modificación introducida por el Concejal Félix Ayala, Presidente de la citada Comisión Asesora, consistente en **excluir del Anexo II, Apartado Área Residencial de Media Densidad Sector A (AR2 A), la calle Fray Luis de Granada, el Numeral 16,** que expresa: *"Incluir a los lotes con frentes sobre las calles Fray Luis de Granada, en su tramo comprendido entre las Avda. Brasilia y Venezuela como pertenecientes al Área Residencial de Media Densidad Sector A".*

Por tanto;

LA JUNTA MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE ASUNCIÓN, REUNIDA EN CONCEJO

O R D E N A:

TÍTULO I
PRELIMINAR

CAPÍTULO I
GENERALIDADES: NATURALEZA Y ALCANCE

Art. 1° El Plan Regulador regirá en todo el territorio de Asunción y contará con normas concernientes a: **Área Residencial (AR), Franja Mixta (FM), Área de Transición (AT), Área Industrial (AI), Zona de Urbanización Concertada "Zeballos Cué", Zona de Urbanización Concertada "Ycuá Satí", Eje Habitacional (EH), Franja Costera, Plan Particularizado Franja Costera Norte, Área Verde (AV), Área de Salud y Educación (EQS/EQE), Área de Uso Específico (AUE), Zonas Militares, Otros Usos, Área Central (AC),** 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. 2° Se denominará Área Urbana a todo el territorio de la Ciudad de Asunción, cuyos límites se citan a continuación:

Junta Municipal
Asunción

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. Schweizer, 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. Schweizer, 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. 3° Denominar ZONAS ESPECIALES, a aquellas áreas que por sus características especiales, 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. 4° Los particulares, al igual que la Administración Pública quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Plan.

CAPÍTULO II
DISPOSICIONES GENERALES

Art. 5° 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. 6° 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.

TÍTULO II
RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I
CLASIFICACIÓN Y DEFINICIÓN DE USO

Art. 7° 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. 8° 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. 9° 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).

Art. 10° Definir como:

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 $32m^2$.

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

1 dormitorio = 1,5 Hab.
2 dormitorios = 3,0 Hab.
3 dormitorios = 4,5 Hab.
*Para más de tres dormitorios se adoptará igualmente 4,5 habitantes.

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

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

A los efectos de la presente norma, se definen las siguientes Tipologías de Viviendas:

- **VIVIENDA UNIFAMILIAR:** Edificación destinada a albergar 1 (una) familia, con acceso independiente, que cuenta con todos los locales básicos, de uso privativo de la familia, cuya superficie cubierta mínima no debe ser menor a $32,00m^2$.

Junta Municipal
Asunción

- **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 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 m^2.

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 m^2.

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 DEPÓSITOS (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 m^2.

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 m^2.

Junta Municipal
Asunción

10.3.3 **DEPÓSITO DE GRAN ESCALA (D3):** aquellas instalaciones cuya superficie cubierta supera los 500m^2.

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. **SEGÚN GRADO DE MOLESTIA O POLUCIÓN:**

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. **SEGÚN SU VOLUMEN O DIMENSIÓN 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 m^2.

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 m^2.

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 m^2.

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.

Junta Municipal
Asunción

c. EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS E INSTITUCIONALES DE GRAN ESCALA (EQ 3): Son aquellos cuyas coberturas de servicios alcanza a un nivel regional o nacional.

CAPÍTULO II
ÁREAS SEGÚN USOS

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

Art. 12° 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. 13° 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. 14° 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 urbanización, así como las magnitudes mínimas de cada actuación.

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

15.1. Área Residencial (AR).
15.2. Franja Mixta (FM).
15.3. Área de Transición (AT).
15.4. Área Industrial (AI).
15.5. Zona de Urbanización Concertada "Zeballos Cué".
15.6. Zona de Urbanización Concertada "Ycuá Satí".
15.7. Eje Habitacional (EH).
15.8. Franja Costera.
15.9. Plan Particularizado Franja Costera Norte.
15.10. Área Verde (AV).
15.11. Área de Salud y Educación (EQS/EQE).
15.12. Área de Uso Específico (AUE).
15.13. Zonas Militares.
15-14. Otros Usos.
15.15. Área Central (AC).

Art. 16° 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. 17° Definir como Área Residencial (AR) a aquella destinada al desarrollo de programas habitacionales y complementaria, como excepcionalmente, otros programas permitidos y

condicionados, definidos en esta ordenanza y sus anexos, los que en ningún caso podrán alterar las características de tranquilidad, sosiego y reposo que definen al uso habitacional.

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

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

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

1 dormitorio = 1,5 Hab.
2 dormitorios = 3 Hab.
3 dormitorios = 4,5 Hab.
*Para más de tres dormitorios se adoptará igualmente 4,5 habitantes.

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

Art. 18° Definir como Área Residencial de Alta Densidad (AR 3) a aquella que admita un intervalo de densidad neta hasta 1.000 hab./ha.

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

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

Art. 21° 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. 22° 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. 23° 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. 24° 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).
Área Industrial 2 (AI2).
Área Industrial 1 (AI1).

Art. 25° 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. 26° 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. 27° Definir como Áreas Verdes (AV), a aquellos espacios abiertos destinados al esparcimiento pasivo de la población. Estas áreas según sus usos se clasificarán en:

a) Área Verde Recreativa.
b) Área Verde de Conservación (ecológica, monumental y paisajística).

Art. 28° 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. 29° 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).
12. Universidad Americana.
13. Centro Médico.
14. Centro Cultural Guaraní.
15. Centro de Almacenamiento Temporal y Distribución de Mercaderías.
16. Eje Villa Morra.
17. Casinos.
18. Mercado Municipal N° 4.
19. Moteles.

Junta Municipal
Asunción

Art. 30° **ZONA DE URBANIZACIÓN CONCERTADA:** 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

30.1 ZONA DE URBANIZACIÓN CONCERTADA ZEBALLOS CUÉ: Definir la propuesta Terminal de Transporte Integrado como Zona de Urbanización Concertada.

30.2 ZONA DE URBANIZACIÓN CONCERTADA YKUÁ SATÍ: Establecer la ZONA DE URBANIZACIÓN CONCERTADA "YKUÁ SATÍ" asentada en los predios con 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 Alborno en una superficie de 43.536,30m^2.

Art.31° **EJES HABITACIONALES:** 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. 32° **FRANJA COSTERA:** Definir la Franja Costera como el territorio del borde costero de la ciudad que abarca unos 17 km de costa sobre el Rio Paraguay, unas 1700 hectáreas comprendiendo el Bañado Norte y Sur, cuyo desarrollo y régimen urbanístico será completado en etapas sucesivas a través de planes reguladores específicos.

Art. 33° 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 Chacarita.
30.4 Zona especial Mundo Aparte.
30.5 Zona especial Virgen de la Asunción.
30.6 Zona especial Mburicaó.
30.7 Zona especial Salamanca.

TÍTULO III
ÁREA RESIDENCIAL

CAPÍTULO I
DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

Art. 34° Definir como ÁREAS RESIDENCIALES (AR), a aquellas destinadas al uso habitacional y complementaria como excepcionalmente, otros programas permitidos y condicionados, definidos en esta ordenanza y sus anexos, los que en ningún caso podrán alterar las características de tranquilidad, sosiego y reposo necesarios que definen al uso habitacional. En estas áreas tendrán cabida las diversas tipologías de viviendas: Unifamiliares, Bifamiliares, Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales, según las densidades previstas en cada una de ellas.

Art. 35° Las ÁREAS RESIDENCIALES se clasifican según su densidad en:

Junta Municipal
Asunción

35.1 ÁREAS RESIDENCIALES DE BAJA DENSIDAD (AR 1) hasta 250 hab./há.
35.2 ÁREAS RESIDENCIALES DE MEDIA DENSIDAD (AR 2) hasta 600 hab./há.
35.3 ÁREAS RESIDENCIALES DE ALTA DENSIDAD (AR 3) hasta 1.000 hab./há.
35.4 EJES HABITACIONALES (E H)
35.5 EJE "VILLA MORRA" (EVM)

CAPÍTULO II
REGLAMENTACIONES GENERALES PARA LAS ÁREAS RESIDENCIALES

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

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

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

NIVELES DE POLUCIÓN PERMITIDOS: Según reglamentaciones de la Municipalidad y las recomendaciones específicas del Instituto Nacional de Tecnología, Normalización y Metrología, así como, otros organismos técnicos correspondientes conforme a la Ley.
NORMA DE PRESERVACIÓN: Los sitios o construcciones que figuren como bienes de interés público, histórico o artístico en el registro de bienes patrimoniales, de la Municipalidad de Asunción, estarán sujetos a normas y disposiciones emanadas de la misma.

Estacionamiento: Según Ordenanzas Específicas.

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

Los Usos No Habitacionales localizados en las Franjas Mixtas 1 y 2 – FM1 A y FM1 B que tengan frente a calles con lotes regidos por las Áreas Residenciales deberán:

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

ÁREAS RESIDENCIALES DE BAJA Y MEDIA DENSIDAD.

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

Junta Municipal
Asunción

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

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

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

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

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

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

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

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

ÁREAS RESIDENCIALES EN GENERAL.

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

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

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

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

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

- **RETIROS SOBRE LINDEROS.**

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

a) Distancia mínima de 3,00m, para aberturas ubicadas en muros paralelos a la línea de lindero, con un antepecho inferior a 1,70m 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 1,70m de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 3,00 (tres) m.

b) Distancia mínima de 0,75m para aberturas ubicadas en muros perpendiculares u oblicuos que formen un ángulo entre 90° a 75° con la línea del lindero y con un antepecho inferior a 1,70m 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 1,70m, de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 0,50m.

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

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

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

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

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

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

- 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 de la presente ordenanza.

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

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

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

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

d) CARTELERÍA: Para todos los casos mencionados en los artículos 1° y 2°, la

Junta Municipal
Asunción

cartelería queda limitada a tipografía - corpórea o no - sin iluminación interna, adosado o incorporada a la fachada, con un ancho no mayor de 1 metro y altura máxima de 0,20m.

CAPÍTULO III
ÁREAS RESIDENCIALES DE BAJA DENSIDAD (AR1) HASTA 250 HAB/HA

Art. 37° Establecer **ÁREAS RESIDENCIALES DE BAJA DENSIDAD** a los sectores que se especifican en el Anexo 2.

En estas áreas residenciales en ambas aceras de las calles o avenidas que sirvan de límite entre ellas, pasarán a ser regidas por los Indicadores Urbanísticos correspondientes al Área superior.

Para la aplicación del régimen más arriba señalado deberán ser consideradas en orden ascendente de acuerdo al siguiente orden gradativo: AR1-A, AR1-B, AR2-A, AR2-B, AR3-A y AR3-B.

Art. 38° 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.

USOS CONDICIONADOS: Viviendas Multifamiliares (VM), CS 1 y CS 2 según Anexo 1 de la presente ordenanza y el listado del Anexo I.

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

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

USOS NO PERMITIDOS: Todos los demás.

Tamaño Máximo de la Unidad de uso: 50m^2
Límite de utilización del terreno: 1 local de 50m^2 por cada lote convencional de 360m^2.

Junta Municipal
Asunción

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

a. SECTOR "A" (AR1A):

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

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

USOS NO PERMITIDOS: Todos los demás.

Coeficiente de Edificabilidad: 1,5
Área Edificable: Superficie del terreno x coeficiente de edificabilidad.
Altura Máxima: 3 Plantas sobre el nivel de vereda o 9m tomados en la cota media del frente del predio.
Tasa de Ocupación Máxima: Hasta el 60% de la superficie total del terreno.
Retiros:

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

Predios ubicados en esquina: Se exigirá el retiro de 3m desde la línea municipal, en un solo frente y sobre la calle más importante que será definida por la Dirección General de Desarrollo Urbano.
Se permitirá el uso de 6m del frente del retiro, para estacionamiento descubierto o sin techo, siempre y cuando el mismo no se encuentre dentro del área prevista para ensanche.
Ochavas: Según Ordenanza Nº 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.
Carteles y Letreros: (de acuerdo a lo dispuesto para AR1 B de la Ordenanza Nº 148/12) o su sucedánea.
Estacionamiento: Según Anexo 1 Estacionamientos
Tamaño máximo de la Unidad de uso: $50m^2$.

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.

Junta Municipal
Asunción

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

USOS NO PERMITIDOS: Todos los demás.

Coeficiente de Edificabilidad: 1,5.
Área Edificable: Superficie del terreno x coeficiente de edificabilidad.
Altura Máxima: 3 Plantas sobre el nivel de vereda o 9m, tomados en la cota media del frente del predio.
Tasa de Ocupación Máxima: Hasta el 60% de la superficie total del terreno.
Retiros:

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

Predios ubicados en esquina: Se exigirá el retiro de 3m desde la línea municipal, en un solo frente y sobre la calle más importante que será definida por la Dirección General de Desarrollo Urbano.
Se permitirá el uso de 6 m del frente del retiro, para estacionamiento, descubierto o sin techo, siempre y cuando el mismo no se encuentre dentro del área prevista para ensanche.
Ochavas: Según Ordenanza N° 26.104/90 (Reglamento General de Construcción).
Voladizos: Solo se permitirán voladizos de balcones abiertos o marquesinas, de 2 m de profundidad, medidos desde la línea de edificación y sobre el retiro, siempre que el mismo no esté afectado por el ensanche de la vía, y que sea destinado a jardín.
Carteles y Letreros: Según Ordenanza específica (N° 148/12) o su sucedánea.
Estacionamiento: Según Anexo 1 Estacionamientos.
Excepción al Retiro: En las Áreas Residenciales de Baja y Media Densidad (AR1 y AR2) Sectores A y B, en el caso de que los fondos de los lotes midan hasta 20 metros, para construcciones destinadas a usos habitacionales, en aquellas calles que no tengan continuidad en su trazado y solo cuando cuenten hasta dos niveles, no se aplicará la exigencia del retiro obligatorio, en este último tramo del trazado de la calle.

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

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

Junta Municipal
Asunción

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

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

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

CAPÍTULO IV
ÁREAS RESIDENCIALES DE MEDIA DENSIDAD (AR2) HASTA 600 HAB/HA

Art. 40° Establecer ÁREAS RESIDENCIALES DE MEDIA DENSIDAD (AR2) a los sectores que se especifican en el Anexo 2.
En estas áreas residenciales en ambas aceras de las calles o avenidas que sirvan de límite entre ellas, pasarán a ser regidas por los Indicadores Urbanísticos correspondientes al Área superior.
Para la aplicación del régimen más arriba señalado deberán ser consideradas en orden ascendente de acuerdo al siguiente orden gradativo: AR1 A, AR1 B, AR2 A, AR2 B, AR3 A y AR3 B.

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

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

USOS PERMITIDOS
Viviendas Unifamiliares (VU).
Viviendas Multifamiliares (VM): Tipo Dúplex.
Bloques Multifamiliares (BM).
Conjuntos Habitacionales (CH).

USOS CONDICIONADOS Y CONDICIONES DE USO:
Comercios y Servicios de Pequeña Escala (CS 1).
Comercios y Servicios de Mediana Escala (CS 2).
Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Pequeña Escala (EQ 1).
Industrias Inocuas de Pequeña Escala (I1 P).

Tamaño máximo de la Unidad de uso: $100m^2$.
Límite de utilización del terreo: 1 local de $100m^2$ por cada lote de $360m^2$ convencional.
Actividades comerciales y servicios según Anexo I.
Condiciones de uso

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

a) La actividad desarrollada debe ser compatible con el uso habitacional del sector.

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

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

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

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

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

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

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

- 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 de la Presente Ordenanza.

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

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

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

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

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

Rubros: Según listado Usos del Anexo 1 usos.
Tamaño máximo de la unidad de uso: 100m^2.
Límite de utilización del terreno: 1 local de 100m^2 por lote mínimo convencional de 360m^2.
Usos no permitidos: todos los demás.

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

a- **SECTOR A**:
Coeficiente de edificabilidad: 2,4

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

Junta Municipal
Asunción

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

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

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

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

Retiros:

Sobre Calle: 3,00m., mínimo desde la línea municipal hasta la línea de edificación. Se permitirá que los edificios de hasta 2 (dos) niveles o 6.00m de altura se construyan sobre la línea municipal, solamente sobre calles que tengan una longitud no mayor a 400m, y un ancho no menor a 16,00m. entre líneas municipales.

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

Se permitirá que los edificios de hasta 2 niveles o 6m 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 400m.

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Distancia mínima de 3 metros, para aberturas ubicadas en muros paralelos a la línea de lindero, con un antepecho inferior a 1,70m 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 1,70m de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 3 (tres) metros.

b) Distancia mínima de 0,75 metros para aberturas ubicadas en muros perpendiculares u oblicuos que formen un ángulo entre 90° a 75° con la línea del lindero y con un antepecho inferior a 1,70m 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 1,70m de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 0,50m.
Las aberturas que excepcionalmente se construyan sobre los muros linderos se regirán por las condiciones y formas establecidas en los Arts. 2.020 y 2.021 del Código Civil Paraguayo.
El incumplimiento de lo previsto en cuanto a distancias mínimas será considerado falta grave y su reiteración falta gravísima.

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

Carteles y Letreros: Según Ordenanza respectiva.

Estacionamientos:
Para Viviendas Unifamiliares (VU): Según Anexo 1 Estacionamientos
Las Viviendas Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales (VM y CH): Según Anexo 1 Estacionamientos.
Para Comercios y Servicios de pequeñas y Medianas Escala (CS 1, CS 2): Según listado de rubros Estacionamientos.
Para equipamientos comunitarios de Pequeña Escala (EQ 1): Según listado de rubros Anexo 1 Estacionamientos
Para Industrias Inocuas de Pequeña Escala (I1 P): Según listado de rubros Anexo 1 Usos.

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

Junta Municipal
Asunción

ensanche.

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

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

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

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

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

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

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

Coeficiente de Edificabilidad: 3,25
Área Edificable: Superficie del Terreno x Coeficiente de Edificabilidad.
Altura Máxima: 5 plantas sobre el nivel de vereda o 15 m tomado desde la cota media del frente del predio.
Tasa de Ocupación Máxima:
Para viviendas Unifamiliares: hasta 70% de la superficie total del terreno.
Para viviendas multifamiliares y conjuntos habitacionales: hasta 65% de la superficie total del terreno.

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

Retiros:
Sobre Calle: 3,00m mínimo desde la Línea Municipal hasta la Línea de Edificación. Se permitirá que los edificios de hasta 2 (dos) niveles o 6.00m de altura se construyan sobre la Línea Municipal, solamente sobre calles que tengan una longitud no mayor a 400m, y un ancho no menor a 16,00 metros líneas municipales. Si los propietarios de tales construcciones tuvieren interés en conservar el retiro mínimo de 3,00m se les permitirá, como criterio de compensación urbana, una Tasa de Ocupación de hasta el 75% de la Superficie del Terreno, y 10% más en la Densidad permitida en la zona.

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

Junta Municipal
Asunción

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

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

En los lotes con frente menor superior a 15,00m 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 3m.

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

En estos casos, en concepto de compensación, se permitirá un aumento del 20% del Área Edificable y 10% más en la Densidad permitida en la zona.
Se permitirá que los edificios de hasta 2 niveles o 6m de altura se construyan sobre la línea municipal, si la longitud de los frentes de los predios de una cuadra tiene un 50% de sus edificaciones existentes construida sobre línea municipal, exceptuándose avenidas y calles que tengan una extensión mayor a 400 metros.

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

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

Estacionamiento:
Para Viviendas Unifamiliares (VU): Según Anexo 1 Estacionamientos.
Para Viviendas Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales (VM y CH): Según Anexo 1 Estacionamientos.
Para Comercios y Servicios de Pequeña y Mediana Escala (CS 1) y (CS 2): Según listado de rubros Anexo 1.
Para equipamientos Comunitarios de Pequeña Escala (EQ 1): Según listado de rubros Anexo 1 Estacionamientos.
Para Industrias Inocuas de Pequeña Escala (I1 P): Según listado de rubros Anexo 1 Estacionamientos.

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

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

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

Junta Municipal
Asunción

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO V
ÁREAS RESIDENCIALES DE ALTA DENSIDAD (AR 3) HASTA 1.000 HAB/HA

Art. 43° Establecer ÁREAS RESIDENCIALES DE ALTA DENSIDAD a los sectores, que se especifican en el Anexo 2.

En estas áreas residenciales en ambas aceras de las calles o avenidas que sirvan de límite entre ellas, pasarán a ser regidas por los Indicadores Urbanísticos correspondientes al Área superior.
Para la aplicación del régimen más arriba señalado deberán ser consideradas en orden

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

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

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

USOS CONDICIONADOS Y CONDICIONES DE USO:
Tamaño máximo de la unidad de uso: 100 m^2.
Límite de utilización del terreno: 1 local de 100 m2 por lote mínimo convencional de 360 m^2.

a) **Comercios y Servicios de Pequeña Escala (CS 1):**
Comercios y Servicios de Mediana Escala (CS 2):
Comercios y Servicios de Gran Escala (CS 3):
Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Pequeña y Mediana Escala (EQ 1, EQ 2).
Rubros: Según listado del Anexo I Usos.
Tasa de ocupación máxima: hasta 65% de la superficie del terreno.
Establecer un margen de tolerancia admisible de hasta el 5% sobre el indicador urbanístico de la tasa de ocupación máxima permitida para todas las áreas del Municipio de Asunción. Este margen de tolerancia se aplicará solo dentro del límite legal de ocupación igual o menor al 75% de la superficie total del terreno y no permitirá en ningún caso sobrepasar dicho porcentaje.
Rubros: Según listado del Anexo 1 Usos.

b) **Industrias Inocuas de Pequeña Escala** solo (I1p):
Rubros: Según listado del Anexo 1 Usos.

c) **Depósitos de Pequeña y Mediana Escala** (D1, D2)**:**
Tamaño máximo de la unidad de uso: hasta 10% del área edificable.

USOS NO PERMITIDOS: Todos los demás.

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

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

b) APART-HOTEL: Podrán ser admitidos en las áreas residenciales siempre y cuando estén constituidos por departamentos mínimos funcionalmente independientes, con

Junta Municipal
Asunción

locales o espacios básicos de: dormitorio/s, baño y una cocina o "kitchenette", y un espacio de estar-comedor, que puede estar integrado o no al dormitorio, teniendo además áreas propias y comunes, siempre y cuando su régimen de funcionamiento se asemeje o asimile al de un programa de vivienda multifamiliar, y que, además de cumplir con los indicadores urbanísticos de la zona, se ajuste a las condicionales establecidas en la presente Ordenanza.
La densidad para estos programas, estará dada por la cantidad de unidades previstas en cada uno de ellos.

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

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

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

a. **SECTOR "A":**
Coeficiente de Edificabilidad: 3,25.
Área Edificable: Superficie del terreno x Coeficiente de edificabilidad.
Altura Máxima: 5 pisos o 15m.
Tasa de Ocupación Máxima:
Para viviendas unifamiliares: hasta 75% de la Superficie total del terreno.

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

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

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

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

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

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

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

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

Sobre linderos:

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

a) Distancia mínima de 3 metros, para aberturas ubicadas en muros paralelos a la línea de lindero, con un antepecho inferior a 1,70m 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 1,70m de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 3 (tres) metros.

b) Distancia mínima de 0,75 metros para aberturas ubicadas en muros perpendiculares u oblicuos que formen un ángulo entre 90° a 75° con la línea del lindero y con un antepecho inferior a 1,70m 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 1,70m de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 0,50m.

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

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

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

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

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

Junta Municipal
Asunción

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

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

Estacionamiento:
Para Viviendas Unifamiliares (VU): Según Anexo 1
Para Viviendas Multifamiliares, Bloques y Conjuntos habitacionales: Según Anexo 1 Estacionamientos.
Para Comercios y Servicios de Pequeñas, Medianas y Grandes Escalas (CS1, CS2, CS3): Según listado de Rubro Anexo 1 Estacionamientos.
Para Equipamientos Comunitarios de Pequeña y Mediana Escala (EQ1, EQ2): Según listado de rubros Anexo 1.
Para Industrias Inocuas de Pequeña Escala (I1 P): Según listado de rubros Anexo I Estacionamientos.
Para Depósitos de Pequeña y Mediana Escala: Según listado de rubros Anexo I Estacionamientos.

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

b. **SECTOR "B":**

Coeficiente de edificabilidad: 5,25
Área Edificable: Superficie del terreno x Coeficiente de edificabilidad.
Altura Máxima: 7 pisos o 21m 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:

$$\text{N° de Pisos} = \frac{\text{Área Edificable}}{\text{\% de Tasa de Ocupación Máxima x Superficie del terreno.}}$$

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

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

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

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

Retiros:
Sobre Calles: 3,00m mínimo desde la línea municipal a la línea de edificación. Se permitirá que los edificios de hasta (dos) niveles o 6,00m de altura, se construyan sobre

línea municipal, solamente sobre calles que tengan una longitud no mayor a 800m, y un ancho no menor que 16,00m entre líneas municipales. Si los propietarios de tales construcciones tuvieren interés en conservar el retiro mínimo de 3,00m 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 1,70m de antepecho.

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

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

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

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

En los lotes con frente menor superior a 15,00m se permitirá la edificación sobre línea municipal hasta una altura de 3 niveles o 9,00m, a partir de esta altura se deberá retirar 3m. 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 3m como mínimo será obligatorio aunque no existan aberturas.

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

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

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

Estacionamiento:

Para Viviendas Unifamiliares (VU): Según Anexo 1 Estacionamientos.
Para Viviendas Multifamiliares, Bloques y Conjuntos Habitacionales (VM y CH): Según Anexo I Estacionamientos.
Para Comercios y Servicios de Pequeñas, Medianas y Grandes Escalas (CS 1), (CS 2), (CS 3): Según listado de Rubros Anexo I Estacionamientos.
Para Equipamientos Comunitarios de Pequeña y Mediana Escala (EQ 1), (EQ 2): Según listado de Rubros Anexo 1 Estacionamientos.
Para Industrias Inocuas de Pequeña Escala (II P): Según listados de Rubros Anexo I Estacionamientos.

Para Depósitos de Pequeñas y Medianas Escalas: Según listados de Rubros Anexo I Estacionamientos.
En todos los casos el estacionamiento deberá ubicarse fuera del área de retiro y dentro de la propiedad.

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

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

TÍTULO IV
FRANJAS MIXTAS

CAPÍTULO I
DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

Art. 46º 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. 47º 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)

CAPÍTULO II
REGLAMENTACIONES GENERALES PARA LAS FRANJAS MIXTAS

Art. 48º 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 preservación: Los sitios o construcciones que figuren como bienes de interés público, histórico o artístico en el Registro de Bienes Patrimoniales de la Municipalidad de Asunción, estarán sujetos a normas y disposiciones especiales emanadas de la misma.

Estacionamientos: En todos los predios con frente menores de 8m 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 360m^2.

Usos condicionados: 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 Regulador.

Tamaño máximo 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 edificable.

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.

CAPÍTULO III
FRANJA MIXTA 1 (FM 1)

Art. 49° 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. Deberán mitigar el impacto vial producido, eliminando todo acceso vehicular, vinculados a los usos no habitacionales desde las Áreas Residenciales.

Art. 50° 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. 51° Los predios ubicados en las vías paralelas inmediatas a las **FM 1** deberán ajustarse al régimen de uso del suelo establecido para las Áreas en las cuales están implantados.

Art. 52° 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. 53° 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. 54° Establecer las siguientes reglamentaciones particulares de uso para la FRANJA MIXTA 1 (FM 1).

Junta Municipal
Asunción

FRANJA MIXTA 1-A:

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

Sobre la Avda. Mcal. López desde Brasil hasta Sacramento, la altura máxima permitida es de hasta 12m. 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. 2° Nicasio Insaurralde, la altura máxima permitida es de hasta 12m.
Áreas Edificables = Superficie del terreno x Coeficiente de edificabilidad.
N° de pisos = Área Edificable
% de Tasa de Ocupación Máxima x Superficie del Terreno

Tasa de ocupación máxima: hasta 70% de la superficie del terreno.
Establecer un margen de tolerancia admisible de hasta el 5% sobre el indicador urbanístico de la tasa de ocupación máxima permitida para todas las áreas del Municipio de Asunción. Este margen de tolerancia se aplicará solo dentro del límite legal de ocupación igual o menor al 75% de la superficie total del terreno y no permitirá en ningún caso sobrepasar dicho porcentaje.

Tamaño máximo de la unidad de uso:
Viviendas Multifamiliares, Comercios y Servicios (CS) - Equipamientos Comunitarios (EQ): Total del área edificable.
Depósitos e Industrias: hasta 10% del área edificable.

Retiros:
Sobre calles: 3m mínimo desde la línea municipal a la línea de edificación.
Sobre avenidas: 6m mínimo, o según Cap. Red Vial. (Anexo).

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

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

a) Distancia mínima de 3 metros, para aberturas ubicadas en muros paralelos a la línea de lindero, con un antepecho inferior a 1,70m 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 1,70m, de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 3 (tres) metros.

b) Distancia mínima de 0,75 metros para aberturas ubicadas en muros perpendiculares u oblicuos que formen un ángulo entre 90° a 75° con la línea del lindero y con un antepecho inferior a 1,70m 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 1,70m, de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 0,50m.

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

El incumplimiento de lo previsto en cuanto a distancias mínimas será considerado falta grave y su reiteración falta gravísima.
Las ventanas con vistas sobre linderos deberán estar instaladas con una altura mínima de 1,70m. de antepecho.

Letreros: Según Ordenanza específica.

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

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

Estacionamiento:
Viviendas Unifamiliares: Según Anexo 1 Estacionamientos
Viviendas Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales: Según Anexo 1 Estacionamientos
Comercios y Servicios, Equipamientos Urbano, Depósito e Industrias: Según listado de Rubros Anexo 1 Estacionamiento.

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

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

Para la FRANJA MIXTA1 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).

Junta Municipal
Asunción

b) Ceder compensaciones al espacio público.
c) Tasa de ocupación igual o menor que el 20% (veinte por ciento) de la superficie del terreno.
d) Mantener la arborización existente conforme a la legislación y adjuntar el proyecto paisajístico.
e) Presentar estudio de impacto ambiental.

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

FRANJA MIXTA 1-B:

Coeficiente de Edificabilidad: 5

Área Edificable = Superficie del terreno x Coeficiente de Edificabilidad.
N° de pisos = Área Edificable
% de Tasa de Ocupación Máxima x Superficie del Terreno

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

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

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

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

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

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

Tamaño máximo de la unidad de uso:
Viviendas Unifamiliares (VU), Multifamiliares, Conjuntos Habitacionales, Comercios y Servicios (CS) - Equipamientos Comunitarios (EQ): total de área edificable.
Depósitos e Industrias Inocuas (D, I1): hasta 10% del área edificable.

Retiros:
Sobre calle: 3 m mínimo desde la línea municipal a la línea de edificación.
Sobre avenidas: 6m mínimo, o según Cap. Red. Vial.

Retiros en predios ubicados en esquinas: Las construcciones localizadas en las esquinas conformadas por la vía generadora de la Franja Mixta y las calles que la interceptan, estarán exentas del retiro sobre las calles interceptoras, hasta una altura de 9m (3 niveles). En los lotes con frente menor superior a 15,00m, superada dicha altura, se deberán retirar 3,00m 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: 3m a partir de la planta alta cuando existan vistas y aberturas de iluminación y ventilación de ambientes principales hacia a partir de los 12m de altura el retiro mínimo de 3m será obligatorio, aunque no existan aberturas. En ningún caso se permitirán aberturas que tengan vistas hacia los linderos, salvo lo previsto en los Arts. 2.020 y 2.021 del Código Civil.

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

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

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

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

Estacionamiento:
Viviendas Unifamiliares (VU): Según Anexo 1 Estacionamientos
Viviendas Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales (VM) y CH): Según Anexo 1, Estacionamientos
Comercios y Servicios, Equipamientos Urbanos, Depósitos e Industrias: según listado de Rubros Anexo 1 Estacionamientos
En todos los casos el estacionamiento deberá ubicarse fuera del área de retiro y dentro de la propiedad.

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

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

CAPÍTULO IV
FRANJA MIXTA 2 (FM2)

Art. 55° 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. 56° Establecer como **FM2** a los predios con frentes sobre las avenidas y las calles

Junta Municipal
Asunción

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.

Las FM 2 involucran a las manzanas ubicadas a ambos lados de avenidas y calles, entre estas 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. 57° Los predios ubicados en las vías inmediatas a las FM2, y enfrentados con estos se regirán por los mismos indicadores urbanísticos de FM2, en lo relativo a Usos (Permitidos, Condicionados y Condiciones de Uso), Coeficiente de Edificabilidad, Número de Pisos, Tamaño Máximo de Unidad de Uso y Estacionamientos.

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. (Ord. N° 104/12)

Art. 58° 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).
Rubros: según listado del Anexo 1.

USOS NO PERMITIDOS: Todos los demás.

Art. 59° 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.

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

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

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

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

Tamaño máximo de la unidad de uso:
Viviendas Unifamiliares, Multifamiliares, Conjuntos Habitacionales, Comercios y Servicios (CS)- Equipamientos Comunitarios (EQ): total del área edificable.
Depósitos D1-D2-D3: hasta 20% de área edificable.
Industrias Inocuas: hasta 20% de área edificable.
Equipamientos Comunitarios: 100% área edificable

Retiros:
Sobre calles: 3m mínimo.
Sobre Avenidas: 6m 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 3,00m, para aberturas ubicadas en muros paralelos a la línea de lindero, con un antepecho inferior a 1,70m 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 1,70m, de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 3,00 (tres) m.

b) Distancia mínima de 0,75m para aberturas ubicadas en muros perpendiculares u oblicuos que formen un ángulo entre 90° a 75° con la línea del lindero y con un antepecho inferior a 1,70m 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 1,70m de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 0,50m.

Las aberturas que excepcionalmente se construyan sobre los muros linderos se regirán por las condiciones y formas establecidas en los Arts. 2.020 y 2.021 del Código Civil Paraguayo.
El incumplimiento de lo previsto en cuanto a distancias mínimas será considerado falta grave y su reiteración falta gravísima.

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 100m. desde la línea municipal de la franja mixta, estarán exentas de retiro dentro de los 12m 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 N° 26.104/91 que aprueba el Reglamento de la Construcción.

Junta Municipal
Asunción

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

Estacionamiento:
Para Viviendas Unifamiliares (VU): Según Anexo 1 Estacionamientos.
Para Viviendas Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales (VM y CH): Según Anexo 1 Estacionamientos.
Para Comercios y Servicios de Pequeña, Mediana y Gran Escala (CS 1, CS 2, CS 3): según listado de Rubros Anexo 1 Estacionamientos.
Para Equipamientos de Pequeña, Mediana y Gran Escala (EQ1, EQ 2, EQ 3): Según listado de Rubros Anexo 1.
Para Industrias Inocuas (I1 P): Según listado de Rubros Anexo 1.
Para Depósitos de Pequeña y Mediana Escala (D1, D2): un espacio para carga, descarga y maniobra de 40 m^2 por cada 250m^2 cubierto dentro del lote.
En todos los casos el estacionamiento deberá ubicarse fuera del área de retiro y dentro de la propiedad.

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

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

Art. 60° La Franja Mixta 2 que se desarrolla a lo largo de la Avenida Aviadores del Chaco, Avda. San Martín, proyección de la calle Dr. Cirilo Cáceres, calle Juan XXIII, Prócer Juan B. Acosta, Avda. Molas López, calle 34 Curuguateños, Alférez Iturbe, Overava, Eloy Páez, Avda. Santísima Trinidad, Salvador del Mundo, Punta Brava, Avda. Madame Lynch hasta su confluencia con la Avenida Aviadores del Chaco y Avenida Aviadores del Chaco hasta San Martín.

La Franja Mixta 2 que se desarrolla a lo largo de la Avda. Aviadores del Chaco, en la acera Sur, corresponderá a un polígono irregular encerrado dentro del perímetro formado por una línea imaginaria trazada, paralelamente, a 80 metros del eje de la Avda. Aviadores del Chaco y desde la Franja Mixta formada alrededor de la Avda. San Martín, hasta su intercepción con la calle Cañada. A partir de esta arteria, el polígono seguirá la siguiente línea: calle Grabadores del Cabichuí í y su proyección hasta la calle Obispo Basilio López, calle Mayor Leandro Aponte y Cap. Leonardo Britos hasta la Avda. Madame Lynch y a través de esta, hasta la Avda. Aviadores del Chaco.

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.

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

CAPÍTULO V
FRANJA MIXTA 3 (FM3)

Art. 61° 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. 62° 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. 63° 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).
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. 64° Establecer las siguientes Reglamentaciones Particulares de uso para las Franjas Mixtas 3 (FM 3)

Coeficiente de Edificabilidad:

Sobre avenida: 8, aplicación según la fórmula.
Sobre calle: 6, aplicación según la fórmula.

Área Edificable: Superficie del terreno x Coeficiente de Edificabilidad.

$$\text{N° de pisos} = \frac{\text{Área Edificable}}{\text{\% de ocupación máxima x Superficie del terreno}}$$

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

Tasa de ocupación máxima: hasta 75% de la sup. del terreno.

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

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

Tamaño máximo de la unidad de uso:
Comercios y Servicios de pequeña, mediana y gran escala (CS1, CS2, CS3) y EQ1, EQ2, EQ3 total del área edificable (Ord. N° 55/16)
Depósitos de Pequeña, Mediana y Gran Escala (D1, D2, D3): hasta 20% del área edificable.
Industrias Inocuas (I 1p): hasta 30% del área edificable.

Retiros:
Sobre avenidas: 6 m mínimo según Cap. Red Vial.
Sobre calles: 3 m mínimo.
Sobre Linderos: Establecer las siguientes distancias mínimas de retiros desde los linderos para las aberturas con vista a los mismos según la ubicación de las mismas, a partir de la Planta Alta, para todas las edificaciones de la Ciudad.

a) Distancia mínima de 3 metros, para aberturas ubicadas en muros paralelos a la línea de lindero, con un antepecho inferior a 1,70 m medido desde el nivel de piso terminado.
En todos los casos se respetarán las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación de locales
En los casos en que el antepecho fuere mayor que 1,70 m, de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 3 (tres) metros.

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

En todos los casos se respetarán las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación de locales.
En los casos en que el antepecho fuere mayor que 1,70 m, de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 0,50 m.

Las aberturas que excepcionalmente se construyan sobre los muros linderos se regirán por las condiciones y formas establecidas en los Arts. 2.020 y 2.021 del Código Civil Paraguayo.
El incumplimiento de lo previsto en cuanto a distancias mínimas será considerado falta grave y su reiteración falta gravísima.

Letreros: Según Ordenanza específica.

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

Ochavas: Según Reglamento de la Construcción.

Estacionamiento:
Para Viviendas Unifamiliares (VU): Según Anexo 1.
Para Viviendas Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales (VM y CH): Según Anexo 1 estacionamientos.
Para Comercios y Servicios de Pequeña, Mediana y Gran Escala (CS 1, CS2, CS3): Según listado de Rubros Anexo 1.
Para Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Pequeña, Mediana y Gran Escala

(EQ 1, EQ 2, EQ 3): Según listado de Rubros Anexo 1 Estacionamientos.
Para Industrias Inocuas (I1 P): Según listado de Rubros Anexo 1 Estacionamientos
Para Depósitos de Pequeña, Mediana y Gran Escala (D1, D2, D3): 1 (un) espacio para carga, descarga y maniobra de 40m^2 por cada 250m^2 cubierto dentro del lote.
En todos los casos el estacionamiento deberá ubicarse fuera del área del retiro y dentro de la propiedad.

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

Área Edificable para comercios: 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.

TÍTULO V
ÁREA DE TRANSICIÓN

CAPÍTULO I
DEFINICIÓN

Art. 65° 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.

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.

CAPÍTULO II
REGLAMENTACIONES GENERALES PARA EL ÁREA DE TRANSICIÓN

Art. 66° 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 POLUCIÓN 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 PRESERVACIÓN: 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 8m no se exigirán áreas de estacionamientos, toda vez que la construcción no supere 2 niveles y tenga un área edificada máxima de hasta 360m^2..

Junta Municipal
Asunción

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 peatonal.

Sobre estas calles y hasta un ancho de 3,50m 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 3,50m 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 preverse las ochavas en las respectivas esquinas.

La altura de los pórticos mantendrá un promedio de 5,00m 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. 67° Establecer como Área de Transición a aquel sector delimitado en el Anexo 2.

Art. 68° 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. 69° Establecer las siguientes Reglamentaciones Particulares de uso para el Área de Transición:

Coeficiente de Edificabilidad: 10, aplicación según fórmula.

Área Edificable = Superficie del terreno x coeficiente de edificabilidad.

N° de Pisos= $\frac{\text{Área Edificable}}{\text{\% de tasa de ocupación máxima x Superficie del terreno.}}$

Junta Municipal
Asunción

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 3,00m para aberturas ubicadas en muros paralelos a la línea de lindero, con un antepecho inferior a 1,70m 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 1,70m de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 3,00 (tres) metros.

b) Distancia mínima de 0,75 metros para aberturas ubicadas en muros perpendiculares u oblicuos que formen un ángulo entre 90° a 75° con la línea del lindero y con un antepecho inferior a 1,70 m, de altura medido desde el nivel de piso terminado.
En todos los casos se respetarán las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación de locales.
En los casos en que el antepecho fuere mayor que 1,70m de altura medido desde el nivel de piso terminado se podrán admitir distancias menores que 0,50 m.
Las aberturas que excepcionalmente se construyan sobre los muros linderos se regirán por las condiciones y formas establecidas en los Arts. 2.020 y 2.021 del Código Civil Paraguayo.
El incumplimiento de lo previsto en cuanto a distancias mínimas será considerado falta grave y su reiteración falta gravísima.
Sobre línea municipal hasta una altura de 13,50 m y a partir de este nivel 4,00 m de retiro desde la línea municipal.

Letreros: Según Ordenanza respectiva.

Voladizos: Según Ordenanza N° 26.104/91 Reglamento de la Construcción.

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

Estacionamiento:
Para Viviendas Unifamiliares (VU): Según Anexo 1.
Para Viviendas Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales (VM y CH): Según Anexo 1.
Para Comercios y Servicios de Pequeña, Mediana y Gran Escala (CS 1, CS 2 y CS 3): según listado de Rubros Anexo 1.
Para Equipamientos Comunitarios e Institucionales de Pequeña, Mediana y Gran Escala (EQ 1, EQ 2, EQ 3): Según listado de Rubros Anexos 1.
Para Depósitos de Pequeña, Mediana y Gran Escala (D1, D2, D3): un espacio para carga, descarga y maniobra de 40 m^2 por cada 250m^2 cubierto dentro del lote.
Para Industrias Inocuas de Pequeña Escala (I1P): Según listado de Rubros Anexo 1 Estacionamientos.
En todos los casos el estacionamiento deberá ubicarse fuera del área del retiro y dentro de la propiedad.

Se permitirá el uso de 6m del retiro sobre calles para estacionamiento descubierto o sin

techo, siempre y cuando el mismo no se encuentre dentro del área prevista para ensanche.

TÍTULO VI
ÁREA INDUSTRIAL

CAPÍTULO I
DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

Art. 70° Definir como Área Industrial (AI), o Eje de Desarrollo Industrial; a las actividades predominantes Industriales y de Servicios de carácter no polutivos, de depósitos y otros usos que demande un área considerable para su desarrollo y que generan un tráfico vehicular pesado.

Art. 71° **USOS PERMITIDOS:**
Uso Habitacional: Viviendas Unifamiliares y Multifamiliares.
Uso Comercial y de Servicios: Comercios y Servicios (CS1, CS2, CS3).
Equipamientos Comunitarios (EQ1, EQ2).

USOS NO PERMITIDOS: Todos los demás.

Art. 72° Las condiciones de uso que regirán para los usos permitidos como para los condicionados, loteamientos, construcciones o reformas posteriores a la fecha de la aplicación del presente plan, serán las siguientes:

Coeficiente de Edificabilidad:
Sobre avenidas: 5
Sobre calles: 3
Tasa de ocupación Máxima: 75% de la Sup. del Terreno.

Para los usos Industriales el área cubierta no podrá ser mayor al 50% del área total del predio.

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

Para los usos industriales, en el caso de contar con chimeneas, las instalaciones deberán cumplir los requisitos de altura de acuerdo a lo establecido a las normas sanitarias.

Retiros: Para los Usos Industriales: 10,00m a partir de la línea municipal a la línea de edificación.
Para los demás Usos: 3,00m sobre calle y 6,00m sobre avenidas (s/ Cap. Red Vial).

Art. 73° Delimitar el Área Industrial 2 (AI 2):

1. Desde la Calle Punta Brava, Límite norte de la Franja Mixta 2 (FM 2) generada por la Avda. Aviadores del Chaco; calle Monseñor Escrivá de Balaguer primera paralela a la Avda. Madame Lynch hasta la intersección con las calles Avda. Primer Presidente; Avda. Primer Presidente hasta la primera calle paralela al oeste de la Avda. Madame Lynch; hasta su intersección con la calle Tte. Mónico Candia Mendieta; la calle Tte. Mónico Candia Mendieta, calle Overava hasta la Calle

Junta Municipal
Asunción

Reservistas de la Guerra del Chaco; Reservistas de la Guerra del Chaco hasta la calle Tte. Andrés Insfrán, por esta hasta su intersección con la calle Tte. Luis Miranda; Tte. Luis Miranda hasta la calle Tte. 2° Manuel Pino González; la Calle Tte. 2° Manuel Pino González, calle Diagonal La Piedad una calle Sin Nombre que linda con la manzana 15-0929 en su lado Este, por esta calle Sin Nombre hasta la Vía Férrea, por esta hasta la calle Cap. Prudente Britos; Cap. Prudente Britos hasta la calle Yaguarón y su proyección virtual hasta la calle 27 de noviembre; y por esta hasta la Avda. Transchaco; Avda. Transchaco hasta la Avda. Dr. Esteban Semidei; Avda. Dr. Esteban Semidei hasta la Vía Férrea; Vía Férrea hacia el este hasta el antiguo trazado de la Avda. Madame Lynch y su continuación hasta la Calle Punta Brava, Límite con la Franja Mixta 2 generada por la Avda. Aviadores del Chaco.

2. Prolongación virtual de la calle 27 de Noviembre hasta 100m de la Avda. Transchaco; desde este punto una línea virtual paralela a la Avda. Transchaco hasta empalmar con una calle Sin Nombre (primera paralela a la Transchaco) límite oeste de la manzana 15-1311 bordeando esta manzana y la manzana 15-1310 hasta empalmar con la calle Fernando Oca Delvalle, la calle Fernando Oca Delvalle hasta Alejandro Monges, Alejandro Monges hasta Fernando Oca Delvalle, Fernando Oca Delvalle hasta la calle Robustiano Quintana (límite con el Municipio de Mariano Roque Alonso), Soldado Robustiano Quintana hasta la Calle Tataré, Tataré hasta Sgto. 1° Tomás Lombardo, Sgto. 1° Tomás Lombardo hasta Ocara Poty Cue mí, por esta hasta su intersección con la calle Esteban Semidei y por esta hasta la Avda. Transchaco.

Art. 74° Las Áreas Industriales 2 (AI 2) admitirán los siguientes usos:

USOS PERMITIDOS:
Industrias Inocuas de Pequeña Escala (I1 P).
Industrias Molestas de Pequeña Escala (I1 M).
Industrias Molestas de Mediana Escala (I2 M).
Industrias Molestas de Gran Escala (I3 M).
Templos

DEPÓSITOS:
Depósitos de pequeña escala (D1).
Depósitos de gran escala (D2).

USOS PERMITIDOS COMPLEMENTARIOS:
Uso Habitacional: Viviendas unifamiliares.
Uso Comercial y de Servicios: Comercios y Servicios (CS1, CS2, CS3).
Equipamientos Comunitarios (EQ1, EQ2).

USOS CONDICIONADOS:
Uso Habitacional: viviendas multifamiliares.

USOS NO PERMITIDOS: Todos los demás.

Art. 75° Las condiciones de uso que regirán, para los usos permitidos como para los condicionados, loteamientos, construcciones o reformas posteriores a la fecha de la aplicación del presente plan, serán las siguientes:
Coeficiente de edificabilidad:
Sobre avenidas: 5
Sobre calles: 3

Junta Municipal
Asunción

Tasa de Ocupación Máxima: 75% de la Sup. del Terreno
Para los Usos Industriales el área cubierta no podrá ser mayor al 50% del área total del predio.

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

Para los usos Industriales, en el caso de contar con chimeneas, las instalaciones deberán cumplir los requisitos de altura de acuerdo a lo establecido a las normas sanitarias.

Retiros: Para los Usos Industriales: 10,00m a partir de la línea municipal a la línea de edificación.
Para los demás Usos: 3,00m sobre calle y 6,00m sobre avenidas (s/ Cap. Red Vial).

Art. 76° **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 7,00m)
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 150m^2.
- Para las áreas Administrativas y de Comercialización, igual a la cantidad de módulos resultantes del cálculo del estacionamiento de vehículos livianos.

Carteles Publicitarios, Rótulos, Letreros

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

Art. 77° Definir como Área Industrial 1 (AI 1), a aquellos sitios destinados a absorber las actividades industriales y sus complementarios de menor escala.

Art. 78° 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. William Whytehead, su proyección hasta Vía Férrea, Vía Férrea, hasta Perú y Artigas.
b. Fernando de la Mora, proyección de primera calle paralela lado Norte de Defensores del Chaco, calle sin nombre, Cacique Cará Cará, Tte. José López, Montanaro, Eusebio Ayala, Defensores del Chaco, hasta Fernando de la Mora.
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.

Art. 79° Áreas Industriales (AI 1) admitirán los siguientes usos:

1. <u>USOS PERMITIDOS</u>:
Usos Industriales:
Industrias Inocuas de Pequeña Escala (I1 P).
Industrias Molestas de Pequeña Escala (I1 M).
Industrias Molestas de Mediana Escala (I2 M).
Templos.
<u>DEPÓSITOS</u>:
Depósitos de Pequeña Escala (D1) hasta de 100 m^2.
Depósitos de Mediana y Gran Escala: más de 100 m^2.

2. <u>USOS COMPLEMENTARIOS</u>:
Uso habitacional: Viviendas unifamiliares.
Uso Comercial y de Servicio:
Comercios y Servicios Vecinal (CS 1).
Comercios y Servicios Barrial (CS 2).
Comercios y Servicios Zonal (CS 3).
Equipamientos Comunitarios: EQ 1, EQ 2.

3. <u>USOS CONDICIONADOS</u>:
Uso habitacional: viviendas multifamiliares.
Uso Industrial:
Industrias Inocuas de Mediana Escala (I2 P).
Industrias Inocuas de Gran Escala (I3 P).

Junta Municipal
Asunción

4. <u>USOS NO PERMITIDOS</u>: Todos los demás.

Art. 80° Establecer el siguiente régimen urbanístico para la AI 3.

- Área de afectación: Avda. Santa Teresa, Cnel. Escurra, proyección de Tte. Ángel Velazco, Tte. Ángel Velazco, proyección de Tte. Velazco hasta Avda. Aviadores del Chaco, Avda. Aviadores del Chaco, Avda. Madame Lynch, Cnel. Alejo Silva <u>incluso las Manzanas N° 14 - 1772</u>, 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.

<u>USOS PERMITIDOS</u>:
Depósitos de pequeña, mediana y gran escala (D1-D2-D3).
Industrias Inocuas de Pequeña Escala (I1P).
Industrias Molestas de Pequeña Escala (I1M).
Industrias Molestas de Mediana Escala (I2M).
Templos

<u>USOS COMPLEMENTARIOS</u>: Comercial y de Servicio de Pequeña, Mediana y Gran Escala (CS1, CS2, CS3) según el listado de rubros del Anexo 1.

<u>USOS CONDICIONADOS</u>: Vivienda Unifamiliar, Vivienda Bi-familiar, Vivienda Multifamiliar – Bloque y Conjunto Habitacional VM - CH.

<u>NO PERMITIDOS</u>: Todos los demás.

- **<u>Coeficiente de edificabilidad</u>:** Sobre avenida: 5,00
  Sobre calle: 3,00.
- **<u>Área Edificable</u>:** Superficie del terreno x Coeficiente de edificabilidad.
- **<u>Tasa de Ocupación Máxima</u>:** hasta 75% de la Superficie total del terreno.
- **<u>Retiros</u>:**
  Sobre Calles: 3,00m.
  Sobre Avenida: 6,00m (según Capítulo de Red Vial)
- **<u>Ochavas</u>:** Según Ord. N° 26.104/91 "Reglamento General de la Construcción".
- **<u>Voladizos</u>:** solo se permitirán voladizos de balcones abierto o marquesinas de 2.00 m de profundidad medidos desde línea de edificación.
- **<u>Linderos</u>:** 3m como mínimo cuando tengan aberturas de iluminación y ventilación hacia ellas.
- **<u>Cartelería</u>:** según ordenanza respectiva, considerada esta zona según los indicadores previstos para las áreas industriales.
- **<u>Estacionamiento</u>:** según Anexo 1.

Para la instalación de actividades que generen efluentes líquidos que sean vertidos en el curso de agua (arroyo) de la zona, las mismas deberán contar con planta de tratamiento a fin de evitar la contaminación del curso.

Junta Municipal
Asunción

TÍTULO VII
ZONAS DE URBANIZACIÓN CONCERTADA

CAPÍTULO I
DEFINICIÓN Y GENERALIDADES

Art. 81° 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. 82° 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. 83° 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. 84° 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. 85° El tratamiento de los proyectos a ser implementados en las ZUC estará a cargo del Consejo del Plan Regulador, en primera instancia. El Consejo elevará su dictamen, con todos los requerimientos expuestos en el Artículo 4°, a la Junta Municipal a los efectos de su aprobación o rechazo.

Art. 86° Podrán presentar proyectos para su tratamiento en ZUC, los propietarios de inmuebles privados que reúnan los requisitos establecidos en los Artículos 1 y 2 de la presente que cumplan asimismo con las exigencias del Artículo 4°. El Ejecutivo Municipal, a

Junta Municipal
Asunción

iniciativa propia, podrá igualmente plantear proyectos que reuniendo los requisitos expresados en los artículos enunciados precedentemente, interesen su concreción a los objetivos estratégicos definidos en el Plan Director de Desarrollo Urbano Ambiental.

CAPÍTULO II
PLAN PARTICULARIZADO DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN CONCERTADA ZEBALLOS CUÉ

Art. 87° 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 - Planillas de Régimen Urbanístico.

Anexo - 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. 88° 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. 89° Definir la propuesta Terminal de Transporte Integrado como Zona de Urbanización.

Art. 90° Facilitar a través de los mecanismos legales pertinentes la actuación privada como forma de intervención en el desarrollo de la ciudad.

Art. 91° Priorizar los siguientes criterios básicos para la intervención en el área definida como Terminal de Transporte Integrado.

91.1. Revalorizar la zona como polo de desarrollo económico.
91.2. Estimular el gerenciamiento de propuestas negociadas.
91.3. Valorizar el paisaje con la generación de espacios recreativos, turísticos y de conservación de la arborización, privilegiando el acceso y vistas al río.
91.4. Estimular la previsión de una fluida movilidad a través de ejes viales de gran capacidad.
91.5. Propiciar las inversiones económicas de pequeñas industrias maquiladoras atendiendo a su localización estratégica por la confluencia de modos de transporte

Junta Municipal
Asunción

terrestre y fluvial, fácil enlace aéreo y posible enlace ferroviario en el futuro mediato.

91.6. Priorizar las actividades que generen fuentes de trabajo.

Art. 92° 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 aquéllas 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. 93° 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. 94° Definir los usos de suelo especificando las condiciones de ordenamiento, estándares, uso y edificación según planilla que se adjunta, ANEXO del presente capítulo.

Art. 95° Los usos, sus intensidades y estándares, serán básicamente los previstos en la planilla Anexo 1, y se concertarán específicamente en cada caso o programa futuro entre la Municipalidad y el inversor privado o público.

Art. 96° Promover en este predio la operación concertada atendiendo a la propuesta integral del área como Terminal de Transporte Integrado.

Art. 97° 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. 98° Las áreas verdes que surjan en cada una de las manzanas deberán ser concertadas con la Administración Municipal según cada programa particular.

Art. 99° El amanzanamiento propuesto por Productos Enfriados S.A. en el correspondiente anexo constituye la estructura básica de la Propuesta para la Terminal de Transporte Integrado.

Junta Municipal
Asunción

Art. 100° Los espacios reservados para infraestructura, servicios públicos y equipamiento urbano y comunitario se canalizarán a lo largo de las vías estructurales previstas según Anexos específicos.

Art. 101° En cada caso estos espacios canalizaran las redes troncales para los demás servicios de infraestructura necesaria para el área.

Art. 102° 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. 103° Podrán preverse otros accesos de tipo privado que sirvan a cada una de las edificaciones.

Art. 104° Las definiciones de las vías y su categorización serán las que determine la normativa vigente.

Art. 105° 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. 106° 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. 107° Las intervenciones en esta Zona de Terminal de Transporte Integrado están condicionadas en cada caso a la valorización del paisaje costero.

Art. 108° 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.

Art. 109° **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 Incisos b, c y d.

USOS NO PERMITIDOS: todos los no especificados.

Junta Municipal
Asunción

ANEXO DEL CAPÍTULO II - TÍTULO VII

ANEXO: PLANILLAS DE RÉGIMEN URBANÍSTICO

PLAN REGULADOR	ZUFC
ZONA DE URBANIZACIÓN CONCERTADA TERMINAL DE TRANSPORTE INTEGRADO	**ZUC**
	ORD. N° 140/00

DESCRIPCIÓN:
Zona de desarrollo de actividades de producción y de desarrollo comercial de equipamientos y servicios de sistemas sustentables de producción. Área urbanizada de baja intensidad con ocupación sobre áreas eventual y parcialmente de superficie inundables. Con alto nivel potencial paisajístico.

SUPERFICIE BRUTA : 58,75 Ha

INDICADORES URBANÍSTICOS

DENSIDAD hbts./Ha	T.O.M. %	COEF. EDIF	ALTURA m
A concertar en cada caso	50(*)	A concertar en cada caso	A concertar teniendo en cuenta no impedir la vista al río.

NOTAS:
(*) Corresponde a valores promedio del sector que no podrá ser superado en el conjunto del emprendimiento.
(**) No se debe impedir la visual al río.
(***) No se permitirán rubros poluyentes que arrojen sustancias contaminantes al río.

MOVILIDAD Y EQUIPAMIENTO

RED VIAL (mín. 28% del área total)	DIMENS. EN M.
VIAS COLECTORAS	20/25
VIAS INTERCONECTORAS	35
VIAS LOCALES/PEATONALES/CICLOVÍA	4/12/16
ARBORIZACIÓN: Selección y ubicación de especies a concertar con la Municipalidad	
PLAZAS Y ED. PÚB.: mínimo 9% de la superficia total, localización concertar con la Municipalidad	

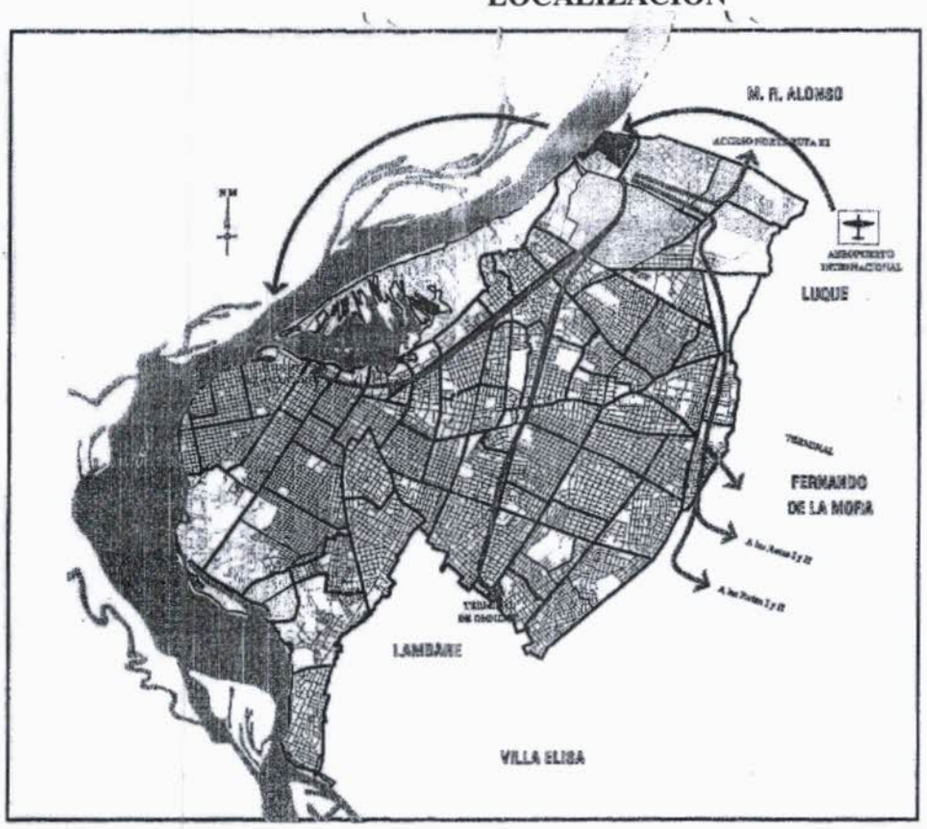
USOS DEL SUELO

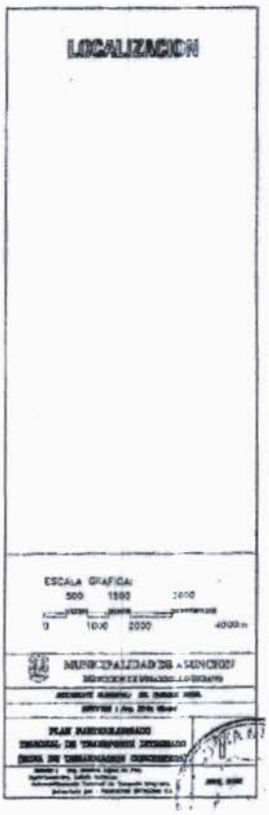
PERMITIDOS	COMPATIBLES	INCOMPATIBLES
De apoyo a la Terminal de Transporte Integrado, turístico, recreativo, cultural, deportivo y preferentemente de uso público. Comercios y servicios de pequeña, mediana y gran envergadura según concertación previa.	Industrias no polutivas, según concertación previa. Depósitos de gran envergadura según concertación previa.	Cementerios y todos los demás.

OBSERVACIONES:

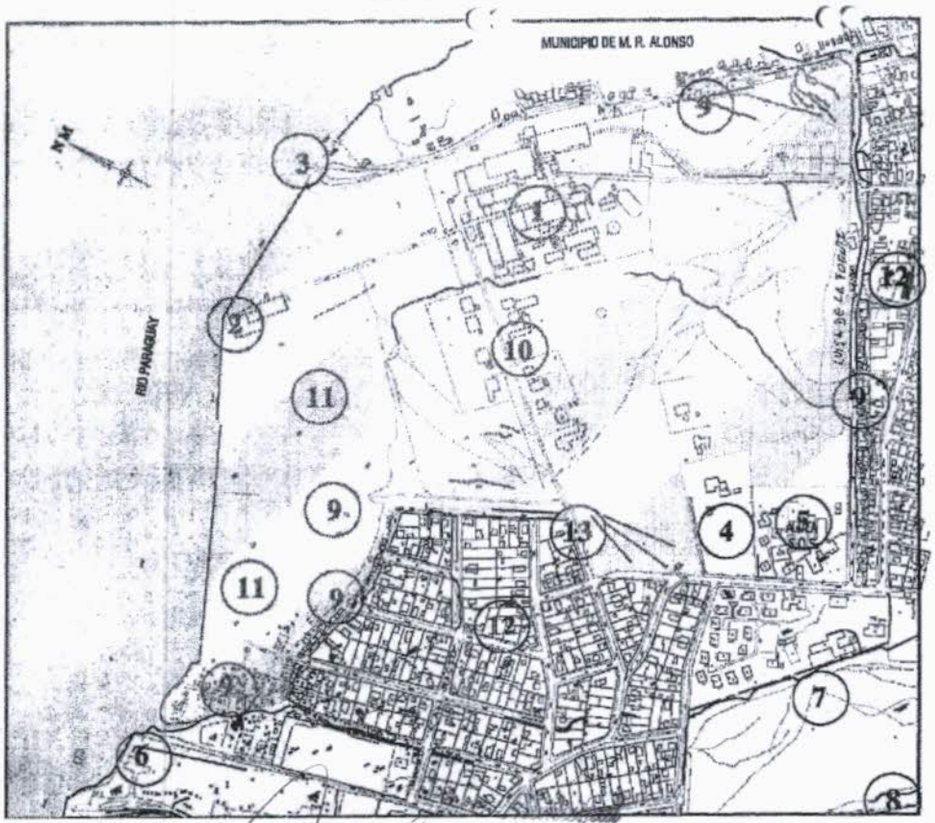
ANEXO PLANOS

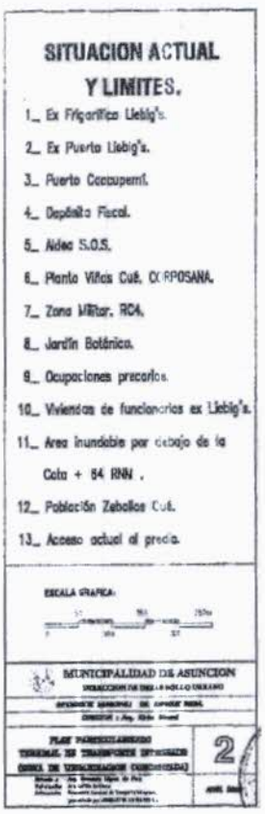
LOCALIZACIÓN



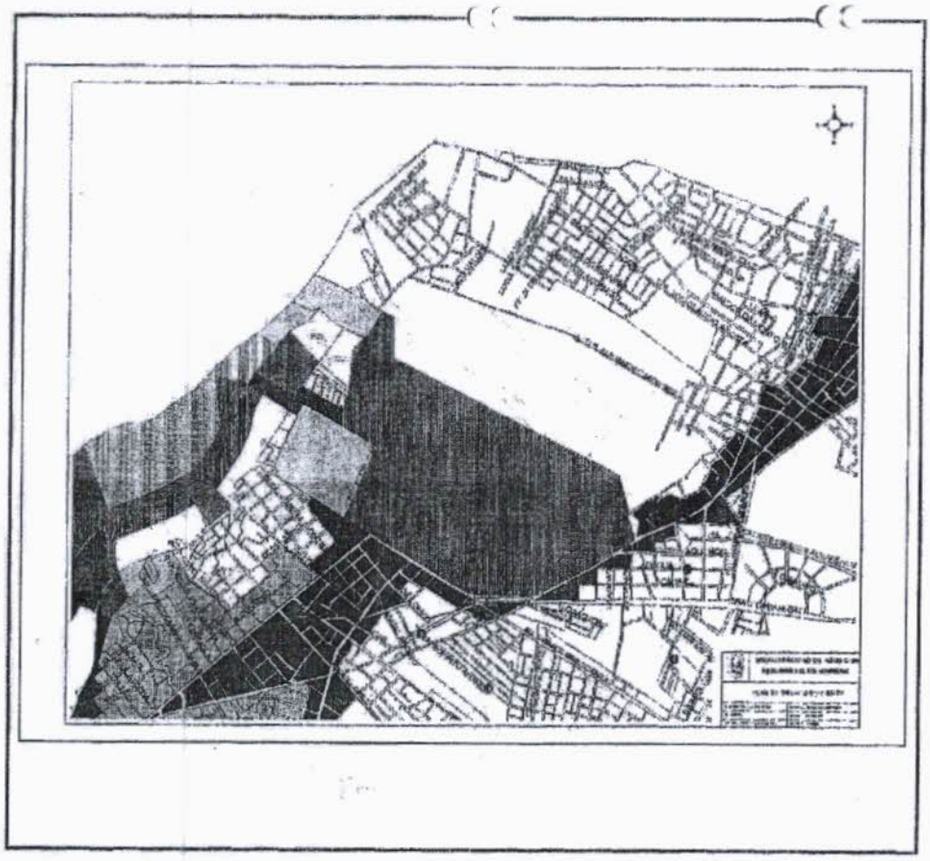


SITUACIÓN ACTUAL Y LÍMITES

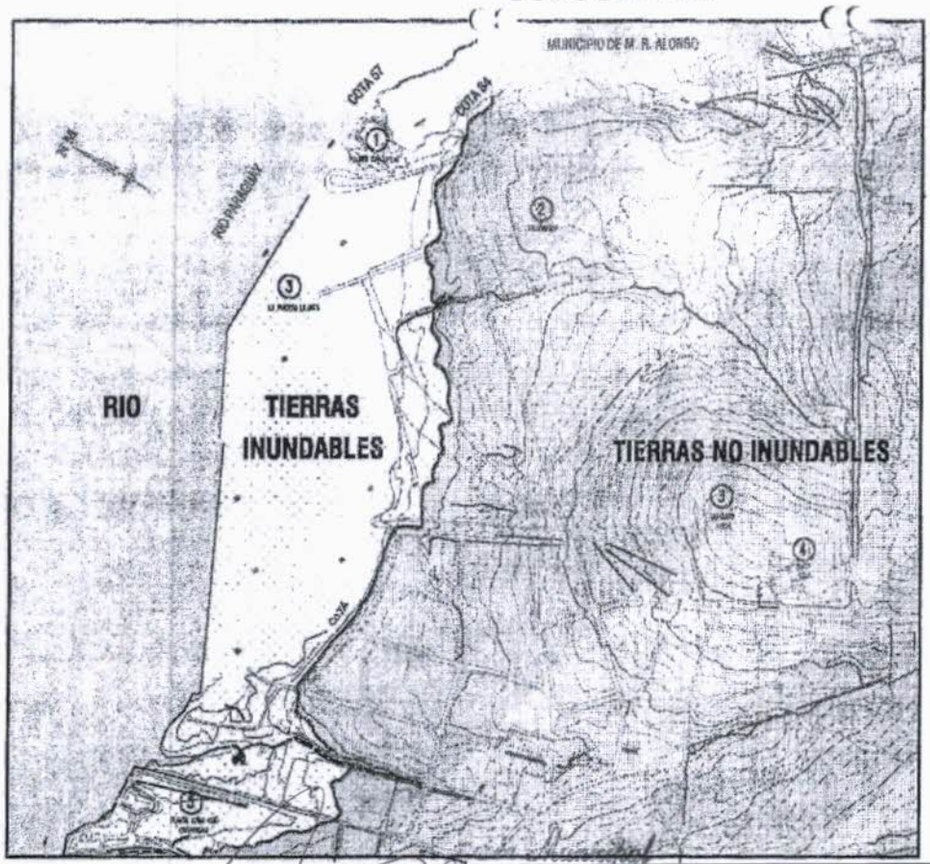




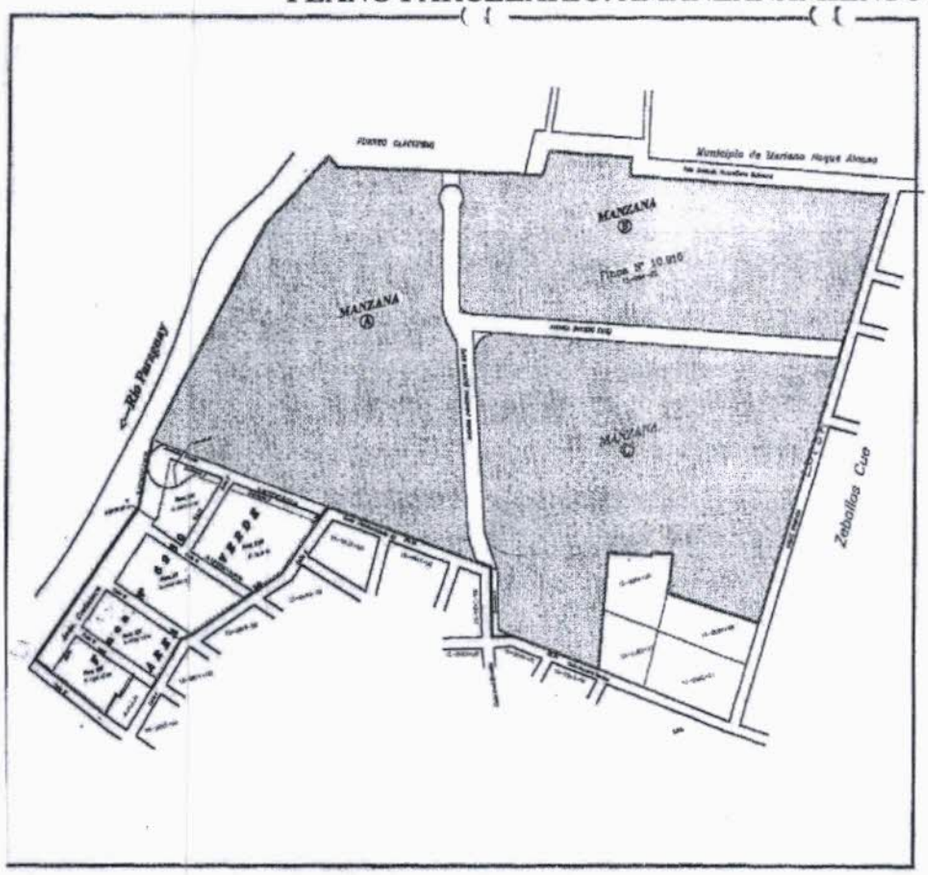
PLAN REGULADOR VIGENTE

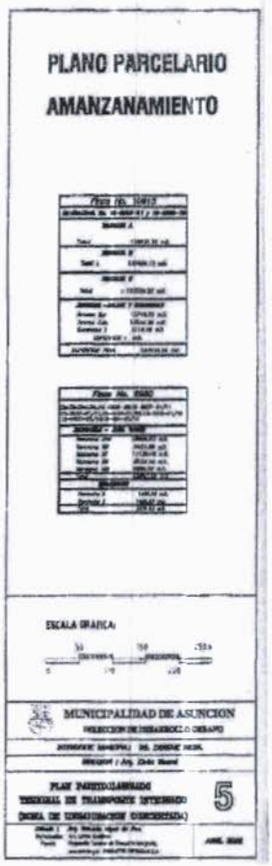


TOPOGRAFÍA

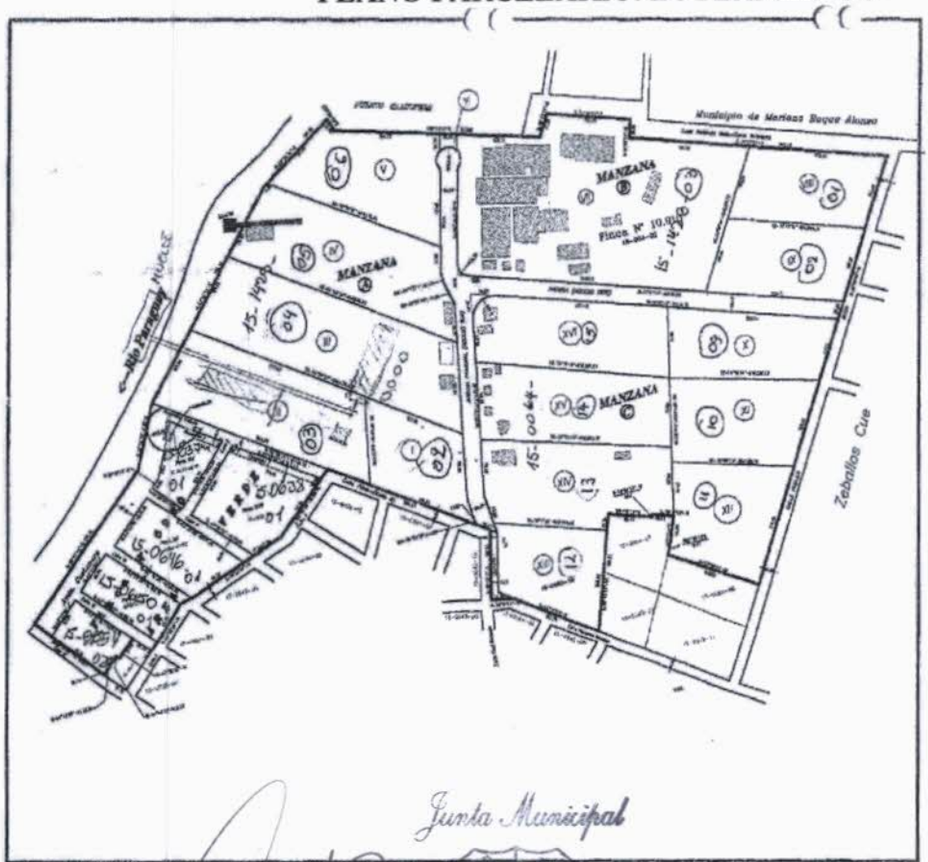


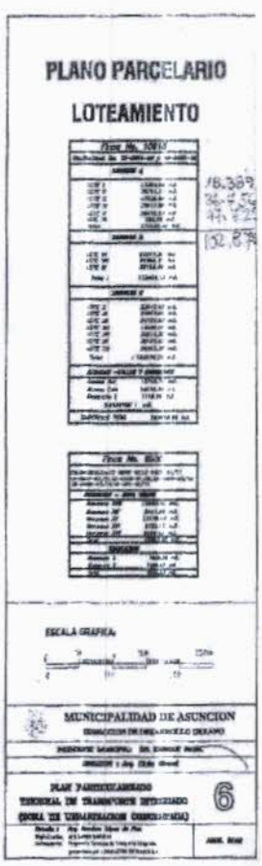
PLANO PARCELARIO. AMANZANAMIENTO



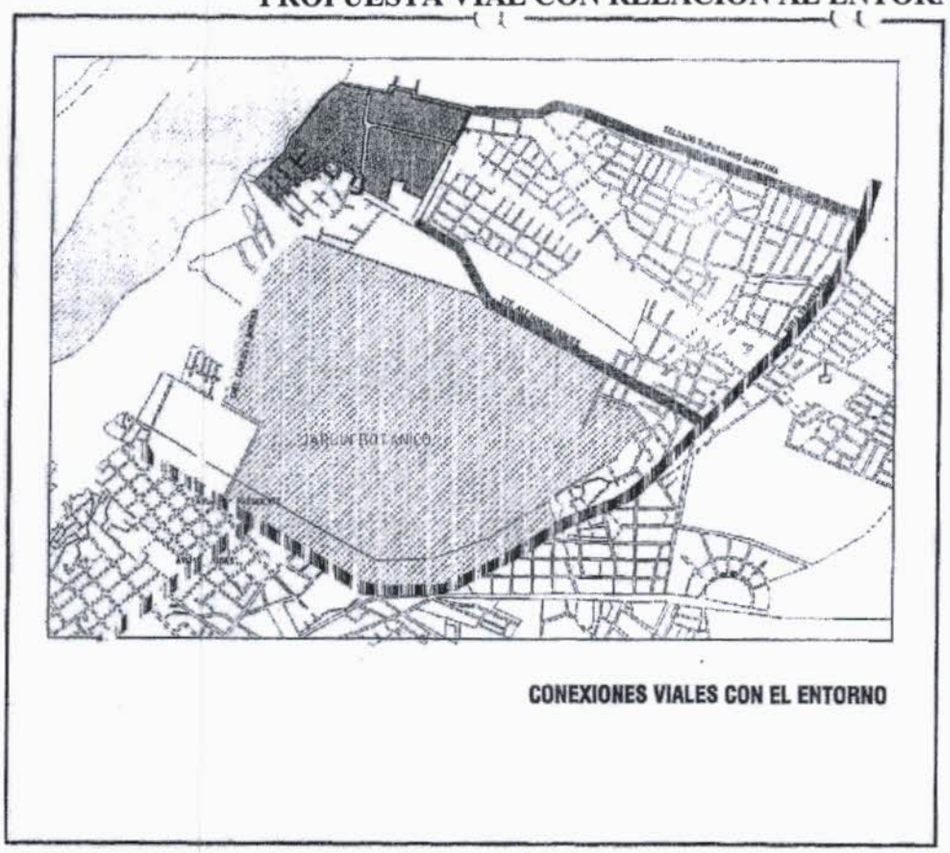


PLANO PARCELARIO. LOTEAMIENTO

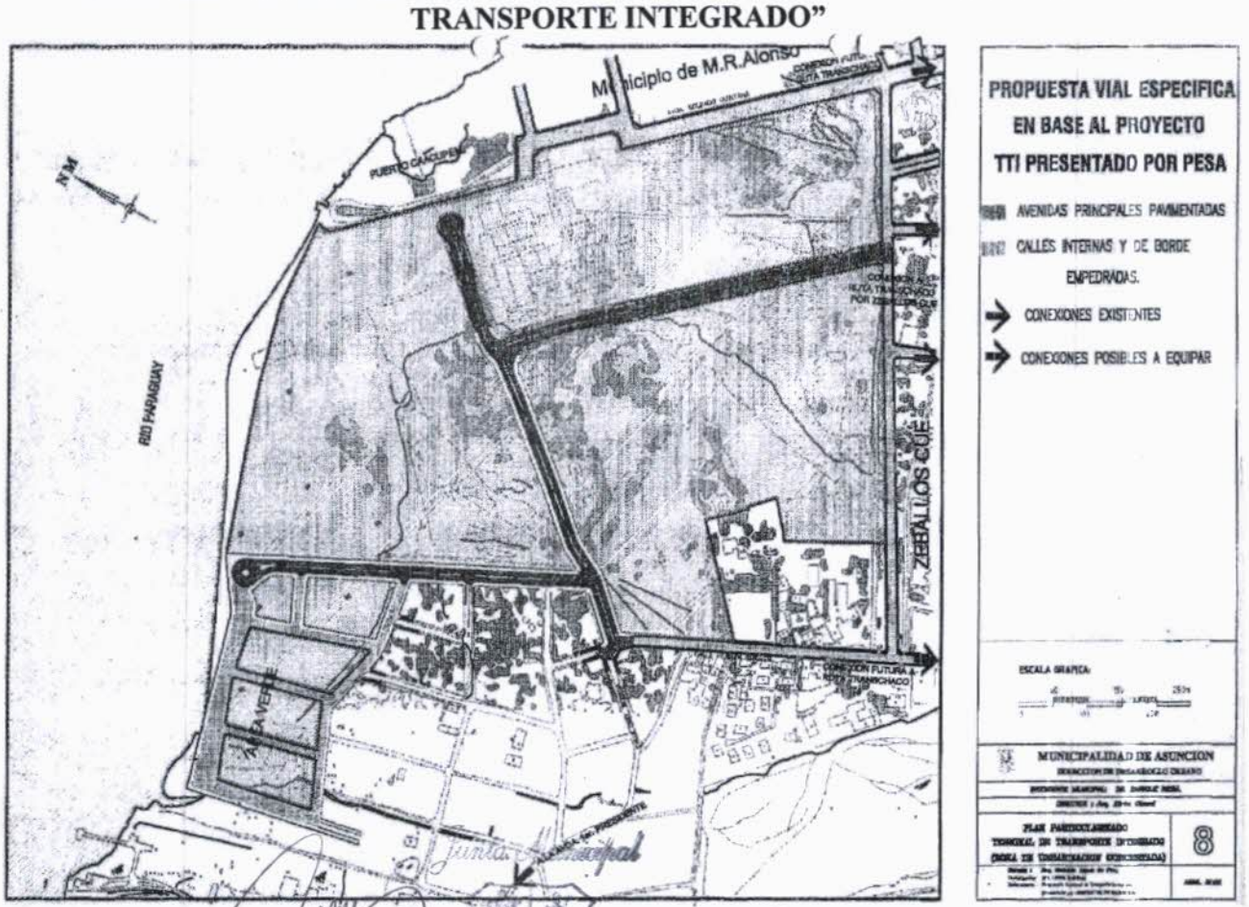




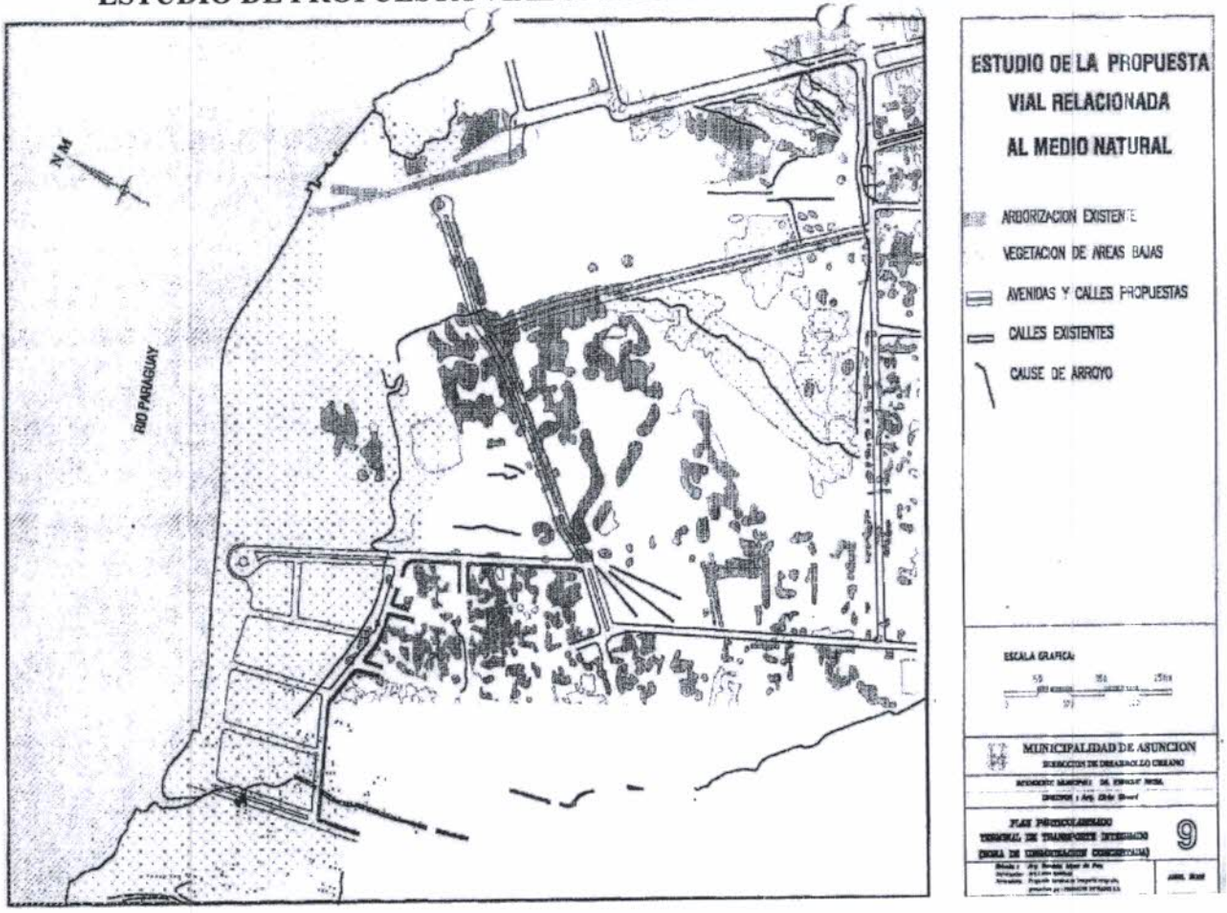
PROPUESTA VIAL CON RELACIÓN AL ENTORNO



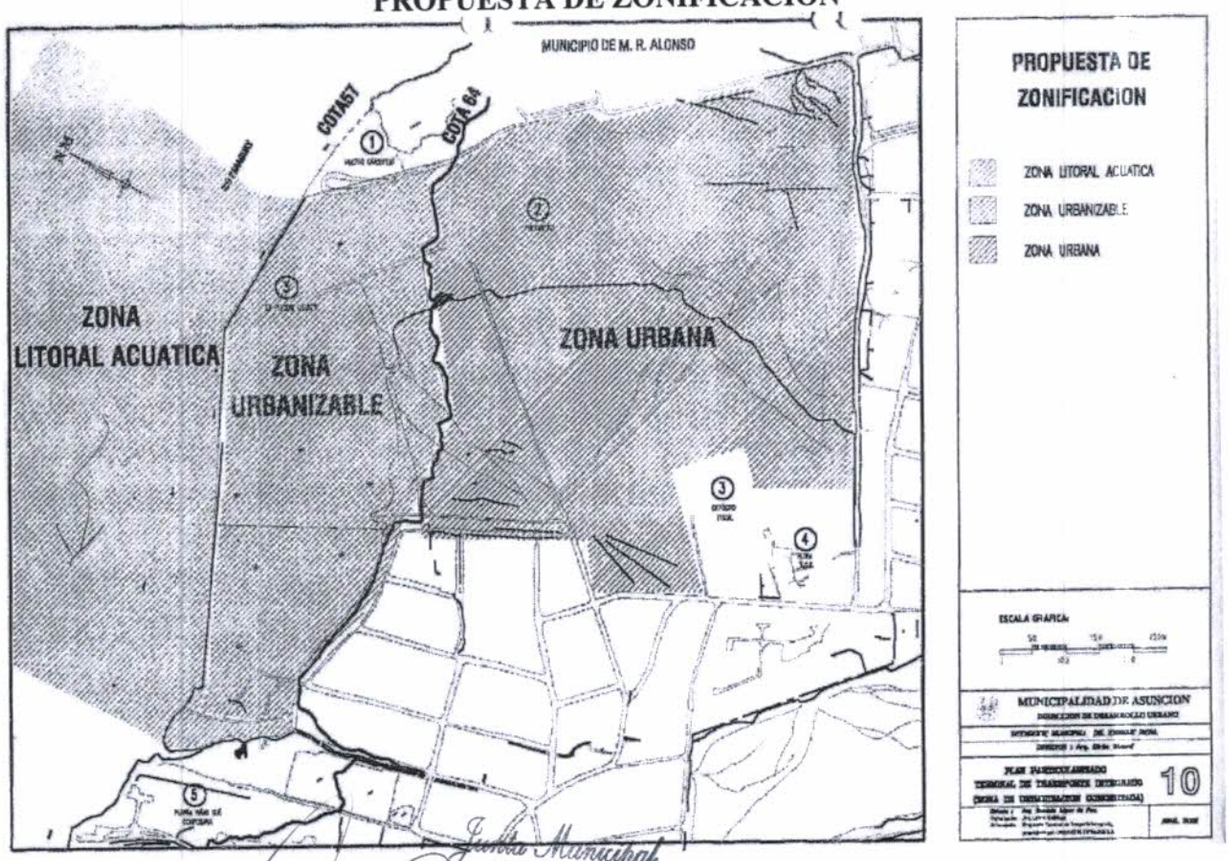
PROPUESTA VIAL ESPECÍFICA EN BASE AL PROYECTO "TERMINAL DE TRANSPORTE INTEGRADO"



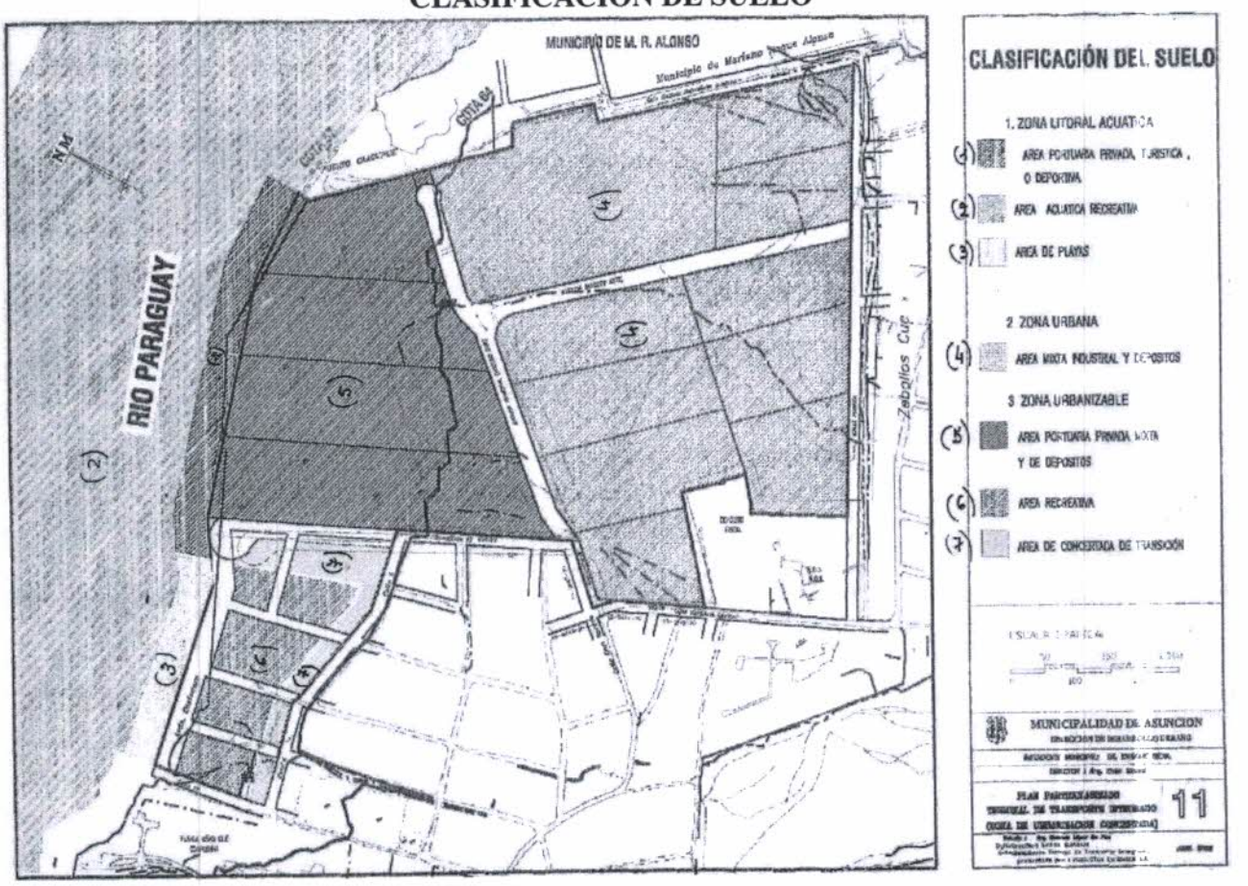
ESTUDIO DE PROPUESTA VIAL RELACIONADA AL MEDIO NATURAL



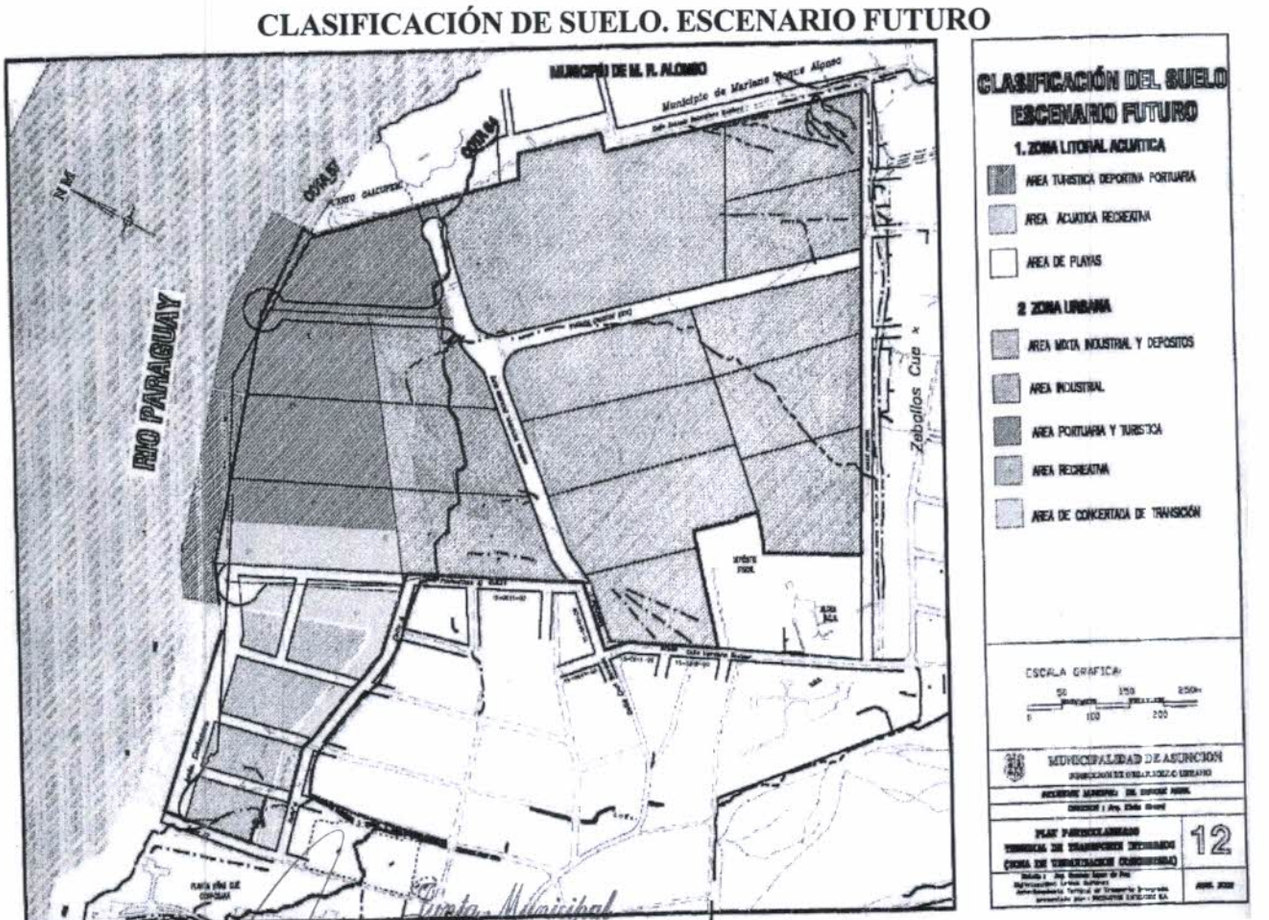
PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN



CLASIFICACIÓN DE SUELO



CLASIFICACIÓN DE SUELO. ESCENARIO FUTURO



CAPÍTULO III
ZONA DE URBANIZACIÓN CONCERTADA "YKUÁ SATÍ"

Art. 110° Establecer la ZONA DE URBANIZACIÓN CONCERTADA "YKUÁ SATÍ" asentada en los predios con Ctas. Ctes. Ctrales. N° 14-0187-47, N° 14-1659-01, N° 14-1659-08, N° 14-1659-09, N° 14-1659-10, N° 14-1659-14, y N° 14-1659-15, situada entre las Avenidas Aviadores del Chaco, Santa Teresa y las calles Cap. Herminio Maldonado y Pablo Alborno en una superficie de 43.536,30m^2.

Art. 111° Aprobar el Plan Particularizado para los predios individualizados en la presente Ordenanza, de acuerdo a la propuesta presentada que forma parte de esta Ordenanza 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. 112° 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. 113° 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 presente Ordenanza.

  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.

Junta Municipal
Asunción

- **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.
- **Cartelería:** según ordenanza respectiva, considerada esta zona según los indicadores previstos para FM2 (Franja Mixta 2).
- **Estacionamiento:**

  - **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 de Área de Carga y Descarga de 40 m^2, por cada 250 m^2 de Depósito.
  - **Para Comercios y Servicios de Pequeña, Mediana y Gran - Escala (CS1, CS 2, CS 3):** 1 módulo por cada 50 m^2 de construcción según listado de rubros del Anexo 1 de la Ordenanza N° 43/94.
  - **Para cines:** 1 módulo por cada 10 butacas.
  - **Para Salón de Eventos:** 1 módulo cada 10 m^2.
  - **Para Supermercado:** El doble de la superficie del Salón de Ventas siempre y cuando esta área supere los 1.000 m^2 (tomadas de esta solo las áreas efectivas, excluyendo góndolas, área de cajas, depósitos, áreas de producción, cámaras, área administrativa, baños, vestidores, circulaciones, escaleras, etc.).

    Para determinar la cantidad de módulos se procederá a aplicar la siguiente fórmula:

    $$\text{Módulo} = \frac{\text{Superficie Efectiva}}{25}$$

    Las áreas administrativas, depósitos, áreas de producción y otras en el uso más arriba señalado, se regirán por sus respectivas reglamentaciones.

    Cuando el salón de ventas sea de hasta 1000 m^2 la superficie efectiva será considerada de acuerdo al tamaño del salón de ventas.

  - **Hoteles:** 1 módulo por cada 3 habitaciones.

Art. 114° El proyecto no podrá tener vinculación funcional ni de acceso vehicular hacia el límite AR1A, salvo salidas de emergencias.

Art. 115° Para el diseño y ajuste final del proyecto se utilizará el Código NFPA 1 y 101, de prevención de incendios y seguridad.

Art. 116° 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.

TÍTULO VIII
EJES HABITACIONALES

CAPÍTULO I
EJES HABITACIONALES SOBRE LAS AVENIDAS GUIDO BOGGIANI, PRIMER PRESIDENTE, SANTÍSIMA TRINIDAD, DR. FELIPE MOLAS LÓPEZ Y SANTA TERESA

Art. 117° **DEFINICIÓN:** Definir como **EJES HABITACIONALES**, a aquellos destinados principalmente al uso residencial, admitiéndose en los mismos toda tipología de

Junta Municipal
Asunción

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. 118° **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 esta, 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. 119° Establecer como "EJES HABITACIONALES", las manzanas frentistas sobre las siguientes avenidas:

119.1. Avda. Guido Boggiani: en el tramo comprendido entre las calles Facundo Machaín 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.

119.2. Avda. Primer Presidente: en el tramo comprendido entre las calles Tapuá y la Avda. Madame Lynch.

119.3. Avda. Santísima Trinidad:

VERA NORTE: Sgto. 1° Claudio Morel, que separa la Franja Mixta, por la calle Caracas, Vía Férrea, Tte. Mendoza, Tapuá, hasta la proyección virtual de la calle Sgto. Gualberto Villamayor (paralela a Santísima Trinidad por su tramo y a 100 metros de la línea municipal por su proyección), la calle Sgto. Gualberto Villamayor, Tte. Juan A. Rivas, su proyección virtual hasta su intersección con la calle Carlos A. Pastore y la proyección virtual de Carlos A. Pastore hasta Salvador del Mundo, luego por esta y por la Avda. Santísima Trinidad hasta la calle Eloy Páez (que la separa de la Franja Mixta 2). Se exceptúa la Franja Mixta 2, comprendida entre la Avda. Santísima Trinidad, proyección virtual de Lord Baden Powell, Tte. José Vicente Flores y calle sin nombre paralela y 250m 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 100m. de la línea municipal hasta la calle Prócer Domingo Franco, por esta hasta la calle Sgto. 1° Manuel Benítez y su proyección virtual hasta la calle Congreso de Colombia del 70 siguiendo esta hacia el Sur hasta una calle corta sin nombre, por esta su proyección virtual hasta empalmar con la calle Tte. 1° Quiñónez, por esta hasta Itapúa y la calle Dr. Antonio Sosa hasta Quito, que la separa de la Franja Mixta 2".
Observación: para que el lote sea considerado como afectado al Eje Habitacional Santísima Trinidad, la línea imaginaria más arriba detallada deberá atravesar el frente de las propiedades en una proporción de más de una cuarta parte de la medida del mismo".

119.4. 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 Curuguateños, que la separa de la Franja Mixta 2 generada por la Avenida Aviadores del Chaco.

119.5. 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. 120º En todos los casos prevalecen los límites del Eje Habitacional demarcados en el **Plano General de Zonificación** - P.G.Z.

Art. 121º Establecer el siguiente Régimen Urbanístico para Ejes Habitacionales:

121.1. RÉGIMEN DE USO:

* **USOS PERMITIDOS:**
- Hotelería
- VU Viviendas Unifamiliares
- VB Viviendas Bifamiliares
- VD Viviendas Dúplex
- VM Viviendas Multifamiliares
- CH Conjuntos Habitacionales, se regirá por la ordenanza respectiva y/o su sucedánea

* **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 m^2 por cada 100 m^2 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.
- 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.

121.2. INDICADORES URBANÍSTICOS:

Tasa de ocupación máxima TOM
Para Viviendas Unifamiliares y Bifamiliares 70%

Para Viviendas Multifamiliares, Uso condicionados y Usos mixtos 60%
Para Conjuntos Habitacionales se regirá por la Ordenanza respectiva.
Margen de Tolerancia 5%
*Coeficiente de Edificabilidad

Ubicación	Dimensiones	Uso Residencial	Uso Mixto	Uso No Residencial
Sobre Avenida	Mayor o igual que 600 m^2 y/o frente mayor que 15 m.	10,5	5,85- hasta 35% del área edificable para uso no residencial	1,5
	Las demás dimensiones	5,85	2,4- hasta 35% del área edificable para uso no residencial	1,5*
Sobre Calle	Mayor o igual que 600 m^2 y/o frente menor que 15 m.	3,5	2,4- hasta 25% del área edificable para uso no residencial	1,5
	Las demás dimensiones	2,4	1,5- hasta 25% del área edificable para uso no residencial	1,5

*Sobre la Avenida Boggiani coeficiente 2.

Área Edificable según siguiente fórmula:

AE= Superficie Total del Terreno X Coeficiente de Edificación.

Retiros de Frente:

Sobre Avenida: 6 (seis) metros entre la línea municipal y la edificación, salvo que se establezca otra dimensión en ordenanza particularizada.

Sobre Calle: 3 (tres) metros desde la línea municipal (LM) a la línea de edificación (LE) en todo el frente.

Se admitirá con carácter optativo y solo en calles con ancho mayor o igual a 14,00 (catorce) metros entre líneas municipales (LM) la edificación sobre línea municipal (LM) hasta una longitud de 6 (seis) metros medida en el frente del lote. Esta edificación no podrá superar los 3 (tres) metros de altura, o 1 (un) nivel o planta. El resto de la edificación deberá mantener un retiro mínimo de 3 (tres) metros desde la línea municipal (LM) a la línea de edificación (LE).

Los retiros de frente en ningún caso serán menores a 15 m2, y deberán estar parquizados y/o forestados, como mínimo en un 60% de su superficie.

Las edificaciones localizadas sobre las calles que interceptan a la vía generadora del Eje hasta la primera paralela toda vez que no superen los 100 metros desde la línea municipal del Eje estarán exentas de retiro hasta los 9,00 metros de altura a partir de los cuales el retiro será 3,00 (tres) metros, siempre que dicha vía no sea avenida, en cuyo caso regirán los retiros correspondientes.

De los retiros en lotes de esquina: se exigirá el retiro 3 (tres) metros desde la línea municipal (LM) sobre el frente menor, 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: Las ventanas con vistas sobre linderos deberán estar instaladas con una altura mínima de 1,70 metros de antepecho.
Se permitirá el uso de 6,00m, del frente del retiro, para estacionamiento descubierto o sin techo, siempre y cuando el mismo no se encuentre dentro del área prevista para ensanche.
Se establecen según el programa o rubro en el anexo.

121.3. Límites de Altura: En la Avenida Primer Presidente, en el tramo ubicado entre Tapuá y Avenida Madame Lynch; la altura máxima será de 5 plantas contadas desde el nivel de vereda.
En la Avenida Molas López, los valores del Eje Habitacional regirán para aquellas propiedades cuyos frentes se hallan sobre la avenida, no así para las que cuentan con frente sobre las calles trasversales 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

Art. 122° **LÍMITES DE LOS EJES HABITACIONALES.**

122.1. 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 Machaín).
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 Ytororó 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 Machaín, que separa de la FM2, generada por un tramo de la Avda. Guido Boggiani.

122.2. 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 Vasconsellos, 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.

Junta Municipal
Asunción

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 Pisciota hasta la Avda. Tapuá (cont. de Itapúa).

122.3. EJE HABITACIONAL: AVDA. SANTÍSIMA TRINIDAD.

VERA NORTE. Sgto. 1° Claudio Morel, que separa la Franja Mixta, por la calle Caracas, vía Férrea, Tte. Mendoza, Tapuá, hasta la proyección virtual de la calle Sgto. Gualberto Villamayor (paralela a Santísima Trinidad por su tramo y a 100 metros de la línea municipal por su proyección), la calle Sgto. Gualberto Villamayor, Tte. Juan A. Rivas, su proyección virtual hasta su intersección con la calle Carlos A. Pastore y la proyección virtual de Carlos A. Pastore hasta Salvador del Mundo, luego por esta y por la Avda. Santísima Trinidad hasta la calle Eloy Páez (que la separa de la Franja Mixta 2). Se exceptúa la Franja Mixta 2, comprendida entre la Avda. Santísima Trinidad, proyección virtual de Lord Baden Powell, Tte. José Vicente Flores y calle sin nombre paralela y 250m de Julio Correa.

VERA SUR: Eloy Páez que hace un quiebre hacia el Oeste hasta la calle Overava, desde este punto una línea virtual paralela a 100 m. de la línea municipal hasta la calle Prócer Domingo Franco, por esta hasta la calle Sgto. 1° Manuel Benítez y su proyección virtual hasta la calle Congreso de Colombia del 70 siguiendo esta hacia el Sur hasta una calle corta sin nombre, por esta su proyección virtual hasta empalmar con la calle Tte. 1° Quiñónez, por esta hasta Itapúa y la calle Dr. Antonio Sosa hasta Quito, que la separa de la Franja Mixta 2.

Observación: para que el lote sea considerado como afectado al Eje Habitacional Santísima Trinidad, la línea imaginaria más arriba detallada deberá atravesar el frente de las propiedades en una proporción de más de una cuarta parte de la medida del mismo.

122.4. 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 100m, por esta hasta 34 Curuguateños, hasta la Avda. Molas López.

VERA SUR: Avda. Molas López – Prócer Juan B. Acosta – Profesor Manuel Riquelme – Avda. San Martín – proyección virtual y su trazado real en sus distintos tramos hasta la calle Prócer Agustín Yegros por esta y sus diversos tramos interrumpidos hasta la calle Sub. Tte. Marcelino Ayala; por esta, soldado Daniel Acosta, Itapúa – Avda. Molas López hasta Quito, y siguiendo hasta que la separa de FM2.

122.5. EJE HABITACIONAL: AVDA. SANTA TERESA.

VERA NORTE: La calle San Blas, desde la FM2 generada por la Avda. Aviadores del Chaco, hasta la calle Cap. Gumersindo Sosa, por esta hasta Alejandro Villamayor siguiendo su trayecto real y su proyección virtual hasta

Junta Municipal
Asunción

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 100m 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".

Art. 123° Las Planillas de Uso de Ejes Habitacionales se encuentran en el Anexo I, Planilla de Uso General.

TÍTULO IX
PLAN REGULADOR FRANJA COSTERA NORTE

CAPÍTULO I
GENERALIDADES

Art. 124° Aprobar el Régimen Urbanístico y la Zonificación de la Franja Costera Norte de la Ciudad de Asunción;

Art. 125° 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. N° 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. 126° 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. 127° 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. 128° 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. 129° Toda persona, entidad u organismo de derecho público o privado está obligado al cumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente zonificación para cualquier actuación o intervención que fuera a desarrollarse sobre el territorio delimitado en la presente ordenanza, sea la misma de carácter provisional o definitivo, de iniciativa privada o pública.

Art. 130° 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 halle en conflicto con cualquier otra disposición anterior a su vigencia y que le afecte.

Art. 131° 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. 132° 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. 133° El régimen urbanístico de la presente zonificación estará acorde a los términos o definiciones utilizados en el Plan Regulador vigente.

Art. 134° El ámbito territorial que abarca el sector denominado Franja Costera Norte según esta zonificación está comprendido entre las calles Rodi, 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.

CAPÍTULO II
CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Art. 135° 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. 136° **Zona Litoral Acuática**
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. 137° **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. 138° **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. 139° **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. 140° A los efectos de definir las distintas áreas conforme con los programas previstos en la Ordenanza N° 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. 141° 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. 142° 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. 143° 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. 144° 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.

Art. 145° 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 +64m, 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.

CAPÍTULO III
ÁREAS SEGÚN USOS. CLASIFICACIÓN

Art. 146° 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).
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. 147° Determinar las siguientes áreas en que se clasifica la zona natural protegida:

- Área Natural Protegida "Banco San Miguel" (ANP1).
- Área Natural Protegida "Banco San Miguel" (ANP2).
- Área Urbanización Concertada de Transición" (AUCT).
- Parque Público "Blanco Cué" (AR2L).

Art. 148° Esta clasificación servirá como marco de referencia para las intervenciones en la zona.

Art. 149° 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 II.

Art. 150° 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.

Junta Municipal
Asunción

Art. 151° Usos y actividades: se definirán conforme a la propuesta de áreas de idénticas características, establecidas en el Art. 22°, y en función a sus peculiaridades de localización y al rubro de referencia que se pretenda estimular.

Art. 152° 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. 153° 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.

CAPÍTULO IV
PARCELAMIENTO

Art. 154° Los sistemas de parcelamiento de cada una de estas áreas serán establecidos en el capítulo correspondiente que se desarrollará en una próxima etapa.

CAPÍTULO V
ESPACIOS PÚBLICOS E INFRAESTRUCTURA

Art. 155° Las áreas verdes públicas, previstas en cada unidad serán equivalentes a un mínimo del 7% del total del área sujeta a intervención.

Art. 156° La localización de dichas áreas deberán ser concertadas con la administración Municipal a través de las oficinas competentes.

Art. 157° 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. 158° Los espacios destinados a calles deben ser públicos y podrán ser privados solamente si sirven de acceso a edificaciones privadas.

Art. 159° 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 comunicación deberá estar dispuesta en ductos subterráneos, salvo aquellos casos en los que esta opción sea inviable técnicamente.

Art. 160° 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. 161° Definir la siguiente clasificación de vías:

- Vía Costanera.
- Vías de penetración
- Vías Colectoras.
- Vías Interconectoras.

Junta Municipal
Asunción

- Vía Local.
- Vía Peatonal.
- Ciclovía.

Art. 162° 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. 163° Definir como ciclovía a aquel recorrido o senda para la circulación de bicicletas en forma preferencial y eventualmente exclusiva.

Art. 164° Las definiciones de la demás vías corresponden a las que se encuentran en la presente ordenanza.

Art. 165° Determinar cómo vía costanera a la vía proyectada que se extiende desde el límite este del Jardín Botánico hasta el Puerto de Asunción.

Art. 166° Determinar como avenida de penetración a la zona, a la Avda. Artigas.

Art. 167° Determinar como colectora 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. 168° Determinar como avenidas 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 colectora principal.

CAPÍTULO VI
DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Art. 169° Durante la ejecución del Proyecto Franja Costera, estas áreas pueden sufrir modificaciones conforme con lo establecido en la DISPOSICIÓN FINAL 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 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 +64m 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

Junta Municipal
Asunción

planialtimétrico del terreno y construcciones existentes referidas a puntos relevantes conocidos del entorno.

PLANILLAS DE USO DEL CAPÍTULO III - TÍTULO IX

PLAN REGULADOR FRANJA COSTERA NORTE		ZUFC AP MÓDULO IPM	1
	ÁREA PORTUARIA		

DESCRIPCIÓN:
Área de renovación del puerto de Asunción y reconversión de grandes equipamientos en su entorno inmediato, a través de planes particularizados preferentemente a locales de ferias de ferias y exposiciones, almacenes generales, supermercados, etc.

Superficie bruta:	45	Ha

INDICADORES URBANÍSTICOS

Sub-sector	DENSIDAD Hbts./Ha	T.O.M. %	COEF. EDIF	ALTURA M
PA	A concertar	100 50	2 a 5 (*) A concertar (*)	6 30
PB	A concertar	50	A concertar	12 (*)
PC	A concertar	75	3	12

Notas:
Corresponde a valores neto promedio de la zona que no podrán ser superados en el conjunto del emprendimiento.

MOVILIDAD Y EQUIPAMIENTO

RED VIAL (min. 28% del área total)	**DIMENS. EN M.**
VÍA COSTANERA **VÍAS COLECTORAS** **VÍAS INTERCONECTORAS** **VÍAS LOCALES/PEATONAL/CICLOVÍA**	**35/45** **20/25** **35** **4/12/16**

ARBORIZACIÓN: Selección y ubicación de especies a concertar con la Municipalidad.

PLAZAS Y ED. PÚB.: mínimo 9% de la superficie total, localización concertar con la Municipalidad.

USOS DE SUELO

PERMITIDOS	COMPATIBLES	INCOMPATIBLES
Hotelería Comercio Servicios Depósitos de pequeña y mediana envergadura	Equipamientos comunitarios de Pequeña y mediana envergadura, Vivienda uni y multifamiliar	Equipamientos recreativos (playas) servicios de salud de gran envergadura.

OBSERVACIONES:

PLAN REGULADOR FRANJA COSTERA NORTE		ZUFC ACF MÓDULO GH PM	2
	ÁREA CIVICA RECREATIVA FUNDACIONAL		

DESCRIPCIÓN:
Área de uso público y de complemento del equipamiento cívico existente y futuro con predominio de área verde y de desarrollo paisajístico, sujeto a concesiones para uso recreacional, cultural, deportivo y comercial, asociado al turismo. Requiere reubicación de población existente a otros sitios y saneamiento.

Superficie bruta:	23	Ha

Junta Municipal
Asunción

INDICADORES UBANÍSTICOS			
DENSIDAD Hbts./Ha	**T.O.M. %**	**COEF. EDIF**	**ALTURA M**
A concertar	**20 (*)**	**A concertar**	15 (**)

Notas:
(*) Corresponde a valores promedio del sector que no podrá ser superado en el conjunto del emprendimiento.
(**) No se debe impedir visual a la Bahía, el río y a los estudios monumentales del sector, incluso en las visuales desde la Bahía hacia la ciudad.

MOVILIDAD Y EQUIPAMIENTO	
RED VIAL (min. 28% del área total)	**DIMENS. EN M.**
VIA COSTANERA **VÍAS COLECTORAS** **VÍAS INTERCONECTORAS** **VÍAS LOCALES/PEATONAL/CICLOVÍA**	**35/45** **20/25** **35** **4/12/16**

ARBORIZACIÓN: Selección y ubicación de especies a concertar con la Municipalidad

PLAZAS Y ED. PÚB.: mínimo 9% de la superficie total, localización concertar con la Municipalidad

USOS DE SUELO		
PERMITIDOS	**COMPATIBLES**	**INCOMPATIBLES**
Equipamiento recreativo, deportivo y cultural	(*) Comercio y servicio compatible con el área verde y cívica.	Comercio y Servicio de mediana y gran envergadura. Industrias y talleres.

OBSERVACIONES:
(*) A concertar

PLAN REGULADOR FRANJA COSTERA NORTE		ZUFC ATP MÓDULO H PM	**3**
	ÁREA TURÍSTICA DEPORTIVA PORTUARIA		

DESCRIPCIÓN:
Área de uso público y de desarrollo deportivo portuario y turístico a través de concesiones sobre superficie parcialmente rellenada a cota +64, previa reubicación de la población existente en otro sitio, localizada al norte de la vía costanera.

Superficie bruta:	5	Ha

INDICADORES UBANÍSTICOS			
DENSIDAD Hbts./Ha	**T.O.M. %**	**COEF. EDIF**	**ALTURA M**
150 a 300	**30**	**A concertar**	**A concertar**

Notas:
(*) Estos valores en ningún caso deberán dificultar o menoscabar al paisaje

MOVILIDAD Y EQUIPAMIENTO	
RED VIAL (min. 28% del área total)	**DIMENS. EN M.**
VÍA COSTANERA **VÍAS COLECTORAS** **VÍAS INTERCONECTORAS** **VÍAS LOCALES/PEATONAL/CICLOVÍA**	**35/45** **20/25** **35** **4/12/16**

ARBORIZACIÓN: Selección y ubicación de especies a concertar con la Municipalidad.		
PLAZAS Y ED. PÚB.: mínimo 9% de la superficie total, localización concertar con la Municipalidad.		
USOS DE SUELO		
PERMITIDOS	**COMPATIBLES**	**INCOMPATIBLES**
Equipamiento recreativo y deportivo. Comercios y servicios de tipo recreativo.	Viviendas uni y multifamiliar. Comercios y servicios a fin al uso deportivo.	Industrias y talleres. Depósitos. Cementerios o crematorios.
OBSERVACIONES:		

PLAN REGULADOR FRANJA COSTERA NORTE		ZUFC **AR2**L MÓDULO GPM	4
	ÁREA RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD (RELOCALIZACIÓN)		
DESCRIPCIÓN: Área de relocalización de viviendas de interés social, sobre superficie rellenada y saneada a cota +64, de la población proveniente de las áreas inundables existentes en el lugar y en su entorno inmediato con equipamiento básico de salud, educación y recreación.			
	Superficie bruta:	30	Ha

INDICADORES URBANÍSTICOS

DENSIDAD Hbts./Ha	T.O.M. %	COEF. EDIF	ALTURA M
400 (*)	65	2,4	12

Notas:
(*) Se refiere a la densidad promedio de la zona que no podrá ser superada en la totalidad del área.

MOVILIDAD Y EQUIPAMIENTO

RED VIAL (min. 28% del área total)	DIMENS. EN M.
VIA COSTANERA VÍAS COLECTORAS VÍAS INTERCONECTORAS VÍAS LOCALES/PEATONAL/CICLOVÍA	35/45 20/25 35 4/12/16

ARBORIZACIÓN: Selección y ubicación de especies a concertar con la Municipalidad		
PLAZAS Y ED. PÚB.: mínimo 9% de la superficie total, localización concertar con la Municipalidad		
USOS DE SUELO		
PERMITIDOS	**COMPATIBLES**	**INCOMPATIBLES**
Viviendas uni y multifamiliares. Conjunto residenciales.	Comercios, servicios y equipamiento comunitario básico. Industria artesanal hasta 100m²	Industrias y talleres. Depósitos y grandes equipamientos. Cementerios o crematorios
OBSERVACIONES: **Se debe concertar con los ocupantes la relocalización**		

PLAN REGULADOR FRANJA COSTERA NORTE		ZUFC **AR2H** MÓDULO G PM	5
	ÁREA RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD (REHABILITACION)		

DESCRIPCIÓN:
Área sujeta a plan particularizado de rehabilitación urbana de la Chacarita, concertando acciones de saneamiento ambiental, dotación de infraestructura, regularización de tenencia de la tierra, mejoramiento de estructura edilicia con creación de pequeños espacios para dotación de equipamientos de uso público e infraestructura al barrio.

Superficie bruta:	24	Ha

INDICADORES UBANÍSTICOS

DENSIDAD Hbts./Ha	T.O.M. %	COEF. EDIF	ALTURA M
400 a 600	**A concertar**	**s/plan partic.**	**A concertar (*)**

Notas:
(*) En ningún caso se deberá impedir u obstaculizar las visuales a la bahía ni al río.

MOVILIDAD Y EQUIPAMIENTO

RED VIAL (min. 28% del área total)	DIMENS. EN M.
VÍA COSTANERA **VÍAS COLECTORAS** **VÍAS INTERCONECTORAS** **VÍAS LOCALES/PEATONAL/CICLOVÍA**	**35/45** **20/25** **35** **4/12/16**

ARBORIZACIÓN: Selección y ubicación de especies a concertar con la Municipalidad

PLAZAS Y ED. PÚB.: mínimo 9% de la superficie total, localización concertar con la Municipalidad

USOS DE SUELO

PERMITIDOS	COMPATIBLES	INCOMPATIBLES
Viviendas unifamiliares y multifamiliares.	Comercios, y servicios de pequeña envergadura. Industria artesanal hasta 100m^2.	Industrias y talleres. Depósitos Equipamientos de gran envergadura Cementerios o crematorios

OBSERVACIONES:

PLAN REGULADOR FRANJA COSTERA NORTE		ZUFC **PLY** MÓDULO GHPM	6
	ÁREA DE PLAYAS		

DESCRIPCIÓN:
Área pública con sectores para desarrollo de actividades náuticas, miradores, boulevard de servicio con estacionamiento, ciclovías y paseos públicos para el descanso y la pesca.

Superficie bruta:	10	Ha

INDICADORES UBANÍSTICOS

DENSIDAD Hbts./Ha	T.O.M. %	COEF. EDIF	ALTURA M
A concertar	**20**	**A concertar (*)**	**A concertar (**)**

Junta Municipal
Asunción

Notas:
(*) La edificación privada que se desarrolle en el sector debe ser previamente concertada y tener en cuenta que mayoritariamente el uso es de tipo público.
(**) Acondicionadas con equipamientos particularizados acordes a la función del sector.

MOVILIDAD Y EQUIPAMIENTO

RED VIAL (min. 28% del área total)	**DIMENS. EN M.**
VIA COSTANERA **VÍAS COLECTORAS** **VÍAS INTERCONECTORAS** **VÍAS LOCALES/PEATONAL/CICLOVÍA**	**35/45** **20/25** **35** **4/12/16**

ARBORIZACIÓN: Selección y ubicación de especies a concertar con la Municipalidad

PLAZAS Y ED. PÚB.: mínimo 9% de la superficie total, localización concertar con la Municipalidad

USOS DE SUELO

PERMITIDOS	**COMPATIBLES**	**INCOMPATIBLES**
Equipamiento deportivo. Comercios y servicios de tipo recreativo.	Viviendas uni y multifamiliares. Equipamientos de mediana envergadura.	Industrias, talleres y depósitos. Equipamientos de gran envergadura.

OBSERVACIONES:

PLAN REGULADOR FRANJA COSTERA NORTE	ZUFC **P** MÓDULO GH PM	**7**
PARQUE PÚBLICO BERNARDINO CABALLERO		

DESCRIPCIÓN:
Revitalización y ampliación del Parque Público "General Bernardino Caballero", a través del reequipamiento y de la anexión de un sector afectado por el proyecto de la Franja costera previa relocalización de los pobladores existentes en el saneamiento y terraplenado del terreno. Esta anexión permitirá unir físicamente al parque con las cosas de la Bahía. El barranco persistente será equipado con escalinatas, rampas y miradores.

Superficie bruta:	23	Ha

INDICADORES URBANÍSTICOS

DENSIDAD Hbts./Ha	**T.O.M. %**	**COEF. EDIF**	**ALTURA M**
	10 (*)		**7 (**)**

Notas:
(*) Corresponde a valores promedio del sector que no podrá ser superado en el conjunto del emprendimiento.
(**) No se debe impedir visual a la Bahía, el río y a los edificios monumentales del sector, incluso en las visuales desde la Bahía hacia la ciudad.

MOVILIDAD Y EQUIPAMIENTO

RED VIAL (min. 28% del área total)	**DIMENS. EN M.**
VIA COSTANERA **VÍAS COLECTORAS** **VÍAS INTERCONECTORAS** **VÍAS LOCALES/PEATONAL/CICLOVÍA**	**35/45** **20/25** **35** **4/12/16**

ARBORIZACIÓN: Selección y ubicación de especies a concertar con la Municipalidad
PLAZAS Y ED. PÚB.: mínimo 9% de la superficie total, localización concertar con la Municipalidad

USOS DE SUELO

PERMITIDOS	COMPATIBLES	INCOMPATIBLES
De apoyo al equipamiento verde, recreativo, cultural y deportivo, todos de uso público.	Comercios y servicios de pequeña envergadura según concertación previa.	Todos los demás.

OBSERVACIONES:

PLAN REGULADOR FRANJA COSTERA NORTE		ZUFC AR2P MÓDULO H PM	8
	ÁREA PARQUE RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD		

DESCRIPCIÓN:
Área Residencial sobre superficie saneada y rellenada a cota +64 previa relocalización de la población existente en otro sitio.
- Desarrollo de terrazas preservando vistas a la bahía y su entorno desde el parque Caballero.

Superficie bruta:	10	Ha

INDICADORES UBANÍSTICOS

DENSIDAD Hbts./Ha	T.O.M. %	COEF. EDIF	ALTURA M
400 a 600	**60 (*)**	**2,4**	**A concertar según visual a la Bahía y su entorno.**

Notas:
(*) La superficie libre deberá estar arborizada y parquizada.

MOVILIDAD Y EQUIPAMIENTO

RED VIAL (min. 28% del área total)	DIMENS. EN M.
VÍA COSTANERA	**35/45**
VÍAS COLECTORAS	**20/25**
VÍAS INTERCONECTORAS	**35**
VÍAS LOCALES/PEATONAL/CICLOVÍA	**4/12/16**

ARBORIZACIÓN: Selección y ubicación de especies a concertar con la Municipalidad
PLAZAS Y ED. PÚB.: mínimo 9% de la superficie total, localización concertar con la Municipalidad

USOS DE SUELO

PERMITIDOS	COMPATIBLES	INCOMPATIBLES
Viviendas uni y multifamiliares, conjuntos residenciales.	Comercios, servicios y equipamientos básicos para complemento de la función residencial.	Industrias, Talleres, Depósitos, Cementerios.

OBSERVACIONES:

PLAN REGULADOR FRANJA COSTERA NORTE		ZUFC	9
	ÁREA MIXTA DE NUEVA CENTRALIDAD	**AMNC** MÓDULO HPM	

DESCRIPCIÓN:
Área de urbanización concertada previo concurso en el cual se pretende definir el desarrollo futuro. Este sector está sujeto a saneamiento ambiental y relleno a cota 64+, previa relocalización de la población existente en otro sitio.

	Superficie bruta:	30	Ha

INDICADORES URBANÍSTICOS

0DENSIDAD Hbts./Ha	T.O.M. %	COEF. EDIF	ALTURA M
(*)	50	**A concertar**	**A concertar**

Notas:
(*) Sujeto a concurso previo cuyas bases y condiciones serán concertadas.
(**) En ningún caso deberá impedir visuales a la Bahía ni menoscabar paisaje.

MOVILIDAD Y EQUIPAMIENTO

RED VIAL (min. 28% del área total)	DIMENS. EN M.
VÍA COSTANERA	**35/45**
VÍAS COLECTORAS	**20/25**
VÍAS INTERCONECTORAS	**35**
VÍAS LOCALES/PEATONAL/CICLOVÍA	**4/12/16**

ARBORIZACIÓN: Selección y ubicación de especies a concertar con la Municipalidad

PLAZAS Y ED. PÚB.: mínimo 9% de la superficie total, localización concertar con la Municipalidad

USOS DE SUELO

PERMITIDOS	COMPATIBLES	INCOMPATIBLES
(*) Sujeto a concurso	(*) Ídem	Cementerios Industrias molestas y nocivas, otras incompatibles con los usos que resulten de el.

OBSERVACIONES:

PLAN REGULADOR FRANJA COSTERA NORTE		ZUFC	10
	ÁREA MIXTA DE NUEVA CENTRALIDAD	**AREQ** MÓDULO	

DESCRIPCIÓN:
Área de reconversión de grandes equipamientos que son la transición para la integración espacial entre el área urbana consolidada de la ciudad y el área urbanizable de la Franja Costera Norte, y en este caso se define como área mixta de nueva centralidad.

	Superficie bruta:	30	Ha

INDICADORES URBANÍSTICOS

DENSIDAD Hbts./Ha	T.O.M. %	COEF. EDIF	ALTURA M
A concertar	50(*)(**)	A concertar(**)	A concertar(**)

Notas:
(*) El 50% del área deberá mantenerse como suelo absorbente y estará parquizada.
(**) Las alturas, el espaciamiento y la tipología constructiva a concertar en ningún caso impedirán o interferirán las visuales a la bahía.

MOVILIDAD Y EQUIPAMIENTO

RED VIAL (min. 28% del área total)	**DIMENS. EN M.**
VÍA COSTANERA	**35/45**
VÍAS COLECTORAS	**20/25**
VÍAS INTERCONECTORAS	**35**
VÍAS LOCALES/PEATONAL/CICLOVÍA	**4/12/16**

ARBORIZACIÓN: Selección y ubicación de especies a concertar con la Municipalidad

PLAZAS Y ED. PÚB.: mínimo 9% de la superficie total, localización concertar con la Municipalidad

USOS DE SUELO

PERMITIDOS	**COMPATIBLES**	**INCOMPATIBLES**
(*) Sujeto a concurso	(*) Idem	Cementerios Industrias molestas y nocivas, otras incompatibles con los usos que resulten de el

OBSERVACIONES:

PLAN REGULADOR FRANJA COSTERA NORTE		ZUFC	
	ÁREA DE URBANIZACION CONCERTADA – TURISTICA DEPORTIVA PORTUARIA	**AUC** MÓDULO H PM	**11**

DESCRIPCIÓN:
Área de urbanización concertada para el desarrollo residencial, deportivo, portuario y turístico sobre superficie parcialmente rellenada a cota +64, previa reubicación de la población existente en otro sitio, localizada al norte de la vía costanera.

	Superficie bruta:	19	Ha

INDICADORES URBANÍSTICOS

DENSIDAD Hbts./Ha	**T.O.M. %**	**COEF. EDIF**	**ALTURA M**
150 a 300	40	A concertar(*)	A concertar(*)

Notas:
(*) Estos valores en ningún caso deberán dificultar o menoscabar al paisaje.

MOVILIDAD Y EQUIPAMIENTO

RED VIAL (min. 28% del área total)	**DIMENS. EN M.**
VÍA COSTANERA	**35/45**
VÍAS COLECTORAS	**20/25**
VÍAS INTERCONECTORAS	**35**
VÍAS LOCALES/PEATONAL/CICLOVÍA	**4/12/16**

ARBORIZACIÓN: Selección y ubicación de especies a concertar con la Municipalidad

PLAZAS Y ED. PÚB.: mínimo 9% de la superficie total, localización concertar con la Municipalidad

USOS DE SUELO		
PERMITIDOS	**COMPATIBLES**	**INCOMPATIBLES**
Residencial, hoteles. Equipamiento náutico recreativo y deportivo. Comercios y servicios de tipo recreativo.	Viviendas uni y multifamiliar. Comercios y servicios afines al uso deportivo.	Industrias y talleres, Depósitos, Cementerios o crematorios.
OBSERVACIONES:		

PLAN REGULADOR FRANJA COSTERA NORTE		ZUFC	
	ÁREA DE URBANIZACIÓN CONCERTADA PREVIO CONCURSO	**AUC** MÓDULO HPM	**12**

DESCRIPCIÓN:
Área de urbanización concertada previo concurso en la cual se pretende definir el desarrollo futuro. Este sector está sujeto a saneamiento ambiental y relleno a cota 64+, previa relocalización de población existente en otro sitio.

Superficie bruta:	30	Ha

INDICADORES URBANÍSTICOS

DENSIDAD Hbts./Ha	T.O.M. %	COEF. EDIF	ALTURA M
(*)	50	(*)	(**)

Notas:
(*) Sujeto a concurso previo cuyas bases y condiciones serán concertadas.
(**) En ningún caso deberá impedir visuales a la Bahía y el Río ni menoscabar paisaje.

MOVILIDAD Y EQUIPAMIENTO

RED VIAL (min. 28% del área total)	**DIMENS. EN M.**
VÍA COSTANERA **VÍAS COLECTORAS** **VÍAS INTERCONECTORAS** **VÍAS LOCALES/PEATONAL/CICLOVÍA**	**35/45** **20/25** **35** **4/12/16**

ARBORIZACIÓN: Selección y ubicación de especies a concertar con la Municipalidad.

PLAZAS Y ED. PÚB.: mínimo 9% de la superficie total, localización concertar con la Municipalidad.

USOS DE SUELO		
PERMITIDOS	**COMPATIBLES**	**INCOMPATIBLES**
(*) Sujeto a concurso	(*) Ídem	Cementerios Industrias molestas y nocivas, otras incompatibles con los usos que resulten de el
OBSERVACIONES:		

Junta Municipal
Asunción

PLAN REGULADOR FRANJA COSTERA NORTE		ZUFC **FM2** MÓDULO Het PM	**13**
	FRANJA MIXTA 2		

DESCRIPCIÓN: Área y ejes de centralidad de alta intensidad con usos comerciales, de servicios de equipamientos comunitarios e institucionales, depósitos e industrias de escala mediana y no polutivas, así como también programas habitacionales.			
	Superficie bruta:	28	Ha

INDICADORES URBANÍSTICOS

DENSIDAD Hbts./Ha	T.O.M. %	COEF. EDIF	ALTURA M
800	70(*)	3	A concertar

Notas:
(*) El 50% del área libre deberá estar destinada a suelo absorbente y deberá ser parquizada.

MOVILIDAD Y EQUIPAMIENTO

RED VIAL (min. 28% del área total)	DIMENS. EN M.
VÍA COSTANERA **VÍAS COLECTORAS** **VÍAS INTERCONECTORAS** **VÍAS LOCALES/PEATONAL/CICLOVÍA**	**35/45** **20/25** **35** **4/12/16**

ARBORIZACIÓN: Selección y ubicación de especies a concertar con la Municipalidad

PLAZAS Y ED. PÚB.: mínimo 9% de la superficie total, localización concertar con la Municipalidad

USOS DE SUELO

PERMITIDOS	COMPATIBLES	INCOMPATIBLES
Comerciales. Servicios. Equipamientos comunitarios. Viviendas multifamiliares	Depósitos como complemento del uso comercial. Vivienda unifamiliar como complemento de otros usos	Industrias nocivas. Cementerios, crematorios, industrias nocivas.

OBSERVACIONES:

PLAN REGULADOR FRANJA COSTERA NORTE		ZUFC **MF2L** MÓDULO Het PM	**14**
	FRANJA MIXTA 2 BORDE DE LAGUNA		

DESCRIPCIÓN: Área de comercio, servicio de alta calidad y residencial con edificación en altura, sobre superficie saneada y rellenada a cota +64, con tratamientos de borde de laguna y áreas parquizadas			
	Superficie bruta:	44	Ha

INDICADORES URBANÍSTICOS

DENSIDAD Hbts./Ha	T.O.M. %	COEF. EDIF	ALTURA M
Resultado de concurso	65	Resultado de concurso	A concertar

Notas:
(*) El 50% del área deberá estar destinada a suelo absorbente y deberá ser parquizada.
(**) El tratamiento de bordes de laguna deberá priorizar la armonización con el entorno natural.

MOVILIDAD Y EQUIPAMIENTO

RED VIAL (min. 28% del área total)	**DIMENS. EN M.**
VÍA COSTANERA **VÍAS COLECTORAS** **VÍAS INTERCONECTORAS** **VÍAS LOCALES/PEATONAL/CICLOVÍA**	**35/45** **20/25** **35** **4/12/16**

ARBORIZACIÓN: Selección y ubicación de especies a concertar con la Municipalidad

PLAZAS Y ED. PÚB.: mínimo 9% de la superficie total, localización concertar con la Municipalidad

USOS DE SUELO

PERMITIDOS	**COMPATIBLES**	**INCOMPATIBLES**
Comerciales. Servicios. Equipamientos comunitarios. Viviendas multifamiliares.	Depósitos como complemento del uso comercial. Vivienda Unifamiliar como complemento de otros usos.	Industrias de cualquier tipo. Terminales de transporte de carga.

OBSERVACIONES:

PLAN REGULADOR FRANJA COSTERA NORTE		ZUFC **FM4** MÓDULO IPM	**15**
	FRANJA MIXTA 4		

DESCRIPCIÓN:
Área de equipamiento comercial y recreacional sobre superficie saneada y rellenada a cota +64, previa reubicación de población en otro sitio.

Superficie bruta:	24	Ha

INDICADORES URBANÍSTICOS

DENSIDAD Hbts./Ha	**T.O.M. %**	**COEF. EDIF**	**ALTURA M**
A concertar	50(*)	5 (**)	A concertar

Notas:
(*) El 50% del área libre deberá estar parquizada.
(**) Corresponde a valores neto promedio para toda la zona que no deberá ser superado en el conjunto del emprendimiento.

MOVILIDAD Y EQUIPAMIENTO

RED VIAL (min. 28% del área total)	**DIMENS. EN M.**
VÍA COSTANERA **VÍAS COLECTORAS** **VÍAS INTERCONECTORAS** **VÍAS LOCALES/PEATONAL/CICLOVÍA**	**35/45** **20/25** **35** **4/12/16**

ARBORIZACIÓN: Selección y ubicación de especies a concertar con la Municipalidad		
PLAZAS Y ED. PÚB.: mínimo 9% de la superficie total, localización concertar con la Municipalidad		
USOS DE SUELO		
PERMITIDOS	**COMPATIBLES**	**INCOMPATIBLES**
Equipamientos turísticos y recreacionales. Comercial y de servicio de pequeña y mediana envergadura.	Vivienda unifamiliar como complemento de los demás usos. Vivienda multifamiliar. Industria artesanal turística.	Talleres. Industrias molestas y nocivas.
OBSERVACIONES:		

PLAN REGULADOR FRANJA COSTERA NORTE		ZUFC **AREQ** MÓDULO J PM	**16**
	ÁREA PARQUE RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD		
DESCRIPCIÓN: Área residencial con características de barrio parque isla rodeado de costas sobre el Río Paraguay y el arroyo Mburicaó, en tierras saneadas y rellenadas a cota +64 de alto valor ambiental y paisajístico con equipamiento turístico y deportivo de alto nivel.			
	Superficie bruta:	30	Ha

INDICADORES URBANÍSTICOS

DENSIDAD Hbts./Ha	T.O.M. %	COEF. EDIF	ALTURA M
150 a 300	35	A concertar	A concertar

Notas:
(*) Corresponde a valores netos promedio de la zona que no deberán ser superados en el conjunto del emprendimiento.
Factor de suelo absorbente será equivalente al 70% del área libre.

MOVILIDAD Y EQUIPAMIENTO

RED VIAL (min. 28% del área total)	**DIMENS. EN M.**
VÍA COSTANERA **VÍAS COLECTORAS** **VÍAS INTERCONECTORAS** **VÍAS LOCALES/PEATONAL/CICLOVÍA**	**35/45** **20/25** **35** **4/12/16**

ARBORIZACIÓN: Selección y ubicación de especies a concertar con la Municipalidad		
PLAZAS Y ED. PÚB.: mínimo 9% de la superficie total, localización concertar con la Municipalidad		
USOS DE SUELO		
PERMITIDOS	**COMPATIBLES**	**INCOMPATIBLES**
Viviendas unifamiliares. Conjunto residenciales. Viviendas multifamiliares.	Comerciales y de servicios. Equipamiento básico.	
OBSERVACIONES:		

PLAN REGULADOR FRANJA COSTERA NORTE		ZUFC FM3 MÓDULO IPM	17
	FRANJA MIXTA 3		

DESCRIPCIÓN:
Área comercial y de servicio de alta intensidad sobre superficie saneada y rellenada a cota +64, previa reubicación de población existente en otro sitio.
Usos comerciales mayoristas y de grandes tiendas.

Superficie bruta:	19	Ha

INDICADORES URBANÍSTICOS

DENSIDAD Hbts./Ha	T.O.M. %	COEF. EDIF	ALTURA M
A concertar	75(**)	3 (*)	12

Notas:
(*) Corresponde a valores neto promedio de la zona que no podrán ser superados en el conjunto del emprendimiento.
El 50% del área libre de la parcela deberá ser parquizada.

MOVILIDAD Y EQUIPAMIENTO

RED VIAL (min. 28% del área total)	DIMENS. EN M.
VÍA COSTANERA	35/45
VÍAS COLECTORAS	20/25
VÍAS INTERCONECTORAS	35
VÍAS LOCALES/PEATONAL/CICLOVÍA	4/12/16

ARBORIZACIÓN: Selección y ubicación de especies a concertar con la Municipalidad

PLAZAS Y ED. PÚB.: mínimo 9% de la superficie total, localización concertar con la Municipalidad

USOS DE SUELO

PERMITIDOS	COMPATIBLES	INCOMPATIBLES
Comerciales. Servicios. Equipamiento comunitario	Vivienda multifamiliar h/30%. Vivienda unifamiliar como complemento de otros usos. Industrias inocuas y molestas.	Industrias nocivas.

OBSERVACIONES:

PLAN REGULADOR FRANJA COSTERA NORTE		ZUFC AUESA MÓDULO HPM	18
	ÁREA DE USO ESPECÍFICO PARA SANEAMIENTO AMBIENTAL		

DESCRIPCIÓN:
Área sujeta a saneamiento y relleno a cota +64 previa relocalización de población existente en otro sitio, destinada a apoyo al área industrial para localización de plantas de tratamiento y otras infraestructuras de saneamiento.

Superficie bruta:	9	Ha

INDICADORES URBANÍSTICOS

DENSIDAD Hbts./Ha	T.O.M. %	COEF. EDIF	ALTURA M
-	A concertar	A concertar	A concertar (*)

Junta Municipal
Asunción

Notas: (*) La altura en ningún caso deberá impedir ni menoscabar visuales a la bahía y al Río Paraguay.

MOVILIDAD Y EQUIPAMIENTO	
RED VIAL (min. 28% del área total)	**DIMENS. EN M.**
VÍA COSTANERA **VÍAS COLECTORAS** **VÍAS INTERCONECTORAS** **VÍAS LOCALES/PEATONAL/CICLOVÍA**	**35/45** **20/25** **35** **4/12/16**
ARBORIZACIÓN: Selección y ubicación de especies a concertar con la Municipalidad.	
PLAZAS Y ED. PÚB.: mínimo 9% de la superficie total, localización concertar con la Municipalidad.	

USOS DE SUELO		
PERMITIDOS	**COMPATIBLES**	**INCOMPATIBLES**
Planta de tratamiento industrial.	A concertar.	A concertar.
OBSERVACIONES:		

PLAN REGULADOR FRANJA COSTERA NORTE		ZUFC **AI** MÓDULO	**19**
	ÁREA INDUSTRIAL Y DE SANEAMIENTO PILOTO		
DESCRIPCIÓN: Área de localización industrial condicionada al saneamiento ambiental piloto de la zona a través de la concertación de todos los actores involucrados, previendo con el sector para la ubicación de una planta de tratamiento.			
	Superficie bruta:	97	Ha

INDICADORES URBANÍSTICOS			
DENSIDAD **Hbts./Ha**	**T.O.M.** **%**	**COEF. EDIF**	**ALTURA** **M**
A concertar	50(*)	3	12
Notas: (*) A concertar para otros usos, pero en ningún caso se podrá superar el 75% de la superficie del terreno.			

MOVILIDAD Y EQUIPAMIENTO	
RED VIAL (min. 28% del área total)	**DIMENS. EN M.**
VÍA COSTANERA **VÍAS COLECTORAS** **VÍAS INTERCONECTORAS** **VÍAS LOCALES/PEATONAL/CICLOVÍA**	**35/45** **20/25** **35** **4/12/16**
ARBORIZACIÓN: Selección y ubicación de especies a concertar con la Municipalidad	
PLAZAS Y ED. PÚB.: mínimo 9% de la superficie total, localización concertar con la Municipalidad	

Junta Municipal
Asunción

USOS DE SUELO		
PERMITIDOS	**COMPATIBLES**	**INCOMPATIBLES**
Industrias inocuas de pequeña mediana y gran envergadura. Talleres y depósitos de pequeña envergadura.	Viviendas unifamiliares y multifamiliares. Industrias molestas de pequeña, mediana y gran envergadura. Comercios y servicios. Talleres y depósitos de mediana y gran envergadura. Terminales de transporte.	Viviendas Hoteles Cementerios Hospitales
OBSERVACIONES:		

PLAN REGULADOR FRANJA COSTERA NORTE		ZUFC **ADI** MÓDULO I PM	**20**
	ÁREA DEPORTIVA INTERIOR		
DESCRIPCIÓN: Área de equipamiento deportivo y recreacional para la población del entorno con usos comerciales y de servicio complementario y compatible, sobre superficie saneada y rellenada a cota +64, previa reubicación de la población en otro sitio.			
	Superficie bruta:	6	Ha

INDICADORES URBANÍSTICOS			
DENSIDAD Hbts./Ha	**T.O.M. %**	**COEF. EDIF**	**ALTURA M**
A concertar	50	A concertar	A concertar

Notas:
(*) El 50% del área libre deberá esta parquizada.

MOVILIDAD Y EQUIPAMIENTO	
RED VIAL (min. 28% del área total)	**DIMENS. EN M.**
VÍA COSTANERA **VÍAS COLECTORAS** **VÍAS INTERCONECTORAS** **VÍAS LOCALES/PEATONAL/CICLOVÍA**	**35/45** **20/25** **35** **4/12/16**

ARBORIZACIÓN: Selección y ubicación de especies a concertar con la Municipalidad

PLAZAS Y ED. PÚB.: mínimo 9% de la superficie total, localización concertar con la Municipalidad

USOS DE SUELO		
PERMITIDOS	**COMPATIBLES**	**INCOMPATIBLES**
Equipamientos deportivos de pequeña mediana y gran envergadura. Equip. Educ. y recreacionales.	Viv. Unif. y multifamiliar como complemento de otros usos. Comercios afines e industrias inocuas afines e industrias inocuas afines al rubro de equip.	Industrias molestas y nocivas. Cementerios y crematorios.
OBSERVACIONES:		

PLAN REGULADOR FRANJA COSTERA NORTE		ZUFC **AR2L** MÓDULO G PM	**21**
	ÁREA RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD (RELOCALIZACIÓN)		

DESCRIPCIÓN:
Área de relocalización de viviendas de interés social, sobre superficie rellenada y saneada a cota +64, de la población proveniente de las áreas inundables existentes en el lugar y su entorno inmediato con equipamiento básico de salud, educación y recreación.

Superficie bruta:	60	Ha

INDICADORES URBANÍSTICOS

DENSIDAD Hbts./Ha	T.O.M. %	COEF. EDIF	ALTURA M
400	65	2,4	9

Notas:
(*) Se refiere a la intensidad promedio de la zona que podrá ser superada en la totalidad del área.

MOVILIDAD Y EQUIPAMIENTO

RED VIAL (min. 28% del área total)	DIMENS. EN M.
VÍA COSTANERA	**35**/45
VÍAS COLECTORAS	**20**/25
VÍAS INTERCONECTORAS	**35**
VÍAS LOCALES/PEATONAL/CICLOVÍA	**4/12**/16

ARBORIZACIÓN: Selección y ubicación de especies a concertar con la Municipalidad

PLAZAS Y ED. PÚB.: mínimo 9% de la superficie total, localización concertar con la Municipalidad

USOS DE SUELO

PERMITIDOS	COMPATIBLES	INCOMPATIBLES
Viviendas uni y multifamiliares. Conjuntos residenciales.	Comercios, servicios y equipamiento comunitario básico. Industria artesanal hasta 100m²	Industrias Talleres Depósitos y grandes equipamientos Cementerios o crematorios

OBSERVACIONES:
Se debe concertar con los ocupantes la relocalización.

PLAN REGULADOR FRANJA COSTERA NORTE		ZUFC **AR2C** MÓDULO I PM	**22**
	ÁREA RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD CONSOLIDACIÓN (URBANA)		

DESCRIPCIÓN:
Área residencial sobre superficie saneada y rellenada a cota +64 previa relocalización de la población existente en otro sitio.
- Desarrollo en terrazas preservando vistas a la bahía y su entorno desde el parque Caballero.

Superficie bruta:	38	Ha

INDICADORES URBANÍSTICOS

DENSIDAD Hbts./Ha	T.O.M. %	COEF. EDIF	ALTURA M
400 a 600	60(*)	2,4	4 niveles a 12m o a concertar según plan particularizado

Junta Municipal
Asunción

Notas:
(*) Valor promedio del sector. Podrá alcanzar el 75% en casos especiales debidamente justificado previa aprobación municipal. Se deberá mantener el 30% de la superficie libre como superficie absorbente.

MOVILIDAD Y EQUIPAMIENTO

RED VIAL (min. 28% del área total)	**DIMENS. EN M.**
VÍA COSTANERA	**35/45**
VÍAS COLECTORAS	**20/25**
VÍAS INTERCONECTORAS	**35**
VÍAS LOCALES/PEATONAL/CICLOVÍA	**4/12/16**

ARBORIZACIÓN: Selección y ubicación de especies a concertar con la Municipalidad.

PLAZAS Y ED. PÚB.: mínimo 9% de la superficie total, localización concertar con la Municipalidad.

USOS DE SUELO

PERMITIDOS	**COMPATIBLES**	**INCOMPATIBLES**
Viviendas uni y multifamiliares, conjuntos residenciales. Comercios, servicios y equipamientos vecinales.	Comercios y servicios de mediana envergadura. Industrias artesanales hasta 100m^2 y talleres de pequeña envergadura.	Industria, Talleres y Depósitos de mediana y gran envergadura. Comercios, servicios, y equipamientos de gran envergadura.

OBSERVACIONES:

PLAN REGULADOR FRANJA COSTERA NORTE	ZUFC **AUC** MÓDULO H PM	**23**
ÁREA TURÍSTICA PORTUARIA PUERTO BOTÁNICO		

DESCRIPCIÓN:
Área de urbanización concertada para el desarrollo náutico deportivo, portuario y turístico sobre superficie parcialmente rellenada a cota +64, previa reubicación de la población existente en otro sitio, localizada al norte de la vía costanera.

	Superficie bruta:	14	Ha

INDICADORES URBANÍSTICOS

DENSIDAD Hbts./Ha	**T.O.M. %**	**COEF. EDIF**	**ALTURA M**
150 A 300	40	A concertar(*)	A concertar(*)

Notas:
(*) Estos valores en ningún caso deberán dificultar o menoscabar al paisaje.

MOVILIDAD Y EQUIPAMIENTO

RED VIAL (min. 28% del área total)	**DIMENS. EN M.**
VÍA COSTANERA	**35/45**
VÍAS COLECTORAS	**20/25**
VÍAS INTERCONECTORAS	**35**
VÍAS LOCALES/PEATONAL/CICLOVÍA	**4/12/16**

ARBORIZACIÓN: Selección y ubicación de especies a concertar con la Municipalidad
PLAZAS Y ED. PÚB.: mínimo 9% de la superficie total, localización concertar con la Municipalidad

USOS DE SUELO

PERMITIDOS	COMPATIBLES	INCOMPATIBLES
Residencial, hoteles. Equipamiento náutico recreativo y deportivo. Comercios y servicios de tipo recreativo.	Viviendas uni y multifamiliar. Comercios y servicios a fin al uso deportivo.	Industrias y talleres. Depósitos. Cementerios o crematorios.

OBSERVACIONES:

PLAN REGULADOR FRANJA COSTERA NORTE		ZUFC **FM2** MÓDULO Het PM	**24**
	FRANJA MIXTA 2		

DESCRIPCIÓN:
Áreas de alta intensidad con usos comerciales, de servicios, de equipamientos comunitarios e institucionales, depósitos e industrias de escala mediana y no polutivas, así como también programas habitacionales.

Superficie bruta:	8	Ha

INDICADORES URBANÍSTICOS

DENSIDAD Hbts./Ha	T.O.M. %	COEF. EDIF	ALTURA M
800	70(*)	3	A concertar

Notas:
(*) El 50% del área libre deberá estar destinada a suelo absorbente y deberá ser parquizada.

MOVILIDAD Y EQUIPAMIENTO

RED VIAL (min. 28% del área total)	**DIMENS. EN M.**
VÍA COSTANERA **VÍAS COLECTORAS** **VÍAS INTERCONECTORAS** **VÍAS LOCALES/PEATONAL/CICLOVÍA**	**35/45** **20/25** **35** **4/12/16**

ARBORIZACIÓN: Selección y ubicación de especies a concertar con la Municipalidad.
PLAZAS Y ED. PÚB.: mínimo 9% de la superficie total, localización concertar con la Municipalidad.

USOS DE SUELO

PERMITIDOS	COMPATIBLES	INCOMPATIBLES
Comerciales Servicios Equipamientos comunitarios Viviendas Multifamiliares	Depósitos como complemento del uso comercial. Vivienda unifamiliar como complemento de otros usos.	Industrias nocivas. Cementerios, crematorios, industrias nocivas.

OBSERVACIONES:

PLAN REGULADOR FRANJA COSTERA NORTE		ZUFC **AUE** MÓDULO IPM	**25**
	ÁREA DE USO ESPECÍFICO Y DE CONCERTACIÓN		

DESCRIPCIÓN:
Área sujeta a concertación con el ESTADO porque corresponde a un predio desprendido del Jardín Botánico cedido a la ANTELCO y parcialmente ocupado con viviendas unifamiliares de nivel socioeconómico bajo. El sector es de alto potencial paisajístico apto para usos residenciales o mixtos más intensivos o de ampliación del Jardín Botánico.

Superficie bruta:	35	Ha

INDICADORES URBANÍSTICOS

DENSIDAD Hbts./Ha	T.O.M. %	COEF. EDIF	ALTURA M
A concertar	50	A concertar	A concertar

Notas:

MOVILIDAD Y EQUIPAMIENTO

RED VIAL (min. 28% del área total)	**DIMENS. EN M.**
VIA COSTANERA **VÍAS COLECTORAS** **VÍAS INTERCONECTORAS** **VÍAS LOCALES/PEATONAL/CICLOVÍA**	**35/45** **20/25** **35** **4/12/16**

ARBORIZACIÓN: Selección y ubicación de especies a concertar con la Municipalidad

PLAZAS Y ED. PÚB.: mínimo 9% de la superficie total, localización concertar con la Municipalidad

USOS DE SUELO

PERMITIDOS	COMPATIBLES	INCOMPATIBLES
Recreacional Viviendas multifamiliares Hoteles	Comercios y servicios complementarios a los usos permitidos. Viviendas unifamiliares.	Industrias de cualquier naturaleza. Cementerios. Talleres.

OBSERVACIONES:

PLAN REGULADOR FRANJA COSTERA NORTE		ZUFC **P** MÓDULO GH PM	**26**
	PARQUE PÚBLICO "VIÑAS CUÉ"		

DESCRIPCIÓN:
Corresponde a un sector del Jardín Botánico que ha quedado aislado del cuerpo principal como consecuencia de las ocupaciones que ha sufrido este importante patrimonio de la ciudad.
Previa modificación de la cota del terreno, será dotado de infraestructura y equipamiento de uso recreacional y deportivo público.

Superficie bruta:	11	Ha

INDICADORES URBANÍSTICOS

DENSIDAD Hbts./Ha	T.O.M. %	COEF. EDIF	ALTURA M
	10(*)		7(**)

Junta Municipal
Asunción

Notas:
(*) Corresponde a valores promedio del sector que no podrá ser superado en el conjunto del emprendimiento.
(**) No se debe impedir visual a la Bahía, el río e incluso en las visuales hacia la ciudad.

MOVILIDAD Y EQUIPAMIENTO

RED VIAL (min. 28% del área total)	**DIMENS. EN M.**
VÍA COSTANERA **VÍAS COLECTORAS** **VÍAS INTERCONECTORAS** **VÍAS LOCALES/PEATONAL/CICLOVÍA**	**35/45** **20/25** **35** **4/12**/16

ARBORIZACIÓN: Selección y ubicación de especies a concertar con la Municipalidad

PLAZAS Y ED. PÚB.: mínimo 9% de la superficie total, localización concertar con la Municipalidad

USOS DE SUELO

PERMITIDOS	**COMPATIBLES**	**INCOMPATIBLES**
Equipamientos deportivos de pequeña mediana y gran envergadura. Equip. Educ. y recreacionales.	Viv. Unif. y multifamiliar como complemento de otros usos. Comercios afines e industrias inocuas afines e industrias inocuas afines al rubro de equip.	Industrias molestas y nocivas. Cementerios y crematorios.

OBSERVACIONES:

PLAN REGULADOR FRANJA COSTERA NORTE		ZUFC **FM2** MÓDULO Het PM	**27**
	FRANJA MIXTA 2		

DESCRIPCIÓN:
Áreas de alta intensidad con usos comerciales, de servicios, de equipamientos comunitarios e institucionales, depósitos e industrias de escala mediana y no polutivas, así como también programas habitacionales.

Superficie bruta:	10	Ha

INDICADORES URBANÍSTICOS

DENSIDAD Hbts./Ha	**T.O.M. %**	**COEF. EDIF**	**ALTURA M**
800	70(*)	3	A concertar

Notas:
(*) El 50% del área libre deberá destinada a suelo absorbente y deberá ser parquizada.

MOVILIDAD Y EQUIPAMIENTO

RED VIAL (min. 28% del área total)	**DIMENS. EN M.**
VÍA COSTANERA **VÍAS COLECTORAS** **VÍAS INTERCONECTORAS** **VÍAS LOCALES/PEATONAL/CICLOVÍA**	**35/45** **20/25** **35** **4/12/16**

ARBORIZACIÓN: Selección y ubicación de especies a concertar con la Municipalidad.		
PLAZAS Y ED. PÚB.: mínimo 9% de la superficie total, localización concertar con la Municipalidad.		
USOS DE SUELO		
PERMITIDOS	**COMPATIBLES**	**INCOMPATIBLES**
Comerciales Servicios Equipamientos comunitarios Viviendas multifamiliares	Depósitos como complemento del uso comercial. Vivienda unifamiliar como complemento de otros usos.	Industrias nocivas. Cementerios, crematorios, industrias nocivas.
OBSERVACIONES:		

PLAN REGULADOR FRANJA COSTERA NORTE		ZUFC **AR2C** MÓDULO H PM	**28**
	ÁREA RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD (CONSOLIDACIÓN URBANA)		

DESCRIPCIÓN:
Área sujeta a rehabilitación urbana y consolidación de barrios existentes concertando acciones de saneamiento ambiental, regularización de tenencia de la tierra, mejoramiento de viviendas, creación de espacios para equipamientos comunitarios y dotación de infraestructura básica.

Superficie bruta:	12	Ha

INDICADORES URBANÍSTICOS

DENSIDAD Hbts./Ha	**T.O.M. %**	**COEF. EDIF**	**ALTURA M**
400 a 600	60	2,4	4 niveles o 12m a concertar según plan particularizado

Notas:
(*) Valor promedio del sector. Podrá alcanzar el 75% en casos especiales debidamente justificado previa aprobación municipal. Se deberá mantener el 30% de la superficie libre como superficie absorbente.

MOVILIDAD Y EQUIPAMIENTO

RED VIAL (min. 28% del área total)	**DIMENS. EN M.**
VÍA COSTANERA **VÍAS COLECTORAS** **VÍAS INTERCONECTORAS** **VÍAS LOCALES/PEATONAL/CICLOVÍA**	**35/45** **20/25** **35** **4/12/16**

ARBORIZACIÓN: Selección y ubicación de especies a concertar con la Municipalidad		
PLAZAS Y ED. PÚB.: mínimo 9% de la superficie total, localización concertar con la Municipalidad		
USOS DE SUELO		
PERMITIDOS	**COMPATIBLES**	**INCOMPATIBLES**
Viviendas uni y multifamiliares, conjuntos residenciales. Comercios, servicios y equipamientos vecinales	Comercios y servicios de mediana envergadura. Industrias artesanales hasta 100m² y talleres de pequeña envergadura.	Industrias, Talleres y Depósitos de mediana y gran envergadura. Cementerios Comercios, servicios y equipamientos de gran envergadura
OBSERVACIONES: La consolidación está condicionada por el Plan Maestro del Jardín Botánico a la desafectación de las tierras del dominio público municipal.		

*** Las Manzanas con CCC N° 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 serán categorizadas como AR2C-Sector B.**

Asunción

PLAN REGULADOR FRANJA COSTERA NORTE		ZUFC **AUCE** MÓDULO IPM	**29**
	ÁREA DE USO ESPECÍFICO Y DE CONCERTACIÓN		

DESCRIPCIÓN:
Área sujeta a concertación con el ESTADO porque corresponde a un predio desprendido del Jardín Botánico ocupado por el ejército (Cuartel de Viñas Cué). EL sector es de alto potencial paisajístico apto para usos residenciales o mixtos más intensivos. También posee una flora importante y grandes espacios verdes por lo que puede reintegrarse al Jardín Botánico y permitir la unión de este con el río.

Superficie bruta:	19	Ha

INDICADORES URBANÍSTICOS

DENSIDAD Hbts./Ha	T.O.M. %	COEF. EDIF	ALTURA M
A concertar	30	A concertar (*)	A concertar (*)

Notas:
(*) Las concertaciones deberán realizarse con el sector público y con el sector privado representado especialmente por la ciudadanía cuya participación en la decisión deberá garantizarse con procesos legítimos.

MOVILIDAD Y EQUIPAMIENTO

RED VIAL (min. 28% del área total)	DIMENS. EN M.
VIA COSTANERA VÍAS COLECTORAS VÍAS INTERCONECTORAS VÍAS LOCALES/PEATONAL/CICLOVÍA	35/45 20/25 35 4/12/16

ARBORIZACIÓN: Selección y ubicación de especies a concertar con la Municipalidad.

PLAZAS Y ED. PÚB.: mínimo 9% de la superficie total, localización concertar con la Municipalidad.

USOS DE SUELO

PERMITIDOS	COMPATIBLES	INCOMPATIBLES
Viviendas uni y multifamiliares. Comercios y servicios básicos.	Parques públicos equipados Industrias inocuas.	Industrias y depósitos nocivos. Cementerios Talleres

OBSERVACIONES:

PLAN REGULADOR FRANJA COSTERA NORTE		ZUFC **ANP1** MÓDULO GH PM	**30**
	ÁREA NATURAL PROTEGIDA "BANCO SAN MIGUEL"		

DESCRIPCIÓN:
Área Natural Protegida dentro de la Categoría VI de la UICN, con uso público zonificado y algo de manejo deseable en un sitio ecológicamente valioso. Se propone mantener el banco San Miguel como Reserva Natural Manejada con el menor grado de alteración posible con el fin de preservar la biodiversidad del área y desarrollar actividades recreativas de muy baja intensidad.
El área abarca al Club Nacional de Regatas "El Mbiguá" cuyo desarrollo debe estar armonizado con su entorno.

Superficie bruta:	230	Ha

INDICADORES URBANÍSTICOS

DENSIDAD Hbts./Ha	T.O.M. %	COEF. EDIF	ALTURA M
	5(*)		7(**)

Junta Municipal

Asunción

Notas: (*) Corresponde a valores promedio del sector que no podrá ser superado en el conjunto del emprendimiento.		
MOVILIDAD Y EQUIPAMIENTO		
RED VIAL (min. 28% del área total)		**DIMENS. EN M.**
VÍA COSTANERA **VÍAS COLECTORAS** **VÍAS INTERCONECTORAS** **VÍAS LOCALES/PEATONAL/CICLOVÍA**		**35/45** **20/25** **35** **4/12/16**
ARBORIZACIÓN: Selección y ubicación de especies a concertar con la Municipalidad		
PLAZAS Y ED. PÚB.: mínimo 9% de la superficie total, localización concertar con la Municipalidad		
USOS DE SUELO		
PERMITIDOS	**COMPATIBLES**	**INCOMPATIBLES**
De apoyo al equipamiento verde, recreativo, cultural y deportivo, todos de uso público.	Comercios y servicios de pequeña envergadura según concertación previa.	Todos los demás.
OBSERVACIONES:		

TÍTULO X
PLAN PARTICULARIZADO FRANJA COSTERA NORTE

CAPÍTULO I
PLAN PARTICULARIZADO ZONA PUERTO DE ASUNCIÓN

Art. 170° Se establece el Plan Particularizado para el Proyecto de Reconversión del Área Puerto, delimitado por el siguiente perímetro: al Norte: la Bahía de Asunción; al Este: la calle Teniente Pedro Rodi hasta su intersección con la Bahía de Asunción; al Sur: la calle El Paraguayo Independiente y su prolongación la Avda. Stella Maris y al Oeste la calle Montevideo.

Art. 171° Forman parte de la presente ordenanza el siguiente Anexo Plano de Delimitación General: Plano General del Sector, Clasificado por Zona, Estructura Vial; y Planilla de Indicadores por Zona.

Art.172° La zona no afectada mediante la zonificación que se aprueba por la presente, conforme al plano que se adjunta como Anexo, se mantendrá sujeta a la Ordenanza vigente.

Art.173° Incorpórese al Reglamento de Zonificación existente la siguiente categorización y regulación para la Zona de Urbanización Concertada Ciudad-Puerto:

a. <u>ZONA 1</u>:
Carácter: La zona está destinada a la localización de equipamientos comunitarios e institucionales; como así también actividades complementarias y afines al uso principal que no desvirtúen el carácter de la zona.
Delimitación: Según plano de referencia.
Usos Permitidos: <u>Equipamientos Comunitarios e Institucionales (EQ)</u>: Auditorio y Salas de Conferencias, Biblioteca, Laboratorios.
Usos Condicionados: <u>Uso Comercial y de Servicios</u>: Gastronomía, estacionamientos públicos.

Junta Municipal
Asunción

Usos Complementarios: Áreas verdes recreativas.
Restricciones:
Tasa de Ocupación Máxima: hasta el 50% de la superficie del terreno
Coeficiente de Edificabilidad: 3,5 a concertar
Altura: a concertar
Retiro: a concertar
Se deberá lograr los siguientes:

- Obtención de visuales y permeabilidad a la bahía desde el Barrio San Jerónimo
- Espacios públicos de calidad abiertos a toda la ciudadanía
- Integración al Parque Lineal Arroyo Jaén

b. ZONA 2:
Carácter: La zona está destinada a la localización de Vivienda Multifamiliar, Oficinas; Equipamientos Comunitarios e Institucionales, como así también actividades complementarias y afines al uso principal que no desvirtúen el carácter de la zona.
Delimitación: Según plano de referencia.
Usos Permitidos: Vivienda Multifamiliar - VM, Equipamientos Comunitarios e Institucionales - EQ.
Usos Condicionados: Comercial y de Servicios – CS: Comercios y Oficinas, Gastronomía.
Usos complementarios: Estacionamientos públicos y privados.
Restricciones:
Tasa de Ocupación Máxima: hasta el 50% de la superficie del terreno.
Coeficiente de Edificabilidad: 4,5
Altura: PB + 7
Retiro: a concertar

c. ZONA 3: Zona 3 A
Carácter: La zona está destinada a la localización de centro de transferencia, transporte, centro comercial, Terminal de ómnibus, equipamiento, Centro de Eventos, como así también actividades complementarias y afines al uso principal que no desvirtúen el carácter de la zona.
Delimitación: Según plano de referencia.
Usos permitidos: Terminal de Transporte, Centro de Transferencia Multimodal, Centro Comercial, Equipamiento Comunitario e Institucional - EQ, Centro de Conferencias.
Usos condicionados: Comercio y Servicios - CS, Gastronomía.
Usos complementarios: Estacionamientos públicos y privados.
Restricciones:
Tasa de Ocupación Máxima: hasta el 50% de la superficie del terreno
Coeficiente de Edificabilidad: 2,50
Altura: PB+3
Retiro: a concertar

d. ZONA 3 - Zona 3 B
Carácter: La zona está destinada a la localización de usos comerciales y de servicios, Terminal de Ferry, como así también actividades complementarias y afines al uso principal que no desvirtúen el carácter de la zona.
Delimitación: Según plano de referencia.
Usos permitidos: Comercio y Servicios, Terminal de Ferrys.
Usos Condicionados: Gastronomía.

Usos Complementarios: Estacionamientos públicos y privados.
Restricciones:
Tasa de Ocupación Máxima**:** hasta el 50% de la superficie del terreno.
Coeficiente de Edificabilidad**:** 2.5
Altura**:** PB+3
Retiro**:** a concertar

e. ZONA 3 - Zona 3 C
Carácter: La zona está destinada a la localización de Estacionamientos, Usos comerciales y de servicios, como así también actividades complementarias y afines al uso principal que no desvirtúen el carácter de la zona.
Delimitación: Según plano de referencia.
Usos permitidos: Comercio y Servicios – CS.
Usos condicionados: Gastronomía.
Usos complementarios: Estacionamientos públicos y privados.
Restricciones:
Tasa de Ocupación Máxima: hasta el 50% de la superficie del terreno.
Coeficiente de Edificabilidad: 1
Altura: PB+1
Retiro: a concertar

f. ZONA 4
Carácter: La zona está destinada a la localización de estacionamientos públicos y privados, usos recreativos y de esparcimiento, como así también actividades complementarias y afines al uso principal que no desvirtúen el carácter de la zona.
Delimitación: Según plano de referencia.
Usos permitidos: Estacionamientos públicos y privados, Usos Recreativos y esparcimiento.
Usos condicionados: Comercio y Servicios.

g. ZONA 5 - Zona 5 A
Carácter: La zona está destinada a la localización de Vivienda multifamiliar, Oficinas, Uso de equipamientos comunitarios e institucionales, como así también actividades complementarias y afines al uso principal que no desvirtúen el carácter de la zona.
Delimitación: Según plano de referencia.
Usos permitidos: Vivienda Multifamiliar - VM, Equipamientos Comunitarios e Institucionales - EQ.
Usos condicionados: Usos Comercio y Servicios – CS: Oficinas, Gastronomía.
Usos complementarios: Estacionamientos públicos y privados.
Restricciones:
Tasa de Ocupación Máxima: Hasta el 50% de la superficie del terreno.
Coeficiente de Edificabilidad: 3
Altura: PB+5
Retiro**:** a concertar

h. ZONA 5 - Zona 5 B
Carácter: La zona está destinada a la localización de Vivienda multifamiliar, Oficinas, Uso de equipamientos comunitarios e institucionales, como así también actividades complementarias y afines al uso principal que no desvirtúen el carácter de la zona.
Delimitación: Según plano de referencia.
Usos permitidos: Vivienda Multifamiliar - VM, Equipamientos Comunitarios e

Junta Municipal
Asunción

Institucionales - EQ.
Usos condicionados: Comercio y Servicios - CS, Oficinas.
Usos complementarios: Estacionamientos públicos y privados.
Restricciones:
Tasa de Ocupación Máxima: Hasta el 50% de la superficie del terreno.
Coeficiente de Edificabilidad: 1.5
Altura: PB + 2
Retiro: a concertar

i. ZONA 5 - Zona 5 C
Carácter: La zona está destinada a la localización de Vivienda multifamiliar, Oficinas, Uso de equipamientos comunitarios e institucionales, como así también actividades complementarias y afines al uso principal que no desvirtúen el carácter de la zona.
Delimitación: Según plano de referencia.
Usos permitidos: Vivienda multifamiliar, Equipamientos Comunitarios e Institucionales - EQ.
Usos condicionados: Comercio y Servicios - CS, Oficinas.
Usos complementarios: Estacionamientos públicos y privados.
Restricciones:
Tasa de Ocupación Máxima: hasta el 50% de la superficie del terreno
Coeficiente de Edificabilidad: 3,50
Altura: PB+7
Retiro: a concertar

j. ZONA 5 - Zona 5 D
Carácter: La zona está destinada a la localización de Equipamiento cultural, como así también actividades complementarias y afines al uso principal que no desvirtúen el carácter de la zona.
Delimitación: Según plano de referencia.
Usos permitidos: Equipamiento Comunitario e Institucional - EQ, Cultural.
Usos condicionados: Comercio y Servicios - CS, Oficinas, Gastronomía.
Usos complementarios: Estacionamientos públicos y privados.
Restricciones:
Debe inscribirse a una propuesta de re-funcionalización de los depósitos.

k. ZONA 6
Carácter: La zona está destinada a parque público ribereño, para el esparcimiento y la recreación en un espacio simbólico para la ciudadanía en contacto con el río Paraguay, como así también actividades complementarias y afines al uso principal que no desvirtúen el carácter de la zona.
Delimitación: Según plano de referencia.
Usos permitidos: Áreas verdes recreativas y de conservación.
Usos condicionados: Comercio y Servicios - CS, Servicios esenciales, gastronomía.
Usos complementarios: Estacionamientos

l. ZONA 7 - Zona 7 A
Carácter: La zona está destinada a la localización de Vivienda Multifamiliar, como así también actividades complementarias y afines al uso principal que no desvirtúen el carácter de la zona.
Delimitación: Según plano de referencia.
Usos permitidos: Vivienda Multifamiliar - VM,

Usos condicionados: Comercio y Servicios - CS, Oficinas, Gastronomía; Oficinas: Servicios profesionales.
Usos complementarios. Estacionamientos privados.
Indicadores urbanísticos:
Tasa de Ocupación Máxima: hasta el 50% de la superficie del terreno.
Coeficiente de Edificabilidad: 8
Restricciones:
Altura: PB+15
Retiro: a concertar

m. ZONA 7 – Zona 7B
Carácter: La zona está destinada a la localización de hotel, centro comercial, equipamiento, centro de conferencia, como así también actividades complementarias y afines al uso principal que no desvirtúen el carácter de la zona.
Delimitación: Según plano de referencia.
Usos permitidos: Hotel, Equipamiento Comunitario e Institucional - EQ, Centro de Conferencias.
Usos condicionados: Comercio y Servicios - CS, Centro Comercial, Oficinas, Gastronomía.
Usos complementarios: Estacionamientos públicos y privados
Restricciones:
Tasa de Ocupación Máxima: hasta el 50% de la superficie del terreno.
Coeficiente de Edificabilidad: 10
Altura: PB+25
Retiro: a concertar

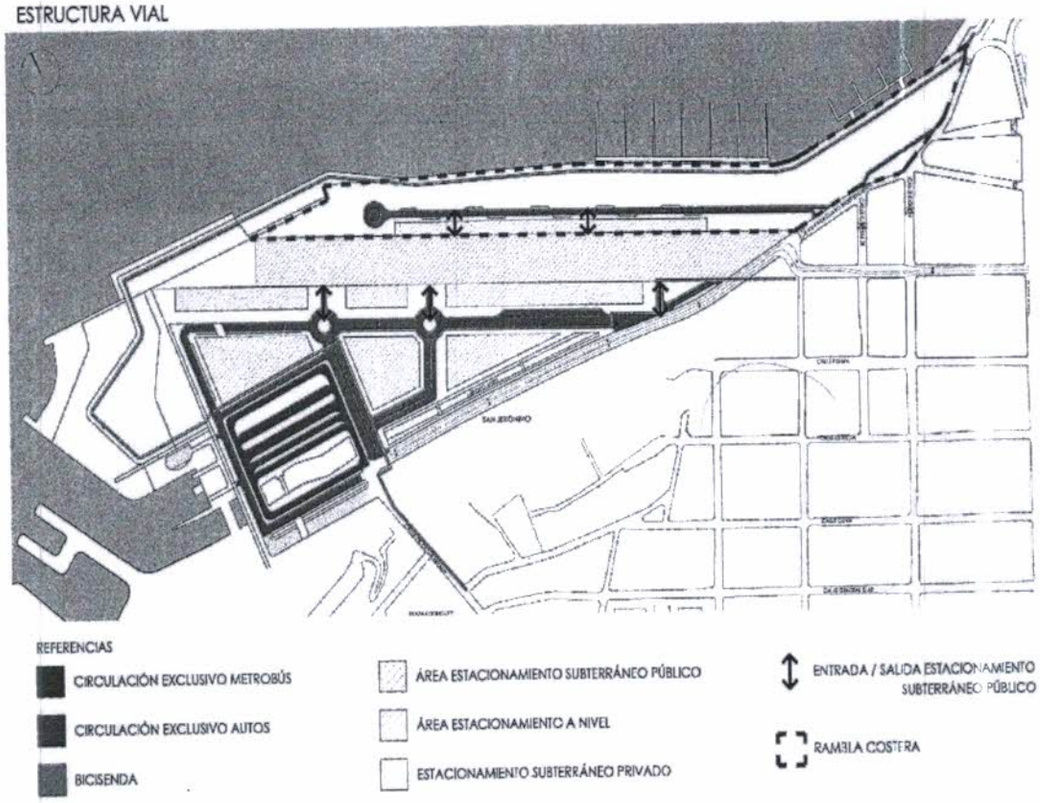
n. ZONA 8
Carácter: La zona está destinada a la localización de Uso Equipamientos comunitarios e institucionales, Edificios Públicos: Aduana y Puertos, como así también actividades complementarias y afines al uso principal que no desvirtúen el carácter de la zona. Se propone la Revitalización y re-funcionalización del edificio de valor patrimonial.
Delimitación: Según plano de referencia.
Usos permitidos: Equipamiento Comunitario e Institucional – EQ, Edificios Públicos.
Usos condicionados: Comercio y Servicios – CS, Gastronomía.
Usos complementarios: Estacionamientos públicos y privados.
Restricciones:
Tasa de Ocupación Máxima: hasta el 35% de la superficie del terreno.
Coeficiente de Edificabilidad: 1,00
Altura: PB+2
Retiro: a concertar

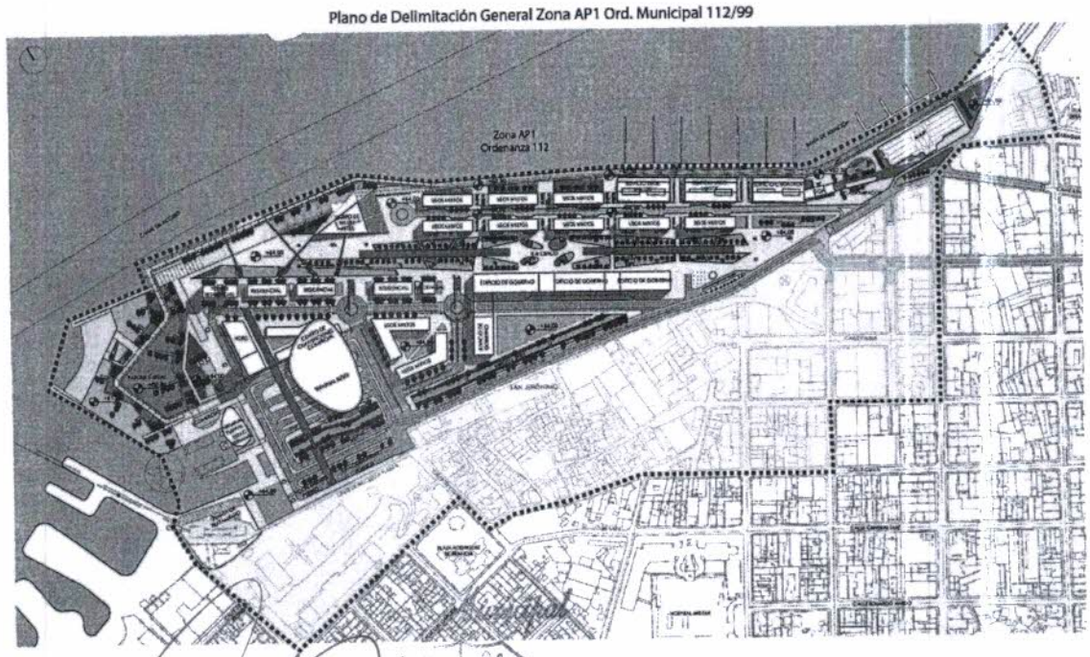
o. ZONA 9
Carácter: La zona está destinada a la localización de Equipamiento cultural, Museo, como así también actividades complementarias y afines al uso principal que no desvirtúen el carácter de la zona.
Delimitación: Según plano de referencia.
Usos permitidos: Equipamiento Comunitario e Institucional – EQ: Museo, Auditorio, Biblioteca, Salas de exposición.
Usos condicionados: Comercio y Servicios – CS, Gastronomía.
Usos complementarios: estacionamientos públicos y privados.

Junta Municipal
Asunción

Restricciones:
Tasa de Ocupación Máxima: Hasta el 60% de la superficie del terreno.
Coeficiente de Edificabilidad: 3,50
Altura: PB+3
Retiro: a concertar

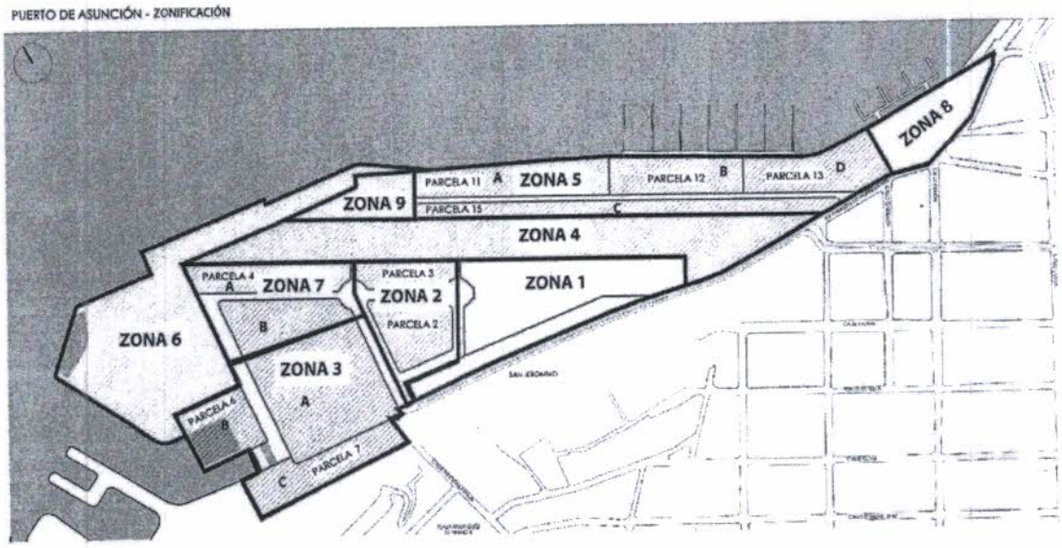
Art. 174° **ANEXO**
Plano de Delimitación General: Plano General del Sector clasificado por zona, Estructura Vial y Planilla de Indicadores por Zona.





PUERTO DE ASUNCIÓN
PLANILLA DE INDICADORES POR ZONA

PUERTO DE ASUNCIÓN - ZONIFICACIÓN



TÍTULO XI
ÁREAS VERDES

Art.175° 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. 176° Clasificar a las Áreas Verdes - Recreativas Públicas: según su umbral de uso en:
De uso diario: Ej.: plaza de barrio y paseos amenos.
De uso ocasional: Ej.: parques, jardines, complejos deportivos y balnearios.

Art. 177° Establecer como superficie mínima 1.500 m^2 y máxima 21.000 m^2 (2,1 hás.) para plazas.

Art. 178° Determinar cómo radio de acción máxima para plaza 700 m.

Art. 179° 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. 180° Las construcciones de carácter provisorio (Stand-Kioscos) se regirán por la Ordenanza respectiva.

Art. 181° Establecer como radio de influencia de parques, jardines, complejos deportivos y balnearios una dimensión de 1.800 m.

Art. 182° 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. 183° Las construcciones de carácter provisorio (Stand, Kioscos) se regirán por la Ordenanza respectiva.

Art. 184° 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. 185° 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. 186° Encomendar a la Intendencia Municipal el estudio de recuperación de las plazas ocupadas y la detección de espacios urbanos potenciales para uso público.

TÍTULO XII
ÁREA EDUCACIÓN Y SALUD

CAPÍTULO I
EDUCACIÓN

Art. 187° Definir un radio de acción máxima de 700m para las instituciones de enseñanza primaria y de 1.200m para las instalaciones de enseñanza secundaria.

Art. 188° 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. 189° Prohíbase la implantación de programas incompatibles con la función educacional en un radio mínimo de 300m.

Art. 190° Considerar como programas incompatibles los siguientes:

- Industrias con emisión de ruido, humo, olores o gases, etc.
- Talleres mecánicos.

Junta Municipal
Asunción

- Aserraderos.
- Bares y Clubes nocturnos.
- Salones de juegos de azar.
- Moteles urbanos o Moteles de alta rotatividad.

Art. 191° La implantación de Instituciones de Enseñanza primaria y secundaria, tendrán prioridad sobre cualquier otro programa de uso incompatible.

Art. 192° 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.

CAPÍTULO II
SALUD

Art. 193° 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. 194° Clasificar los establecimientos en las siguientes categorías:

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

Art. 195° 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. 196° Definir como Establecimientos Sanitarios Privados a aquellos destinados a la asistencia médica, con o sin hospitalización, cuya administración compete al sector privado.

Art. 197° 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 m^2.

Art. 198° 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 250m^2.

TÍTULO XIII
ÁREAS DE USO ESPECÍFICO

CAPÍTULO I
TERMINAL DE ÓMNIBUS

Art. 199° Definir como ESTACIÓN TERMINAL DE ÓMNIBUS 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.

Junta Municipal
Asunción

Art. 200° Delimitar como zona de influencia de la Terminal de Ómnibus el área comprendida por las siguientes vías: calle Pilar, Tte. 1° 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. 201° 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) DEPÓSITOS: (D1, D2).

Art. 202° Establecer como USOS CONDICIONADOS para la zona de influencia de la Terminal de Ómnibus: (I1 P, I2 P).

Art. 203° Los usos **no** permitidos serán todos los demás no incluidos en los artículos precedentes.

Art. 204° Porcentaje de ocupación de los edificios:
PB y 1° Piso: 75%, excluyéndose de este porcentaje la franja de retiro frontal.

Art. 205° Sobre estacionamiento de vehículos: Se exigirán los siguientes requisitos:

a) Viviendas Unifamiliares: deberán tener como mínimo un lugar para estacionar 1 vehículo.
b) Viviendas Multifamiliares: deberán tener como mínimo 2 unidades de estacionamiento por cada 3 unidades de vivienda.
c) Comercios y Servicios: Según listado de Rubros Anexo 1.

Art. 206° Referente a Retiros:
Sobre Avenidas: en ningún caso será menor de 6m.
Sobre calles: en ningún caso será menor de 3m.

Art. 207° Las franjas de retiro descriptas en el artículo anterior, serán destinadas a jardines y no podrán ser utilizadas como área de estacionamiento.

Art. 208° Localizar las áreas de estacionamiento en la parte edificable de los terrenos, protegidos visualmente desde la vía por elementos constructivos o vegetación adecuada.

CAPÍTULO II
PUERTO DE ASUNCIÓN

Art. 209° Determinar zona de influencia del Puerto de Asunción, el área delimitada por las siguientes vías: Arroyo Jaén, Díaz Pefaur, Capitán Cabral, Oliva, Montevideo hasta la Bahía de Asunción.

Art. 210° 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. 211° Los accesos al Ante - Puerto, estarán dadas por los proyectos de vías principales de penetración al mismo, como ser: La Avda. Costanera, la calle Díaz Pefaur, Río de la Plata, Guillermo Arias.

Junta Municipal
Asunción

Art. 212° El uso del suelo en la zona de influencia del Puerto, se regirá por los mismos establecidos para el Micro - Centro.

Art. 213° 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 Pefaur. Las operaciones de carga, descarga, acceso, estacionamiento prolongado, estarán relacionadas con las operaciones fluviales 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.

CAPÍTULO III
MERCADO CENTRAL DE ABASTO

Art. 214° 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. 215° 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. 1° Oscar Bottana hasta su intercepción con la Avda. Defensores del Chaco.

Art. 216° Determinar los usos permitidos en la zona de influencia del Mercado Central de Abasto:

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) DEPÓSITOS: (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.

Art. 217° La infracción a la disposición de los dos artículos anteriores será sancionada.

Art. 218° Establecer como Usos Condicionados para la zona de influencia del Mercado de Abasto: IP 1 – IP 2.

Art. 219° Los demás usos no especificados en los artículos anteriores serán excluidos.

Art. 220° PORCENTAJE DE OCUPACIÓN DE LOS EDIFICIOS: PB, 1° Piso y siguientes: 75%, excluyendo de este porcentaje el área de la franja frontal.

Art. 221° Referente a Retiros:
Sobre avenidas: 6m.
Sobre calles: 3m.

Art. 222° Las franjas de retiro descriptas en el artículo anterior serán destinadas a jardines y no podrán ser utilizadas como área de estacionamiento.

Junta Municipal
Asunción

CAPÍTULO IV
BANCO CENTRAL DEL PARAGUAY

Art. 223° 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. 224° 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. 225° USOS CONDICIONADOS: Comercios y Servicios de Barrios (CS 2) y Equipamientos Comunales (EQ 1)

Art. 226° LOS USOS NO PERMITIDOS: En esta área serán todos los demás no mencionados en los artículos anteriores.

Art. 227° PORCENTAJE DE OCUPACIÓN DE LOS PREDIOS: serán del 75% de la superficie del terreno.

Art. 228° Referente a Retiros:
Sobre Avenidas: en ningún caso será menor a 6m.
Sobre calles: en ningún caso será menor a 3m.

Art. 229° Las fajas de retiro descripta en el artículo anterior serán destinadas a jardines y no podrán ser utilizadas como área de estacionamiento.

Art. 230° 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.

CAPÍTULO V
PALACIO DE GOBIERNO

Art. 231° El Palacio de Gobierno, es la sede gubernativa nacional, y está implantado sobre las calles: El Paraguayo Independiente, Ayolas, Juan E. O'Leary y la Avda. Costanera.

Art. 232° La zona de influencia del Palacio de Gobierno queda comprendido dentro del Eje Cívico Fundacional de Asunción que se encuentra delimitado por la Avenida El Paraguayo Independiente/Mariscal López y sus bordes paralelos: al Sur, la calle Pte. Franco/Eligio Ayala y al Norte, el Río Paraguay y el Barrio La Chacarita, desde la Estación del Ferrocarril hasta el Puerto. Las condiciones específicas de preservación de esta área de influencia, serán reglamentadas e incorporadas al catálogo de sitios de valor patrimonial en la ordenanza específica, a cuyo texto se deberá remitir para cualquier intervención edilicia en esta área.

Art. 233° Quedan condicionados todos los usos de suelo que pretendan establecer sobre las siguientes vías: El Paraguayo Independiente, Benjamín Constant, desde Montevideo hasta Alberdi y las transversales entre estas paralelas.

CAPÍTULO VI
PALACIO DE JUSTICIA

Art. 234° Definir a las áreas adyacentes al predio del Palacio de Justicia como área de influencia del mismo.

Art. 235° 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.

Art. 236° En esta área habrá usos de suelo permitidos, condicionados y no permitidos.

Art. 237° 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 plantas.

Art. 238° Los usos condicionados serán Viviendas Multifamiliares, Bifamiliares y Conjuntos Habitacionales, Comercios y Servicios de Barrio (CS2) y (EQ1).

Art. 239° Los usos no permitidos dentro de esta área son todos los demás no mencionados en los artículos anteriores.

Art. 240° 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. 241° 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. 242° La tasa de ocupación para todos los predios ubicados dentro de esta, será del 75% de la superficie del terreno.

Art. 243° 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 1° piso alto y tampoco tendrá soportes verticales.

CAPÍTULO VII
PALACIO MUNICIPAL

Art. 244° Definir a las áreas adyacentes al predio del Edificio Municipal como área de influencia del mismo.

Art. 245° 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. 246° Establecer para esta área usos de suelo permitidos, condicionados y no permitidos.

Art. 247° Los usos permitidos:
Viviendas Unifamiliares (VU).
Comercios y Servicios vecinales (CS 1).

Junta Municipal
Asunción

Art. 248° Los usos condicionados:
Viviendas Multifamiliares (VM).
Comercios y Servicios de Barrios (CS 2).
Equipamientos Comunales 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. 249° Los usos no permitidos dentro de esta área serán todos los demás no denunciados en los artículos anteriores.

Art. 250° 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. 251° 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. 252° 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 6m, 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. 253° La tasa de ocupación para todos los terrenos ubicados dentro de esta área será del 75% de la superficie del terreno.

CAPÍTULO VIII
MERCADO MUNICIPAL Nº 4

Art. 254° Establecer como área de influencia del Mercado Nº 4, el área delimitada por las siguientes calles: Avda. Perú, Manuel Domínguez, Gral. Aquino, Avda. Pettirossi, 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. 255° 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.

CAPÍTULO IX
HOSPITAL NEUROSIQUIÁTRICO - LACIMET - JUAN MAX BOETTNER

Art. 256° 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.

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.
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.

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.

CAPÍTULO X
HIPÓDROMO Y EL INSTITUTO SUPERIOR DE ENSEÑANZA DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CIENCIAS

Art. 257° 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. 258° 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 OCUPACIÓN MÁXIMA:

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

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 6m 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.

CAPÍTULO XI
HOSPITAL DEL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL

Art. 259° 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. Víctor 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. 260° 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.

CAPÍTULO XII
MOTELES

Art. 261 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 1,20m 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.

CAPÍTULO XIII
VILLA MORRA Y RECOLETA

Art. 262° Establecer al Barrio Villa Morra y a un sector del Barrio Recoleta como Zona de Uso Específico "Villa Morra".

Art. 263° 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. 264° Excepcionalmente, los usuarios podrán recurrir al Consejo del Plan Regulador para la consideración de proyectos que excedan los límites establecidos en la ordenanza respectiva, cuando en el Proyecto en trámites concurran, por lo menos tres de las siguientes características:

Art. 265° 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.

Los usos tamaños y estacionamientos constan en el Anexo de Usos respectivos.

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.
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. 266° 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.

Art. 267° -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.

Art. 268° 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 Avda. San Martín – Gómez de Castro.
b. Cartelería Publicitaria: solo se permitirán, **letreros identificatorios adosados o pintados,** según la clasificación establecida en la ordenanza respectiva "De 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 serán establecidos por la Dirección Ambiental.

Art. 269° 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 presente Ordenanza.

USOS NO PERMITIDOS:
Todos los demás

Art. 270° Establecer las siguientes Reglamentaciones Particulares de Uso para los Ejes Villa Morra, y la calle J. Eulogio Estigarribia, en el tramo comprendido entre las calles Cruz del Defensor hasta Tte. Zotti acera Sur-Oeste y desde la calle Tte. Zotti hasta la calle Legión Civil Extranjera ambas aceras, como sigue:

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:
Para Ejes Villa Morra:
3.25 para uso habitacional
1.8 para uso mixto y no habitacional

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.

Asunción

Zotti hasta la calle Legión Civil Extranjera ambas aceras:
5,25 para uso exclusivamente habitacional

ÁREA EDIFICABLE: Superficie del terreno x Coeficiente de Edificabilidad.

ALTURA MÁXIMA:
Para Ejes Villa Morra
5 pisos o 15,00 m, con un margen de tolerancia de hasta el 15%.
Para lotes con frentes sobre la calle J. Eulogio Estigarribia, en el tramo comprendido entre las calles Cruz del Defensor hasta Tte. Zotti acera Sur-Oeste y desde la calle Tte. Zotti hasta la calle Legión Civil Extranjera ambas aceras:
Hasta 7 niveles, solo para programas de uso exclusivamente habitacional.

TASA DE OCUPACIÓN MÁXIMA:
Para Viviendas Unifamiliares: hasta 75% de la superficie total del terreno.
Para Viviendas Multifamiliares y Conjuntos habitacionales: hasta 65% de la superficie total del terreno.
Para Comercios, Equipamientos y Usos Mixtos: hasta 60% de la superficie total del terreno.

RETIROS:
Que, en los Ejes Villa Morra, se permitirá la construcción sobre Línea Municipal hasta 6,00m 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.

Art. 271° Adoptar para los Ejes Villa Morra, la Planilla de Usos, que determina Usos Permitidos, Tamaños Máximos de las Unidades de Uso y Estacionamientos:

***La planilla de usos residencial, comercio, servicio y equipamiento comunitario, tamaños y estacionamientos constan en el Anexo I - Planilla de Usos.**

Art. 272° Quedan expresamente prohibidas para la Zona de Uso Específico "Villa Morra", las actividades condicionadas para las AR1 y AR2 en su apartados de reglamentaciones generales.

Art. 273° Las iglesias, escuelas y canales de televisión existentes en este sector, a la fecha de aprobación de la presente Ordenanza, podrán permanecer, siempre que se ajusten a todos los indicadores urbanísticos de la zona en un plazo no mayor a un año, no permitiéndose nuevas implantaciones. Los proyectos de ampliación serán aprobados solamente en estricta observancia de la normativa vigente.

Art. 274° Tipificar el siguiente sector como: **ÁREAS 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.

Junta Municipal
Asunción

Se excluye de esta 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 para el ÁREA **RESIDENCIAL 2 - Sector A (AR2 A).**

Art. 275° Tipificar como **ÁREAS RESIDENCIALES AR3 Sector "A" (AR3 A)**, como sigue:

09. 23 de Octubre, Del Maestro, Reclus, Dr. Bertoni, Dr. Bestard, Avda. España, Malutín, Lillo, Gómez de Castro, Andrade hasta 23 de Octubre. Se excluye de esta área el sector comprendido por las calles Gómez de Castro, Eusebio Lillo, Senador Long, Olegario Andrade hasta Gómez de Castro.
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 los **Artículos 40°, 41° y 42°,** correspondientes al ÁREA **RESIDENCIAL 3 - Sector A (AR3 A).**

Art. 276° Las penalidades emergentes del incumplimiento de lo dispuesto en la presente Ordenanza se regirán según lo establecido en la Ley N° 3.966/10 "Orgánica Municipal".

Art. 277° Serán consideradas **faltas gravísimas**, las relativas al incumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 299°, que establece los indicadores urbanísticos para los sectores "ejes Villa Morra", y Articulo N° 297° Inc. d, que establece una franja de retiro de la línea de edificación sobre el Arroyo Mburica'o mí.

Art. 278° Serán consideradas **faltas graves**, las relativas al incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 297° Inc. b y c, sobre cartelería; y Artículo 302° en lo relativo a Equipamiento - Comunitario existente y Usos de suelo.

Art. 279° Será considerado **falta leve**, la relativa al incumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 297° Inc. e, sobre arborización de veredas.

CAPÍTULO XIV
CENTRO CULTURAL GUARANÍ

Art. 280° 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.

Art. 281° Establecer los siguientes indicadores de aplicación para el área de uso específico como sigue:

Coeficiente de Edificabilidad: 3 (tres).
Altura Máxima: Definida por la estructura actual del edificio hasta un máximo de 12 metros.
Tasa de Ocupación Máxima: De acuerdo a la Ley Orgánica Municipal N° 3.966/10.
Retiros: Definida por la estructura actual del edificio en la parte aprobada.
Voladizos / Marquesinas: No se permitirá ningún tipo de estructura que sobresalga del plano conformado por las fachadas actuales de los edificios.

Junta Municipal
Asunción

Ochava: Definida por la estructura actual del edificio en la sección aprobada, luego de acuerdo a las disposiciones del Reglamento General de la Construcción Ord. N° 26.104/90.
Cartelería: Se permitirán Letreros adosados o pintados solamente identificatorios, tamaño máximo según Ord. N° 15/96. Banderolas removibles como anuncio de eventos de acuerdo a la misma Ordenanza.
Estacionamiento: 1 módulo c/ 10 m^2 a ser imputados al bloque de Centro Cultural y de Convenciones con relación a éste y a ser implementado en el predio con Cta. Cte. Ctral. N° 14-0042-01 destinado a estacionamiento complementario.

- Régimen de uso: Establecer como uso permitido del Complejo a los siguientes: Centro Cultural, Teatro, Salón de Eventos temáticos y Expo - Ferias culturales. Como actividades de apoyo de estos usos: oficina administrativa, Café-Bar y Edificio destinado a Estacionamientos. Asimismo serán condicionados los demás usos que constan en la Planilla de Usos obrante en la Ordenanza N° 271/05 "Eje Villa Morra" para dicha zona con las condiciones de uso establecidas en la misma. Usos no permitidos: Todos los demás.

Art. 282° Preservación de la construcción: No deberá afectarse la estructura patrimonial de la construcción con demoliciones o intervenciones que menoscaben su valor. Las intervenciones dentro de la estructura edilicia solo serán permitidas cuando estas signifiquen disminuirla, eliminando partes agregadas o construcciones independientes de la estructura edilicia principal que no cuenten con valor patrimonial arquitectónico. Así tampoco, destinar a otros fines que no sean el de apoyo como estacionamiento al predio con Cta. Cte. Ctral 14-0042-01.

Art. 283° 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 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.

Art. 284° 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 congestionamiento vial excluyéndose expresamente el uso Pub o Discoteca en el mismo.

CAPÍTULO XV
CENTRO MÉDICO

Art. 285° Incorporar como Zona de Uso Específico al Área denominada: Centro Médico.

Art. 286° Delimitar como Área de Uso Específico **"Centro Médico",** a los inmuebles ubicados en la Avda. Mcal. López c/ Curupayty, individualizados con las Ctas. Ctes. Catastrales Nos. 12-0005-01/02/04/07/08/12 y a los inmuebles ubicados en Eligio Ayala c/ Curupayty con Ctas. Ctes. Ctrales. Nos. 12-0021-02/05/16/17.

Art. 287° Establecer los siguientes indicadores de aplicación para el Área de Uso Específico como sigue:
Coeficiente de Edificabilidad: 5 sobre avenidas y 10 sobre calles.
Área Edificable: superficie del terreno x coeficiente de edificabilidad.
N° de pisos: $\frac{\text{Área Edificable}}{\text{\% de Tasa de Ocupación x Superficie del Terreno}}$

Tasa de Ocupación Máxima: de acuerdo a lo establecido en la Ley 3.966/10 "Orgánica Municipal".

Estacionamiento: En todos los casos los estacionamientos deberán ser ubicados fuera del área de retiro, de acuerdo a las cantidades previstas en la presente Ordenanza. En cuanto a estacionamientos complementarios, deberán ajustarse a lo previsto en la Ord. N° 319/06 y podrán ser ubicados en las Ctas. Ctes. Ctrales. 12-0021-02/05/16/17.

Retiros: Sobre la Avenida Mcal. López: 21,00m desde el eje, en este plano la altura máxima permitida será de hasta 18,00m. Esta limitación se extiende hacia el interior del predio hasta los 28m de longitud, medidos desde la línea municipal existente, respetando los retiros correspondientes. Sobre calles será sobre la Línea Municipal hasta una altura 13,50 m, y a partir de ese nivel 4,00 m de retiro desde la línea municipal.

Letreros: A regirse de acuerdo a lo establecido en la normativa específica de publicidad para la Franja Mixta 1 A.

Ochavas: Según Ordenanza N° 26.104/91, que aprueba el Reglamento General de Construcciones.

Voladizos: Solo se permitirán voladizos de balcones o marquesinas de 2,00m de ancho, medidos desde la línea de edificación sobre el retiro siempre que éste no esté situado dentro del proyecto de ensanche de la vía y sea destinado a jardín, y no ocupe más del 30% de la longitud del frente del predio.

Art. 288° **Régimen de uso:** Establecer como uso permitido el de Centro Médico, así como todas las actividades de apoyo de este uso: oficina administrativa, cafetería, laboratorios, etc. y Edificio de Estacionamientos.
Usos no permitidos: Todos los demás.

Art. 289° **Preservación del tramo Patrimonial Eje Mcal. López:**
Las intervenciones dentro de la estructura edilicia del programa en el sector Mariscal López, solo serán permitidas previo dictamen de la Oficina de Patrimonio Cultural de la Municipalidad de Asunción y las mismas deberán contribuir a potenciar el valor del sitio, su patrimonio cultural edificado y valor ambiental dentro de un criterio de intervención de armonía y equilibrio entre el patrimonio edilicio construido inmediato y el entorno en condiciones de compatibilidad, evitando construcciones agresivas que afecten a los edificios patrimoniales próximos, a fin de crear situaciones que no menoscaben el valor patrimonial de la Avda. Mcal. López y sin embargo, permitan estas nuevas intervenciones.

CAPÍTULO XVI
CENTRO DE ALMACENAMIENTO TEMPORAL Y DISTRIBUCIÓN DE MERCADERÍAS

Art. 290° Establecer la zona de Uso Específico: "**Centro de almacenamiento temporal y distribución de mercaderías**".

Art. 291° Delimitar como Área de Uso específico destinado al "**Centro de Almacenamiento Temporal y distribución de mercaderías"** al inmueble identificado con la Cta. Cte. Ctral. N° 15-0063-25, Matrícula 32.939-U-A06, con una superficie total del terreno de 9 Has 3.143m^2 7.679cm^2, ubicado en la calle Listo Valois y Tte. Alejandro Monges.

Art. 292° Establecer los siguientes indicadores de aplicación para el área de uso específico como sigue:

- Coeficiente de edificabilidad: 4
- Área Edificable: Superficie del terreno x Coeficiente de edificabilidad.
- Altura Máxima: 5 niveles, hasta un máximo de 15,00 de altura:
- Tasa de Ocupación Máxima: hasta 75 % de la Superficie total del terreno.
- Retiros: Sobre Calles: 3,00m; Sobre Avenidas: 6,00m; Sobre Linderos: 5,00m como mínimo, que deberá destinarse exclusivamente a Área Verde (malla de vegetación arbórea).

Estacionamiento:

- Para Depósitos de Pequeña, Mediana y Gran Escala: Área de Carga/Descarga de 50m^2 porcada 1.000m^2.
- Para Comercios y Servicios de Pequeña, Mediana y Gran Escala (CSI, CS2 y CS3) 1 módulo por cada 50m^2 de superficie comercial.
- Para Industrias Inocuas de Pequeña Mediana y Gran Escala (l1 P, l1 m, l1 G) 1 módulo liviano por cada 25,00m^2 de Uso Industrial.
- Los portones de acceso vehicular y sus respectivas casetas de control, deberán estar retiradas como mínimo 25,00m de la Línea Municipal, para permitir que el control de acceso se realice fuera de la vía pública.
- **Estudio de Impacto Vial**: por cuenta y costo del Proyecto se exigirá el Estudio de Impacto Vial o de Tráfico (con simulación de tráfico por computadora) y se obligará al mismo a la implementación de las Medidas de Mitigación del Impacto Vial que establezca la Municipalidad en base al análisis del Estudio mencionado.
- **Establecer la obligatoriedad de la Licencia Ambiental**, para la operación y funcionamiento del Centro de Almacenamiento Temporal y Distribución de Mercaderías.
- Usos:
- PERMITIDOS: De apoyo al Complejo de Servicios Portuarios: Playa de Contenedores, del vehículos y de cargas generales; Uso Comercial y de Servicio de Pequeña, Mediana y Gran Escala (CSI), (CS 2), (CS 3).
- COMPATIBLES: Industrias no polutivas o inocuas según concertación y autorización previa del Consejo del Plan Regulador y la Junta Municipal.
- Depósitos de Pequeña, Mediana y Gran Escala (D1, D2, D3) que no contengan productos o elementos tóxicos, contaminantes o peligrosos. Uso Recreativo: Estadio de Fútbol.
- INCOMPATIBLES: Cementerios, Industrias Molestas, Nocivas y Peligrosas de acuerdo a la clasificación dada por el Art. 10.4.1 y sus incisos b, c y d y todos los demás usos no especificados.
- Ochava: de acuerdo a las disposiciones del Reglamento General de la Construcción, Ordenanza N° 26.104/90.

Art. 293° Condiciones de uso: El desarrollo de las actividades en el "Centro de Almacenamiento Temporal y distribución de mercaderías" deberá realizarse de forma a no ocasionar molestias al vecindario ya sea por emitir fuertes ruidos, basuras, olores, humos o congestionamiento vial.

CAPÍTULO XVII
UNIVERSIDAD AMERICANA

Art. 294° Delimitar como Área de Uso específico destinada a la Universidad americana, a los predios con cta. Cte. Ctral. N° 12-0600-02/18/23//19/29; 12-0615-42; 12-0764-04/05/06/07/08/09/10/11; 12-0765-03/11/12/13/14/15/16; ubicados en las Calles Pedro

Junta Municipal
Asunción

Ciancio, Cmte. Atilio Peña Machaín, Avda. Brasilia, Tte. Vicente Jara Vera, Luis de Morales, Diego de Velázquez, y establecer para esta zona de uso específico los siguientes indicadores urbanísticos.

- Uso: Exclusivamente para para los programas inherentes a la Universidad Americana.
- Tasa de Ocupación Máxima: sobre avenida por formula de numero de piso y sobre calles hasta 4 niveles o 12 metros.
- Estacionamientos: como mínimo de 470 módulos.
- En el edificio de estacionamiento la altura mínima de antepecho será de 1,70m, desde el nivel de piso terminado igualmente para ventanas o aberturas que permitan la ventilación de los pisos y restrinjan la visual al vecindario.

Art. 295° Cualquier modificación de uso en las Ctas. Ctes. Ctrales. Nos. 12-0765-05/11/12/13/14/15 y 16, que no sea como edificio de estacionamiento de uso exclusivo de la Universidad Americana, cancelara la vigencia del Art. 3° de la presente ordenanza.

CAPÍTULO XVIII
CASINO, SALAS DE JUEGO Y APUESTAS

Art. 296° El presente apartado 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. 297° Para los efectos de este apartado, 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 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. 298° 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. 299° 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. 300° 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. 301° 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 20cm. por 50cm.

De las penalidades

Art. 302° En caso de infracción a lo estipulado en esta ordenanza, se aplicarán las siguientes sanciones: multa, suspensión de actividades, inhabilitación, clausura y decomiso.

Los montos, escalas y plazos de las sanciones se aplicarán conforme a lo fijado por la Ordenanza Municipal N° 131/00.

a. Serán consideradas faltas leves las violaciones a lo dispuesto en los siguientes artículos de la presente Ordenanza: Artículos 329° y 330°.

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. 303° En la comisión de faltas graves y gravísimas podrá aplicarse en forma conjunta las sanciones de:
a) multa e inhabilitación; **b)** multa y clausura; **c)** multa y decomiso y **d)** multa y suspensión de actividades.

CAPÍTULO XIX
CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

Art. 304° 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 superior a excepción de los estacionamientos, que podrán estar ubicados en inmuebles de la propiedad de la institución, localizados en un radio de 200 metros.

CAPÍTULO XX
ZONAS ESPECIALES

Art. 305° 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. 306° 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.

Junta Municipal
Asunción

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. 307° 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 relleno y posterior forestación de aquellas áreas bajas y anegadizas existente a lo largo de la costa del Río Paraguay.

Art. 308° Están sujetas a recuperaciones las siguientes zonas actualmente inundables:

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.

Art. 309° 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 55m de extensión, definida por la Ley N° 920, Cap. I, Art. 2° (Reglamento de Capitanía).

Art. 310° 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 población.

Art. 311° 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).

Art. 312° 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 ciudadanía.

Art. 313° Permítanse los asentamientos de interés público, tales como parques, complejos deportivos, balnearios, zonas recreativas.

Art. 314° 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 comunitarios.

Art. 315° 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.

Junta Municipal
Asunción

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.

TÍTULO XIV
ZONAS MILITARES

Art. 316° Definir como zonas Militares a los lugares donde están asentadas las unidades Militares, Navales y Policiales, en los siguientes sectores del municipio de Asunción:

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. 317° Declarar como Micro - Sectores Militares a los siguientes asentamientos puntuales:

a) Dirección de Servicio de Reclutamiento y Movilización: Avda. Eusebio Ayala y Santa Cruz de la Sierra.
b) Dirección de Subsistencia del Ejército:
    1. Avda. Artigas y Cusmanich.
    2. Chile y Rodríguez de Francia.
c) Instituto Geográfico Militar: Avda. Artigas y Vía Férrea.
d) Comando de Apoyo de Combate (1ra. División de Infantería): Avda. Venezuela y San Salvador.
e) Dirección del Servicio Agropecuario de las FF.AA.: Avda. Madame Lynch.
f) Disertren: Avda. Choferes del Chaco c/ Pacheco.
g) Dirección de Industrias Militares: Avda. Gral. Santos y Manuel Domínguez.

Art. 318° Encomendar a la Intendencia Municipal, la fijación de los límites correspondientes a las Zonas Militares.

TÍTULO XV
OTROS USOS

CAPÍTULO I
JARDÍN BOTÁNICO Y ZOOLÓGICO

Art. 319° 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. 320° Declarar como "Jardín Botánico y Zoológico" al área delimitada por:

Río Paraguay, Avda. Primer Presidente, Avda. Transchaco, Proyección de la calle 27 de noviembre hasta el Río Paraguay.

Art. 321° Definir como Zona de influencia del Jardín Botánico y Zoológico a una franja de 200m de ancho que corre paralela a la Avda. Primer Presidente y la Ruta Transchaco, respectivamente.

Junta Municipal
Asunción

Art. 322° Determinar los usos permitidos en la zona de influencia del Jardín Botánico y Zoológico:

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. 323° Establecer como Usos Condicionados para la zona de influencia del Jardín Botánico y Zoológico.

Art. 324° Los usos no permitidos serán todos los demás no incluidos en los artículos precedentes.

Art. 325° Para 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 para cada 3 unidades de vivienda.
c) Comercios y Servicios.

Art. 326° Referente a Retiros:

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

Art. 327° Las franjas de retiro descriptas en el artículo anterior, serán destinadas a jardines y no podrán ser utilizadas como área de estacionamiento de vehículos.

Art. 328° Localizar las áreas de estacionamiento en la parte edificable de los terrenos, protegidos visualmente desde la vía por elementos constructivos o vegetación adecuada.

CAPÍTULO II
CEMENTERIOS

Art. 329° Establecer como límites del Cementerio del Sur las siguientes calles: Avenida Yegros, calles Acá Yuasa, México y la Avenida Falcón.

Art. 330° 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-68° 17'11" E con 46,510 m. de longitud hasta el perímetro actual del Loteamiento Urba Lote, que sigue los rumbos: S-19°23'22" W y 54,234m. de longitud, S-64°04'40" E y 0,279m. de longitud S-25°11'52" W y 19,942m. de longitud, S-67°48'13" W y 0,916m. de longitud S-11° 59'09" W y 11,436m. de longitud, S-63°26'06" W y 0,510m. de longitud, S- 18° 59'21" W y 11,279m. de longitud hasta el rumbo S-73°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. 331° 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 30m. de la margen izquierda del arroyo Itay y Avda. Santa Teresa.

Art. 332° Establecer la obligatoriedad de construcción de muros perimetrales ciegos de 3m de altura.

Art. 333° 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. 334° Los Cementerios privados actualmente existentes y los que hubieren en el futuro, deberán cumplir las exigencias del Reglamento de Construcción de la Ciudad.

Art. 335° 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. 336° En el marco de la libertad de culto, los Cementerios, públicos y privados, contarán con un área específica para responsos.

Art. 337° 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. 338° Establecer como medida mínima de sitios para inhumaciones, las de 1,10m de frente por 2,30m de fondo. Se admitirá un avance de hasta 0,30m sobre la línea del frente o contrafrente cuando se construya en el subsuelo.

Art. 339° 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 deseare levantar, deberá llevar autorización de la Municipalidad.

Art. 340° 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. 341° 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 edificado.

Art. 342° 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. 343° 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. 344° Queda facultada la Municipalidad para emitir edictos por el término de 5 días, en 2 periódicos de gran circulación, por el cual se sindique la caducidad de los sitios, la nómina de los ex-titulares y la intimación correspondiente.

Art. 345° 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. 346° 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. 347° Queda prohibido inhumar cadáveres en otros sitios que no sean cementerios existentes en la jurisdicción de Asunción, regidos por el Plan Regulador.

Excepcionalmente, quedan permitidas 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.

Art. 348° 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. 349° Los actos de cremación se realizarán conforme a los cánones establecidos por cada culto. La Municipalidad fiscalizará en todos los casos, estos actos.

Art. 350° 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. 351° 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. 352° 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. 353° 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. 354° 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. 355° 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. 356° 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. 357° 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.

TÍTULO XVI
SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA

CAPÍTULO I
RED VIAL

Art. 358° 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. 359° El sistema Arterial Metropolitano 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. 360° 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.
3. Interconectoras.

Red Vial Secundaria
1. Colectoras.
2. Paralelas.

Red Vial Terciaria
1. Locales.
2. Peatonales.

Art. 361° 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.

Junta Municipal
Asunción

Art. 362° Definir como avenidas de penetración, a aquellas que permiten el acceso y salida al Micro - centro y demás zonas de la ciudad.

Art. 363° 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. 364° 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. 365° 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. 366° 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. *367°* 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. 368° 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. 369° 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, 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.

Art. 370° Determinar cómo 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.

Junta Municipal
Asunción

Para las construcciones que se realicen sobre la Avda. Eusebio Ayala, en toda su extensión, se establece un retiro de 17,50m desde el eje de la artería, permitiéndose la construcción de hasta dos niveles de edificación como máximo. Sobre este basamento y con un retiro de 25m 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:	32m
Tramo Perú - Gral. Santos	32m
Tramo Gral. Santos - Brasilia	32m
Tramo Brasilia - Sacramento	34m
Tramo Sacramento - San Martín	35m
Tramo San Martín - Madame Lynch	44m

Art. 371° 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. 372° 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 Kubitschek.
7. Avenida Bruno Guggiari.
8. Avenida Gral. Santos - Juan D. Perón.
9. Avenida Venezuela.
10. Avenida Perú.

Art. 373° Encomendar a la Intendencia Municipal la definición de las vías, correspondientes a la Red Vial Secundaria y Terciaria.

Art. 374° 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. 375° 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.

Junta Municipal
Asunción

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. 376° 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 parquización.
8. Señalizaciones viales en general.
9. Elementos de la red lumínica y telefónica, agua y desagües cloacal y pluvial.
10. Dispositivos contra incendios.

Art. 377° Las regulaciones, limitaciones y condiciones de las actividades y usos permitidos en los artículos precedentes se ajustarán a las Ordenanzas específicas.

Art. 378° Establecer como área de uso restringido a las bocacalles, prohibiéndose en las mismas:
Estacionamientos de vehículos y la colocación de cualquier objeto, con excepción de columnas de servicios públicos y señalizaciones viales.
Establecer que los accesos vehiculares en los predios tengan un ancho máximo de 6m y un acceso por frente mínimo de 12m
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.

CAPÍTULO II
SEPARADORES Y PASEOS - ROTONDAS

Art. 379° Definir como Separadores, a los elementos físicos que separan los carriles de circulación de calles o avenidas de la ciudad.

Art. 380° 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.

Art. 381° Los separadores podrán tener hasta un máximo de 3m 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. 382° 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.

Junta Municipal
Asunción

Art. 383° Los Paseos podrán tener un ancho mínimo de 3,5m, hasta el máximo necesario que permita las funciones especificadas en el artículo procedente.

Art. 384° 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. 385° El equipamiento de las Rotondas, obedecerá exclusivamente, en función del tránsito vehicular y peatonal, con la más amplia visibilidad para su desplazamiento.

Art. 386° Se permitirá equipar, con elementos ornamentales, setos vivos, flores, canteros, siempre que no superen 0,5 m de altura, señalizaciones.

Art. 387° 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.

CAPÍTULO III
DE LOS EJES DE NOMENCLATURA

Art. 388° 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.

Art. 389° 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. 390° 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.

CAPÍTULO IV
DE LAS VÍAS PREFERENCIALES

Art. 391° Declarar Preferenciales, todas las avenidas del Sistema Arterial Mayor, sobre cualquier otra calle perteneciente a la Trama Vial de la Ciudad.

Junta Municipal
Asunción

Art. 392° Determinar el grado Preferencial entre Avenidas, de acuerdo con el grado siguiente, iniciando desde el Grado I en orden de prioridad e importancia:

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

Art. 393° Determinar Preferencial del Grado IV, a las calles con tránsito vehicular de transporte público, de sentido Oeste-Este-Oeste.

Art. 394° Determinar Preferencial del Grado V, a las calles con tránsito vehicular de transporte público, de sentido Norte-Sur-Norte.

CAPÍTULO V
DE LAS DIMENSIONES MÍNIMAS EN LOS ANCHOS DE AVENIDAS

Art. 395° Definir las dimensiones de anchos mínimos de las avenidas Interconectoras, conforme con el anexo.

Art. 396° Definir las dimensiones de anchos mínimos de las avenidas Circunvalatorias y de Penetración, conforme con el anexo.

CAPÍTULO VI
TRANSPORTE

Art. 397° A los efectos de este capítulo, clasifícanse al transporte urbano en los siguientes:

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

Art. 398° 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. 399° 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. 400° 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. 401° 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. 402° Programar las Terminales de transferencia, en zona de gran afluencia de personas, teniendo como cabecera de desarrollo el área de influencia del Mercado N° 4.

Art. 403° 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.
3. Refugios para pasajeros.
4. Señalizaciones orientativas.
5. Cobertura semafórica.
6. Paradas.

Art. 404° 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. 405° 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), Itá 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. 406° La operación, circulación y paradas de taxis-cargas, se regirán por Ordenanzas específicas vigentes.

Art. 407° Establecer el régimen operativo y parada de los taxis de la siguiente forma:

a) Paradas de taxis en el micro-centro, cada 500m, con excepción de la zona de las plazas de la Independencia y de los Héroes.
b) Paradas de taxis fuera del micro-centro cada 1.000m.
c) Paradas de taxis en el área de influencia del Mercado N° 4, cada 500m.
d) Paradas de taxis en el área de influencia de la Terminal de Ómnibus, cada 500m.
e) Paradas de taxis en el área de influencia del Mercado Central de Abastos, cada 500m.
f) Paradas de taxis en el área del Jardín Botánico, cada 500m.

Art. 408° 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. 409° Permitir a la vez, dichas construcciones, en las áreas de influencia del Mercado N° 4, Terminal de Ómnibus y Mercado Central de Abasto.

Art. 410° La circulación del sistema tranviario, queda bajo la jurisdicción de la Administración de Transporte Eléctrico (A.T.E.).

Art. 411° 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 Paraguayo Independiente hasta la calle Acuña de Figueroa, Dupuis. Se seleccionarán las principales vías de acceso y salida al micro-centro.

Art. 412° Programar los ensanches de las principales vías de circulación, y con prioridad las

Junta Municipal
Asunción

Avenidas de Penetración, para dotarles de más carriles y de mayores equipamientos: separadores, rotondas, franjas de estacionamientos y señalizaciones.

Art. 413° Determinar las circulaciones binarias, dotando de los equipamientos necesarios, a las vías paralelas de las grandes avenidas, estableciendo "sentidos de circulación" a las mismas.

CAPÍTULO VII
INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

Art. 414° La infraestructura de los Servicios Urbanos, están dadas por:

a) Los servicios de agua corriente, servido por ESSAP.
b) El alcantarillado sanitario y pluvial, servido por ESSAP.
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. 415° 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. 416° Toda edificación deberá estar dotada de la necesaria instalación eléctrica, la cual deberá cumplir las reglamentaciones vigentes sobre la materia (reglamentaciones de ANDE).

Art. 417° Todo anteproyecto o proyecto de loteamiento de un área igual o mayor de 1há, 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 10m, cada 5m, cada 1m).

Art. 418° 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. 419° 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. 420° El proyecto de pavimentación vial deberá contener las curvas de nivel y las pendientes de desagües superficial, no pudiendo ser esta menor que un 2%.

Art. 421° Todas las láminas encarpetadas con 5 copias de cada una deberán ser presentadas en:

a) ESSAP Y ANDE a los efectos de compatibilizarlos con los planes maestros de estas entidades.
b) En la MUNICIPALIDAD DE ASUNCIÓN.

Art. 422° Se prohíbe descargar aguas servidas o negras en sitios públicos de tránsito o de recreo.

Art. 423° 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. 424° 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 población o que impida sus efectos perniciosos.

Art. 425° 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 N° 836).

Art. 426° Toda área destinada a nuevos asentamientos humanos deberán disponer de condiciones naturales capaces de abastecer de agua potable a la población.

Art. 427° La disposición y tratamiento de basura se regirá por las Ordenanzas respectivas.

Art. 428° No se permitirá el asentamiento humano en áreas consideradas por la Municipalidad como insalubres o riesgosos para el buen desenvolvimiento familiar.

TÍTULO XVII
ESTACIONAMIENTOS

CAPÍTULO I
REQUERIMIENTOS TÉCNICOS PARA ESTACIONAMIENTO

Art. 429° **ÁREAS DE CIRCULACIÓN VEHICULAR**

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

- Deben ser pavimentadas con adoquines de H°, Hormigón, o Asfalto (no se permitirá el uso de materiales sueltos, ej.: pedregullo).
- Deben señalizarse, conforme al Reglamento General de Tránsito.
- Serán de sentido único todas las menores de 5,50 m. de ancho En caso de imposibilidad de plantear el sentido único se establecerá la circulación por turno, para los cual cada nivel deberá estar equipado con sistemas automáticos de detección y fijación de prioridad de paso (semáforos con timbre).

Art. 430° **ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO.**

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

- Podrán ser pavimentadas o como mínimo contar con una capa de mezcla estabilizada de piedra triturada 3ra., 4ta. y 6ta.
- Deben contar con topes de rueda, dispuestos de tal manera a evitar daños de los vehículos con los muros o divisorias.
- Los lugares de estacionamiento deben contar con instalaciones eléctricas que den una adecuada iluminación.
- El ancho de la dársena debe ser conforme a la siguiente tabla:

ÁNGULO DE COLOCACIÓN	DÁRSENAS ANCHO / LARGO	ANCHO MÍNIMO PARA CARRILES DE CIRCULACIÓN
45°	2,30m / 5,00m	3,00m
60°	2,40m. / 5,00m	4,00m
90°	**2,50m. / 5,00m**	**5,00m**
90°	3,00m. / 5,00m	5,00m
90°	3,50m. / 5,00m	4,50m
90°	4,00m. / 5,00m	4,00m
90°	5,00m. / 5,00m	3,00m

En caso de que el Estacionamiento estuviere ubicado en esquina, las entradas y salidas se construirán fuera del área afectada por la ochava, siendo el área afectada por la ochava la superficie comprendida entre la línea de ochava propiamente dicha y las perpendiculares desde ambos vértices de la ochava hasta la línea de cordón de la acera y la línea de cordón de acera entre estos puntos de intersección.

Estará permitida la instalación de sistemas de estacionamientos mecanizados de hasta 3 apilamientos, debiendo respetarse los demás parámetros constructivos que hacen al estacionamiento en general.

Art. 431° **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 1.60m) se aceptarán pendientes de hasta el 20%.
- Las rampas vehiculares para salvar desniveles completos, se aceptarán pendientes de hasta 17,5%.

Art. 432° **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 funcionan 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

Junta Municipal
Asunción

salida separados según las dimensiones especificadas en el Reglamento General de Construcciones.

Art. 433° **MÓDULOS ESPECIALES:**

- Módulos para discapacitados: deberá contemplarse dos módulos obligatorios para PCD por cada 25 módulos exigibles, de estos el 50% deberá ser indicado para uso exclusivo de discapacitados permanentes y el otro 50% deberá ser indicado para uso exclusivo de discapacitados temporales. En caso de ser abiertos deberán contar con las siguientes dimensiones: 3.50m 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 1,20m x 2.25m.
- Las moto cargas deberán ser calculados como los módulos correspondientes a los vehículos livianos.

CAPÍTULO II
EXCEPCIONES AL ESTACIONAMIENTO

Art. 434° 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 inscripta 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

Asunción

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.

434.1 Eliminar el requisito del estacionamiento para todas aquellas edificaciones registradas o catalogadas como Edificios o Sitios de Valor Urbanístico, Arquitectónico, Histórico, independientemente a la zona en la que se encuentren implantadas, siempre y cuando en los proyectos de intervención concurran los tres siguientes aspectos:

a) Superficie construida total: obra existente más obra nueva a insertar; no mayor a 5 veces la superficie total del terreno.
b) Uso destinado a vivienda unifamiliar, multifamiliar y otros usos.
c) Preservar la construcción existente de acuerdo a las recomendaciones a ser expresadas en dictamen de intervención que para cada caso deberá emitir el departamento técnico responsable del ejecutivo comunal. Este dictamen podrá ser apelado con la debida fundamentación ante el Consejo del Plan Regulador.

TÍTULO XVIII
PROPUESTAS

Art. 435° Establecer los planes de corto, mediano y largo plazo para conformar los proyectos urbanísticos de ordenamiento progresivo de la Ciudad de Asunción.

435.1 A CORTO PLAZO:

a) Micro-centro de Asunción - Peatonalización de la calle Palma (Proyecto final, etapas de realización, costo estimativo).

b) Centro Histórico: Elaboración de un proyecto de obras de interés nacional, dentro del área definida como Centro Histórico, realizando un levantamiento de datos completos sobre cada edificio histórico existente, a los efectos de preservar las obras arquitectónicas de las diferentes épocas de la historia nacional.

c) Proyecto final de las vías paralelas de los Ejes de Desarrollo, tomando como base las vías existentes, posibles ensanches, aperturas, etc., costo estimativo y tiempo de ejecución. Ejemplos: Calles José Asunción Flores y Teodoro S. Mongelós como paralelas de la Avda. Eusebio Ayala.

d) Reestructuración del Transporte Urbano.

e) Elaboración final del Proyecto de la Terminal de Cargas. Términos de referencia, costo estimativo.

f) Propuesta de construcción, recuperación, equipamiento, 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.

g) Proyecto de recuperación del Arroyo Mburicaó, convirtiéndolo en área de

recreación y paseo. Etapas de realización, costos estimativos.

h) Levantamiento de señalización de la ciudad. Propuesta de un nuevo plan vigente y más completo, de acuerdo a la categorización de los más principales y secundarias, acorde con el Plan Regulador.

i) Proyecto de creación de nuevas áreas de estacionamiento y ampliación de algunos existentes.

435.2 PROPUESTAS A MEDIANO PLAZO:

a) Reestructuración del Barrio Ricardo Brugada.
b) Vías paralelas de los ejes secundarios (de las Avdas. consideradas Mixtas 2 y 1 en el Plan Regulador).
c) Propuestas de uso y equipamiento del bañado Norte y Sur.
d) Avda. Costanera 2a. Etapa.
e) Creación de playas públicas.
f) Equipamientos de avenidas y calles.
g) Propuestas de equipamientos culturales (Museos, Bibliotecas, etc.).
h) Revisión y ajuste del Plan Regulador.

435.3 PROPUESTAS A LARGO PLAZO:

a) Avda. Costanera etapa final.
b) Recuperación total del bañado Tacumbú (Sur).
c) Equipamientos de avenidas y calles (etapa final).
d) Recuperación total del Arroyo Mburicaó en toda su extensión.
e) Creación de programas culturales y artísticos.
f) Revisión y ajuste del Plan Regulador.

TÍTULO XIX
DE LAS EXCEPCIONES A LAS LIMITACIONES ESTABLECIDAS EN EL PLAN REGULADOR.

CAPÍTULO I
RÉGIMEN DE EXCEPCIONALIDADES

Art. 436° 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 concurran, por lo menos tres de las siguientes características:

436.1. 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 N° 3.966/2010 (360m^2) es decir un total de 720 m^2.
03. Desnivel igual o mayor a 2,50m, 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 360m^2, lo mismo que refugios peatonales, cruce a desnivel, parques infantiles o equipamientos

Junta Municipal
Asunción

urbanos. Las superficies cedidas en este concepto, deberán estar convenientemente catastradas y concedidas por escritura pública debidamente inscripta bajo la figura de servidumbre de uso, a favor de la Municipalidad de Asunción.

05. Ubicación del terreno frente a plazas, parques y avenidas con paseos centrales igual o superior a 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.

436.2. FRANJA MIXTA 1 Y ÁREAS RESIDENCIALES 2 Y 3.

01. Terreno con frente igual o superior a 36 metros lineales.
02. Superficie del terreno igual o superior a cuatro veces a la mínima establecida en la Ley N° 3.966/2010 (360 m^2), es decir un total de 1440 m^2.
03. Desnivel igual o mayor a 2,50m, 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 360m^2, lo mismo que refugios peatonales, cruces a desnivel, parques infantiles o equipamientos urbanos. Las superficies cedidas en este concepto deberán estar convenientemente catastradas y concedidas por escritura pública debidamente inscripta bajo la figura de servidumbre de uso, a favor de la Municipalidad de Asunción.
05. Ubicación del terreno frente a plazas, parques y avenidas con paseos centrales igual o superior a 6 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

Art. 437° Considerando la concurrencia de los factores mencionados más arriba, el Consejo del Plan Regulador podrá admitir exceder los límites normales como sigue:

a) Área Central, Franja Mixta 2 y 3 y Área Industrial hasta los siguientes límites:
Coeficiente: hasta 60% más que el coeficiente de la zona.
Usos: hasta 20% a lo establecido en cada sector.

Junta Municipal
Asunción

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.

CAPÍTULO II
DEL PROCEDIMIENTO PARA EL TRATAMIENTO DE PROYECTO DE EXCEPCIÓN.

Art. 438° Los propietarios que se quieran acoger a lo dispuesto en los artículos anteriores, deberán presentar una solicitud a la Intendencia Municipal, acompañada del anteproyecto de construcción, el cual deberá contener, como mínimo:

1° Plano de relevamiento topográfico, y si lo hubiere, de árboles y construcciones existentes;
2° Relevamiento fotográfico del predio y de las manzanas circundantes;
3° Título de propiedad;
4° Planta, corte y fachada, y planta de ubicación acotadas que permitan tener una lectura clara del programa; y
5° Memoria descriptiva y justificativa del programa.

Art. 439° Presentada la solicitud con todos los recaudos exigidos, la Intendencia Municipal remitirá el expediente 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.

Art. 440° 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 Expediente a la Junta Municipal para su estudio y consideración en base a lo dispuesto más arriba.

Art. 441° 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 expediente, además de abonar los tributos que correspondan.

Art. 442° 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.

CAPÍTULO III
RÉGIMEN DE INCENTIVOS

Art. 443° **INCENTIVO PARA LA INSTALACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS EN EDIFICIOS EN ALTURA:**

La superficie destinada a estacionamientos ubicados a partir de la planta baja de los Edificios en altura de uso habitacional, comercial o mixto, no serán computados para el cálculo del área edificable.

Incentivo urbanístico: La Tasa de Ocupación Máxima en los niveles destinados a estacionamientos será de hasta el 75 %, respetándose para el resto de la construcción la Tasa de Ocupación establecida para la zona de implantación del proyecto; asimismo podrán acceder hasta el 30% más del Área Edificable establecida para la zona del Plan Regulador, como se detalla:

a) Área Residencial de Baja Densidad Sector A (AR1 A):

- Un incremento de hasta el 10% del coeficiente establecido para la zona limitado a un crecimiento de hasta un nivel más de lo permitido para la misma **(hmax=PB + 3)**, a condición que el nivel de Planta Baja sea destinado a estacionamientos, siempre y cuando se prevea el 10% más de la cantidad de módulos de estacionamiento requeridos para el proyecto.
- Además de los niveles mencionados en el párrafo anterior, en la azotea podrá plantearse hasta el 40% de la superficie construida del nivel anterior, para áreas comunes del edificio, para lo cual se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros.
- En caso de predios en esquina, los retiros adicionales en los niveles superiores deberán ser respetados en ambas calles y/o avenidas.

b) Área Residencial de Baja Densidad Sector B (AR1 B):

- Un incremento de hasta el 10% del coeficiente establecido para la zona limitado a un crecimiento de hasta dos niveles más de lo permitido para la misma **(hmax=PB + 4)** siempre y cuando el nivel de Planta Baja sea destinado a estacionamientos y se prevea 10% más de la cantidad de módulos de estacionamiento requeridos para el proyecto.
- Además de los niveles mencionados en el párrafo anterior, en la azotea podrá plantearse hasta el 40% de la superficie construida del nivel anterior, para áreas comunes del edificio, para lo cual se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros.
- En caso de predios en esquinas, los retiros adicionales en los niveles superiores deberán ser respetados en ambas calles y/o avenidas.

c) Área Residencial de Media Densidad Sector A (AR2 A):

- Un incremento de hasta el 15% del coeficiente establecido para la zona, limitado a un crecimiento de hasta tres niveles más de lo permitido para la misma **(hmax-PB + 6)** siempre y cuando el nivel de Planta Baja sea destinado a estacionamientos y se prevea 10% más de la cantidad de módulos de estacionamiento requeridos para el proyecto.
- Además de los niveles mencionados en el párrafo anterior, en la azotea podrá plantearse hasta el 50% de la superficie construida del nivel anterior, para áreas comunes del edificio, para lo cual se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros.
- En caso de predios en esquinas, los retiros adicionales en los niveles superiores deberán ser respetados en ambas calles y/o avenidas.
- De superarse la altura máxima permitida para la zona **(5 pisos sobre el nivel de vereda o 15m tomados desde la cota media del frente del predio)** deberán prever un retiro adicional de 3m, lo que representan, 6 metros desde la línea municipal.

d) Área Residencial de Media Densidad Sector B (AR2 B):

- Un incremento de hasta el 20% del coeficiente establecido para la zona limitado a un crecimiento de hasta tres niveles más de lo permitido para la misma **(hmax= PB + 7)** siempre y cuando el nivel de Planta Baja sea destinado a estacionamientos y se prevea 10% más de la cantidad de módulos de estacionamiento requeridos para el proyecto.
- En caso de superarse la altura máxima permitida para la zona (5 pisos sobre el nivel de vereda o 15 m tomado desde la cota media del frente del predio) se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros, lo que representan 6 metros desde la línea municipal).
- Además de los niveles mencionados en el párrafo anterior, en la azotea podrá plantearse hasta el 50% de la superficie construida del nivel anterior, para áreas comunes del edificio, para el cual se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros.
- En caso de predios en esquinas, los retiros adicionales en los niveles superiores deberán ser respetados en ambas calles y/o avenidas.

e) Área Residencial de Alta Densidad Sector A (AR3 A):

- Un incremento de hasta el 20% del coeficiente establecido para la zona limitado a un crecimiento de hasta tres niveles más de lo permitido para la zona siempre **(hmáx=PB + 8)** y cuando el nivel de Planta Baja sea destinado a estacionamientos y se prevea 10% más de la cantidad de módulos de estacionamiento requeridos para el proyecto.
- En caso de superarse la altura máxima permitida para la zona **(5 pisos sobre el nivel de vereda o 15 m tomado desde la cota media del frente del predio)** se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros, lo que representan 6 metros desde la línea municipal).
- Además de los niveles mencionados en el párrafo anterior, en la azotea podrá plantearse hasta el 50% de la superficie construida del nivel anterior, para usos compatibles con las áreas comunes del edificio, para el cual se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros.
- En caso de predios en esquinas, los retiros adicionales en los niveles superiores deberán ser respetados en ambas calles y/o avenidas.

f) Área Residencial de Alta Densidad Sector B (AR3 B):

- Un incremento de hasta el 20% del coeficiente establecido para la zona limitado a un crecimiento de hasta tres niveles más de lo permitido para la zona siempre **(hmáx=PB + 10)** y cuando el nivel de Planta Baja sea destinado a estacionamientos y se prevea 10% más de la cantidad de módulos de estacionamiento requeridos para el proyecto.
- En caso de superarse la altura máxima permitida para la zona **(7 pisos sobre el nivel de vereda o 21 m tomado desde la cota media del frente del predio)** se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros, lo que representan 6 metros desde la línea municipal).
- Además de los niveles mencionados en el párrafo anterior, en la azotea podrá plantearse hasta el 50% de la superficie construida del nivel anterior, para usos compatibles con las áreas comunes del edificio, para el cual se deberá prever un retiro adicional de frente de 3 metros.
- En caso de predios en esquinas, los retiros adicionales en los niveles superiores deberán ser respetados en ambas calles y/o avenidas.
- Este beneficio no será aplicable al área residencia del alta densidad (AR3) comprenda en el siguiente perímetro de las avenidas: ESPAÑA, PERÚ, ARTIGAS, GRAL. SANTOS.
- Tampoco serán aplicables en aquellos predios ubicados en AR2 y AR3 con frentes sobre calle cuyo ancho no tenga un mínimo de 12 metros.
- En aquellos predios ubicados en áreas residenciales AR2 y AR3, cuyos frentes se ubiquen sobre avenidas, podrá otorgarse un incremento en la altura máxima del edificio, establecida en este capítulo, hasta dos niveles más de lo permitido para aquellos con frente sobre calles, y de hasta 10% más del coeficiente de la zona respectiva.

g) Para las demás zonas se permitirá un incremento de hasta el 30% del coeficiente permitido para la misma, sin limitación de altura, siempre y cuando se prevea 30% más de la cantidad de módulos de estacionamientos requeridos para el proyecto. En la azotea podrá plantearse hasta el 50% de la superficie construida del nivel anterior, para usos compatibles con las áreas comunes del edificio.

Incentivo tributario: Para el cálculo del impuesto a la construcción de las superficies destinadas a estacionamiento, en relación a los costos por metro cuadrado de construcción, las mismas serán tasadas por un monto equivalente al 50% sobre los valores establecidos en la ordenanza tributaria.

Art. 444° **INCENTIVO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS DE USO PÚBLICO DESTINADOS A ESTACIONAMIENTOS:**

- Los edificios destinados a uso exclusivo de estacionamientos podrán ser ubicados en todas las zonas del plan regulador a excepción del área residencial de baja densidad (AR1A) y (AR2).
- Respecto a los indicadores urbanísticos la tasa de ocupación máxima será de hasta el 75%. El coeficiente de edificabilidad estará dado por el coeficiente establecido para la zona del Plan Regulador donde se encuentre el inmueble, más el 30% del mismo sin limitación de altura.

444.1. Respecto a los indicadores urbanísticos la tasa de ocupación máxima será de hasta el 75%. El coeficiente de edificabilidad estará dado por el coeficiente

establecido para la zona del Plan Regulador donde se encuentre el inmueble más el 30% del mismo sin limitación de altura.

Art. 445° Para el cálculo del impuesto a la construcción serán tasados de acuerdo al método establecido en el apartado incentivo tributario de la presente ordenanza. En el caso de implantarse en zonas residenciales deberán en lo posible prever sus accesos y salidas con dirección a las zonas mixtas a las que sirvan de soporte o de forma que precautelen las áreas residenciales colindantes.

445.1. El Monto adicional por el derecho a construir de los metros cuadrados que son concedidos a través del régimen de excepcionalidades previstos en el presente Titulo XIX, Capítulos I y II, serán calculado de la siguiente forma: Tres (3) jornales para programas habitacionales y Cinco (5) Jornales para programas de Comercio o Servicios por cada metro cuadrado de construcción que supere los valores normales establecidos en el Plan Regulador cuya recaudación deberá ser imputada al "Fondo Municipal para Programas de Interés Urbanístico" .

CAPÍTULO IV
RÉGIMEN DE INCENTIVO POR SUELO CREADO

Art. 446° **INCENTIVO CONSTRUCTIVO DE USO DE SUELO CREADO**

446.1. Establécese el Incentivo Constructivo de Uso de Suelo Creado (I.C.U.S.C) consistente en la concesión de un aumento del potencial constructivo sobre los limites admitidos en el Plan Regulador, entendido como un aumento en el coeficiente de edificabilidad máxima y un aumento en la altura máxima en los edificios.

446.2. Para la concesión del "Incentivo Constructivo de Uso de Suelo Creado" (I.C.U.S.C), el interesado solicitará el beneficio ante la Oficina de Desarrollo Urbano de la Municipalidad de Asunción, depositando en la cuenta del Fondo Municipal para Programas de Interés Urbanístico, el valor en dinero por la fracción ideal de suelo adquirida.

446.3. Para la avaluación de la fracción de suelo creado a adquirir se tomará el costo actualizado de m^2 (metro cuadrado) del terreno en base al valor de mercado inmobiliario en el área de su ubicación. Esta avaluación será efectuada por la Dirección de Bienes Inmobiliarios de la Municipalidad de Asunción.

446.4. El precio unitario de la fracción de Suelo creado adquirido será: a) 75% (setenta y cinco por ciento) del valor de mercado inmobiliario por la fracción ideal de suelo adquirida, para utilización del I.U.S.C en usos de Vivienda Multifamiliares con mayor incentivo destinado a Edificios de Habitación. b) 100% (cien por ciento) del valor de mercado inmobiliario por la fracción ideal de suelo adquirida para la utilización del I.C.U.S.C.

446.5. Para determinar la fracción ideal del Suelo a adquirir, se realizaran los siguientes cálculos por el coeficiente: 1) Para Edificio de Vivienda Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales: * m2 (metros cuadrados) totales del área a aumentar / (dividido) coeficiente de edificabilidad del área según Plan Regulador x 75% (setenta y cinco por ciento)=. 2) Para Edificios de Comercio y Servicio: * m² (metros cuadrados) totales del área a aumentar /

Junta Municipal
Asunción

(dividido) coeficiente de edificabilidad del área según Plan Regulador x 100 %=

446.6. Autorizada la concesión del incentivo y habiéndose depositado el dinero a la cuenta del "Fondo Municipal para Programas de Interés Urbanístico", el recurrente recibirá un "Certificado de Incentivo Constructivo de Uso de Suelo Creado", cuya validez para su utilización será de 3 (tres) años, a partir de la autorización pertinentes.

446.7. El beneficiario que no haya usufructuado el I.C.U.S.C adquirido dentro del plazo establecido por esta Ordenanza, podrá solicitar la revalidación del Certificado concedido, siempre y cuando las condiciones de concesión no hayan sido modificadas, no así el reintegro del importe que hubiera depositado en este concepto.

446.8. Las condiciones del concesión del "Incentivo Constructivo del Uso de Suelo Creado" y la delimitación de las áreas del Municipio de Asunción que recibirán este beneficio, están establecidas en el Anexo I, parte integrante de este apartado

ANEXO Suelo Creado

A los efectos de definir las condiciones de concesión del Incentivo de Suelo Creado y la delimitación de las áreas beneficiadas, comprendidas en el Municipio de Asunción y considerando la Zona Urbana Programas Z.U.P se considera:

1. ÁREA CENTRAL. Sup. 229,7 Ha.

1. Características: Área donde predominan los usos comerciales, administrativos, Institucionales, culturales y financieras.
2. Delimitación: Total del Área Central.
   Límites: Desde la 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.
3. Se privilegia con un mayor incentivo a los usos habitacionales con el objetivo de revitalizar el Área Central.

2. ÁREA DE TRANSICIÓN: Sup. 443,05 Ha.

1. Características: Área destinada a absorber el crecimiento del sector comercial y de servicios de apoyo al Área Central, incluyendo el uso residencial con densidades más elevadas.
2. Delimitación: Total del Área de Transición.
   Límites: Avda. Carlos A. López, Tte. Pratts, Cnel. López, Juan de Garay, Cmdte. Gamarra, De la Conquista, Kanonnikoff, Tte. Rodi, Rio Paraguay, Dr. Pefaur, Avda. República, Hernandarias, Humaitá, F.R. Moreno, Brasil, Avda. Artigas, Avda. Perú, Lomas Valentinas, Dr. Blas Garay, Roma, Colón, Londres, Dr. Coronel hasta la Avda. Carlos A. López. Plan Regulador
3. En todos los casos, se privilegiarán los usos habitacionales.

CUADRO

ÁREA	C.E	ÍNDICE I.S.C	T.O	ALT. MAX. N° de pisos	USOS
ÁREA CENTRAL	5	2,5	75%	17 Pisos	C.S.1-C.S 2. Cond. C.S.3
		3	75%	20 Pisos	V.M y C.H
ÁREA DE TRANSICIÓN	10	2,5	75%	33 Pisos	C.S.1, C.S.2, E.Q 1 Cond. C.S. 3/E.Q 2 E.Q.3
		3	75%	40 Pisos	V.M y C.H

Junta Municipal
Asunción

* I.S.C: Incentivo de Suelo Creado
* C.E: Coeficiente de Edificabilidad (Plan Regulador)
* Índice I.S.C: Índice de Incentivo de Suelo Creado
* T.O: Tasa de Ocupación

CÁLCULO DEL COEF. DE EDIFICABILIADA MÁXIMA CON I.S.C

Nº DE PISOS: C.E. Máx

T.O x Sup. Del terreno

*La altura máxima queda delimitada en cada área según Cuadro (Anexo)

Art. 447º **FONDO MUNICIPAL PARA PROGRAMAS DE INTERÉS URBANÍSTICO.** Crease el "Fondo Municipal para Programas de Interés Urbanístico", integrado o constituido por los recursos provenientes de la implementación del "Incentivo Constructivo de Uso de Suelo Creado", a ser utilizado o destinado a programas de interés urbanístico. 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.
d) "Sistema de Financiamiento del Fondo Municipal para Programas de Interés Urbanístico".

447.1 El fondo Municipal para Programas de Interés Urbanístico estará financiado por: a) el Incentivo Constructivo de Uso de Suelo Creado (I.C.U.S.C) cuyo cálculo se encuentra reglamentado más arriba, b) y, por el monto adicional del derecho a construir de los metros cuadrados que son concedidos a través de las Excepciones a las Limitaciones Establecidas en el Plan Regulador establecidas en el Titulo VII de la presente Ordenanza.

Art. 448º La Intendencia municipal deberá presentar a la Junta Municipal para su aprobación o rechazo el proyecto de obras a ser implementado con los recursos generados a partir de este fondo.

Art. 449º Autorizar la aplicación del "Incentivo de Uso de Suelo Creado" a todas aquellas construcciones existentes a la fecha de la promulgación de la presente que superen el área edificable prevista y hasta 1 (un) nivel por encima de la altura máxima permitida por la Ordenanza del "Plan Regulador", que se encuentren ubicadas en cualquiera de las áreas del Municipio de Asunción.

Art. 450º Esta beneficio será aplicable toda vez que las construcciones comprendidas en el artículo anterior cumplan con todos los demás indicadores urbanísticos que no sean área edificable y altura.

Junta Municipal
Asunción

TÍTULO XX
ÁREA CENTRAL

Art. 451° 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.

Art. 452° Los límites del Área Central son los siguientes: Barranca de la Bahía de Asunción, Montevideo, Paraguayo Independiente, Colón, Estrella, Hernandarias, Humaitá, Brasil, Artigas, Gondra, Estados Unidos, Barranca de la Bahía de Asunción y terrenos privados ubicados en el predio del Parque Caballero..

Estos límites prevalecerán por sobre lo dispuesto en el Plan Maestro de la Franja Costera Norte de Asunción, sobre todo en lo establecido en la presente Ordenanza.

Art. 453° Los programas habitacionales localizados en el área central quedaran liberados del requerimiento del estacionamiento. En caso de programas mixtos o no habitacionales quedaran igualmente liberados, siempre y cuando estos usos estén limitados a planta baja y entre piso.

Art. 454° El régimen de Uso de Suelo en el Área Central, es como sigue:
Usos permitidos:
Habitacional: Viviendas Unifamiliares y multifamiliares. Hotelería y afines.
Comercial, Servicios y Equipamientos Generales:
Clasificación CS 1, CS 2 y Condicionado: CS 3.
Asistenciales: Consultorios Médicos-Odontológicos - Veterinarios-Laboratorios (mínima Escala) de análisis clínicos-Radiologías-Farmacias.
Culturales
Usos condicionados:
Comercios y Servicios de Gran Escala (CS 3).
Depósitos de Pequeña Escala (D1). De apoyo al local comercial o de servicio.
Usos permitidos:
Los demás no incluidos en los artículos precedentes.

Aquellas edificaciones ubicadas sobre la calle Garibaldi y que se hayan ajustado a los parámetros de densidad, retiros, tasa de ocupación máxima, y no superen los dos niveles de altura y 360m^2 construidas, estarán exentas de la exigencia de estacionamiento.

Art. 455° **RECOVAS:** Establecer la formación obligatoria de aceras con pórticos, para uso peatonal exclusivamente, en los edificios que se construyan siempre y cuando existan linderos con recovas pre-existentes 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.

Junta Municipal
Asunción

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 3.50m., 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 5m 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.

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.

Se permitirá la reconversión de las recovas existentes en espacios semi públicos abiertos, preferentemente ajardinados, con intervenciones mínimas de cerramientos con estructuras desmontables.

Art. 456° Establecer las siguientes Reglamentaciones Particulares de uso para el Área Central:
Coeficiente de Edificabilidad: 5, aplicación según la fórmula, y 10 para Hoteles.
Área Edificable = Superficie del terreno x coeficiente.
Número de Pisos = Área Edificable % 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.
Estacionamiento: s/ Ordenanza específica.

Art. 457° 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. (Ord. N° 32/97).

Art. 458° 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. 459° 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.

Junta Municipal
Asunción

Art. 460° 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, 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.

Art. 461° Del Anexo I

ANEXO I - PLANILLA DE USO GENERAL

CS 1	Áreas				Franjas				Sectores Especiales					Estacionamiento Mínimo exigido
	Residenciales				Mixtas				Áreas			Ejes		
Rubros	1A	1B	2	3	1B	1B	2	3	AC	AT	AI	EH	EVM	
Locales de venta de:														
Alimentos: carne, pescado, verduras, frutas, pan, pastas, comestibles en gral.	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*		1 módulo por cada 50 m² construidos
Art. de Limpieza		*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*		1 módulo por cada 50 m² construidos
Librería, papelería, juguetería, Fotocopias, Impresiones	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo hasta 100 m² de área const. (incl. locales complem.) + 1 módulo x c/50 m² const. (p/ más de 100 m² const.)
Perfumería, Cosméticos		*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo por cada 50 m² construidos
Farmacia, Artículos Medicinales, Suplementos		*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*		1 módulo por cada 50 m² construidos
Mercería, lencería, regalos, bijouteria	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo hasta 100 m² de área const. (incl. locales complem.) + 1 módulo x c/50 m² const. (p/ más de 100 m² const.)
Kioskos	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo por cada 50 m² construidos
Artículos artesanales, regalos souvenirs y de decoración	*	*	*		X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo hasta 100 m² de área const. (incl. locales complem.) + 1 módulo x c/50 m² const. (p/ más de 100 m² const.)
Plantas, peces, floricultura, viveros		*	*		X	X	X	X	X	X	X	*		1 módulo por cada 50 m² construidos
Venta de accesorios para computadoras y celulares		*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*		ídem
Locales de Servicios:														
Arreglo de relojes y joyas, joyería, relojería		*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo por cada 50 m² construidos
Arreglo de calzados y bolsos	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*		ídem
Arreglo de electrodomésticos, computadoras, celulares			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*		ídem
Cerrajería, plomería	*		*	*	X	X	X	X	X	X	X	*		ídem
Peluquería, manicura, estética, masajes, cosmetología	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*		1 módulo hasta 100 m² de área const. (incl. locales complem.) + 1 módulo x c/50 m² const. (p/ más de 100 m² const.)
Bicicletería, venta de accesorios			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*		1 módulo por cada 50 m² construidos
Confección de prendas de vestir: modista, sastre	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	ídem
Hojalatería				*	X	X	X	X	X	X	X			ídem
Consultorios (hasta 2 Profesionales): médicos, odontólogos, veterinarios	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X		*	1 módulo x c/ Consultorio o Escritorio + 1 módulo por c/ 3 m2 de Sala de Espera.
Mecánica Dental		*	*	*	X	X	X	X	X	X	X			1 módulo hasta 100 m² de área const. (incl. locales complem.) + 1 módulo x c/50 m² const. (p/ más de 100 m² const.)
Escritorios profesionales unipersonales: Oficinas administrativas, Comisionistas	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X		*	1 módulo x c/ Consultorio o Escritorio
Estudio fotográfico. Accesorios	*	*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*		1 módulo por cada 50 m² construidos
Florería, floricultura, vivero		*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	ídem

Junta Municipal
Asunción

Galería de arte, enmarcados	*	*		*	X	X	X	X	X	X	X		*	ídem
Agencia de empleos		*		*	X	X	X	X	X	X	X	*		ídem
Lavandería, Tintorería		*		*	X	X	X	X	X	X	X	*		ídem
Cabinas telefónicas, Locutorios	*	*		*	*	X	X	X	X	X	X	*	*	ídem

CS 2	Áreas Residenciales				Franjas Mixtas				Sectores Especiales Áreas			Sectores Especiales Ejes		Estacionamiento Mínimo exigido
Rubros	1A	1B	2	3	1B	1B	2	3	AC	AT	AI	EH	EVM	
Locales de venta de:														
Animales domésticos, Veterinarias y afines			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*		1 módulo por cada 25 m2 construidos
Antigüedades, Artesanía		*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo por cada 50 m2 construidos
Galerías de Arte, Exposiciones			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	ídem
Despensas, Autoservicios, Panaderías, Ferias		*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo p/Veh. Liv. x c/ 25 m2 de salón de ventas + 2 módulos para motos por cada 25 m2 construidos
Ropas, Tiendas, Roperías		*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo por cada 50 m2 construidos
Electrodomésticos, Artículos y Artefactos Eléctricos y Electrónicos			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*		ídem
Artículos Deportivos			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	ídem
Bebidas, Cigarrillos, Bodegas			*	*	X	X	X	X	X	X	X			Sin estacionamiento hasta 25 m2 cubiertos, mayores a 25 m2 cubiertos 1 módulo x c/ 50 m2
Muebles de: Madera, Mimbre, Metal, etc.			*	*	X	X	X	X	X	X	X		*	1 módulo por cada 50 m2 construidos
Repuestos y Equipamiento de autos				*	X	X	X	X	X	X	X			ídem
Discos – Cassettes			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	ídem
Artículos Dentales, Material Odontológico, Instrumentos y Aparatos médicos, hospitalarios, ortopédicos, Equipamientos Científicos y de Laboratorio.			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*		ídem
Bijoutería - Cosméticos		*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	ídem
Ferretería, Bazar, Artefactos de Iluminación y del Hogar			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*		ídem
Zapatería, Artículos de cuero		*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	ídem
Boutique, Venta de prendas de vestir		*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo por cada 25 m2 de área del salón
Restaurant sin música			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	2 módulos por cada 25 m2 construidos + 1 modulo por cada 3 mesas sin cobertura
Heladería, Confitería, Cafetería		*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo p/Veh. Liv. x c/ 25 m2 de salón de ventas + 2 módulos para motos por cada 25 m2 construidos
Bar, copetín, hamburguesería, pizzería		*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	2 módulos por cada 25 m2 construidos + 1 modulo por cada 3 mesas sin cobertura
Supermercados				*	X	X	X	X	X	X	X	*		Superficie de salón de ventas de hasta 1.000 m2: debe proveer la superficie equivalente + 1 modulo por c/50 m2 de áreas administrativas y de producción + 1 modulo p/ vehic. de carga por c/ 250 m2 de Depósitos y, el área de maniobra y descarga se ubicará dentro del predio. Superficie de salón de ventas mayor a 1000 m2, debe proveer el doble de superficie del salón de ventas + 1 modulo por c/50 m2 de áreas administrativas y de producción + 1 modulo p/ vehic. de carga por c/ 250 m2 de Depósitos y, el área de maniobra y descarga se ubicará dentro del predio.
Rotisería, Comidas para llevar		*	*	*	X	X	X	X	X	X	X		*	1 módulo p/Veh. Liv. x c/ 25m2 de salón de ventas + 2 módulos para motos por cada 25 m2 construidos

Junta Municipal
Asunción

Vidrios, espejos, cuadros		*	*	*	*	*	X	X	X	X	X	*		1 módulo por cada 50 m2 construidos
Estación de Servicio y Expendio de Combustibles			*	*	*	X	X	X	X	X	X	*		2 módulos por cada boca de expendio más lo que corresponda por c/u de los programas complementarios
Ópticas / Ventas de Anteojos / Lentes			*	*	X	X	X	X	X	X	X			1 módulo por cada 50 m2 construidos
Herrería / Hojalatería				*	X	X	X	X	X	X	X			ídem
Cotillón			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*		1 módulo por cada 25 m2 cubiertos

Locales de Servicios:

Cobranzas de Servicios			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo por cada 50 m2 construidos
Arreglo de artefactos eléctricos, electrónicos, electrodomésticos			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*		1 módulo por cada 50 m2 construidos
Salón de Eventos Infantiles - Sin música			*	*	X	X	X	X	X	X	X			2 módulos por cada 25 m2 construidos + 1 modulo por cada 2 mesas (con o sin techo)
Agencias de Revistas y Periódicos		*	*	*	X	X	X	X	X	X	X	*		Sin estacionamiento hasta 50 m2 cubiertos, mayores a 50 m2 cubiertos 1 módulo por cada 50m2
Gimnasio			*	*	X	X	X	X	X	X	X			1 modulo cada 25 m2 de salón
Sauna / Masaje / SPA			*	*	X	X	X	X	X	X	X			2 módulos por cada 50 m2 construidos
Peluquerías			*	*	X	X	X	X	X	X	X			3 módulos por cada 50 m2 construidos.
Laboratorios de Análisis Clínicos			*	*	X	X	X	X	X	X	X			1 módulo por cada 50 m2 construidos
DVD y Video Club			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*		1 módulo por cada 25 m2 construidos
Agencias de Bancos, Financieras y Casas de Cambios				*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	Acceso/salida diferenciados al área de estacionamientos para: a) clientes: 2 módulos por cada 25 m2 de áreas de cajeros, espera y atención al público; b) funcionarios: 1 modulo cada 25 m2 construidos + 1 modulo adicional por c/ 25 m2 a partir de 400m2. Además deberán incorporar 2 módulos para camiones transportadores de caudales.
Agencias de Viajes (Publicidad y Cambios)				*	X	X	X	X	X	X	X	*		1 módulo por cada 50 m2 construido
Publicitarias (Publicidad)				*	X	X	X	X	X	X	X			1 módulo por cada 25 m2 construido + 1 modulo para vehic. de carga (3x7) por c/ 200m2 de área de taller de producción. Para sus vehículos de propaganda deberán contar con un parque cerrado de estacionamiento.
Lavadero de Autos				*	*	X	X	X	X	X	X			4 módulos por cada unidad de lavado
Gomería				*	*	X	X	X	X	X	X			1 módulo cada 50 m2 (con o sin cobertura) del área de trabajo
Talleres: Mecánico/ de Chapería/ de Electricidad del automóvil (s/Ord. especifica)				*	*	*	X	X	X	X	X			1 módulo cada 25 m2 (con o sin cobertura) del área de trabajo
Cambio de Aceites y Lubricantes				*	*	*	X	X	X	X	X		*	2 módulos por cada box con elevador o fosa
Tornería / Rectificaciones				*	*	*	X	X	X	X	X			1 módulo cada 50 m2 (con o sin cobertura) del área de trabajo
Empresa de Auxilio y Remolque de vehículos				*	*	*	X	X	*	*	X			1 módulo por oficina + parque cerrado para albergar todos los vehículos de servicio (Grúas y Remolques) dentro del predio y fuera de área de retiro.
Tapicería				*	X	X	X	X	X	X	X			1 módulo por cada 50 m2 construidos
Decoración				*	X	X	X	X	X	X	X	*		ídem
Laboratorio de Productos Naturales, Botica				*	X	X	X	X	X	X	X			ídem
Alquiler de Autos			*	*	X	X	X	X	X	X	X			1 módulo por cada 25 m2 de oficinas; todos los vehículos de alquiler deben estacionarse en un parque cerrado
Alquiler de Enceres para fiestas			*	*	X	X	X	X	X	X	X			1 módulo por cada 25 m2 de oficinas, mas 1 modulo para veh. de carga (3x7) y otro adicional por cada 200 m2 de Depósitos
Estudios Fotográficos - Filmaciones			*	*	X	X	X	X	X	X	X			1 módulo por cada 25 m2 construidos
Casa de Empeños / Préstamos Prendarios				*	X	X	X	X	X	X	X			ídem

Escritorio Profesional Individual			*	*	X	X	X	X	X	X	X			1 módulo por cada 25 m2 de área de uso especifico
Clínicas médicas, odontológicas, veterinarias			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*		ídem
Arreglo de calzados, carteras			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*		1 módulo por cada 50 m2 construidos
Viviendas Multifamiliares de interés social con unidades hasta 80 m2 c/u	*	*	*	X	X	X	X	X	*	X	X	*	*	Sin exigencia de estacionamiento

CS 3	Áreas Residenciales				Franjas Mixtas				Sectores Especiales Áreas			Sectores Especiales Ejes		Estacionamiento Mínimo exigido
Rubros	1A	1B	2	3	1B	1B	2	3	AC	AT	AI	EH	EVM	
Locales de venta de:														
Restaurante, con Música				*	*	*	X	X	*	*	X	*		2 módulos por cada 25 m2 construidos + 1 modulo por cada 2 mesas sin cobertura.
Artículos de Caza y Pesca				*	*	*	X	X	*	*	X			1 módulo por cada 50 m2 cubierto.
Equipamientos científicos y de Laboratorio.				*	*	*	X	X	*	*	X			ídem
Vidrios - espejos – marcos			*	*	*	*	X	X	*	*	X			ídem
Artículos Sanitarios				*	*	*	X	X	*	*	X			1 módulo por cada 50 m2 cubierto (+ 1 módulo adicional por c/25 m2 que sup. c/sup.) + 1 modulo c/ 250 m2 de DEPÓSITO
Vehículos y Maquinarias, nuevos o usados (Playas) s/Ord. Especifica.				*	*	*	X	X	*	*	X	*		1 módulo por cada 25 m2 de oficinas; todos los vehículos en exposición deben estacionarse dentro del predio y se permite el uso sin cobertura del área de retiro para exposición de vehículos.
Productos agro-veterinarios				*	*	*	X	X	*	*	X			1 módulo por cada 50 m2 cubierto
Artículos u Objetos Usados				*	*	*	X	X	*	*	X			ídem
Materiales de Construcción			*	*	*	*	X	X			X			1 módulo para veh. Liv. por cada 50 m2 de oficinas + 1 modulo para Veh. de carga (3x19) por c/ 500 m2 de Depósito (con o sin cobertura) + 1 modulo para veh. de carga (3x7) por c/250 m2 de área de exposición de materiales y 40m2 para área de carga y descarga. Todos los vehículos deben estacionarse dentro del predio y fuera de área de retiro. También serán considerados como usos permitidos en las A.I.
Decoración y afines, muebles, cortinas, alfombras, empapelados, accesorios			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo hasta 100 m2 de área const. (incl. locales complem.) + 1 módulo x c/50 m2 const. (p/ más de 100 m2 const.)
Locales de Servicios:														
Inmobiliarias /Alquiler de Inmuebles				*	*	*	X	X	*	*	X	*		1 módulo por cada 50 m2 cubiertos.
Papelería /Empresa Gráfica /Imprenta				*	*	*	X	X	*	*	X	*		1 mod.c/50 m2 oficinas + 1 mod de 3x7 por cada 500 m2 de área de producción + 1 mod p/motos x c/150 m2 de área de producción
Cajonería Fúnebre (sin salón velatorio)					*	*	X	X	*	*	X			1 módulo de 25 m2 por cada coche fúnebre + 1 modulo por cada 50 m2 cubiertos.
Funeraria con Salones Velatorios					*	*	X	X	X	X	X			4 módulos por c/ 25 m2 de salones velatorios y áreas de espera.
Publicitarias (Publicidad)				*	*	*	X	X	*	*	X			1 módulo por cada 25 m2 construido + 1 modulo para vehic. de carga (3x7) por c/ 200 m2 de área de taller de producción. Para sus vehículos de propaganda deberán contar con un parque cerrado de estacionamiento.
Radio emisoras / Estación de T.V.					*	*	X	X	*	*	X		*	1 módulo por cada 25 m2 construidos.
Bancos / Financieras / Casas de Cambio					*	*	X	X	*	*	X			Acceso/salida diferenciados para a) clientes: 2 módulos por cada 25 m2 áreas de cajeros, espera y atención al público, b) funcionarios: 1 modulo cada 25 m2 de oficinas + 1 modulo adicional por c/ 25 m2 construidos a partir de 1000 m2. Además deberán incorporar 2 módulos para camiones transportadores de caudales.
Bolsa de Valores					*	*	X	X	*	*	X			1 módulo por cada 50 m2 construidos

Junta Municipal
Asunción

Casa de Remate					*	*	X	X	*	*	X			1 módulo por cada 25 m2 de oficinas y exposición + 1 módulo 3x7 por cada 250 m2 de Depósitos.
Casa de Empeños / Préstamos Prendarios					*	*	X	X	*	*	X			ídem
Alquiler de Autos				*	*	*	X	X	*	*	X	*		1 módulo por cada 25 m2 de oficinas; todos los vehículos de alquiler deben estacionarse en un parque cerrado.
Alquiler para fiestas				*	*	*	X	X	*	*	X			4 módulos por cada 25 m2 área de salón de recepción.
Alquiler de Enseres para fiestas				*	*	*	X	X	*	*	X			1 módulo por cada 25 m2 de oficinas, mas 1 modulo para veh. de carga (3x7) por cada 200 m2 de Depósitos.
Discoteca / Pub / Karaoke					*	*	X	X	*	*	X			El triple de la superficie cubierta
Salón de Eventos con música					X	X	X	X	X	X	X			El doble de la superficie cubierta
Empresas de Importaciones – Exportaciones				*	*	*	X	X	*	*	X	*		1 módulo por c/ 50 m2 + 40 m2 área de carga y descarga dentro del predio. Por depósitos 1 modulo 3x7 por cada 250 m2.
Oficinas Administrativas				*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 módulo por c/ 50 m2 de oficinas
Hoteles				*	*	*	X	X	*	*	X	*	*	1 módulo por cada 3 habitaciones
Locales de Alojamientos / Pensiones				*	*	*	X	X	*	*	X	*	*	1 módulo por cada 4 habitaciones
Playa de Estacionamiento		*	*	*	*	*	X	X	*	*	X	*	*	sin requerimiento
Lavadero de automóviles				*	*	*	X	X	*	*	X	*		4 módulos por cada unidad de lavado
Cambio de Aceites y Lubricantes				*	*	*	X	X	X	X	X			2 módulos por cada box con elevador o fosa
Desarmaderos							*	X			X			1 módulo por c/ 25 m2 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	*	*	X			1 módulo por c/ 25 m2 de salón
Casinos					*	*	X	X	*	*	X	*	*	2 módulo por c/ 25 m2 de salón
Decoración y Afines (iluminación, cortinas, alfombras, etc.)				*	X	X	X	X	*	*	X	*	*	1 módulo por c/ 25 m2 de salón de exposición o ventas.
Cotillón				*	X	X	X	X	*	*	X			Ídem
Instrumentos Musicales				*	*	*	X	X	*	*	X	*	*	2 módulos por c/ 25 m2 de salón
Empresas Adjudicatarias					*	*	X	X	*	*	X			1 módulo por c/ 50 m2 de oficinas y áreas administrativas
Canchas de Futbol de Alquiler		*	*	*	*	*	X	X	*	*	X	*	*	4 módulos por c/ cancha
Canchas de Paddle/Squash de Alquiler		*	*	*	*	*	X	X	*	*	X	*	*	2 módulos por c/ cancha
Empresas: de Seguridad Privada, de Transporte de Caudales, de Transporte de mercaderías y Courrier.			*	*	*	*	X	X	*	*	X	*		1 módulo por c/ 25 m2 cubiertos + parque cerrado para albergar todos los vehículos de servicio (patrullas, camiones blindados, camionetas y camiones de reparto) dentro del predio y fuera de área de retiro.
Empresas Consultoras y Auditoras			*	*	*	*	X	X	*	*	X			ídem
Conjuntos Habitacionales de interés social c/ unidades hasta 80m2 c/u	*	*	*	X	X	X	X	X	*	*	X	*	*	Sin exigencia de estacionamiento
Edificios de Departamentos	*	*	*	X	X	X	X	X	*	X	X	*	*	Según categoría del Impuesto a la Construcción a) de lujo: 1 módulo por c/ Departamento; b) Buena: 2 módulos por c/ 3 Departamentos

EQ 1	**Áreas Residenciales**				**Mixtas Franjas**				**Sectores Especiales**					**Estacionamiento Mínimo exigido**
									Áreas			**Ejes**		
Rubros	**1A**	**1B**	**2**	**3**	**1B**	**1B**	**2**	**3**	**AC**	**AT**	**AI**	**EH**	**EVM**	
Locales de:														
Guarderías			*	*	X	X	X	X	X	X	X			1 modulo por cada 2 salas o aulas + 1 modulo por c/50 m2 de Área administrativa.
Jardín de Infantes			*	*	X	X	X	X	X	X	X			Ídem

Asunción

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 m2 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 25m2 cubiertos
Academia de Artes, Idiomas/Instituto técnico de Oficios.		*	*	*	X	X	X	X	X	X	X			1 módulo por cada sala o aula + 1 modulo por c/50 m2 de Área administrativa (oficinas, sala de profesores, de reuniones, etc.) Obs.: Se excluyen los salones auditorios o Salas de Teatro y Eventos.
Puesto de Salud, Dispensario			*	*	X	X	X	X	X	X	X			1 módulo por cada consultorio + 1 módulo por cada 10 m2 de Sala de Espera
Instituciones/Clubes recreativos (No de alquiler)			*	*	X	X	X	X	X	X	X			
Biblioteca Local			*	*	X	X	X	X	X	X	X			1 modulo c/ 10 m2 del área de salón de lectura
Instituciones Benéficas de Servicio			*	*	X	X	X	X	X	X	X			4 módulos por cada 50 m2 construidos
Comisarías, Puestos policiales			*	*	X	X	X	X	X	X	X			4 módulos por cada 50 m2 construidos
Oficinas públicas de Registro Civil, Electoral, Fiscalía Barrial, Juzgados de Paz, Correo			*	*	X	X	X	X	X	X	X			4 módulos por cada 50 m2 construidos
Sedes de Partidos políticos, sindicatos, gremios			*	*	X	X	X	X	X	X	X			4 módulos por cada 50 m2 construidos
Cooperativas			*	*	X	X	X	X	X	X	X			4 módulos por cada 50 m2 construidos
Plantas de transformación eléctrica de ANDE, Centrales telefónicas, Tanques de la Red pública de agua, Estaciones de Bombeo, Plantas de Tratamiento	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
Oficinas públicas descentralizadas			*	*	X	X	X	X	X	X	X			4 módulos por cada 50 m2 construidos
Conventos			*	*	X	X	X	X	X	X	X			4 módulos por cada 50 m2 construidos
Centro Cultural			*	*	X	X	X	X	X	X	X			4 módulos por cada 50 m2 construidos
Asociaciones Profesionales, Cámaras			*	*	X	X	X	X	X	X	X			4 módulos por cada 50 m2 construidos

EQ 2	**Áreas Residenciales**				**Mixtas Franjas**				**Sectores Especiales**					**Estacionamiento Mínimo exigido**
									Áreas			**Ejes**		
Rubros	**1A**	**1B**	**2**	**3**	**1B**	**1B**	**2**	**3**	**AC**	**AT**	**AI**	**EH**	**EVM**	
Locales de:														
Instituciones Educativas Secundarias			*	*	*	*	*	X	X	X	X			2 módulos por cada sala o aula de hasta 50 m2 + 1 modulo por cada 50 m2 de Área administrativa (oficinas, sala de profesores, de reuniones, etc) Obs.: Se excluyen los salones auditorios o Salas de teatro y Eventos
Universitaria Facultades (Se elimina el uso en EQ2)														
Capillas - Iglesias (hasta 200m2 de salón de culto)		*	*	*	*	*	*	X	X	X	*			1 modulo c/ 10 asientos o 1 modulo cada 10m2 del área del salón de culto + lo que corresponda por las áreas administrativas y de apoyo según sus usos
Clínicas sin Internación (más de 2 profesionales)				*	*	*	*	X	X	X	*	*		1 módulo por c/ Consultorio, Laboratorio de análisis o de imagen, 1 modulo por cada 50 m2 de oficinas administrativas y depósitos, 1 módulo por c/ 3 m2 de Sala de Espera.
Mercados Municipales				*	*	*	*	X	X	X	*	*		
Centros Municipales				*	*	*	*	X	X	X	*	*		4 módulos por cada 50 m2 construidos
Cuartel de Bomberos				*	*	*	*	X	X	X	*	*		4 módulos por cada 50 m2 construidos
Hogar Infantil				*	*	*	*	X	X	X	*	*		4 módulos por cada 50 m2 construidos
Hogar de Ancianos				*	*	*	*	X	X	X	*	*		4 módulos por cada 50 m2 construidos

Junta Municipal
Asunción

Paradas terminales de Transporte Público, Taxis y Remises				*	*	*	*	X	X	X	*		
Locales de Partidos Políticos				*	*	*	*	X	X	X	*	*	4 módulos por cada 50 m2 construidos
Instalaciones prestadoras de Servicios al Municipio				*	*	*	*	X	X	X	*	*	4 módulos por cada 50 m2 construidos

EQ 3	**Áreas Residenciales**				**Mixtas Franjas**				**Sectores Especiales**					**Estacionamiento Mínimo exigido**
									Áreas			**Ejes**		
Rubros	**1A**	**1B**	**2**	**3**	**1B**	**1B**	**2**	**3**	**AC**	**AT**	**AI**	**EH**	**EVM**	
Locales de servicios:														
Instituciones Educativas Universitarias				*	X	X	X	X	X	X	X			5 módulos por cada sala o aula de hasta 50m2 + 1 modulo por c/50m2 de Área administrativa (oficinas, sala de profesores, de reuniones, etc)
con Salas de Conferencias / Auditorios				*	X	X	X	X	X	X	X			1 modulo c/ 10 m2 del área de salón
Cines / Teatros / Convenciones / Auditorios / Centro de Conferencias				*	X	X	X	X	X	X	X			1 modulo c/ 5 asientos
Iglesias y Templos (más de 200 m2 de salón de cultos)				*	X	X	X	X	X	*	*	*	*	1 modulo c/ 10 asientos o 1 modulo cada 10m2 del área del salón + lo que corresponda por las áreas administrativas y de apoyo según sus usos
Cementerios Privados					*	*	*	X	X	*	*			1 modulo c/ 100 m2 de la Sup. del predio
Gimnasio - Natatorio				*	X	X	X	X	X	X	*	*		4 módulos por cada 50 m2 construidos
Hospitales, Sanatorios, Clínicas con Internación				*	X	X	X	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). 1 modulo por cada 50 m2 de oficinas administrativas y depósitos. 1 módulo por c/ 3 m2 de Sala de Espera.
Biblioteca			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 modulo c/ 10 m2 del área de salón de lectura
Centro Cultural			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	1 modulo c/ 10 asientos o 1 modulo cada 10m2 del área del salón + lo que corresponda por las áreas administrativas y de apoyo según sus usos
Club deportivo, Campos de Deportes de Asociaciones			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	4 módulos por cada 50 m2 construidos
Ministerios			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	4 módulos por cada 50 m2 construidos
Cuartel de Policía			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	4 módulos por cada 50 m2 construidos
Terminal de Transportes			*	*	X	X	X	X	X	X	X			
Correos			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	4 módulos por cada 50 m2 construidos
Oficinas Administrativas de Entes autárquicos,			*	*	X	X	X	X	X	X	X	*	*	4 módulos por cada 50 m2 construidos

OBSERVACIONES:	1. LOS DEMÁS RUBROS PERMANECEN SIN VARIACIÓN.
	2. 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.
	3. Establécese la equivalencia del módulo de motocicletas correspondiente a dos módulos para bicicletas, en los supuestos de prever lugares para estos biciclos.
	4. **Para Supermercados:** El doble de la superficie del Salón de Ventas siempre y cuando esta área supere los 1.000 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.)
	5. Para determinar la cantidad de módulos se procederá a aplicar la siguiente fórmula: **Cantidad de Módulos =** **Superficie del salón de Ventas x 2** / **25**
	6. Las áreas administrativas, depósitos, áreas de producción y otras en el uso más arriba señalado, se regirán por sus respectivas reglamentaciones.
	7. Cuando la superficie efectiva del salón de ventas sea de hasta 1000 m2 el estacionamiento será considerado de acuerdo al tamaño del salón de ventas, por la siguiente fórmula: **Cantidad de Módulos =** **Superficie del salón de Ventas** / **25**

REFERENCIAS:

En Blanco:

	Usos No Permitidos
*	Usos Condicionados
X	Usos Permitidos

AC	Área Central
AT	Área de Transición
AI	Área Industrial
EH	Eje Habitacional
EVM	Eje Villa Morra

Art. 462° **Del Anexo II**

ÁREAS RESIDENCIALES AR1
SECTOR "A"

01. Avda. Brasilia, Nicasio Insaurralde, Venezuela, Mcal. López hasta Avda. Brasilia, excluyendo de este polígono determinado la calle Sgto. Gauto en el tramo entre las Avdas. Brasilia y Venezuela.

02. Avda. Stmo. Sacramento, Cnel. Víctor Boettner, Dr. Escobar, Juan XXIII, Soldado Desconocido, Ntra. Sra. del Carmen, San Rafael, Cnel. Víctor Boettner, Avda. San Martín, Agustín Barrios, Santa Ana, Ballota, San Rafael, Avda. España hasta Stmo. Sacramento.

03. Avda. Mcal. López, Juan Motta, y su prolongación hasta Bruselas, Bruselas, Prof. Vasconsellos, Aviadores del Chaco, Avda. Sta. Teresa, Concejal Vargas.

04. Avda. España entre Dr. Bestard y Gonzalo Bulnes, 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.

ÁREAS 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.

02. Sector comprendido entre Avda. San Martín, Avda. Molas López, Dr. Jerónimo Zubizarreta, Avda. Stma. Trinidad, Prócer Ramón Zavala, Prócer Juan B. Acosta; San Juan XXIII, Narciso R. Colmán, Dr. César López Moreira, Federación Rusa; Avda. San Martín y el Sector comprendido entre Dr. César López Moreira, Agustín Barrios, Avda. San Martín, San Juan XXIII hasta Dr. César López Moreira.
Se excluye de esta delimitación la Franja Mixta 1 generada por la Avda. San Martín y los Ejes Habitacionales generados por las Avenidas Molas López y Santísima Trinidad.

03. Avda. República Argentina, Campos Cervera, R.I. 4 Curupayty, Facundo Machaín, Camilo Recalde, Avda. Eusebio Ayala, hasta la Avda. República Argentina.

04. Avda. Stma. Trinidad, Itapúa, Avda. Primer Presidente, Overava, Tte. 2° Miguel Rojas, Dr. Ramón Gaspar Zavala hasta Avda. Stma. Trinidad.

05. Avda. Santa Teresa, Cañada, Avda. Aviadores del Chaco, Cap. Pedro Favio Martínez Julio Macchio, proyección de Leandro Aponte hasta Avda. Santa Teresa.

06. la Avda. España en el tramo comprendido entre Dr. Bestard y Prof. Feliciángeli corresponde a Área Residencial 1 (AR1) – Sector A.

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

Junta Municipal
Asunción

áreas. Por lo tanto, deben excluirse de ellas las Franjas Mixtas, Áreas Industriales, Áreas de Uso Específicos, ya especificadas en los demás Anexos.

ÁREAS RESIDENCIALES - AR2
SECTOR "A"

01. Avda. Kubitschek - 25 de mayo, Teodoro S. Mongelós - Tte. 2° Juan Arce Rojas - Herminio Giménez - Celsa Speratti - Avda. Kubitschek.

02. Avda. Gral. Santos, Proyección de 25 de Mayo, ambos frente de 25 de Mayo - Kubitschek - Azara hasta la Avda. Gral. Santos.

03. Avda. Brasilia, San Salvador, Avda. Venezuela, Nicasio Insaurralde hasta la Avda. Brasilia.

04. Avda. Primer Presidente, Ruta Transchaco, Avda. Tapuá, Avda. Santísima Trinidad, Avda. Santísimo Sacramento, hasta la Avda. Primer Presidente.

05. 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, Overava, hasta la Avda. Primer Presidente.

06. Avda. Molas López, Itapúa, Avda. Santísima Trinidad, Dr. Jerónimo Zubizarreta, hasta la Avda. Molas López.

07. 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 esta 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.

08. Campos Cervera, Avda. San Martín, Aviadores del Chaco, Vasconsellos, Bruselas, proyección de Dr. Motta hasta Campos Cervera.

09. Avda. Sgto. Augusto Roa Bastos entre España y, Federación Rusa, solo los predios con frentes sobre la Avenida Augusto Roa Bastos.

10. Julio Correa desde Stma. Trinidad hasta Primer Presidente, solo los predios con frente sobre Julio Correa.

11. Avda. España, San Rafael, Roque Centurión Miranda, Sta. Ana, Agustín Barrios hasta Avda. España.

12. Cnel. Víctor Boettner, Avda. Santísimo Sacramento, Avda. Stma. Trinidad, Dr. Ramón Zubizarreta, Avda. Molas López, Avda. San Martín hasta Cnel. Víctor Boettner.

13. Avda. Venezuela, Sgto. Gauto, Arroyo Mburicaó, Profesor Chávez, Santa Rosa, Avda. Mcal. López hasta la Avda. Venezuela.

14. Los lotes con frente sobre la calle Sgto. Gauto en el tramo comprendido entre las Avdas. Brasilia y Venezuela.

15. 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.

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.

Junta Municipal
Asunción

ÁREA RESIDENCIALES - AR2
SECTOR "B"

01. 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.

02. Avda. Venezuela, Arroyo Mburicaó, Mauricio Escobar hasta la Avda. Venezuela.

03. Avda. Choferes del Chaco, Pacheco, J. Eulogio Estigarribia, Avda. Rca. Argentina, Avda. Eusebio Ayala, hasta la Avda. Choferes del Chaco.

04 Los lotes con frente sobre la Avda. Gral. Bernardino Caballero desde la Avda. Mcal. López hasta la calle Félix de Azara.

05. Avda. Eusebio Ayala, Camilo Recalde, Facundo Machaín, Antonio Taboada, R. I. 4 Curupayty, Avda. Boggiani, Facundo Machaín, R.I. 18 Pitiantuta, Lamas Carísimo, R.I. 4 Curupayty y su Proyección hasta la Avda. Eusebio Ayala.

06. Río Paraguay, límite con Mariano Roque Alonso, Arroyo Itay, Vía Férrea, Esteban Semidei, Ruta Transchaco, Nieve Vera, Límite Oeste del Jardín Botánico, Carlos Bóveda, Pantaleón Aguirre y su proyección, hasta el Río Paraguay. Observación: Se excluye el área delimitada por la Z.U.C. Zeballos Cue.

07. 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.

08. 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".

09 Madame Lynch, Aviadores del Chaco, Arroyo Itay, Alejo Silva, Prof. Dos Santos, Arturo Pereira, Santa Teresa hasta Madame Lynch.

10. Mariscal López, Emeterio Miranda, Eusebio Lillo, Madame Lynch, Tte. Máximo Pérez, Manuel Talavera hasta Mariscal López.

11. Campos Cervera, Rca. Argentina, San Martín, Aviadores del Chaco, Prof. Vasconsellos, Bruselas, Prolongación de Motta, Gral. Ceferino Vega Gaona, prolongación calle sin nombre, hasta Campos Cervera.

12. Sector comprendido entre la Avda. San Martín, San Juan XXIII, Narciso R. Colman, Eduardo López Moreira, Federación Rusa, Avda. San Martín.

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.

ÁREAS RESIDENCIALES - AR3
SECTOR "A"

01. Antequera, Itá Ybaté, Tte. Aguirre, Avda. José F. Bogado, 1° de Marzo, límite con Lambaré, Río Paraguay, Arroyo Lambaré, Bañado Sur, hasta Antequera.

02. Avda. Gral. Santos, Azara, Avda. Kubitschek, Celsa Speratti, Prolongación de Tte. 2ndo Juan Arce Rojas, Tte. 2ndo Juan Arce Rojas, Teodoro S. Mongelós, Avda. Choferes del Chaco, Avda. Eusebio Ayala, hasta Avda. Gral. Santos.

03. Mecánicos de Aviación, Nicolás Golschmidt, Emigdio Colmán, Tte. 1ero Víctor Heyn, Francisco Morices y su proyección, Dr. Félix Paiva, hasta Mecánicos de Aviación.

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, hasta Avda. Madame Lynch.

05. Dr. Eusebio Lillo, Concejal Vargas, Borde este de la Manzana 14-0336-, Borde la Manzana 14-1001, Tte. Julio D. Macchio, Cap. Pedro Favio Martínez, Avda. Aviadores del Chaco, Avda. Madame Lynch, hasta Dr. Eusebio Lillo.

06. Avda. Choferes del Chaco, Avda. Mcal. López, Tte. Zotti, Pacheco, hasta la Avda. Choferes del Chaco.

07. Avda. Kubitschek - Celsa Speratti - Proyección de Tte. 2° Arce Rojas - Arce Rojas - Teodoro S. Mongelós - Avda. Choferes del Chaco - Avda. Eusebio Ayala - Avda. Kubitschek.

08. Sector comprendido entre la Avda. Aviadores del Chaco, calle Dr. César López Moreira, proyección de la calle Roque Centurión Miranda, Avda. San Martín, Agustín Barrios, César López Moreira, Papa Juan XXIII, lado Oeste de la Manzana 15-0204., hasta la Avda. Aviadores del Chaco.

09. 23 de Octubre, Del Maestro, Reclus, Dr. Bertoni, Dr. Bestard, Avda. España, Malutín, Lillo, Gómez de Castro, Andrade hasta 23 de Octubre. Se excluye de esta área el sector comprendido por las calles Gómez de Castro, Eusebio Lillo, Senador Long, Olegario Andrade hasta Gómez de Castro.

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 FM 1 generada por la calle Pacheco, Prócer Molas, Quesada, Zotti, J. Eulogio Estigarribia, Choferes, prolongación de Manuel del Castillo, prolongación de Prócer Molas hasta J. Eulogio Estigarribia.

11. Sector comprendido entre las Avenidas Primer Presidente, José Gervasio Artigas, Felipe Molas López y Santísimo Sacramento".

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.

13. Avda. Gral. Santos, Avda. España, Brasilia, Avda. Mcal. López.

14. Establecer para aquellos inmuebles enclavados en el sector AR2B que cuenten con frente sobre la calle Cruz del Defensor, en el tramo comprendido entre las calles Alfredo Seiferheld y Dr. Toribio Pacheco la calificación zonal de AR3 A.

Observación: Para facilitar la comprensión del territorio afectado a las AR3-A, se mencionan como límites a las calles y no las delimitaciones geográficas con las otras áreas. Por lo tanto, deben excluirse de ellas las Franjas Mixta, Áreas Industriales, Áreas de Uso Específicos, y demás especificadas en los demás Anexos.

ÁREAS 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.

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. Itá 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.

04. Avda. Gral. Santos, Avda. Eusebio Ayala, Avda. Defensores del Chaco, Avda.

Junta Municipal
Asunción

Fernando de la Mora hasta la Avda. Gral. Santos.

05. Arroyo Mburicaó, Vía Férrea, Avda. Santísimo Sacramento, Avda. España, hasta el Arroyo Mburicaó.

06. Manuel Talavera, Máximo Pérez, Cándido Silva, Olegario Andrade, Manuel Talavera.

07. Avda. Gral. Santos, San Antonio, Tte. Valinotti, San Cosme, San Francisco, Santiago, Atilio Peña Machaín, Juan V. Ventre, Mayor Julio Otaño, San Salvador, Venezuela, Tte. Camperchioli, Arroyo Mburicaó, Vía Férrea, Gral. Santos.

08. Avda. General Santos, Rca. de Siria, San Francisco, Juan de Salazar, y su prolongación virtual hasta la Avda. Gral. Santos.

09. Avda. 1° de Marzo, Avda. Gral. Santos, Avda. Fernando de la Mora, Avda. Defensores del Chaco, límite con Lambaré hasta la Avda. 1° de Marzo.

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.

ÁREA DE TRANSICIÓN

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.

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.

03. Guido Spano lado sur, entre Denis Roa y Cap. Emeterio Miranda.

04. Avda. Perón desde Puerto Itá Enramada hasta calle sin nombre (Boquerón-Lambaré).

05. Gral. Santos desde Avda. España hasta Vía Férrea.

06. Avda. Venezuela desde España hasta Vía Férrea.

07. Avda. Santísimo Sacramento desde Prof. Francisco Chávez hasta la calle Tapuá.

08. Cptán. José Lombardo desde Vía Férrea hasta Avda. Santísimo Sacramento.

09. Avda. España desde Brasilia hasta Santa Rosa.

10. Avda. Mcal. López, desde la Avda. Brasil hasta la Avda. Stmo. Sacramento

11. Avda. Rca. Argentina, desde Alfredo Seiferheld hasta Campos Cervera.

12. Avda. España, desde Santa Ana - O'Higgins hasta **Gonzalo Bulnes**

13. Cap. Denis Roa desde Avda. Mcal. López hasta la Avda. Aviadores del Chaco.

Junta Municipal
Asunción

14. 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.
15. R. I. 18 Pitiantuta desde Lamas Caríssimo hasta Facundo Machaín, solo frente oeste y desde Facundo Machaín hasta Avda. Boggiani, ambos frentes.
16. 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.

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.

SECTOR "B"

01. Avda. Carlos Antonio López desde Avda. Colón hasta el Río Paraguay.
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.
07. Avda. Perú desde Mcal. López hasta Avda. Artigas.
08. Madrinas de la Guerra de Chaco desde Ingavi hasta Mayor López de Filipis.
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 Machaín hasta Vía Férrea, sólo los frentes sobre la Avenida.
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 Roque Centurión Miranda
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 Filipis hasta Tte. Alcorta
19. Avda. Brasilia desde la Avda. Mcal. López hasta la Avda. España.
20. Padre Cassanello en toda su extensión
21 Alfredo Seiferheld desde Santa Cruz de la Sierra hasta la Avda. Rca. Argentina.
22. Avda. Ñu Guazú desde los límites con la Ciudad de Luque hasta la Avda. Primer Presidente, excluyéndose el predio del Parque Guazú.
23. Pacheco desde 23 de Octubre hasta la Avda. Rca. Argentina
24. Bartolomé de las Casas entre Carios y Tobatí
25. Avenida Brasilia desde la Avenida Mariscal López hasta la Avenida España.
26. Eusebio Lillo desde Cap. Brizuela hasta Avda. Madame Lynch.

FRANJA MIXTA 2 – FM 2

Involucra a las manzanas a ambos lados de las siguientes avenidas y calles:

01. Avda. Acuña de Figueroa - Francisco Dupuis desde Avda. Colón hasta Félix Bogado.
02. Avda. José Falcón - Avda. Itá Ybaté - Tte. Aguirre desde Ayolas hasta Avda. José F. Bogado.
03. Avda. Pdte. Perón, desde calle sin nombre (Boquerón-Lambaré) 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 José Al Flores hasta Cerro Corá.
06. Médicos del Chaco desde Teodosio González hasta Tte. 2° Félix Ayala.
07. Avda. Choferes del Chaco desde José Asunción Flores hasta Avda. Mcal. López.
08. Avda. España desde Gral. Santos hasta Brasilia.
09. Límite de la FM1A generada por la Avda. España, hasta la calle Patria/Fray Luis de Granada.
10. Avda. Santísimo Sacramento desde Avda. Mcal. López hasta Prof. Chávez.
11. Avda. Santísimo Sacramento desde Tapuá hasta Avda. Primer Presidente.
12. Avda. Primer Presidente desde Avda. José Artigas hasta Tapuá a un solo lado de la calzada, hasta 100m lado Sur.
13. Ruta Transchaco desde Vía Férrea hasta Tte. Gregorio Villalba, a un sólo lado de la calzada, hasta 100m lado Sur.
14. Avda. Boggiani desde Músicos del Chaco hasta Facundo Machaín.
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, Serafina Dávalos hasta Alfredo Seiferheld.
19. Avda. San Martín desde Campos Cervera hasta Roque Centurión Miranda
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. William Whytehead en ambas aceras.
Se admitirá en esta FM2 en carácter de uso condicionado las Industrias Molestas de Pequeña y Mediana Escala.
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, René Báez, Tte. José López, Pedro P. Peña, Victoriano Bueno, Tte. Jiménez y su proyección hasta Boggiani, Denis Roa.
23. R.I. 18 Pitiantuta desde Serafina Dávalos hasta Teresa Lamas Carísimo.
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 hasta Avda. Molas López.
30. Julio Correa desde Tte. Flores hasta Avda. Santísima Trinidad.
31. El Área delimitada por: Avda. Primer Presidente, Tapuá 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.

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.

Asunción

06. Avda. Pettirossi desde Avda. Perú hasta Avda. Eusebio Ayala.

Art. 463° **Del Anexo III. Avenidas:**

AVENIDAS INTERCONECTORAS

Avenidas	Usos	Dimensión	Características	Tránsito
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 Tramo Eusebio Ayala Fdo. de la Mora.	Residencial	25 m e/LM 36 m e/LE	Ídem	Vehículos livianos y ómnibus de 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
Kubitschek	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 yLM	Dos carriles de ida y dos carriles de vuelta.	Vehículos livianos, Ómnibus de pasajeros y cargas menor.

AVENIDAS DE CIRCUNVALACIÓN

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 transporte 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

AVENIDA	TRAMO	ANCHO en metros(entre Líneas municipales)
ESPAÑA - AVIADORES	Tacuary-Brasil	13,8
	Brasil-Perú	15,
	Perú-Gral. Santos	13,90
	Gral. Santos-Brasilia	14
	Brasilia-Sacramento	16
	Sacramento-San Martín	17
	San Martín-Madama Lynch	26,30

Junta Municipal
Asunción

MCAL. LÓPEZ		30
GUIDO BOGGIANI		30
EUSEBIO AYALA		35 m O ES 17,50 m.
FERNANDO 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
ITÁ YBATÉ		50
SAN MARTÍN - RCA. ARGENTINA		25
CHOFERES DEL CHACO - MÉDICOS DEL CHACO		25
STMO. SACRAMENTO		25
KUBITSCHEK - BRUNO GUGGIARI		28
GRAL. SANTOS - JUAN PERÓN		25
VENEZUELA		22
PERÚ		28
DEFENSORES DEL CHACO		35
MADAME LYNCH		45
PRIMER PRESIDENTE		35
ARTIGAS		38
RI 18 PITIANTUTA		20,50

TÍTULO XXI
DISPOSICIONES FINALES

Art. 464° Todo proyecto de modificación de una ordenanza vinculada al Plan Regulador de la Ciudad deberá ser presentado al Consejo para su dictamen. Solo podrán modificarse disposiciones del Plan Regulador, de contarse con dictamen favorable de este órgano, como así también del parecer técnico favorable, expresado por escrito, de la Dirección General de Desarrollo Urbano, en un plazo no mayor a 30 días. Una vez obtenido el parecer favorable de estas instancias, la propuesta de modificación será puesta a consideración de la ciudadanía a través de la Página Web de la Municipalidad u otro mecanismo que sea considerado idóneo para recibir opiniones, recomendaciones y propuestas en relación al caso. Las mismas deberán ser analizadas al momento del estudio final para la sanción de la ordenanza.

Art. 465° La Junta Municipal no podrá tratar en sus comisiones, ni en el plenario, en ningún caso, modificaciones a la Ordenanza del Plan Regulador, sin reunir los requisitos establecidos en el artículo precedente. Para la aprobación de cualquier modificación de ordenanzas referentes al Plan Regulador de la Ciudad se requerirá una mayoría absoluta de miembros del Pleno.

Art. 466° **DEROGAR** las Ordenanzas N° 93/2017, N° 99/2017, N° 4/2016, N° 212/2016, N° 18/2016, N° 48/2016, N° 52/2016, N° 54/2016, N° 55/2016, N° 63/2016, N° 554/2015, N° 557/2015, N° 587/2015, N° 588/2015, N° 595/2015, N° 598/2015, N° 609/2015, N° 358/2014, N° 363/2014, N° 371/2014, N° 382/2014, N° 398/2014, N° 399/2014, N° 450/2014, N° 494/2014, N° 221/2013, N° 243/2013, N° 259/2013, N° 262/2013, N° 269/2013, N° 271/2013, N° 281/2013, N° 292/2013, N° 296/2013, N° 311/2013, N° 315/2013, N° 104/2012, N° 107/2012, N° 108/2012, N° 110/2012, N° 116/2012, N° 122/2012, N° 129/2012, N° 130/2012, N° 169/2012, N° 181/2012, N° 17/2011, N° 23/2011, N° 31/2011, N° 42/2011, N° 48/2011, N° 51/2011, N° 61/2011, N° 66/2011, N°

91/2011, N° 93/2011, N° 94/2011, N° 95/2011, N° 422/2010, N° 448/2010, N° 465/2010, N° 473/2010, N° 490/2010, N° 268/2009, N° 304/2009, N° 311/2009, N° 331/2009, N° 332/2009, N° 333/2009, N° 352/2009, N° 360/2009, N° 385/2009, N° 386/2009, N° 248/2008, N° 4/2007, N° 10/2007, N° 15/2007, N° 18/2007, N° 19/2007, N° 26/2007, N° 49/2007, N° 50/2007, N° 87/2007, N° 98/2007, N° 101/2007, N° 102/2007, N° 108/2007, N° 122/2007, N° 129/2007, N° 132/2007, N° 282/2006, N° 319/2006, N° 326/2006, N° 332/2006, N° 198/2005, N° 211/2005, N° 241/2005, N° 271/2005, N° 181/2004, N° 182/2004, N° 90/2003, N° 15/2002, N° 33/2002, N° 41/2002, N° 53/2002, N° 69/2002, N° 172/2001, N° 124/2000, N° 130/2000, N° 133/2000, N° 140/2000, N° 146/2000, N° 99/1999, N° 112/1999, N° 49/1998, N° 53/1998, N° 57/1998, N° 82/1998, N° 88/1998, N° 5/1997, N° 7/1997, N° 12/1997, N° 13/1997, N° 32/1997, N° 35/1997, N° 10/1996, N° 11/1996, N° 14/1996, N° 21/1996, N° 26/1996, N° 27/1996, N° 37/1996, N° 40/1996, N° 2/1995, N° 19/1995, N° 30/1995, N° 43/1994, y N° 12.225/1983.

Art. 467° Comuníquese a la Intendencia Municipal.

Dada en la Sala de Sesiones de la Junta Municipal de la Ciudad de Asunción, a los dieciocho días del mes de julio del año dos mil dieciocho.

Junta Municipal

Abog. JOSÉ MARÍA OVIEDO V.
Secretario General

Ing. Com. ÓSCAR RODRIGUEZ QUIÑÓNEZ
Presidente

Asunción

vj.

Asunción, 04 SET. 2018

TÉNGASE POR ORDENANZA, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE, DÉSE AL REGISTRO MUNICIPAL, Y CUMPLIDO, ARCHIVAR.

MUNICIPALIDAD DE ASUNCIÓN * INTENDENCIA *

JAVIER CANDIA FERNÁNDEZ
Secretario General

MARIO ANIBAL FERREIRO SANABRIA
Intendente Municipal

Correspondiente a la Ordenanza 163/18.

2018

05 SEP 2018

Municipalidad de Asunción
Dirección Gral. de Desarrollo Urbano
Providencia

Secretaria Administrativa
Unidad de Control Interno
Unidad Nueva Asunción
Dirección de Planeamiento Urb. ✓
Dirección de Obras Particulares
Dirección de Catastro Municipal

Fecha:
Observación:

MUNICIPALIDAD DE ASUNCION
DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO

Arq. Jose Segalés Romero
Director General
Dirección General de Desarrollo Urbano

MUNICIPALIDAD DE ASUNCION
Dirección de Planeamiento Urbano
Recibido Hoy: - 5 SEP 2018
Hora: 11:05
Por: Paola
Aclaración de Firma:

MUNICIPALIDAD DE ASUNCION
Dirección Gral. de Desarrollo Urba
Recibido: Matilde
Fecha: 04 SEP 2018
Hora:
Pag.: 102 Ord.: 275

2018

5 SET. 2018

SET. 2018

Municipalidad de la Ciudad de Asunción
Dirección de Planeamiento Urbano
Providencia

Dpto. Proyectos Urb.
Dpto. Patrimonio Cultural
Dpto. Planificación Territorial X
Dpto. Licencia
Dpto. Estudios Viales
Fecha: 05 SET. 2018
Observación: P/U.O.U.

EVELIA FERREIRA
Jefa Unidad Secretaría Administrativa
DIRECCION PLANEAMIENTO URBANO

05 SET. 2018

A LA U.O.U. P/SU CONOCIMIENTO Y APLICACIÓN.

Arq. Gertrudis de Cornejo
Dpto. Planificación Urb.
Dirección de Planeamiento

MUNICIPALIDAD DE ASUNCION
Departamento de Planificación Territorial
DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO